

Dipl.-Ing. Stefan Steirer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften
8573 Kainach, Kohlschwarz 17
Mobil: 0664 / 4602898
e-mail: stefan.steirer@aon.at

**DI Martin Erich Lang**

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Bergwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für Sprengwesen, Lagerstätten und Bergbau

Gasselsdorf 50
8543 St. Martin im Sulmtal
Mobil: +43 664 / 3126575
E-Mail: martin.lang@zt-bergwesen.at
UID Nr.: ATU 60150767

Mag. Werner Zinkl, Richter
Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

7 E 99/25w - 31

Exekutionssache**GUTACHTEN**

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft
EZ 89 Grundbuch 66003 Burgstall

Befundaufnahme	17. April 2026
Bewertungsstichtag	17. April 2026

Dipl.-Ing. Stefan Steirer
Dipl.-Ing. Martin Erich Lang

Allgemeine Daten

Auftrag und Auftraggeber

Herr Mag. Werner Zinkl, Richter des Bezirksgerichtes Leibnitz hat die zeichnenden Sachverständigen DI Martin Erich Lang und DI Stefan Steirer in der Exekutionssache 7 E 99/25w – 31 beauftragt, die Schätzung der Liegenschaft EZ 89 Grundbuch 66003 Burgstall vorzunehmen. Den Sachverständigen wurde der Gerichtsakt mit den Ordnungsnummer 10.1 bis 10.8 sowie 12.1, 12.2 und 21 zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft EZ 89 Grundbuch 66003 Burgstall. Dabei handelt es sich einerseits um teilweise land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie um einen ehemaligen Steinbruch.

Es ist insbesondere zu klären, ob auf dem ehemaligen Steinbruchareal ein Abbau der vorhandenen Rohstoffvorräte wirtschaftlich bewerkstelligt werden kann.

Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme mit **17. April 2026** festgelegt.

Die **Befundaufnahme** durch die Sachverständigen erfolgte unter Anwesenheit der betreibenden Parteien Herrn Rudolf Zirngast sowie Herrn DI Dr. Peter Benda sowie der verpflichteten Partei, Frau Dr. Christine Thunhart sowie Herrn Dr. Raphael Thunhart.

Gutachtensaufbau

Teil 1: Befund und Gutachten Dipl.-Ing. Stefan Steirer über den Verkehrswert bei Betrachtung als land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft

Teil 2: Befund und Gutachten Dipl.-Ing. Martin Erich Lang über die bergwirtschaftliche Bewertung

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-01
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchsatz
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Gerichtsakt
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim zuständigen Marktgemeindeamt

- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich 4. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, MANZ-Verlag
- ZT-Bewertungskatalog der Ziviltechniker für Land- und Forstwirtschaft
- Mineralrohstoffgesetz (MinroG)
- Tagbauarbeitenverordnung (TAV)

Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständigen haben alle zur Verfügung stehenden Unterlagen sorgfältig geprüft, übernehmen jedoch keine Gewähr für deren inhaltliche Richtigkeit. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminationen ist. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformation

Die Datenschutzinformation zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen gerichtlicher oder privater Gutachtensaufträge durch Gerichtssachverständige lautet wie folgt:

Die beauftragten Sachverständigen achten das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und setzen sämtliche gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten um. Im datenschutzrechtlichen Sinn gelten Sachverständige während ihrer Gutachtertätigkeit als „Auftragsverarbeiter“. Verantwortlich im Sinne des Datenschutzrechts ist stets der jeweilige Auftraggeber – also das zuständige Gericht, die betreffende Behörde oder der private Auftraggeber. Daraus folgt, dass nicht der Sachverständige, sondern der jeweilige Auftraggeber für die Wahrnehmung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte zuständig ist. Dazu zählen insbesondere das Recht auf Information, Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit sowie ein allfälliges Widerspruchsrecht.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den darin genannten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung – sei es durch den Auftraggeber oder durch Dritte – sowie die Ableitung irgendwelcher Rechtsansprüche aus dem Gutachten sind ausgeschlossen bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der erstellenden Sachverständigen.

Eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens, ganz oder in Teilen, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Die Veröffentlichung einzelner Auszüge kann zu missverständlichen Interpretationen führen; für daraus entstehende Folgen wird keinerlei Haftung übernommen.

Dipl.-Ing. Stefan Steirer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften
8573 Kainach, Kohlschwarz 17
Mobil: 0664 / 4602898
e-mail: stefan.steirer@aon.at



Teil 1:

Befund und Gutachten Dipl.-Ing. Stefan Steirer über den Verkehrswert bei Betrachtung als land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft

Befund

Eintragungen im Grundbuch EZ 89 Grundbuch 66003 Burgstall

Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.2       Landw(30)           414
.3       Landw(30)           58
14       GST-Fläche         4568
        Landw(10)           2366
        Landw(30)           780
        Wald(10)            1255
        Sonst(10)           167
15       GST-Fläche         2347
        Landw(10)           530
        Wald(10)            1817
16       Landw(10)           350
17       Landw(10)           1723
18       GST-Fläche         3812
        Landw(10)           1489
        Landw(30)           2237
        Sonst(10)           86
19/1     GST-Fläche         2590
        Landw(30)           2459
        Sonst(10)           131
19/2     GST-Fläche         744
        Landw(30)           722
        Sonst(10)           22
20       GST-Fläche         2439
        Landw(30)           2352
        Sonst(10)           87
23       GST-Fläche         4419
        Bauf.(10)           70
        Wald(10)            4349
24/2     Wald(10)           1063
GESAMTFLÄCHE                24527
```

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

