

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



Mag. Dr. Georg Doblhofer

Richter

Bezirksgericht Graz-West, Abteilung 311

Grieskai 88

8020 Graz

311 E 24/25w - 13

Bezirksgericht Graz-West

Kainach, am 30. Dezember 2025

Exekutionssache

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung Verkehrswertes
der Liegenschaft
EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben**

Befundaufnahme	15. Oktober 2025
Bewertungsstichtag	15. Oktober 2025

Allgemeine Daten

Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Graz-West, vertreten durch Richter Mag. Dr. Georg Doblhofer, hat den zeichnenden Sachverständigen in der Exekutionssache mit der Geschäftszahl 311 E 24/25w - 13 den Auftrag erteilt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der **Liegenschaft EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben** zu erstatten. Es ist auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör zu schätzen.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur **Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft** zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme mit **15. Oktober 2025** festgelegt.

Die Befundaufnahme durch den Sachverständigen erfolgte unter Anwesenheit von Herrn Ing. Christian Jegel als Auskunftsperson und Gerichtsvollzieher Diethard Steinkleibl.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802-01
- Besichtigung der Liegenschaft
- Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Angaben der Auskunftsperson
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim zuständigen Gemeindeamt
- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- 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
- Sachverständige – Heft 03/2025, Seite 149 ff „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs
- Bundesministerium BMLRT, Pauschalkostensätze im landwirtschaftlichen Bauwesen
- ZT-Bewertungskatalog der Ziviltechniker für Land- und Forstwirtschaft
- Vermessungsunterlagen Vermessungsbüro ADP Rinner ZT GmbH
- Auszug WIS – Wasserbuch, Wasserinformationssystem

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat alle zur Verfügung stehenden Unterlagen sorgfältig geprüft, übernimmt jedoch keine Gewähr für deren inhaltliche Richtigkeit. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die technische Ausstattung der Objekte (z. B. Elektro-, Wasser-, Heizungs- und Abwasserinstallationen) nicht überprüft wurde. Gleiches gilt für die statische Beschaffenheit der Gebäude. 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:

Der beauftragte Sachverständige achtet das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und setzt 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 darüber hinausgehende 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 des Sachverständigen zulässig. Die Veröffentlichung einzelner Auszüge kann zu missverständlichen Interpretationen führen; für daraus entstehende Folgen wird keinerlei Haftung übernommen.

Befund

Eintragungen im GB EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben

Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

Im Gutsbestandsblatt sind in Summe 186.575 m² Fläche ausgewiesen

Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

```
***** A2 *****
 1 a 699/1968 Grunddienstbarkeit Wasserentnahme, Wasserbezug,
    Wasserleitung an EZ 37 21
 2 a 708/1971 Grunddienstbarkeit Wasserbezug,
    Wasserleitung an EZ 85
 7 a 106/1988 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an EZ 100
 9 a 1044/1997 Anmeldungsbogen 1997-09-02 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    545/1 aus VZ I öffentl Gut EZ 50000, Einbeziehung in Gst 95/1
```

Eigentümer (Eintragung im B-Blatt)

```
***** B *****
 9 ANTEIL: 1/1
    HORSE Management GmbH (FN 590418m)
    ADR: Oberer Trattenweg 4, Lebring 8403
```