```
***** A2 *****
2  a 4627/1992
    Erhaltung der Siedlung und Nekropole
    der Hallstattzeit (Burgstallkogel)
    gem Par 1 3 BGBI 533/23 i.d.F. BGBI 92/59 167/78
    hins Gst 14 15 16 17 18 19/1 19/2
```

Eigentümer (Eintragung im B-Blatt)

***** B *****

8 ANTEIL: 1/4

Christiane Thunhart

GEB: 1942-07-14 ADR: Rudolf Hans Bartschstr. 15, Graz 8010

a 2987/1983 Einantwortungsurkunde 1981-12-16 Eigentumsrecht

b 1986/1984 Einantwortungsurkunde 1983-08-24 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 3/8

Rudolf Zirngast

GEB: 1959-05-21 ADR: Burgstall 31, Großklein 8452

a 4919/2023 IM RANG 3235/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

b 4928/2023 IM RANG 3146/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

c 89/2024 Versäumungsurteil 2023-10-02 Eigentumsrecht

d gelöscht

20 ANTEIL: 3/8

Dipl.-Ing. Dr. Peter Benda

GEB: 1946-09-13 ADR: Brückenkopfgasse 2/I, Graz 8020

a 4919/2023 IM RANG 3235/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

b 4928/2023 IM RANG 3146/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

c 89/2024 Versäumungsurteil 2023-10-02 Eigentumsrecht

d gelöscht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

7 a 7609/2022

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art für

forstliche Zwecke

über Gst 14 15 16 17 18

gem Katasterplan Urteil 2022-08-24

für Gst 44 KG 66003 Burgstall

Gst 315 KG 66023 Mantrach

8 a 7168/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem. 352 EO

s. A. lt. Beschluss 2025-10-31 für

Rudolf Zirngast geb 1959-05-21

DI Dr. Peter BENDA geb 1946-09-13

(7 E 99/25 w)

Der vollständige Grundbuchsauszug ist in der Anlage angefügt.

Es liegen **keine bewertungsrelevanten Beteiligungen** an Liefergemeinschaften oder landwirtschaftlichen Genossenschaften vor.

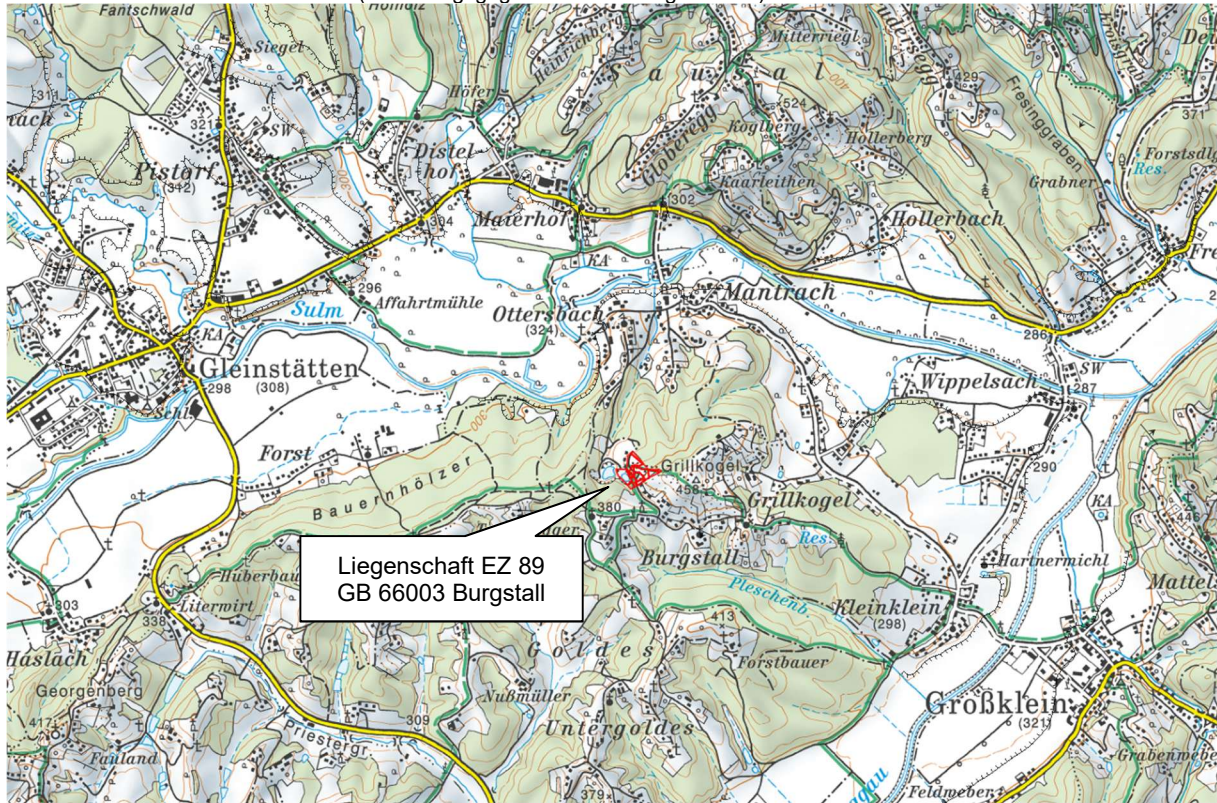
Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Lage und Beschreibung der Liegenschaft

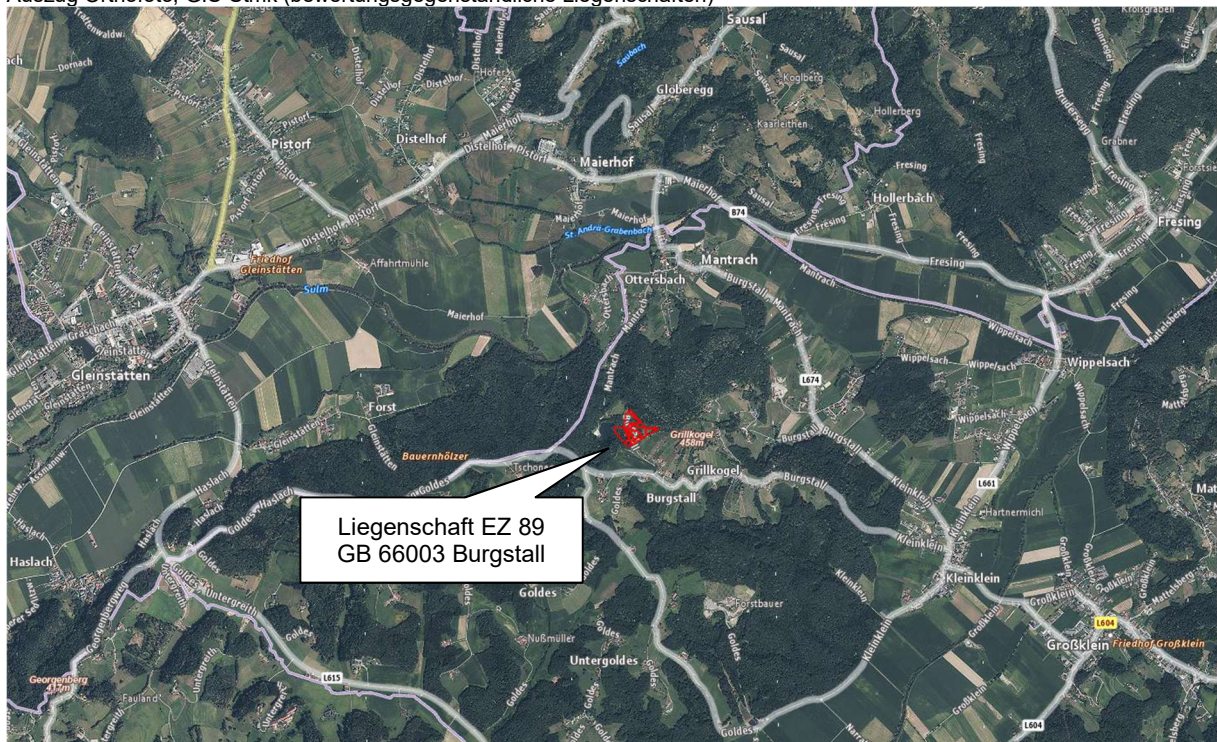
Lagedarstellung

Die Liegenschaft befindet sich im nordwestlichen Bereich der Marktgemeinde Großklein im Ortsteil Burgstall im westlichen Bereich des Grillkogels im Bezirk Leibnitz.

Amtliche Karte - GIS Stmk Übersicht (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



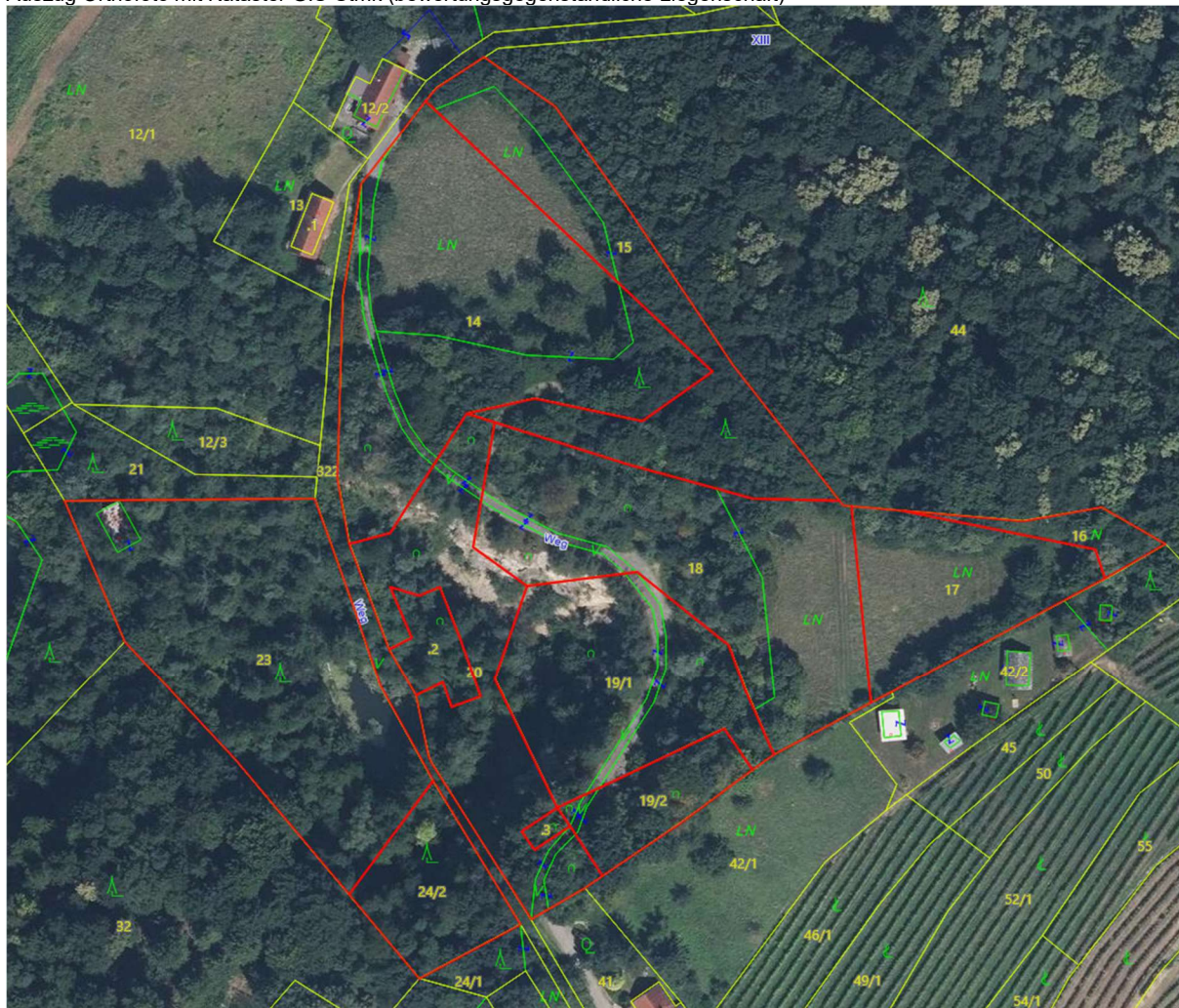
Auszug Orthofoto, GIS-Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaften)



Größe, Form und Grenzen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft 89 GB 66003 Burgstall zeigt sich laut Grundbuch mit einer Gesamtfläche von 24.527 m². Die Flächen sind arrondiert.

Auszug Orthofoto mit Kataster GIS-Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Laut Grundbuch zeigt sich die Liegenschaft mit folgenden Nutzungsarten:

Tab.: Nutzung laut Grundbuch

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch
Landw	15 480 m ²
Wald	8 484 m ²
Baufläche	70 m ²
Sonstiges	493 m ²
Summe	24 527 m²

In der Natur zeigt sich die Liegenschaft mit folgenden Nutzungsarten:

Tab.: Nutzung laut Grundbuch und Darstellung in der Natur

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Natur
Landw	15 480 m ²	5 700 m ²
Wald	8 484 m ²	4 900 m ²
Waldfläche Steinbruch		10 484 m ²
Wald, Wegfläche		450 m ²
Ödfläche, Steinbruch		1 200 m ²
Baufläche	70 m ²	300 m ²
Teichfläche		1 000 m ²
Sonstiges, Wegfläche	493 m ²	493 m ²
Summe	24 527 m²	24 527 m²

Für die weiterführenden Berechnungen werden die Nutzungen der Flächen laut Natur und die zugehörigen Flächenanteile der einzelnen Grundstücke herangezogen.

Bezüglich der Liegenschaftsgrenzen wird auf die Darstellungen in der digitalen Katastralmappe hingewiesen. Die Darstellungen im Kataster decken sich annähernd mit der Nutzung in der Natur. Vermarkungen sind auf den Liegenschaftsaußengrenzen größtenteils vorhanden und gut ersichtlich.

Die Liegenschaft befindet sich auf einer Seehöhe von rund 341 m bis 419 m.

Öffentliches Weggrundstück Nr. 322

Gemäß Mitteilung der Marktgemeinde Großklein ist aus den Gemeindeunterlagen zu entnehmen, dass in den 1960er Jahren, eine Wegverlegung Richtung Osten, mit Zustimmung der Gemeinde, stattgefunden hat. Einer weiteren geplanten Wegverlegung in den 1970er Jahren hat die Gemeinde nicht mehr zugestimmt. Der nunmehrige Verlauf des öffentlichen Gemeindeweges, welcher nicht mit dem Kataster übereinstimmt, ergibt sich „offensichtlich aufgrund von weiteren Sprengungen“ in diesem Bereich.

Bezüglich der Liegenschaftsgrenzen wird auf die Kopie der digitalen Katastralmappe hingewiesen. Die Darstellungen im Kataster decken sich annähernd mit der Nutzung in der Natur. Vermarkungen sind auf den Liegenschaftsaußengrenzen größtenteils vorhanden und gut markiert bzw. handelt es sich teilweise um Naturgrenzen (Gewässer, Wege etc.).

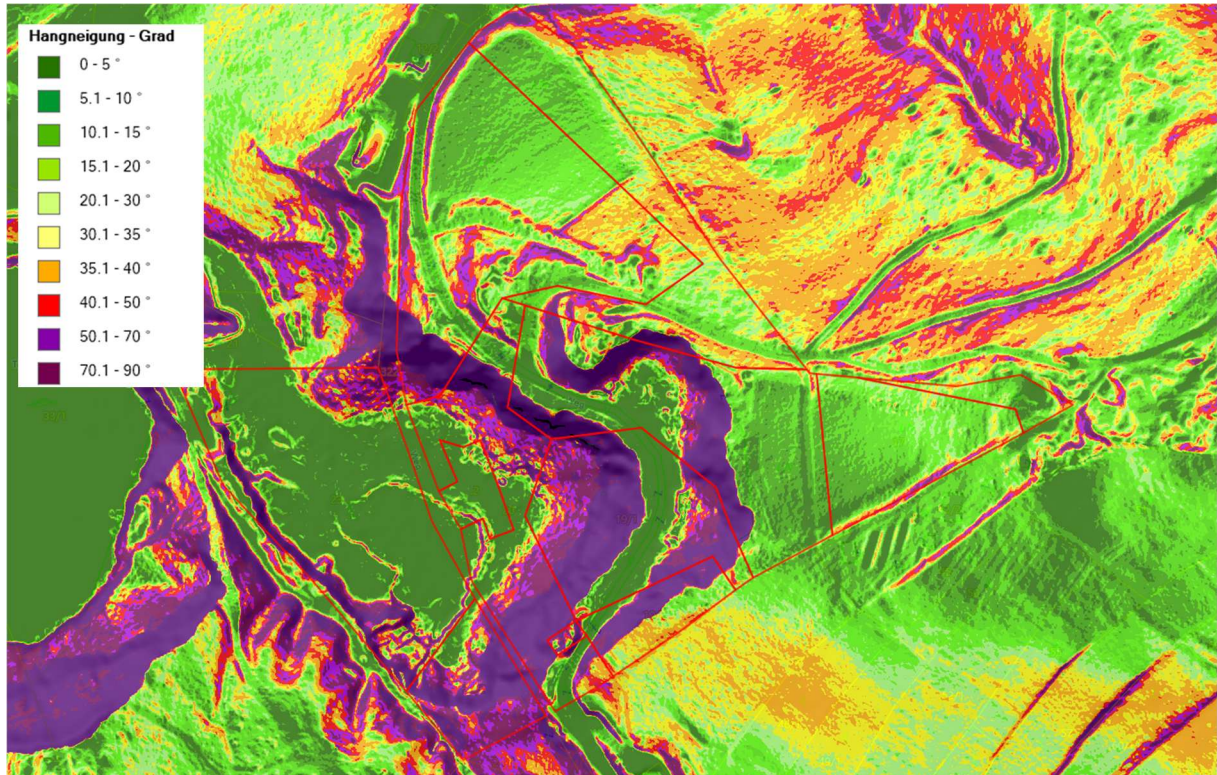
Es wird darauf hingewiesen, dass die Feststellung des genauen Grenzverlaufes mittels Grenzvermessung nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages ist.

Für die weiterführenden Berechnungen werden die Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten der einzelnen Grundstücke herangezogen.

Geländeinformation und Topografie

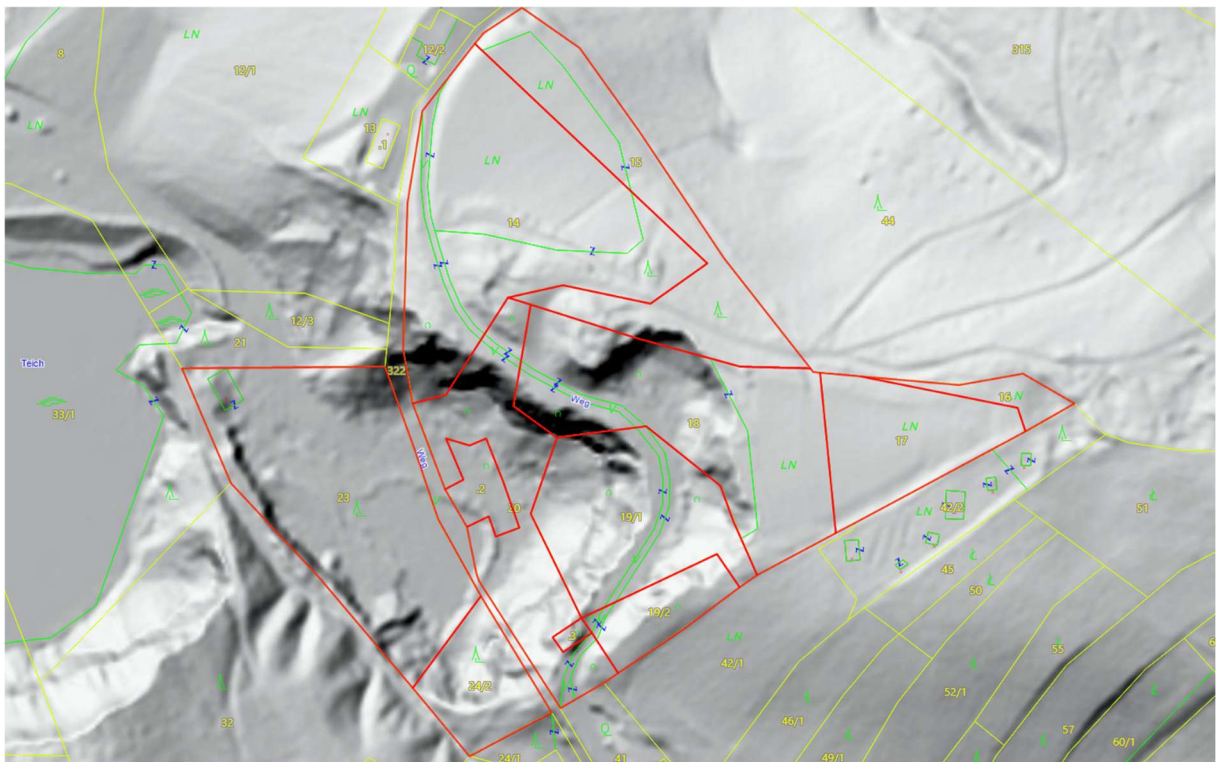
Die Hangneigung der Flächen weist bei den als land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen überwiegend 5 bis 15 °. Die Flächen im Steinbruchbereich zeigen eine Hangneigung von bis zu 90° auf.

Hangneigung GIS-Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Im digitalen Geländemodell ist die Lage des Steinbruches ersichtlich.

Digitales Geländemodell GIS-Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Dipl.-Ing. Stefan Steirer
Dipl.-Ing. Martin Erich Lang

Klimatische Bedingungen

Die Liegenschaft befindet sich in der Klimaregion „A.7 - Südsteirisches Riedelland mit Sausal u. Windischer Bühel und Wildoner Berg“. (Beschreibung „Klimaregionen“, Land Stmk.)

Diese Zone umfasst den Remschnigg im Süden, den Sausal im Norden und die Windischen Bühel im Osten, wobei es sich überwiegend um einen Teil des Steirischen Grenzlandes handelt.

Diese Zone hat einen wichtigen Wesenszug, nämlich das häufige Auftreten des Südföhns und die große Bedeutung südalpiner Niederschlagslagen (Mittelmeertief).

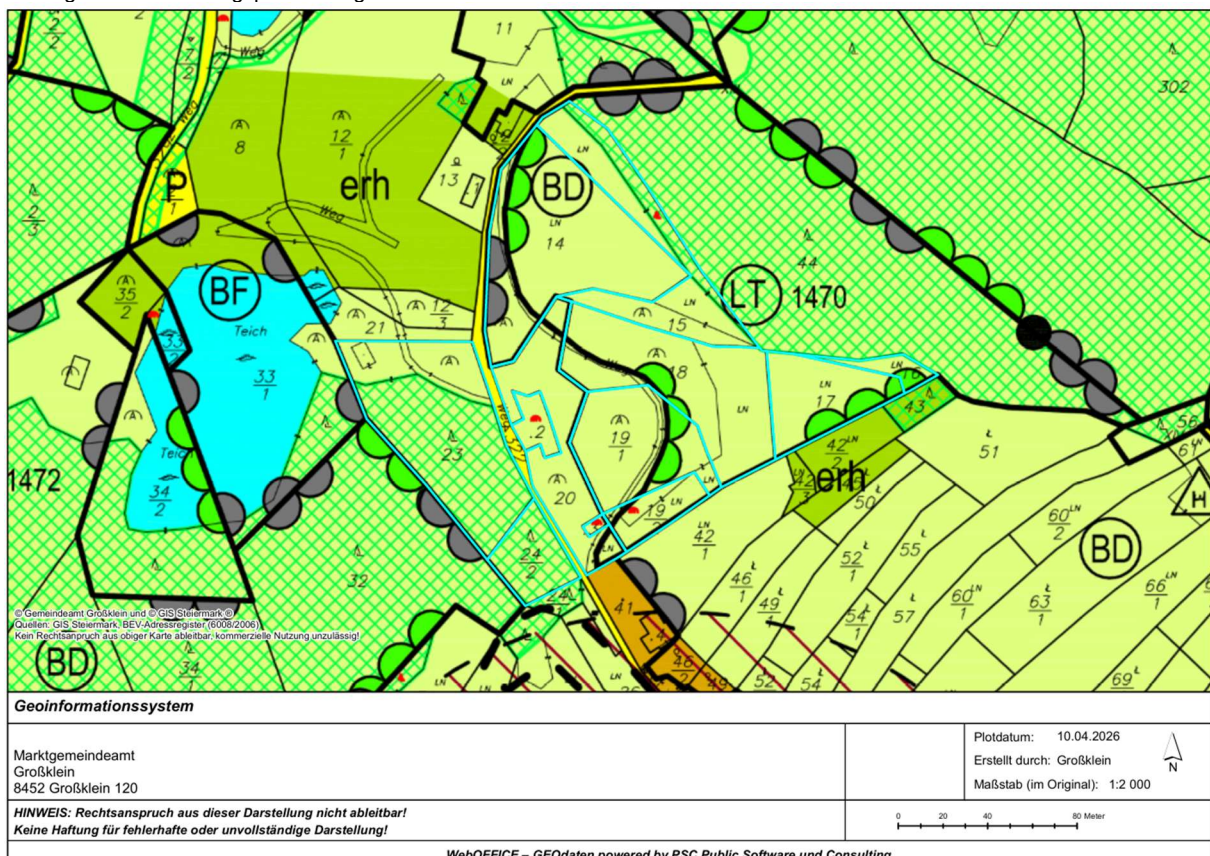
Der Boden ist aufgrund der durchschnittlichen Jahresniederschläge von 1.123 mm und der Westausrichtung üblicherweise gut mit Wasser versorgt.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Großklein befinden sich die Flächen der EZ 89 GB 66003 Burgstall im Freiland (landwirtschaftliche Nutzung und teilweise als Wald).

Dem Flächenwidmungsplan sind auch diverse Ersichtlichmachungen, wie „Archäologisches Bodendenkmal (BD)“ oder „Geschützter Landschaftsteil (LT)“ zu entnehmen. Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind die Grundstücke teilweise als Örtliche Vorrangzone / Eignungszone „Steinbruch mit Nachfolgenutzung“ ausgewiesen.

Auszug Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Großklein



FREILAND – L

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

Bodenfundstätte

Flächen, auf denen aufgrund archäologischer Erkenntnisse oder dokumentierter Funde ein besonderes kulturhistorisches Interesse besteht. Diese Bereiche sind als schutzwürdige Zonen ausgewiesen, in denen Eingriffe in den Boden – insbesondere Grabungen, Bauarbeiten oder Geländeänderungen – nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zulässig sind. Ziel ist die Erhaltung, Sicherung und wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Substanz.



Geoinformationssystem

Marktgemeindeamt
Großklein
8452 Großklein 120

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!

Plotdatum: 10.04.2026

Erstellt durch: Großklein

Maßstab (im Original): 1:2 000



0 20 40 80 Meter

WebOFFICE – GEODaten powered by PSC Public Software und Consulting

Der östlich liegende Liegenschaftsbereich liegt im „Geschützter Landschaftsteil (LT)“ Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 – Südweststeirisches Weinland)

Einheitswert, Sonstiges

Der Einheitswert ist für die Bewertung nicht relevant und wurde daher nicht erhoben.

Kontaminierungen

Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar, sind dem Sachverständigen mangels Auskunftspersonen nicht bekannt und finden im Gutachten daher keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und wären gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Sachverständigen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen. Eine örtliche Erhebung wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Im Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS-Altlasten) werden Flächen angezeigt, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Im GIS-Altlasten werden folgende Flächen angezeigt:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden
- und Altlasten

Die gegenständlichen Liegenschaften sind im GIS-Altlasten nicht verzeichnet, wodurch eine wertbeeinflussende Kontaminierung in der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

Beschreibung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im östlichen und nördlichen Bereich der Liegenschaft. Grundstücke 17 und 18.

Das Flächenausmaß weist in der Natur ein Ausmaß von rund 2.300 m² auf.

Fotodokumentation der Grünlandflächen auf den Grundstücken 17 und 18 (östlich)



Landwirtschaftlich genutzte Fläche auf den Grundstücken 14 und 15.

Das Flächenausmaß weist in der Natur ein Ausmaß von rund 2.950 m² auf.

Fotodokumentation der Grünlandflächen auf den Grundstücken 14 und 15 (nördlich)



Die Flächen zeigen sich als extensiv genutzte Wiesenflächen. Laut Angaben der Liegenschaftseigentümer werden diese jährliche ein- bis zweimal gemulcht. Die Neigung ist mäßig und die Bewirtschaftung ist mit herkömmlichen Standardgeräten zur Grünlandbewirtschaftung möglich. Auf dem nördlichen Wiesenbereich ist teilweise eine Streuobstwiese situiert.

Die Bodenklimazahl der Flächen weist rund 30 Punkte auf und es handelt sich somit um ein mittelwertiges Dauergrünland.

Beschreibung der Waldflächen

Die Waldflächen befinden sich einerseits auf dem ursprünglich gewachsenen Boden im östlichen und nördlichen Liegenschaftsbereich und andererseits auf dem ehemaligen Steinbruchgelände.

Waldfläche im östlichen und nördlichen Liegenschaftsbereich

Der Baumbestand zeigt sich überwiegend aus einem mehrschichtigen Laubholzbestand mit überwiegend Rotbuchen, Bergahorn sowie Erlen und weitere einzelne Laubhölzer im Wiesenrandbereich. Der Buchenaltholzbestand zeigt rund ein Drittel Stammholz, der übrige Teil ist als Energie- und Brennholz geeignet. In lichten Bereichen ist eine gute Naturverjüngung mit vor allem Buchen ersichtlich. Die Zufahrt zum östlichen Waldbereich ist über einen Rückweg möglich. Die Holzernte ist motormanuell mittels Traktor und Seilwinde möglich.

Fotodokumentation der Waldfläche im östlichen und nördlichen Liegenschaftsbereich



Waldfläche im ehemaligen Steinbruchgebiet

Der Waldboden im Bereich des ehemaligen Steinbruchs stellt einen jungen, kaum entwickelten Rohboden dar. Das Substrat besteht aus grobblockigem Steinbruchschutt mit sehr geringem Feinbodenanteil. Eine Humusaufgabe ist nur in Form eines dünnen Rohhumusfilms vorhanden. Der Boden zeigt keine ausgeprägte Horizontierung, ist stark durchlässig und weist ein geringes Wasserhaltevermögen sowie eine niedrige Nährstoffverfügbarkeit auf. Insgesamt handelt es sich um einen nährstoffarmen, trockenen und jungen Waldboden mit geringer Standortqualität.

Im Laufe der Jahre haben sich typische Pionierbaumarten angesiedelt – also Baumarten, die extrem anspruchslos sind, ein rasches Jugendwachstum aufweisen, viele leichte Samen bilden und offene Rohböden rasch besiedeln. Dazu zählen vor allem Birken, Weiden, Grauerlen, Hasel, Hainbuchen, Kiefern und Ebereschen. Vereinzelt sind im Unterwuchs auch einige Fichten erkennbar.

Wertvolles Stammholz ist nicht vorhanden. Das stehende Holz zeigt sich als Energie- bzw. Brennholz. Die Erntekosten sind aufgrund des unterdurchschnittlichen Holzvorrates hoch.

Fotodokumentation der Waldfläche im ehemaligen Steinbruchgebiet



Beschreibung der Gebäude

Auf dem ehemaligen Bergbaugelände befinden sich drei Gebäude sowie ein Bunker.

Brech- und Siebanlage

Fotodokumentation



Das Gebäude weist eine Grundfläche von 4,60 m x 10,60 m und eine Höhe von ca. 15 m auf. Es besteht aus sechs massiven Betonunterbau und einer darauf aufgebauten Holzkonstruktion. Der

Gebäudezustand ist sanierungsbedürftig. Aufgrund der speziellen ursprünglichen Verwendung und des offensichtlichen Alters des Gebäudes ist eine Nutzung jedoch nicht mehr möglich.

Nebengebäude / Lager / Garage

Fotodokumentation



Das Gebäude weist die Abmessungen von ca. 6,00 m x 6,00 m auf und ist in Ziegel und Betonbauweise errichtet. Die Decke bzw. das Dach ist betoniert. Das Gebäude ist baufällig bzw. Abbruchsreif.

Ehemaliges Betriebsgebäude

Fotodokumentation



Das Gebäude weist die Abmessungen von ca. 6,00 m x 5,70 m auf. Ist in Ziegel und Betonbauweise errichtet. Die Decke bzw. das Dach ist betoniert. Das Gebäude ist baufällig bzw. abbruchsreif.

Ehemaliger Sprengmittelbunker

Fotodokumentation Gebäudename!



Das Gebäude weist die Abmessungen von ca. 1,50 m x 1,50 m auf und ist aus Vollbeton errichtet und weist eine Stahltüre auf.

Bewertung

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts Anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaften. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Für die Bewertung von Grundstücken, kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke 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 jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 in Abs. 1). 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 entsprechende Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder abzuwerten. 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.

In jedem Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, welches für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften das geeignete Verfahren ist.

DER SACHWERT

Bodenwert

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert etwaig vorhandener baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Waldflächen

Der Sachwert von Waldflächen (=Waldwert) errechnet sich üblicherweise aus Summe von Bodenwert und Bestandeswert. Dabei werden nach heutigem Stand der Bewertungslehre der Bodenwert mit Hilfe der Vergleichswertmethode und der Bestandeswert unter Heranziehung geeigneter Berechnungsverfahren ermittelt.

Bauwert

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Herstellungswert; abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Flächenmeterpreise bzw. Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung bzw. nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung bzw. nach der Zustandswertminderung nach E. Heideck ermittelt.

Sachwert der landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992, ist kaum machbar. Aufgrund der unterschiedlichen Ertragsbedingungen (Boden, Klima, Geländeverhältnisse, Wasserversorgung usw.) der zum Betrieb gehörenden Flächen, ist es mit vertretbarem Aufwand nicht möglich für jedes einzelne, sich in verschiedenen wertbestimmenden Merkmalen voneinander unterscheidenden Grundstücke, aussagekräftige Vergleichspreise zu finden und den Wert jedes einzelnen Grundstückes bzw. Grundstücksteiles durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge zu den erhobenen Vergleichspreisen abzuleiten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der landwirtschaftliche Grundverkehr – ob Einzelflächen oder ganze Betriebe – relativ gering ist und daher es sehr schwierig ist entsprechende Vergleichswerte zu finden. Der nachfolgenden Wertermittlung wird daher ein vereinfachtes Vergleichswertverfahren unter Einbeziehung einer Ertragswertkomponente in Form der rechtsgültigen Bodenschätzungsergebnisse der Finanzverwaltung zugrunde gelegt.

In der Bewertungspraxis zeigt sich immer wieder, dass die Bodenschätzungsergebnisse brauchbare und objektive Grundlagen für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen darstellen. So wurden von der Finanzverwaltung für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bundesgebietes Wertzahlen festgestellt, die in weiterer Folge in der Grundstücksdatenbank als Ertragsmeßzahlen (EMZ) aufscheinen. Diese EMZ bringt die Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Grundstückes unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsbedingungen wie Bodenverhältnisse, Geländegestaltung, Klimagegebenheiten und Wasserverhältnisse zum Ausdruck. Aus der Division der EMZ eines Betriebes

durch das Ausmaß der LN in Ar, ergibt sich die Bodenklimazahl als wichtige Kennzahl eines landwirtschaftlichen Betriebes. Da nun bei Flächen, die einen landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen, in jedem Fall ein Zusammenhang zwischen Ertragswert und Verkehrswert besteht, kann von der Bodenklimazahl des zu bewertenden Betriebes ein entsprechender Verkehrswert durch den Vergleich mit den Bodenklimazahlen tatsächlich gehandelter landwirtschaftlicher Flächen abgeleitet werden.

Vergleichspreise landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es wurden Vergleichspreise aus der Urkundensammlung aus der Vergleichsdatenbank immonet-ZT sowie der Vergleichspreissammlung des zeichnenden Sachverständigen aus der Umgebung erhoben (Vergleichswerte-Karte und –Liste siehe Beilage).

Der Vergleichspreis Nr.13 wurde ausgeschieden, da es sich neben einer landwirtschaftlich genutzten Fläche teilweise um eine Baufläche und ein Kellerstöckl handelt.

Der durchschnittliche valorisierte Verkaufspreis beträgt somit € 6,69 je m² Grundfläche.

Der Streuungsbereich der Preise in der Region bewegt sich je nach Qualität gemäß den Vergleichswerten und nach den Erfahrungen des unterzeichneten Sachverständigen zum Bewertungsstichtag im Bereich von € 1,00 bis € 8,00, wobei der niedrigste Preis einer extensiven Hutweide und der Höchstpreis einer ackerfähigen Fläche guter Lage zuzuordnen ist. Für beste Ackerböden mit Bonitäten bis zu 60 Bodenklimazahl-Punkten werden in Gunstlagen im Talbereich Preise von € 8,00 und darüber bezahlt.

Die gegenständlichen Grünlandflächen weisen eine Bodenklimazahl von rund 26 bis 30 Punkten auf und es handelt sich somit um eine unterdurchschnittliche Freilandfläche bzw. um extensives Dauergrünland.

Der angepasste Vergleichspreis für die gegenständlichen Freilandflächen bzw. landwirtschaftlich nutzbaren Flächen unter Berücksichtigung der Bodenzahl, der Ertragsbedingungen und der Wirtschaftlichkeit, sowie der Lage, Größe, Form, Flächenwidmung, Beschaffenheit und Erreichbarkeit wird folgendermaßen festgelegt:

Grünlandflächen der EZ 89 GB 66003 Burgstall

Mähwiese/Streuobstwiese

€ 3,50 je m²

Sachwert der Waldflächen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für die Bewertung kleinerer Waldbestände in der Bewertungspraxis ausschließlich das Sachwertverfahren anzuwenden ist. Es ist daher der Bodenwert getrennt vom Bestandeswert zu ermitteln. Durch die Summierung beider Werte ergibt sich der Verkehrswert der zu bewertenden Fläche.

Der Bodenwert

Die Wertherleitung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, wobei die Grundlage der Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren bildet.

Vergleichspreise

Es wurden Vergleichspreise aus der Urkundensammlung aus der Vergleichsdatenbank immonet-ZT sowie der Vergleichspreissammlung des zeichnenden Sachverständigen aus der Umgebung erhoben (Vergleichspreise- Karte und -Liste Wald siehe Beilage).

Der durchschnittliche valorisierte Verkaufspreis naheliegender verkaufter Waldflächen beträgt im Mittel € 1,68 je m².

Zu berücksichtigen ist, dass diese Vergleichswerte auch unterschiedliche Anteile an Bestandeswerten beinhalten. Laut Dr. Lindemann ist es zulässig, diese Durchschnittspreise im Verhältnis 1 : 1 auf Boden und Holzbestand aufzuteilen. Diese Analyse hat sich auf Waldverkäufe, welche vor 1992 getätigt wurden, bezogen. Aufgrund von Marktbeobachtungen hat sich gezeigt, dass insbesondere seit der Wirtschaftskrise die Waldpreise stark angezogen haben. Dies kann durch das Steigen der Holzpreise nicht erklärt werden. Es ist daraus ersichtlich, dass die Preise für den Waldboden in den letzten Jahren überproportional gestiegen sind. Abgeleitet von Lindemann und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse kann demnach unterstellt werden, dass aktuell von den durchschnittlich bezahlten Waldpreisen ca. 40 bis 45 % auf den Bestandeswert und ca. 55 bis 60 % auf den Bodenwert entfallen.

Unter Anwendung dieser Feststellung und des durchschnittlichen Waldpreises in der Region kann folgender durchschnittlicher Waldbodenwert ermittelt werden: € 1,68 je m² x 55% = € 0,92 je m².

In der gegenständlichen Bewertung ist zwischen einem „gewachsenen“ bzw. ursprünglichen Natur-Waldboden und dem im ehemaligen Steinbruchgelände anzutreffenden Waldboden zu unterscheiden.

Waldboden ursprünglich

Als Vergleichsrechnung kann für einen natürlichen Waldboden je Bonitätsklasse der Wert von 0,08 bis € 0,09 angesetzt werden, womit bei einer vorliegenden 11. Bonität bei der Fichte die Ermittlung des Waldbodenwertes bestätigt werden kann.

Bodenwert für ursprüngliche Waldflächen

€ 0,95 je m²

Waldboden Steinbruchgelände

Aufgrund der vorliegenden Böden mit dem Zustand eines ehemaligen Steinbruchgeländes wird ein Bodenwert von € 0,70 je m² angesetzt.

Bodenwert Steinbruchgelände

€ 0,70 je m²

Der Bestandeswert

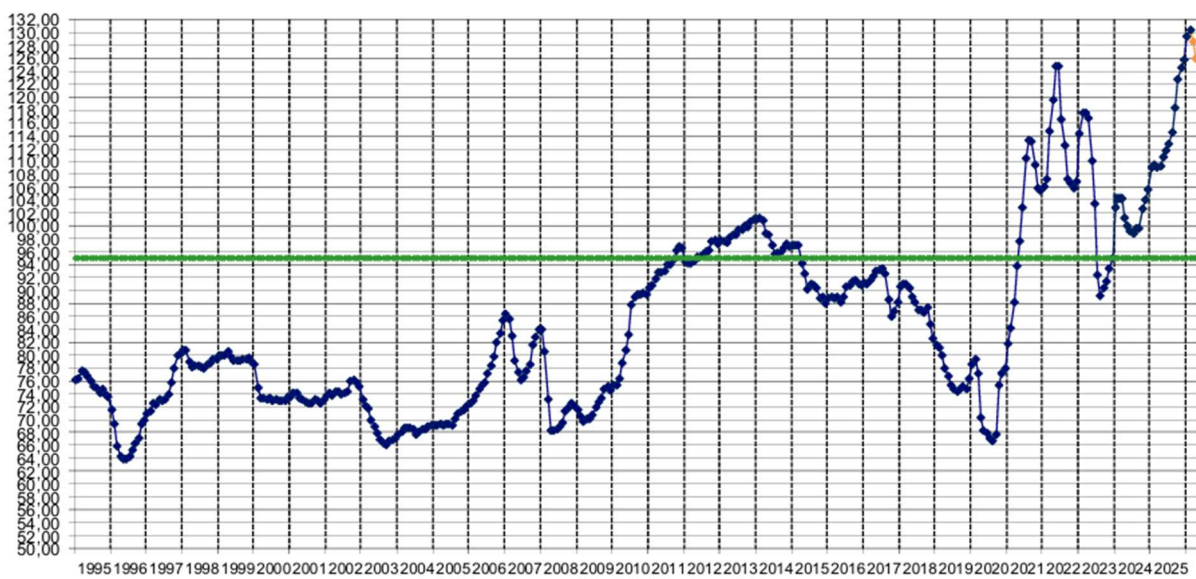
Die Bestandesbewertung erfolgte unter Berücksichtigung der durchschnittlichen **Marktpreise der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag** für die einzelnen Holzsortimente sowie der Holzerntekosten. Die Umtriebszeit wurde mit 100 Jahren angesetzt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bestockung, des Bestandesalters, der Umtriebszeit, des Standortes, der Bonität sowie der Ernte- und Bringungskosten. Als Bewertungsgrundlagen wurden herangezogen:

- Holzartenverteilung u. Bestandesalter laut Befundaufnahme
- Alterswertfaktoren (Sagl)
- Ertragstafeln - Marschall

Entwicklung Sägerundholz und Industrieholz gemäß Daten der Statistik Austria:

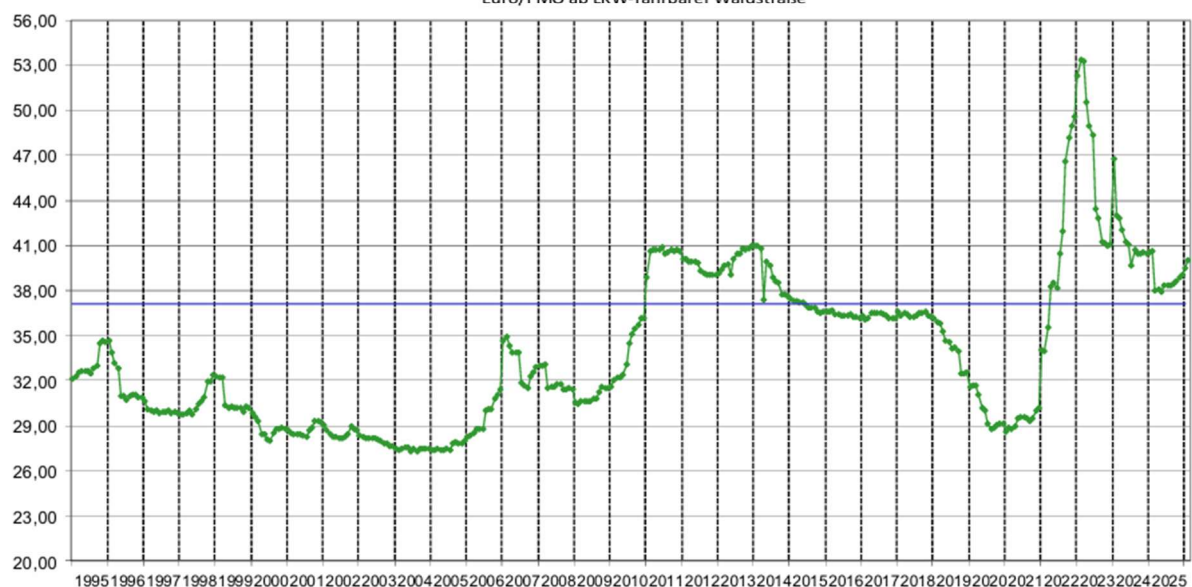
Sägerundholz, Fi/Ta, Kl. ABC Media 2b

Euro/FMO ab LKW-fahrbarer Waldstraße



Fi./Ta. Faser-/Schleifholz - Mischpreis

Euro/FMO ab LKW-fahrbarer Waldstraße



Quelle: ÖSTAT

— Faser-/Schleifholz Mischsortiment — 10-Jahres-Durchschnitt (2016-2025)

Dipl.-Ing. Stefan Steirer
Dipl.-Ing. Martin Erich Lang

Die Entwicklung des Säge- und Industrieholzmarktes zeigt seit dem Jahr 2021 bis zum Frühjahr 2023 ein hohes Preisniveau, welches sich jedoch zur Jahresmitte 2023 wieder konsolidiert und bis zum Bewertungsstichtag wieder stark erhöht hat. Die langjährige Entwicklung zeigt bei Fichtensägeholz der Stärkeklasse 2a+ der Sortimente A bis C einen Wert von rund 102,00 Euro netto je Festmeter. Auch im Laubholzsegment wie etwa beim Buchenholz zeigt sich eine derartige Preisentwicklung.

Für eine Bestandesbewertung ist auch zu untersuchen, ob klimatische Verhältnisse, welche insbesondere durch die Niederschlagsverteilung und die steigende durchschnittliche Jahrestemperatur bei der in der vorliegenden Region vorliegenden Baumartenverteilung einen Einfluss darstellen. Die Hauptbaumart Fichte in ihrer Eigenschaft als Flachwurzler ist sehr stark von regelmäßigen Niederschlägen abhängig. Aber auch der Schädlingsdruck durch milde Winter und dadurch steigende Populationen wie etwa beim Borkenkäfer zeigen seit einigen Jahren einen starken Anstieg an Kalamitätsholz, wodurch der durchschnittliche Holzerlös sinkt.

Die **Erntekosten** werden unter Berücksichtigung der Grund-, Gelände- und Rückebedingungen sowie der Holzsortimente angenommen. Diese werden mit € 35,-- je fm festgelegt. Weiters wird als Werbungsverlust von Vorratsfestmeter (vfm) auf Erntefestmeter (efm) für die Nadelbaumarten 20 % und für das Laubholz von 25 % in Abzug gebracht.

Es wird aufgrund der Bestockung, des Bestandesalters, der Umtriebszeit, des Standortes, der Bonität, der klimatischen Rahmenbedingungen sowie der Ernte- und Bringungskosten für die gegenständlichen Flächen folgender Bestandeswert angesetzt:

Bestandeswert für ursprüngliche Waldflächen	€ 0,70 je m²
Bestandeswert Steinbruchgelände	€ 0,10 je m²

Sachwert der Waldflächen

Der **Sachwert der Waldflächen** errechnet sich aus Summe von Bodenwert und Bestandeswert. Für die Waldflächen wird daher inklusive Bestockung nachstehender Sachwert je m² angesetzt:

Sachwert ursprüngliche Waldflächen	€ 1,65 je m²
Sachwert Steinbruchgelände	€ 0,80 je m²
Sachwert Wegfläche Wald	€ 2,00 je m²

Sachwert Baufläche

Der Sachwert der als Baufläche ausgewiesenen Fläche, welche sich jedoch im Freiland befindet, wird aufgrund der speziellen Nutzung mit rund 25 % des durchschnittlichen Baulandpreises in der Region von rund € 70,-- je m² angesetzt.

Sachwert Baufläche	€ 18,00 je m²
---------------------------	---------------------------------

Sachwert der Ödfläche - Steinbruch

Die unbewachsenen, steil abfallenden Geländeabbruchkanten werden als Ödland mit € 0,50 je m² angesetzt.

Sachwert Ödfläche - Steinbruch € 0,50 je m²

Sachwert der Sonstigen Flächen

Der **Sachwert für Sonstige Flächen** wie **Wegflächen** wird ein Grundstückspreis von € 1,50 je m² angesetzt.

Sachwert Sonstige Flächen € 1,50 je m²

Sachwert der Teichfläche

Der **Sachwert für die im ehemaligen Steinbruchgelände vorliegende Teichfläche** wird mit € 1,00 je m² angesetzt.

Sachwert Teichfläche € 1,00 je m²

Zusammenstellung der Sachwerte für Flächen

Durch Multiplikation der Sachwerte der einzelnen Flächennutzungsarten mit der Fläche ergeben sich die Sachwerte der einzelnen Flächenanteile in der Natur.

Sachwert der Flächen der EZ 89 GB 66003 Burgstall

Nutzungsart	Fläche lt. Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landw	5 700 m ²	3,50 €	19 950,00 €
Wald	4 900 m ²	1,65 €	8 085,00 €
Waldfläche Steinbruch	10 384 m ²	0,80 €	8 307,20 €
Wald, Wegfläche	450 m ²	2,00 €	900,00 €
Ödfläche, Steinbruch	1 200 m ²	0,50 €	600,00 €
Baufläche	400 m ²	18,00 €	7 200,00 €
Teichfläche	1 000 m ²	1,00 €	1 000,00 €
Sonstiges, Wegfläche	493 m ²	1,50 €	739,50 €
Summe	24 527 m²		46 781,70 €

Sachwert der Flächen der EZ 89 GB 66003 Burgstall (gerundet)

€ 46.800,--

Sachwert Gebäude

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen die erforderlichen Aufwendungen, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach Kubikmeter umbauten Raum multipliziert mit einem angemessenen Preis je m³ berechnet. Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einfacher Bauausführung kann der Neuwert auch nach der verbauten Fläche multipliziert mit einem angemessenen Preis je m² berechnet werden.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes ein Abschlag für die technische Wertminderung angesetzt. In diesem Abschlag kommt die Wertminderung des Herstellungswertes infolge Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, die eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungsstichtag und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

Da es sich bei den vorhandenen Gebäuden bzw. Gebäuderesten um überwiegend baufällige Gebäude mit einer besonderen Verwendung unterliegenden Nutzung handelt, wird die Bewertung mit Pauschalsätzen vorgenommen.

Gebäudewert

Für die auf der Liegenschaft vorhandenen Gebäude wird kein Sachwert angesetzt.

Dingliche Rechte und Lasten

im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten

2 a 4627/1992 Erhaltung der Siedlung der Nekropole der Hallstattzeit (Burgstallkogel) gem Par 1 3
BGBl 533/23 i.d.F. BGBl 92/59 167/78 hins Gstk 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 19/2

Diese Dienstbarkeit wurde bei der Bewertung der einzelnen Liegenschaftsteile bereits berücksichtigt und es erfolgt somit keine weitere Berücksichtigung.

7 a 7609/2022 Dienstbarkeit Gehen, Fahren mit Fahrzeugen aller Art für forstliche Zwecke über
Gstk 14, 15, 16, 17, 18 für Gstk 44 KG 66003 Burgstall Gstk 315 KG 66023 Mantrach

Diese Dienstbarkeit betrifft einen Forstweg, welcher direkt von der Gemeindestraße abzweigt und in nordöstliche Richtung verläuft.

Der Forstweg bei der Bewertung der einzelnen Liegenschaftsteile bereits berücksichtigt und es erfolgt somit eine weitere Berücksichtigung.

Zusammenstellung der Sachwerte

Liegenschaft EZ 89 GB 66003 Burgstall

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert Flächen	46.800,00 €
Bauwert Gebäude	0,00 €
Summe Sachwerte	46.800,00 €

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Im Sinne der Bestimmungen des §7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, ist der ermittelte Wert einer kritischen Nachkontrolle zu unterziehen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der herrschenden Marktverhältnisse abzuleiten.

Marktanpassung

Im Sinne der Bestimmungen des §7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, ist der ermittelte Wert einer kritischen Nachkontrolle zu unterziehen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der herrschenden Marktverhältnisse abzuleiten.

Für vergleichbare Liegenschaften besteht aufgrund der Beschaffenheit der Flächen und der speziellen Nutzung und Nutzungsmöglichkeit eine geringe Nachfrage und eine geringe Anzahl an potentiellen Käufern.

Es wird daher für diese Liegenschaften ein **Marktanpassungsabschlag von 10 %** vorgenommen.

Sachwert	€ 46.800,00
Abschlag ca 10 %	- € 4.800,00
Verkehrswert	€ 42.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 89 GB 66003 Burgstall beträgt zum Bewertungsstichtag 17. April 2026 lastenfrei gerundet

€ 42.000,--

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaften im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen, die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße der bewertungsrelevanten Grundstücke.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der mir zur Verfügung gestellten und vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung und Nutzungsmöglichkeit.

Gemäß ÖNORM B 1802-01 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Kainach, am 30. Juni 2026



allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

DI Martin Erich Lang



**Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Bergwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für Sprengwesen, Lagerstätten und Bergbau**

Gasselsdorf 50
8543 St. Martin im Sulmtal
Mobil: +43 664 / 3126575
E-Mail: martin.lang@zt-bergwesen.at
UID Nr.: ATU 60150767

Teil 2:

Befund und Gutachten Dipl.-Ing. Martin Erich Lang über die bergwirtschaftliche Bewertung

Befund

Allgemeine Beschreibung des ehemaligen Steinbruchbereiches

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 89, GB 66003 Burgstall, befindet sich ein ehemaliger Steinbruch. Die Liegenschaft weist laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 24.527 m² auf. Der ehemalige Steinbruchbereich ist heute in weiten Teilen verwachsen und weist bereichsweise steile bis sehr steile Böschungen bzw. Bruchwände auf.

Die ehemalige Abbausohle im Steinbruchkessel liegt nach den vorliegenden Höhenangaben bei rund 341 m Seehöhe. Der westlich bzw. benachbart gelegene ehemalige Steinbruchbereich weist eine tiefere Sohle auf. Nach den vorliegenden Angaben lag die tiefste Abbausohle des benachbarten Steinbruches bei etwa 322 m Seehöhe. Der heutige Wasserstand des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Sees liegt bei rund 335 m Seehöhe.

Die Straße oberhalb des ehemaligen Steinbruchbereiches liegt auf einer Seehöhe von rund 380 m. Daraus ergibt sich eine Höhendifferenz zwischen dem oberen Bereich der Straße bzw. des Geländes und der ehemaligen Steinbruchsohle von rund 39 m. Die bestehenden Böschungen bzw. Bruchwände weisen somit Höhen bis rund 40 m auf.

Die vorhandenen GIS- und Geländedarstellungen verdeutlichen, dass der ehemalige Steinbruchbereich durch ausgeprägte Höhenunterschiede, steile Böschungen und eine unregelmäßige Geländeform geprägt ist. Die Nutzbarkeit als künftiger Abbaubereich ist daher nicht nur durch die Eigentums- und Schutzverhältnisse, sondern auch durch die vorhandene Morphologie, die Steilheit der Altbruchwände, die Erreichbarkeit, die Wasserverhältnisse und die erforderlichen Sicherheitsabstände bestimmt.

Rohstoffrechtliche Einordnung

Bei dem im Bereich des ehemaligen Steinbruches vorhandenen mineralischen Rohstoff handelt es sich um einen grundeigenen mineralischen Rohstoff.

Der Abbau in der Vergangenheit erfolgte nicht auf Grundlage eines aktuellen Gewinnungsbetriebsplanes nach dem Mineralrohstoffgesetz, sondern auf Grundlage alter gewerberechtlicher Bescheide. Für die heutige Beurteilung ist daher wesentlich, ob und in

welchem Umfang aus den alten gewerberechtlichen Genehmigungen ein aktueller bergrechtlicher Konsens abgeleitet werden kann.

Aus bergrechtlicher Sicht ist dabei festzuhalten, dass die vorliegenden alten Bescheide zwar eine historische Steinbruchnutzung und einzelne Erweiterungs- bzw. Tieferlegungsbewilligungen dokumentieren, aus den vorgelegten Unterlagen jedoch kein aktueller, unzweifelhaft aufrechter Gewinnungsbetriebsplan bzw. kein aktueller bergrechtlicher Abbaukonsens nach MinroG hervorgeht.

Insbesondere liegen keine Unterlagen vor, aus denen eine Überleitung der alten gewerberechtlichen Genehmigungen gemäß § 204 MinroG oder eine behördliche Feststellung eines heute noch aufrechten Abbaukonsenses abgeleitet werden könnte. Ebenso liegen keine Unterlagen vor, die einen durchgehenden Abbaubetrieb nach den 1980er-Jahren oder eine fristgerechte Anzeige bzw. Fortführung eines Betriebes unter dem Regime des Mineralrohstoffgesetzes nachweisen.

Historische Genehmigungslage

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass für den Steinbruchbereich mehrere ältere gewerberechtliche Bescheide bestanden haben. Darunter befinden sich insbesondere ältere Genehmigungen für bestehende Steinbruchbereiche sowie Bescheide aus den Jahren 1982, 1983 und 1985 betreffend Tieferlegung bzw. Erweiterung.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 24.08.1982 wurde eine gewerberechtliche Genehmigung für die Tieferlegung des Steinbruchabbaues an der Sohle im Bereich der Grundstücke Nr. 20/2, 23, 24/2 und 19/1 der KG Burgstall erteilt. Diese Genehmigung bezog sich im Wesentlichen auf den Bereich westlich der rund 40 m hohen Bruchabbauwand und sah einen Tieferbau unter bestimmten projektgemäßen und auflagenmäßigen Voraussetzungen vor.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 01.06.1983 wurde eine gewerberechtliche Genehmigung für die Erweiterung des Steinbruches auf angrenzende Grundstücke bzw. Grundstücksteile erteilt. Diese Erweiterung bezog sich unter anderem auf die Grundstücke Nr. 14, 15, 18, 19/1, 19/2 und 20 sowie auf das Weggrundstück Nr. 322, KG Burgstall.

Besonders wesentlich ist, dass der Bescheid vom 01.06.1983 ausdrücklich vorsieht, dass die Genehmigung erlischt, wenn der Betrieb der Anlage nicht binnen drei Jahren nach Rechtskraft begonnen oder durch mehr als drei Jahre unterbrochen wird. Diese Bestimmung ist für die heutige Beurteilung von erheblicher Bedeutung, weil aus den vorliegenden Unterlagen kein Nachweis eines fortlaufenden Abbaubetriebes und kein Nachweis einer späteren Überleitung bzw. Aufrechterhaltung des Konsenses hervorgeht.

Mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 16.08.1985 wurde über Berufungen gegen den Bescheid vom 01.06.1983 entschieden. Die Genehmigung der Erweiterung des Abbaues wurde dabei auf die Grundstücke Nr. 14/1, 14/2, 15, 18, 19/1, 20/1 und 20/2 der KG Burgstall beschränkt. Gleichzeitig wurden Auflagen betreffend Absturzsicherung, Gemeindestraße, Wegführung, Sicherheitsstreifen und sonstige technische Maßnahmen formuliert bzw. angepasst.

Aus den vorhandenen Unterlagen ergibt sich somit eine historische Genehmigungslage für einen ehemals betriebenen Steinbruch. Ein heute gesicherter, verwertbarer Abbaukonsens ist daraus nach Aktenlage nicht ableitbar.

Denkmalschutz, Bodendenkmal und geschützter Landschaftsteil

Im Grundbuch ist hinsichtlich der Grundstücke Nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19/1 und 19/2 die Erhaltung der Siedlung und Nekropole der Hallstattzeit am Burgstallkogel ersichtlich gemacht. Damit ist ein wesentlicher Teil der Liegenschaft von einer bodendenkmalrechtlichen bzw. kulturhistorischen Schutzstellung betroffen.

Weiters liegt ein Bescheid über die Erklärung der hallstattzeitlichen Siedlungszone am Grillkogel/Burgstall zum geschützten Landschaftsteil vor. Darin werden insbesondere Erdbewegungen jeder Art, das Ausgraben von Wurzelstöcken, bestimmte Befahrungen, Grabungen und Bodenentnahmen sowie Veränderungen des Landschaftsbildes untersagt bzw. bewilligungspflichtig gestellt.

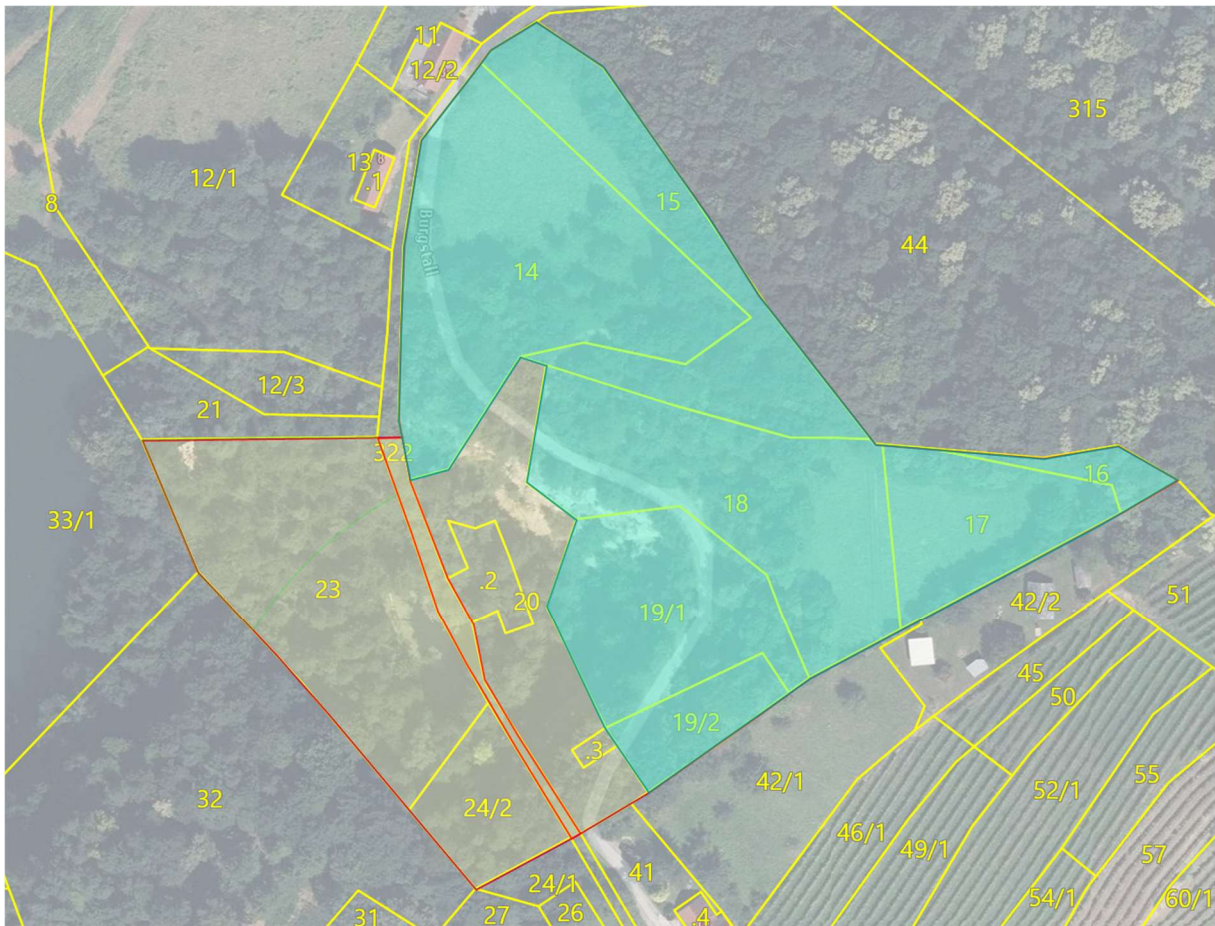


Abbildung 1: Als Bodendenkmal ausgewiesene Fläche, in der ein Abbau untersagt ist.

Diese Schutzstellungen sind für die bergwirtschaftliche Beurteilung wesentlich, weil ein künftiger Abbau nicht nur technisch, sondern auch in Bezug auf Denkmalschutz, Bodeneingriffe, Rodung, Naturschutz und Landschaftsbild somit zu prüfen ist. Flächen, die als Bodendenkmal ausgewiesen sind, werden für die nachstehende überschlägige Beurteilung des verbleibenden Abbaupotenzials als nicht zum Abbau verfügbar angesetzt.

Wald, Bewuchs und Rodung

Das ehemalige Steinbruchareal ist heute größtenteils stark verwachsen. In den ungenutzten Bereichen haben sich Pioniergehölze und Waldbestand entwickelt. Ein Teil der für einen allfälligen künftigen Abbau in Betracht kommenden Fläche ist als Waldfläche anzusehen bzw. ist als solche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Für eine etwaige neue Abbaugenehmigung sind daher auch Rodungsfragen zu klären.

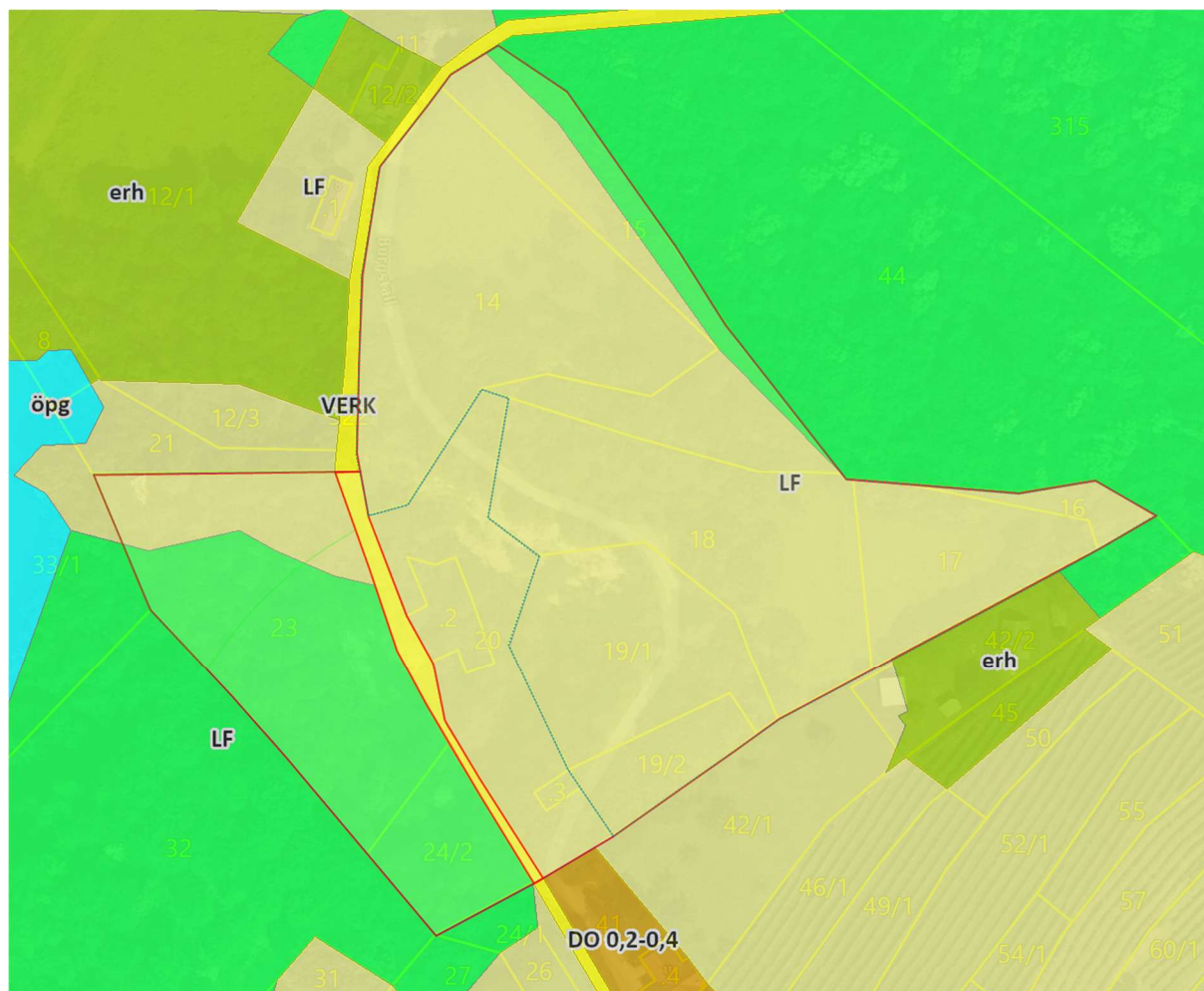


Abbildung 2: Flächenwidmungsplan mit ausgewiesenem Waldgebiet (grün) und ausgewiesenem Dorfgebiet (Bauland) (braun) auf der Liegenschaft

Straße, Gemeindegrund und Erschließung

Im Bereich des ehemaligen Steinbruches spielt die historische und heutige Führung der Gemeindestraße eine wesentliche Rolle. Aus den alten Bescheiden ergibt sich, dass die Verlegung bzw. Führung der Gemeindestraße wiederholt Gegenstand von Genehmigungsverfahren und Auflagen war.

Nach den vorliegenden Angaben befindet sich das Weggrundstück Nr. 322, KG Burgstall, der ehemaligen Straße, auch wenn die Straße in der Natur verlegt wurde, weiterhin im Grundeigentum der Gemeinde. Soweit dieses Grundstück für einen Abbau, eine Sicherungsmaßnahme, eine Böschungsgestaltung oder eine betriebliche Erschließung in Anspruch genommen werden müsste, wäre dafür die Zustimmung der Grundeigentümerin und somit Gemeinde erforderlich.

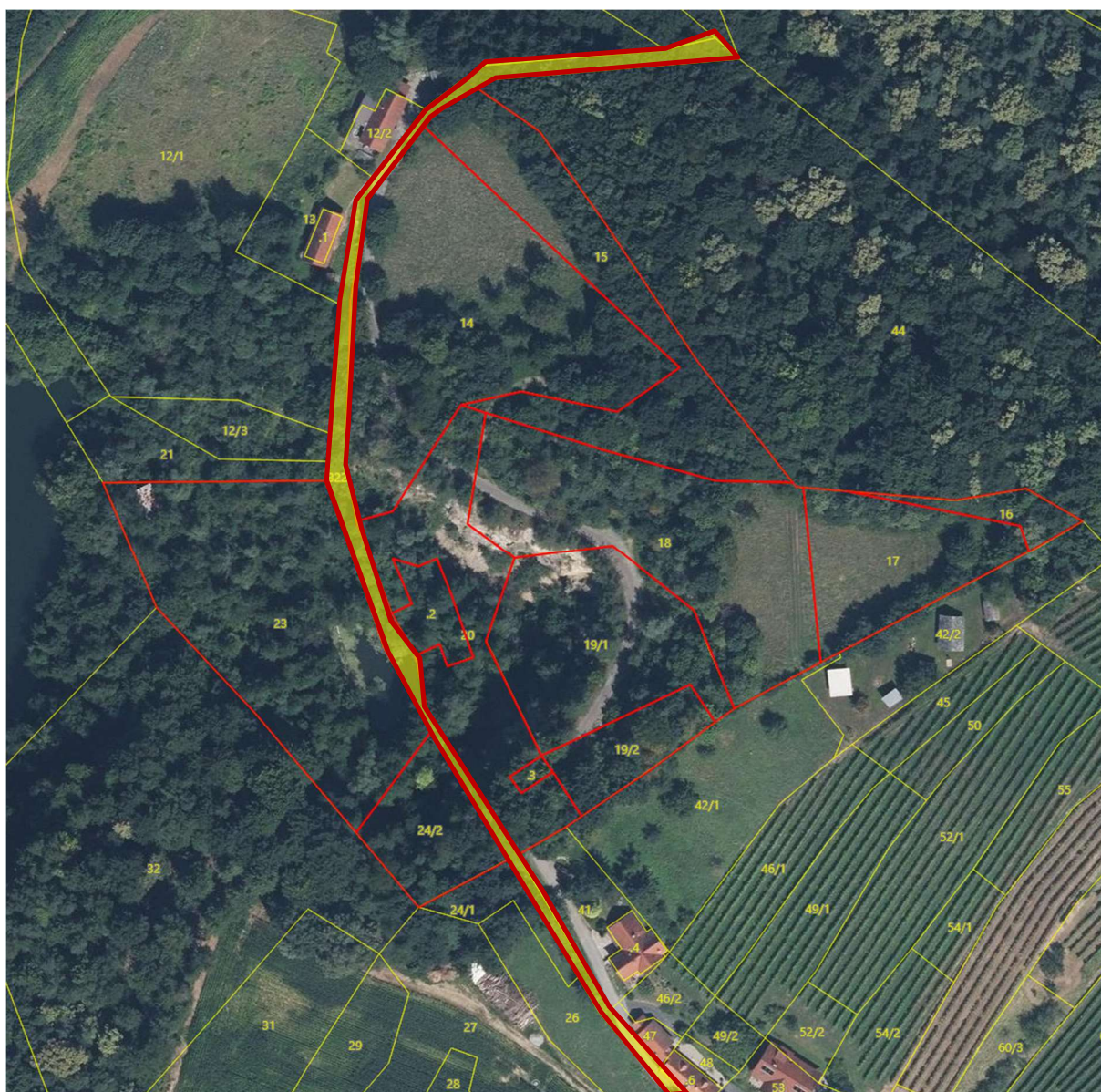


Abbildung 3: Weggrundstück Nr. 322, KG Burgstall

Für einen etwaigen künftigen Abbau sind die einschlägigen raumordnungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen des Mineralrohstoffgesetzes zu berücksichtigen. Bei der obertägigen Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe ist insbesondere § 82 MinroG maßgeblich, der die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes im Zusammenhang mit der Raumordnung regelt.

Nach § 82 Abs. 1 MinroG ist die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes zu versagen, wenn die vom Gewinnungsbetriebsplan erfassten Grundstücke nach dem Flächenwidmungsplan als Bauland, in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen, als

erweitertes Wohngebiet oder als Gebiete für besonders schutzwürdige Einrichtungen, wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Krankenhäuser, Seniorenheime, Friedhöfe, Kirchen, Parkanlagen, Campingplätze oder Freibebckenbäder, ausgewiesen sind. Gleiches gilt für Naturschutz- und Nationalparkgebiete, Naturparks, Ruhegebiete sowie Schutzgebiete im Sinne des § 82 Abs. 1 Z 4 MinroG.

Dieser Abbauverbotsbereich erfasst nicht nur die unmittelbar derart gewidmeten Grundstücke selbst, sondern auch Grundstücke in einer Entfernung bis zu 300 m von den in § 82 Abs. 1 Z 1 bis 3 MinroG genannten Gebieten. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Flächen in der Standortgemeinde oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemeinde liegen.

Für den gegenständlichen ehemaligen Steinbruchbereich ist daher insbesondere der Abstand zu als Bauland ausgewiesenen Bereichen (im gegenständlichen Fall „Dorfgebiet“) bzw. zu sonstigen schutzwürdigen Widmungen wesentlich. Liegen die für einen künftigen Abbau in Betracht kommenden Flächen innerhalb des 300-m-Bereiches, ist eine Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes nur unter den Voraussetzungen des § 82 Abs. 2 MinroG möglich. Dies wäre insbesondere dann denkbar, wenn die betroffenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Abbauggebiet gewidmet sind oder, bei Grünlandwidmung, die Standortgemeinde dem Abbau ausdrücklich zustimmt und diese Zustimmung nachgewiesen wird.

Eine weitere Möglichkeit kürzerer Abstände besteht nach § 82 Abs. 2 Z 3 MinroG nur unter besonderen Voraussetzungen, insbesondere bei entsprechenden örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten, baulichen Einrichtungen oder abbautechnischen Maßnahmen, sofern dadurch in den schutzwürdigen Gebieten keine höheren Immissionen auftreten als bei Einhaltung des Schutzabstandes von 300 m.

Unabhängig von diesen Ausnahmetatbeständen normiert § 82 Abs. 4 MinroG eine absolute Untergrenze: Wird ein Mindestabstand von 100 m zu den in § 82 Abs. 1 Z 1 bis 3 MinroG genannten Gebieten unterschritten, ist die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes zu versagen.

Für die vorliegende bergwirtschaftliche Beurteilung wird daher davon ausgegangen, dass Flächen innerhalb eines Abstandes von weniger als 100 m zu den maßgeblichen Bauland- bzw. Schutzgebieten für einen künftigen Abbau nicht in Betracht kommen. Flächen innerhalb des

300-m-Bereiches wären nur unter zusätzlichen Voraussetzungen, insbesondere bei entsprechender Widmung oder Zustimmung der Standortgemeinde oder unter Nachweis der Immissionsneutralität genehmigungsfähig.

Damit reduziert sich die potenziell abbaufähige Fläche auf der Liegenschaft erheblich. Unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen Abstände nach § 82 MinroG, der nicht zu berührenden Bodendenkmalflächen, der Gemeindegrundthematik im Bereich der ehemaligen Straße sowie der tatsächlichen Geländeform kann für die weitere überschlägige bergwirtschaftliche Beurteilung lediglich eine theoretisch verbleibende Fläche von rund 2.050 m² angesetzt werden.

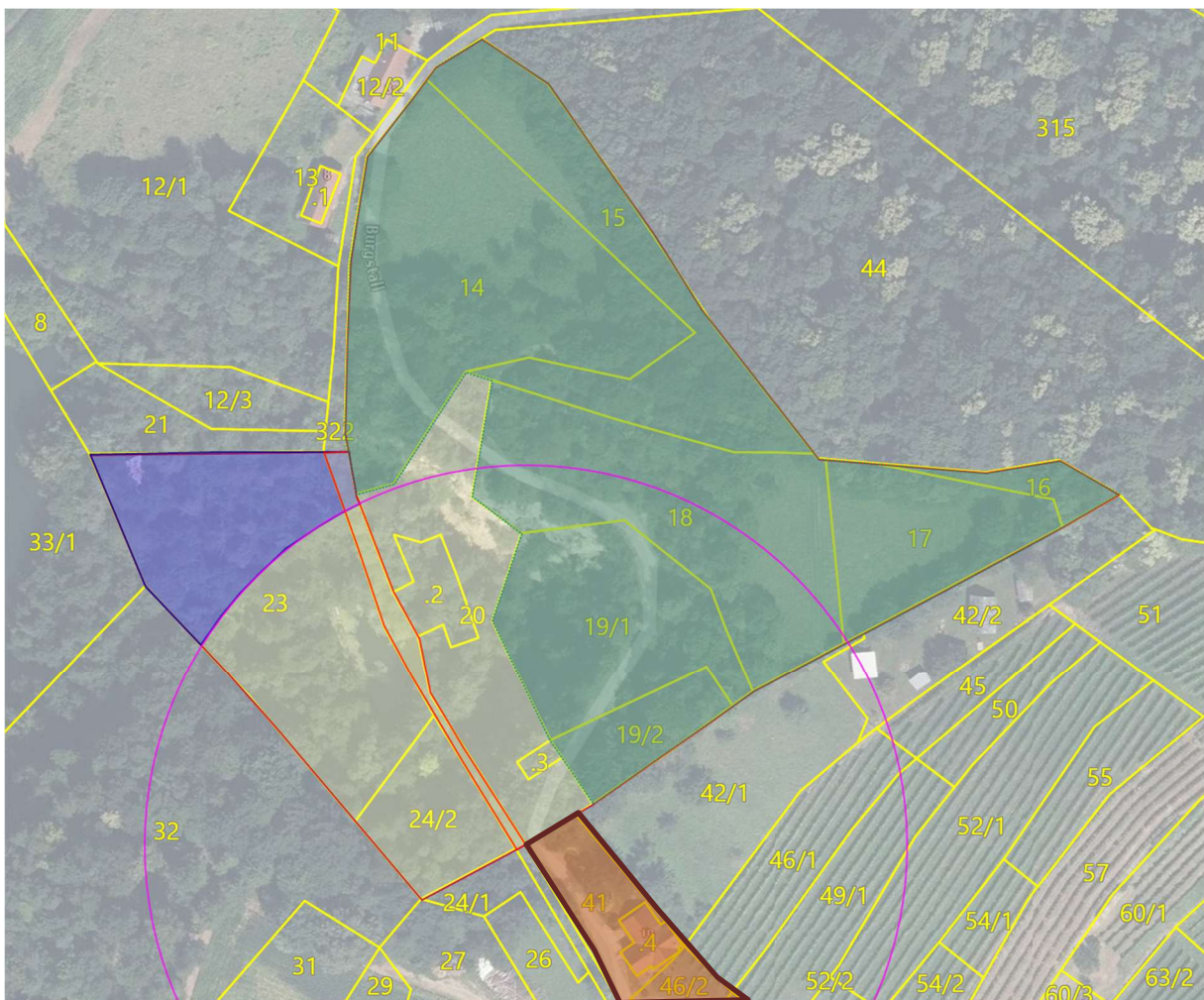


Abbildung 4: 100 m Abstand (rosa Kreis) zu im Flächenwidmungsplan ausgewiesenem Dorfgebiet / Bauland (braun), Bodendenkmal (grün) sowie die sich daraus ergebende restliche potentielle Abbaufäche (blau)

Diese Fläche stellt keine genehmigte Abbaufäche dar, sondern lediglich eine überschlägige Annahme zur Beurteilung eines theoretisch verbleibenden Restpotenzials. Ihre tatsächliche Nutzbarkeit wäre erst im Rahmen eines konkreten Gewinnungsbetriebsplanes einschließlich raumordnungsrechtlicher, immissionsschutztechnischer, geotechnischer, forstrechtlicher, wasserrechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Prüfung zu beurteilen.

Wasserverhältnisse und Nachbarsee

Die ehemalige Abbausohle des gegenständlichen Steinbruches liegt bei rund 341 m Seehöhe. Der See am Nachbargrundstück, ebenfalls eines ehemaligen Abbaus liegt auf Basis GIS Steiermark bei rund 332 m Seehöhe. Daraus ergibt sich, dass eine geringfügige Tieferlegung des gegenständlichen Steinbruchbereiches ohne unmittelbare Beeinflussung des Nachbarsees theoretisch denkbar ist, solange der Abbau oberhalb des relevanten Wasserniveaus bleibt und keine hydraulische Beeinflussung erfolgt.

Für die überschlägige Beurteilung wird daher zunächst eine Tieferlegung um rund 8 m als theoretisch mögliches Szenario angesetzt. Diese Tieferlegung würde rechnerisch eine Sohle von etwa 333 m Seehöhe ergeben und läge damit noch knapp oberhalb des angegebenen Wasserstandes des Nachbarsees.

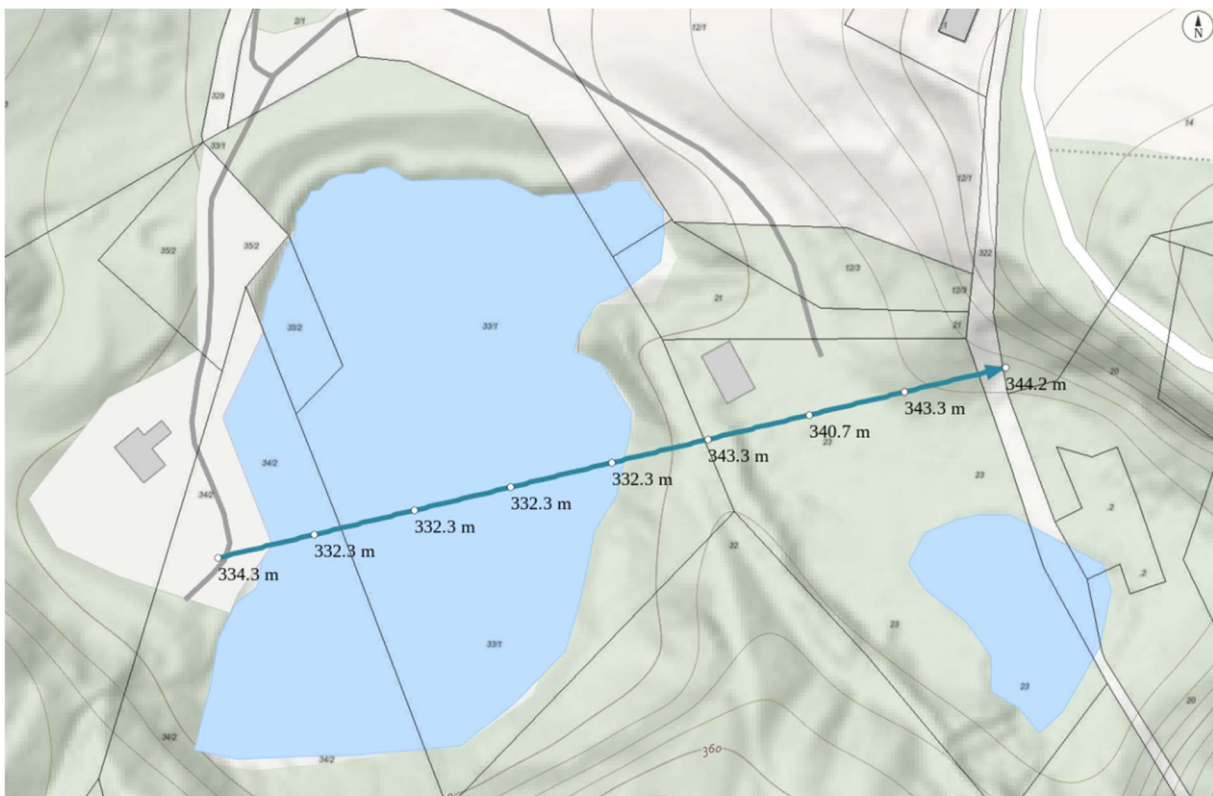


Abbildung 5: Profilsur mit Seehöhenangaben (GIS Steiermark, voibos Profilservice geoland.at)

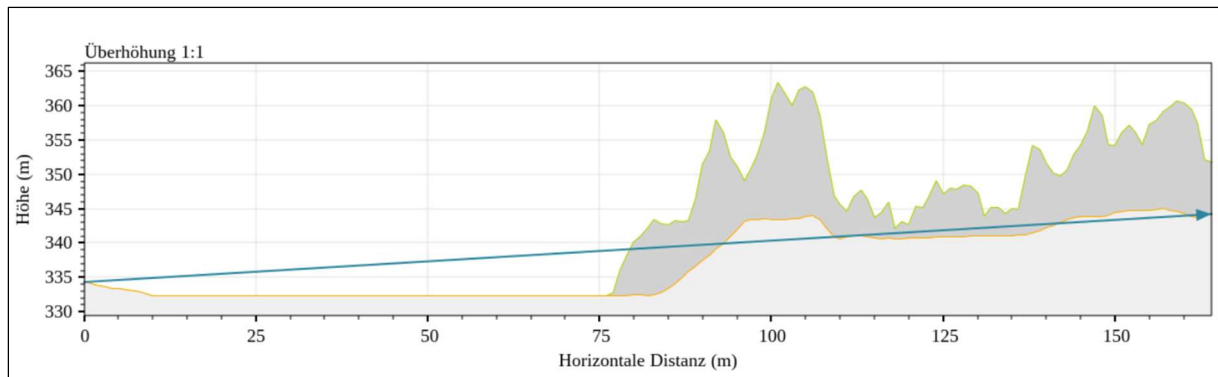


Abbildung 6: Profildarstellung mit Felslinie bzw. Wasseroberfläche See (orange) und Bewuchs (grün)

Eine weitergehende Tieferlegung um etwa 15 m wäre nach altem Kartenmaterial bzw. nach den vorliegenden Höhenangaben theoretisch denkbar, würde aber voraussichtlich eine Beeinflussung des Nachbarsees bzw. wasserwirtschaftliche Fragestellungen auslösen. Voraussetzung dafür ist in jedem Fall die Zustimmung der Eigentümer des Nachbargrundstückes, die Klärung der wasserrechtlichen Zulässigkeit, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Bewilligung sowie eine hydrogeologische und geotechnische Beurteilung.

Gutachten

Vorbemerkung zur Bewertbarkeit eines Rohstoffpotenzials

Aus bergwirtschaftlicher Sicht ist zwischen einem geologisch bzw. stofflich vorhandenen Rohstoff (Ressourcen) und einem wirtschaftlich verwertbaren, rechtlich gesicherten und technisch gewinnbaren Rohstoffvorrat (Reserven) zu unterscheiden.

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass im Bereich des ehemaligen Steinbruches mineralische Rohstoffsubstanz vorhanden ist. Ebenso ist durch die historischen Bescheide dokumentiert, dass in der Vergangenheit ein Steinbruch betrieben wurde und dass in den 1980er-Jahren noch Genehmigungen für Tieferlegung und Erweiterung erteilt wurden.

Daraus folgt jedoch nicht automatisch, dass heute ein wirtschaftlich verwertbares Abbaupotenzial anzusetzen ist. Für die Annahme eines wertrelevanten Rohstoffvorrates wäre erforderlich, dass der Rohstoff nicht nur vorhanden, sondern auch technisch gewinnbar, rechtlich zugänglich, genehmigungsfähig, wirtschaftlich abbauwürdig und tatsächlich vermarktbar ist.

Diese Voraussetzungen sind nach den vorliegenden Unterlagen nur sehr eingeschränkt bzw. nicht gesichert gegeben.

Beurteilung des aktuellen Genehmigungsstandes nach Aktenlage

Nach Aktenlage ergeben sich aus den vorgelegten Unterlagen keine hinreichend belastbaren Anhaltspunkte dafür, dass derzeit eine aufrechte behördliche Genehmigung für eine wirtschaftlich verwertbare Wiederaufnahme des Steinbruchabbaues besteht.

Die alten gewerberechtlichen Bescheide dokumentieren eine historische Genehmigungslage. Für die heutige bergwirtschaftliche Beurteilung ist jedoch maßgeblich, dass der Bescheid vom 01.06.1983 ausdrücklich vorsieht, dass die Genehmigung erlischt, wenn der Betrieb nicht binnen drei Jahren begonnen oder durch mehr als drei Jahre unterbrochen wird. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich kein belastbarer Nachweis, dass nach den 1980er-Jahren ein durchgehender Abbaubetrieb geführt wurde. Ebenso liegen keine Unterlagen vor, aus denen sich eine Überleitung der gewerberechtlichen Genehmigungen in das Regime des

Mineralrohstoffgesetzes, insbesondere gemäß § 204 MinroG, oder ein aktuell aufrechter Gewinnungsbetriebsplan ableiten ließe.

Damit ist aus bergrechtlicher Sicht nach Aktenlage nicht davon auszugehen, dass derzeit eine behördliche Grundlage für die Wiederaufnahme des Abbaus besteht. Für eine neuerliche Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe wäre daher jedenfalls ein neues Verfahren nach dem Mineralrohstoffgesetz bzw. ein Gewinnungsbetriebsplan erforderlich.

Szenario 1: Keine weitere Gewinnung

Das Szenario, wonach künftig keine weitere Rohstoffgewinnung erfolgt, stellt aus bergwirtschaftlicher Sicht den einfachsten und unter den gegebenen Umständen naheliegendsten Zustand dar.

Der ehemalige Steinbruch ist heute in weiten Teilen verwachsen. Die Flächen haben sich teilweise zu Wald- bzw. Pionierbewuchsflächen entwickelt. Die steilen Bruchwände und die eingeschränkten Bewegungsflächen erschweren eine Reaktivierung. Hinzu kommen die bodendenkmalrechtliche Schutzstellung, die nahen Dorfgebietsausweisungen im Flächenwidmungsplan, naturschutzrechtliche Einschränkungen sowie die fehlende aktuelle Abbauberechtigung.

Eine Nichtaufnahme weiterer Abbauarbeiten würde keine neuen Eingriffe in Bodendenkmalflächen, Waldflächen oder Nachbarrechte verursachen. Auch die bestehenden Wasserverhältnisse und die mittlerweile eingetretene natürliche Sukzession würden nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Aus bergwirtschaftlicher Sicht ist dieses Szenario daher als der am wenigsten risikobehaftete Zustand zu beurteilen.

Szenario 2: Entnahme von Hangschutt bzw. losem Böschungsmaterial

Als zweites Szenario wurde die Entnahme von Hangschutt bzw. losem Material an den steilen Böschungen betrachtet. Dabei handelt es sich nicht um eine planmäßige Wiederaufnahme eines Steinbruchbetriebes.

Nach den vorgegebenen Rahmenbedingungen wäre eine solche Entnahme nur als liegenschaftsinterne Maßnahme möglich, etwa im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Seitenentnahme, wobei das Material ausschließlich innerhalb der Liegenschaft verwendet werden darf. Eine externe Verwertung bzw. ein Verkauf des Materials ist damit nicht verbunden.

Bergwirtschaftlich ist dieses Szenario jedoch ebenfalls nur eingeschränkt realisierbar. Die Böschungen erreichen Höhen bis rund 40 m und sind teilweise stark bewachsen. Eine Entnahme von Material am Böschungsfuß oder aus steilen Böschungsbereichen kann Steinfall, Nachbruch oder lokale Instabilitäten auslösen. Vor jeder Entnahme wären daher die Standsicherheit der Böschungen, die Zugänglichkeit sowie die Sicherung des Arbeitsbereiches zu prüfen.

Da es sich nur um eine beschränkte interne Materialverwertung handelt, ist dieses Szenario nicht als wirtschaftlich verwertbares Abbaupotenzial im Sinn eines marktfähigen Steinbruchbetriebes zu beurteilen.

Szenario 3: Neuer Abbau nach Mineralrohstoffgesetz (MinroG)

Das dritte Szenario betrifft eine neuerliche Abbauaufnahme auf Grundlage eines neuen Genehmigungsverfahrens nach dem Mineralrohstoffgesetz.

Da es sich um einen grundeigenen mineralischen Rohstoff handelt, ist für eine obertägige Gewinnung ein Gewinnungsbetriebsplan erforderlich. Dieser muss die vorgesehenen Arbeiten, die Erschließung, die Abbaugeometrie, die Standsicherheit, die Sicherheitsmaßnahmen, die Auswirkungen auf Nachbarn und Umwelt, die Wasserhaltung, die Nachnutzung sowie die Einhaltung der einschlägigen Schutzbestimmungen darstellen.

Im gegenständlichen Fall wäre ein solches Verfahren mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Zu prüfen sind insbesondere:

- Derzeit keine aufrechte Abbaugenehmigung
- Abbaugrenzen unter Aussparung der Bodendenkmalflächen,
- Einhaltung der Schutz- und Sicherheitsabstände,
- Rodungserfordernisse,

- Gemeindegrund und Zustimmung der Gemeinde,
- Standsicherheit der bis rund 40 m hohen bestehenden Bruchwände,
- TAV-konforme Böschungs- und Bermengestaltung,
- Wasserverhältnisse und möglicher Einfluss auf den Nachbarsee,
- wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse,
- Nachbarschafts- und Immissionsschutz,
- Erschließung, Betriebsführung und Rekultivierung.

Aus bergwirtschaftlicher Sicht ist daher nicht von einem unmittelbar nutzbaren Abbaupotenzial auszugehen, sondern lediglich von einem theoretischen Restpotenzial, dessen tatsächliche Gewinnbarkeit erst durch ein neues Projekt und ein erfolgreiches Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden könnte.

Überschlägige Kubaturbetrachtung ohne Beeinflussung des Nachbarsees

Unter Berücksichtigung sämtlicher einen möglichen Abbau einschränkenden Rahmenbedingungen wird für eine theoretisch verbleibende Abbaufäche eine Größe von rund 2.050 m² angesetzt. Diese Fläche ergibt sich unter Berücksichtigung der nicht zu berührenden Bodendenkmalfächen, der gesetzlich erforderlichen Schutzabstände, der Geländeform, der Gemeindegrundthematik und der sonstigen örtlichen Einschränkungen.

Für ein Szenario ohne Beeinflussung des Nachbarsees wird ein möglicher Tiefgang von rund 5 m angenommen. Daraus ergibt sich folgende überschlägige Kubatur:

$$2.050 \text{ m}^2 \times 8 \text{ m} = 16.400 \text{ m}^3$$

Bei einer angesetzten Dichte von 2,7 t/m³ ergibt sich daraus überschlägig:

$$16.400 \text{ m}^3 \times 2,7 \text{ t/m}^3 = 44.280 \text{ t}$$

Die so errechnete Menge von rund 16.400 m³ bzw. rund 44.280 t stellt keinen gesicherten Vorrat dar, sondern lediglich eine theoretische geometrische Obergrenze unter den getroffenen Annahmen. Tatsächlich wäre diese Menge aufgrund erforderlicher Böschungsneigungen, Bermen, Sicherheitsstreifen, Schutzwälle, Zufahrten, Arbeitsräumen und genehmigungsrechtlicher Einschränkungen weiter um ca. 20 % zu reduzieren.

Damit errechnet sich der gewinnbare Rohstoffvorrat auf 13.120 m³ bzw. 35.424 t.

Überschlägige Kubaturbetrachtung bei tieferem Abbau und Beeinflussung des Nachbarsees

Sofern die Eigentümer des Nachbargrundstückes einer wasserwirtschaftlichen Beeinflussung bzw. einem Abpumpen des dortigen Sees zustimmen würden und die erforderlichen wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen erteilt würden, wäre nach altem Kartenmaterial bzw. nach den vorliegenden Höhenangaben theoretisch ein größerer Tiefgang denkbar.

Bei einer rechnerischen Tieferlegung um rund 15 m ergäbe sich bei gleicher Fläche folgende theoretische Kubatur:

$$2.050 \text{ m}^2 \times 15 \text{ m} = 30.750 \text{ m}^3$$

Bei einer angesetzten Dichte von 2,7 t/m³ ergibt sich daraus überschlägig:

$$30.750 \text{ m}^3 \times 2,7 \text{ t/m}^3 = 83.025 \text{ t}$$

Diese rechnerische Menge ist jedoch mit erheblichen Vorbehalten zu versehen. Ein solcher tieferer Abbau würde voraussichtlich wasserrechtliche Fragestellungen auslösen und wird den Wasserhaushalt des Nachbarsees bzw. die hydrogeologischen Verhältnisse erheblich beeinflussen. Damit wäre die Zustimmung der grundbücherlichen Eigentümer des benachbarten Sees zwingend erforderlich.

Zudem wären die Standsicherheit der Böschungen, die Einhaltung der Tagbauarbeitenverordnung, die erforderlichen Sicherheitsabstände, die Ausbildung von Bermen und die Errichtung von Schutzmaßnahmen detailliert zu untersuchen.

Die so errechnete Menge von rund 30.750 m³ bzw. rund 83.025 t wäre aufgrund erforderlicher Böschungsneigungen, Bermen, Sicherheitsstreifen, Schutzwälle, Zufahrten, Arbeitsräumen und genehmigungsrechtlicher Einschränkungen weiter um ca. 30 % zu reduzieren.

Damit errechnet sich der gewinnbare Rohstoffvorrat auf 21.525 m³ bzw. 58.118 t.

Die Schüttung eines den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Sicherheitswalles am Wandfuß des ehemaligen Abbaus aus vorhandenem Hangschuttmaterial wäre grundsätzlich denkbar. Ein solcher Sicherheitswall würde jedoch selbst wiederum Fläche beanspruchen und

die tatsächlich abbauwürdige Fläche weiter reduzieren. Außerdem wären Lage, Höhe, Materialeignung, Standsicherheit und Funktion eines solchen Walles in einem Projekt nachzuweisen.

Auch dieses Szenario stellt daher keine gesicherte gewinnbare Rohstoffmenge dar, sondern lediglich eine theoretische Maximalbetrachtung unter der Voraussetzung mehrerer derzeit nicht gesicherter Zustimmungen und Genehmigungen.

Standsicherheit und Tagbauarbeitenverordnung (TAV) -konforme Abbaugeometrie

Die bestehenden Bruchwände sind teilweise sehr steil und erreichen Höhen bis rund 40 m. Ein künftiger Abbau müsste nach heutigem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Tagbauarbeitenverordnung (eine bergbauspezifische Verordnung zum ArbeitnehmerInnenschutzgesetz) erfolgen.

Die historischen Abbaugeometrien und alten Wandneigungen können nicht ohne Weiteres als heute zulässiger oder standsicherer Zustand übernommen werden. Für eine neue Abbauplanung sind geotechnische Untersuchungen, eine felsmechanische Beurteilung sowie ein Abbau- und Sicherheitskonzept erforderlich.

Insbesondere sind folgende Punkte zu klären:

- zulässige Generalneigung der Endböschungen,
- erforderliche Bermenbreiten,
- zulässige Etagenhöhen,
- Standsicherheit der bestehenden Altbruchwände,
- mögliche Nachbruch- und Steinfallbereiche,
- Sicherung von Straßen, Wegen und Nachbargrundstücken,
- Umgang mit losem Hangschuttmaterial,
- Wasserzutritte und Entwässerung,
- Einfriedung absturzgefährdeter Bereiche,
- betriebliche Erreichbarkeit und Fluchtwege.

Wirtschaftliche Verwertbarkeit des vorhandenen Rohstoffes

Als wirtschaftliche Obergrenze für einen Abbauzins, der den Grundeigentümern pro Festkubikmeter Lagerstättensubstanz in situ von einem potenziell Abbauberechtigten bezahlt wird, kann nach der Erfahrung des Unterzeichneten EUR 1,00 / pro m³ angesetzt werden.

Ohne Beeinflussung des benachbarten Sees liegt der Abbauzins somit bei EUR 13.120,-.

Mit Beeinflussung des benachbarten Sees liegt der Abbauzins somit bei EUR 21.525,-.

Kostenabschätzung für einen potenziellen Abbaubetrieb ohne Beeinflussung des Sees

Die Kosten für ein allfälliges Genehmigungsverfahren werden wie folgt abgeschätzt:

Kartenwerk durch den verantwortlichen Markscheider	EUR 8.000
Gewinnungsbetriebsplan gem. Mineralrohstoffgesetz (MinroG)	EUR 12.000
Gefahrenermittlung und Maßnahmenfestlegung gem. TAV	EUR 5.000
Lärm- und Staubgutachten	EUR 12.000
Materialprüfung und Eignung	EUR 4.000
Forstrechtliche Einreichkonvolut	EUR 2.000
Abbruchrechtliches Einreichkonvolut für die Bestandsgebäude	EUR 2.000
SUMME	EUR 45.000

Hinzu kommen noch nachstehende Kosten für vorbereitende Tätigkeiten:

Schlägerungsarbeiten abzüglich Holzertrag (Energieholz)	EUR 2.000
Zuwegung, Verrohrung, Wasserführung (ca. 160 m, Kronenbreite 4 m)	EUR 5.500
Abbruch- und Entsorgungskosten für das alte Brech- und Siebgebäude samt Nebengebäuden.	EUR 15.000
„Rollschilling“ (Transport über Fremdgrundstücke, ca. 250 lfm beim Nachbarn und ca. 1.000 lfm Gemeindestraße)	
EUR 0,10 pro t und km x 1,25 km x 44.280 t = gerundet	EUR 5.500
SUMME	EUR 28.000

GESAMTSUMME KOSTEN

EUR 73.000

Kostenabschätzung für einen potenziellen Abbaubetrieb mit Beeinflussung des Sees

Die Kosten für ein allfälliges Genehmigungsverfahren werden wie folgt abgeschätzt:

Kartenwerk durch den verantwortlichen Markscheider	EUR 8.000
Gewinnungsbetriebsplan gem. Mineralrohstoffgesetz (MinroG)	EUR 12.000
Gefahrenermittlung und Maßnahmenfestlegung gem. TAV	EUR 5.000
Lärm- und Staubgutachten	EUR 12.000
Materialprüfung und Eignung	EUR 4.000
Forstrechtliche Einreichkonvolut	EUR 2.000
Abbruchrechtliches Einreichkonvolut für die Bestandsgebäude	EUR 2.000
Wasserrechtliches Einreichkonvolut bei Beeinflussung des Sees	EUR 1.500
SUMME	EUR 46.500

Hinzu kommen noch nachstehende Kosten für vorbereitende Tätigkeiten:

Schlägerungsarbeiten abzüglich Holzertrag (Energieholz)	EUR 2.000
Zuwegung, Verrohrung, Wasserführung (ca. 160 m, Kronenbreite 4 m)	EUR 5.500
Abbruch- und Entsorgungskosten für das alte Brech- und Siebgebäude samt Nebengebäuden.	EUR 15.000
„Rollschilling“ (Transport über Fremdgrundstücke, ca. 250 lfm beim Nachbarn und ca. 1.000 lfm Gemeindestraße)	
EUR 0,10 pro t und km x 1,25 km x 83.025 t = gerundet	EUR 10.400
SUMME	EUR 32.900

GESAMTSUMME KOSTEN

EUR 79.400

Kostenabschätzung für die Erlössituation eines potenziell Abbauberechtigten

Abbauzins $1,00 \text{ €/m}^3 : 2,70 \text{ t/m}^3 =$	EUR 0,37 pro Tonne
Bohren und Sprengen	EUR 1,20 pro Tonne
Aufgabe auf Brechanlage	EUR 0,75 pro Tonne
Brechen	EUR 1,60 pro Tonne
Laden	EUR 0,55 pro Tonne
Verwiegen, Verwaltung	EUR 0,50 pro Tonne
SUMME	EUR 4,97 pro Tonne
Verkaufserlös ab Steinbruch	EUR 6,00 pro Tonne
Einnahmen ab Steinbruch	EUR 1,03 pro Tonne

Gesamteinnahmen (ohne Beeinflussung des Sees) gerundet	EUR 45.600
Gesamteinnahmen (mit Beeinflussung des Sees) gerundet	EUR 85.500

Die Variante ohne Beeinflussung des Sees ist unwirtschaftlich.

Die Variante mit Beeinflussung des Sees stellt dem Aufwand und dem beträchtlichen Genehmigungsrisiko keinen angemessenen Erlös gegenüber.

Ein zukünftiger Abbaubetrieb ist somit wirtschaftlich auszuschließen.

Mit einem herzlichen Glück Auf!



Martin Erich Lang

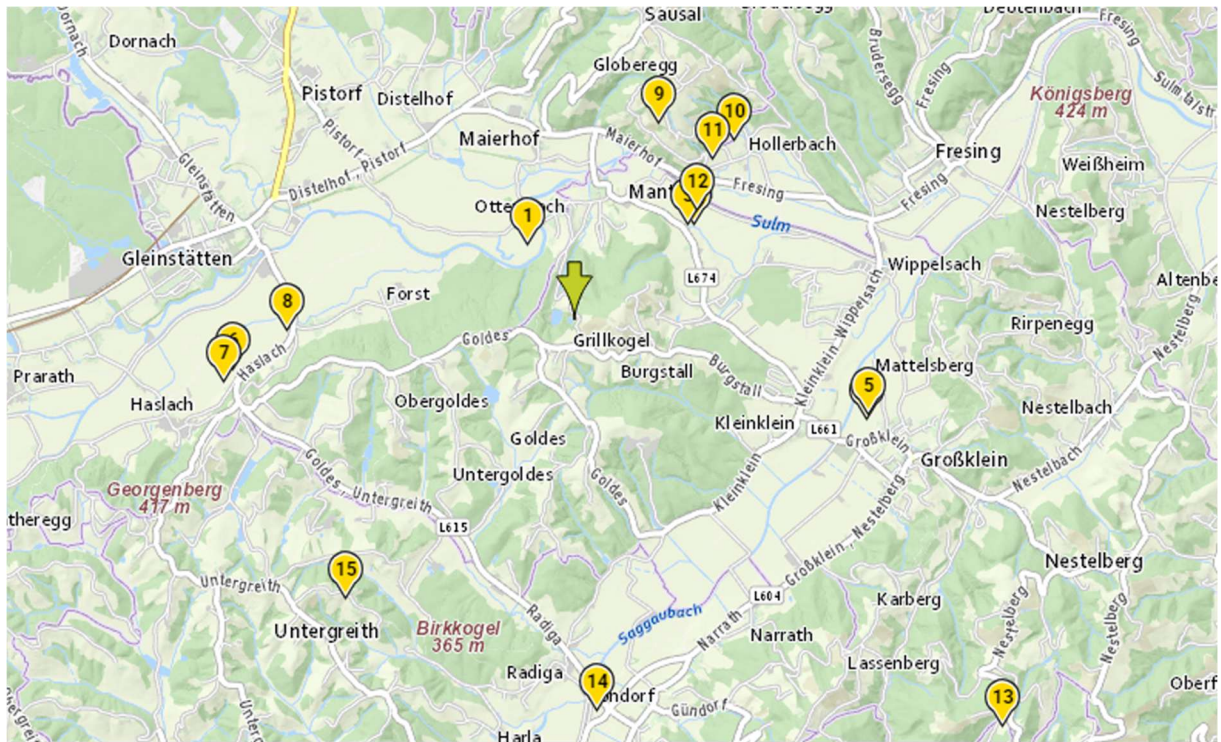
Martin Erich Lang

BEILAGEN

Vergleichswerte LN
Vergleichswerte Wald
Grundbuchauszug

Vergleichswerte

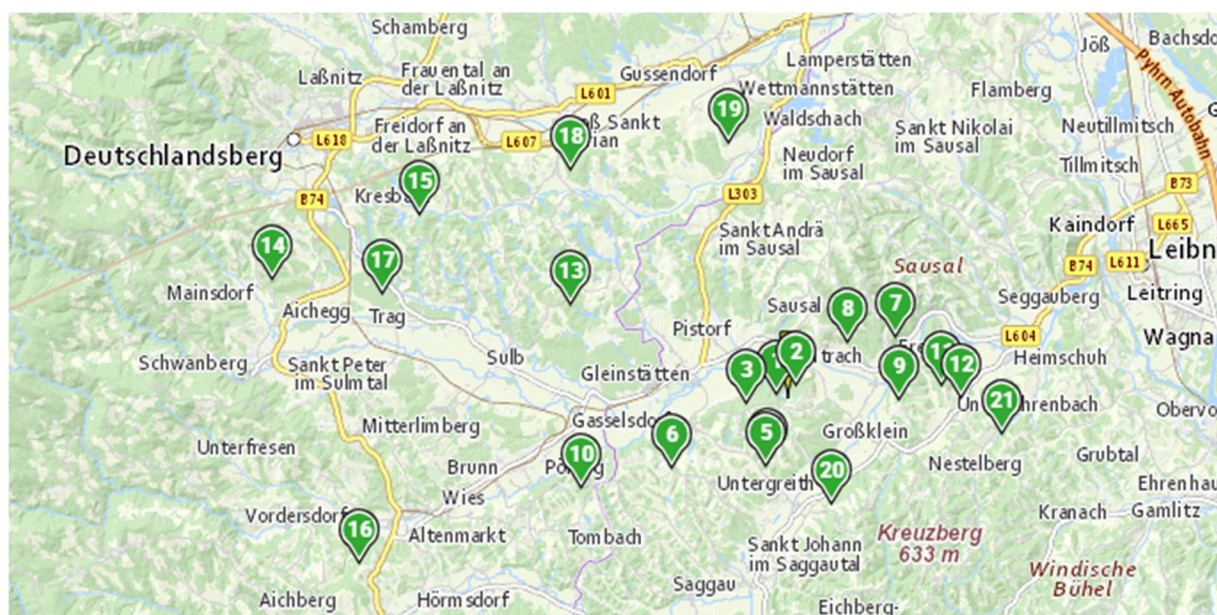
Vergleichswerte-Karte LN



Vergleichswerte-Liste LN

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]
1	Mantrach	552	2026	01.12.2025	584	5 536	35 000,00	6,39
2	Mantrach	2466	2024	23.10.2023	196	4 530	37 000,00	8,61
3	Fresing	5111	2022	29.09.2021	197	3 118	24 000,00	8,43
4	Großklein	8609	2025	04.08.2025	1390	24 021	167 200,00	7,09
5	Großklein	5189	2025	18.07.2025	1391	4 712	32 800,00	7,09
6	Haslach	246	2022	04.10.2021	786	9 582	40 000,00	4,57
7	Haslach	2152	2022	27.07.2021	785/4	8 411	37 849,50	4,94
8	Praratheregg	4854	2025	16.06.2025	799	7 654	53 578,00	7,14
9	Sausal bei Pistorf	1341	2026	21.03.2025	1282/3	7 427	50 000,00	6,90
10	Fresing	4486	2024	11.04.2024	334/1	8 853	70 000,00	8,26
11	Fresing	4975	2024	24.05.2024	321	19 842	148 088,00	7,78
12	Mantrach	8088	2021	31.08.2021	198	24 622	125 000,00	5,57
13	Eichberg-Trautenbur	6411	2023	17.08.2023	65/1	16 908	110 000,00	6,88
14	Gündorf	4409	2023	27.04.2023	554	21 803	130 818,00	6,38
15	Untergreith	4886	2022	05.04.2022	932	2 864	12 000,00	4,54

Vergleichswerte-Karte Wald



Vergleichswerte-Liste Wald

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]
1	Gleinstätten	5988	2021	20.05.2021	980	8 900	10 000,00	1,27
2	Mantrach	3403	2025	18.03.2025	307	7 778	10 000,00	1,33
3	Gleinstätten	4586	2024	02.07.2024	926/29	12 187	13 000,00	1,12
4	Goldes	2104	2024	18.01.2024	240/1	7 174	10 000,00	1,48
5	Radiga	6216	2024	26.02.2024	240/2	7 240	10 000,00	1,46
6	Untergreith	6272	2023	07.08.2023	1802/6	10 441	10 000,00	1,03
7	Fresing	717	2025	26.06.2024	732/1	17 444	20 000,00	1,20
8	Fresing	4975	2024	24.05.2024	347	4 223	7 179,10	1,79
9	Mattelsberg	1645	2022	17.03.2021	200/1	5 809	7 600,00	1,48
10	Kopreinigg	4865	2025	19.12.2024	306/3	29 562	55 000,00	1,93
11	Nestelbach	2569	2021	27.01.2021	118	8 655	10 000,00	1,31
12	Heimschuh	6784	2025	17.07.2025	1078	8 960	19 000,00	2,17
13	Graschach	195	2022	19.08.2021	484	34 759	35 000,00	1,13
14	Aichegg	3429	2023	20.03.2023	278	22 307	55 000,00	2,67
15	Gleinz	1163	2026	16.02.2026	266/1	8 451	18 100,00	2,16
16	Vordersdorf	11	2024	05.09.2023	756/2	34 332	34 332,00	1,07
17	Trag	3311	2022	30.05.2022	116/4	13 063	30 000,00	2,53
18	Unterbergla	422	2022	30.09.2021	307	8 218	16 436,00	2,24
19	Weniggleinz	1739	2024	28.03.2023	562	7 127	20 000,00	3,03
20	Eichberg-Arnfels	2631	2025	02.09.2024	174/2	63 388	85 000,00	1,40
21	Unterfarenbach	1129	2022	21.01.2022	667	21 652	27 000,00	1,39



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66003 Burgstall
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 89

Letzte TZ 7168/2025
KAISERSCHNEIDER
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.2	Landw(30)	414	
.3	Landw(30)	58	
14	GST-Fläche	4568	
	Landw(10)	2366	
	Landw(30)	780	
	Wald(10)	1255	
	Sonst(10)	167	
15	GST-Fläche	2347	
	Landw(10)	530	
	Wald(10)	1817	
16	Landw(10)	350	
17	Landw(10)	1723	
18	GST-Fläche	3812	
	Landw(10)	1489	
	Landw(30)	2237	
	Sonst(10)	86	
19/1	GST-Fläche	2590	
	Landw(30)	2459	
	Sonst(10)	131	
19/2	GST-Fläche	744	
	Landw(30)	722	
	Sonst(10)	22	
20	GST-Fläche	2439	
	Landw(30)	2352	
	Sonst(10)	87	
23	GST-Fläche	4419	
	Bauf.(10)	70	
	Wald(10)	4349	
24/2	Wald(10)	1063	
GESAMTFLÄCHE		24527	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a 4627/1992

Erhaltung der Siedlung und Nekropole

der Hallstattzeit (Burgstallkogel)

gem Par 1 3 BGBl 533/23 i.d.F. BGBl 92/59 167/78

Seite 1 von 2

hins Gst 14 15 16 17 18 19/1 19/2

***** B *****

8 ANTEIL: 1/4

Christiane Thunhart

GEB: 1942-07-14 ADR: Rudolf Hans Bartschstr. 15, Graz 8010

a 2987/1983 Einantwortungsurkunde 1981-12-16 Eigentumsrecht

b 1986/1984 Einantwortungsurkunde 1983-08-24 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 3/8

Rudolf Zirngast

GEB: 1959-05-21 ADR: Burgstall 31, Großklein 8452

a 4919/2023 IM RANG 3235/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

b 4928/2023 IM RANG 3146/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

c 89/2024 Versäumungsurteil 2023-10-02 Eigentumsrecht

d gelöscht

20 ANTEIL: 3/8

Dipl.-Ing. Dr. Peter Benda

GEB: 1946-09-13 ADR: Brückenkopfgasse 2/I, Graz 8020

a 4919/2023 IM RANG 3235/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

b 4928/2023 IM RANG 3146/2023 Kaufvertrag 2023-06-19 Eigentumsrecht

c 89/2024 Versäumungsurteil 2023-10-02 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

7 a 7609/2022

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art für
forstliche Zwecke

Über Gst 14 15 16 17 18

gem Katasterplan Urteil 2022-08-24

für Gst 44 KG 66003 Burgstall

Gst 315 KG 66023 Mantrach

8 a 7168/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem. 352 EO

s. A. lt. Beschluss 2025-10-31 für

Rudolf Zirngast geb 1959-05-21

DI Dr. Peter BENDA geb 1946-09-13

(7 E 99/25 w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

02.03.2026 08:34:21