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```
***** C *****
 1 a 699/1968
    DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen,
    Reiten, Viehtreiben über Gst 44/1 560/15 für
    Gst 20 EZ 21
    Gst 22 EZ 37
 2 a 1036/1970 105/1988
    DIENSTBARKEIT Führung einer 110 KV-Hochspannungsleitung
    über Gst 42 96/1 96/3 96/2 543/2
    für Österreichische Bundesbahnen ÖBB
 6 a 1285/1979
    DIENSTBARKEIT im Umfang
    Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1979-11-19
    hins Gst .5 für
    Steirische Ferngas-Gesellschaft mbH
 22 a 106/1988
    DIENSTBARKEIT Holzbringung betr Gst 99/1 101
    für Gst 104 EZ 100
 25 a 21200/2012
    DIENSTBARKEIT eine Erdgasleitung <DN 800 mit allem Zubehör
    einschließlich notwendiger Vorrichtungen u technischer
    Anlagen gem Pkt 1.u 2. Dienstbarkeitsvertrag 2012-07-23,
    auf Gst 96/1 96/2 96/3 543/2 zu verlegen, zu betreiben, zu
    überprüfen, instand zu halten und zu erneuern für
    Gasnetz Steiermark GmbH, FN 242892w
```

Der vollständige Grundbuchsauszug vom 16. Oktober 2025 ist in der Anlage angefügt.

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

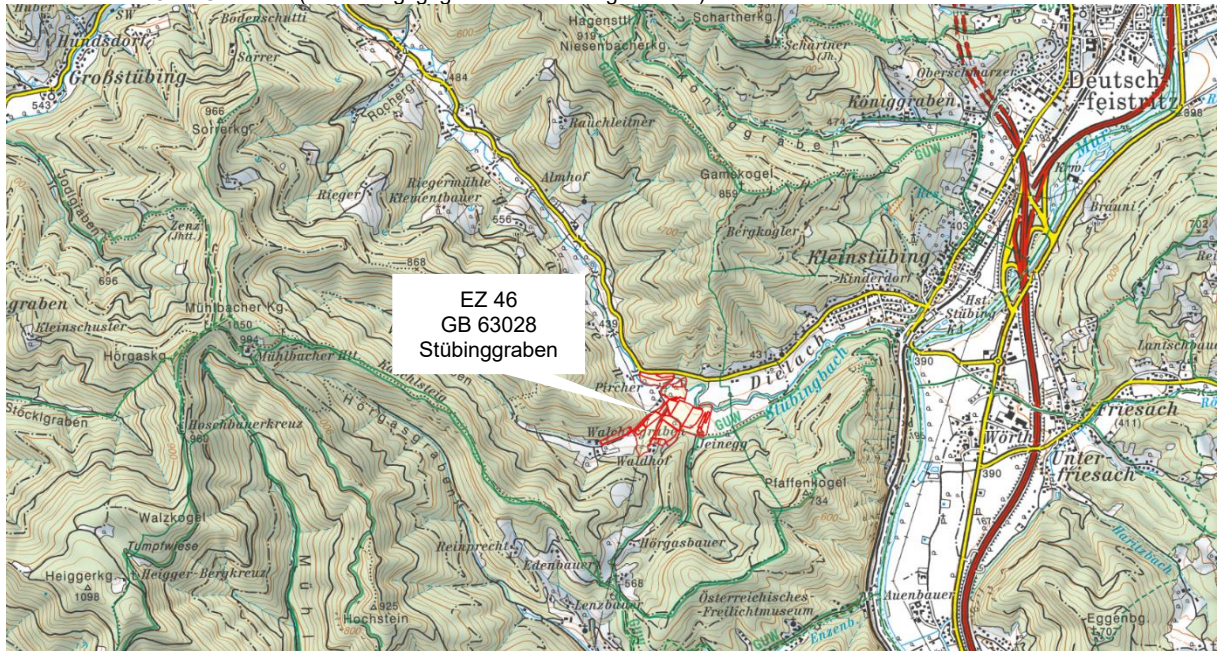
Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Allgemeine Beschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben befindet sich im nördlichen Bereich des Bezirkes Graz-Umgebung bzw. im südlichen Bereich der Marktgemeinde Deutschfeistritz im Ortsteil Kleinstübing im sogenannten „Walchergraben“. Die wesentlichsten Grundversorgungseinrichtungen, wie etwa ein Lebensmittelhandel, Bankinstitut, Apotheke aber auch schulische Einrichtungen sind rund 5 bis 10 Autominuten bzw. rund 10 Fußminuten und in weiterer Folge mit öffentlichen Verkehrsmitteln von der Liegenschaft entfernt in Kleinstübing und Deutschfeistritz erreichbar.

Amtliche Karte ÖK - GIS Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Auszug Orthofoto, GIS-Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Die Liegenschaft zeigt sich als landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude mit mehreren Anbauten sowie mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche sich als Grünland- und Ackerflächen auf einer Seehöhe von 428 m bis 471 m zeigen. Die Liegenschaft wurde ursprünglich in wirtschaftlicher Einheit als Landwirtschaft mit Milchviehhaltung bewirtschaftet. Derzeit sind die Flächen verpachtet und werden als Mähwiese für die Erzeugung von Silage und Heu sowie als Ackerfläche bewirtschaftet.

Eine Waldfläche ist nur untergeordnet entlang des Stübingbaches und in den Randbereichen der landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Zum Bewertungsstichtag gab es keine Tierhaltung.

Größe, Form und Topographie, Grenzen

Die Grundstücke der Liegenschaft weisen in Summe eine Fläche von 186.575 m² auf und zeigen sich als Bau- bzw. Hofflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie als Weg- und Waldflächen. Die Flächen sind arrondiert mit geringer Nordausrichtung.

Die Grundstücke der Liegenschaft weisen laut Grundbuchsdaten folgende Nutzungsarten auf:

Tab.: Nutzung laut Grundbuch

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch
Landwirtschaft bzw. LN	172 303 m ²
Baufläche bzw. Hoffläche	1 156 m ²
Wald	6 648 m ²
Sonstige (Weg)	6 250 m ²
Gewässer	218 m ²
Summe	186 575 m²

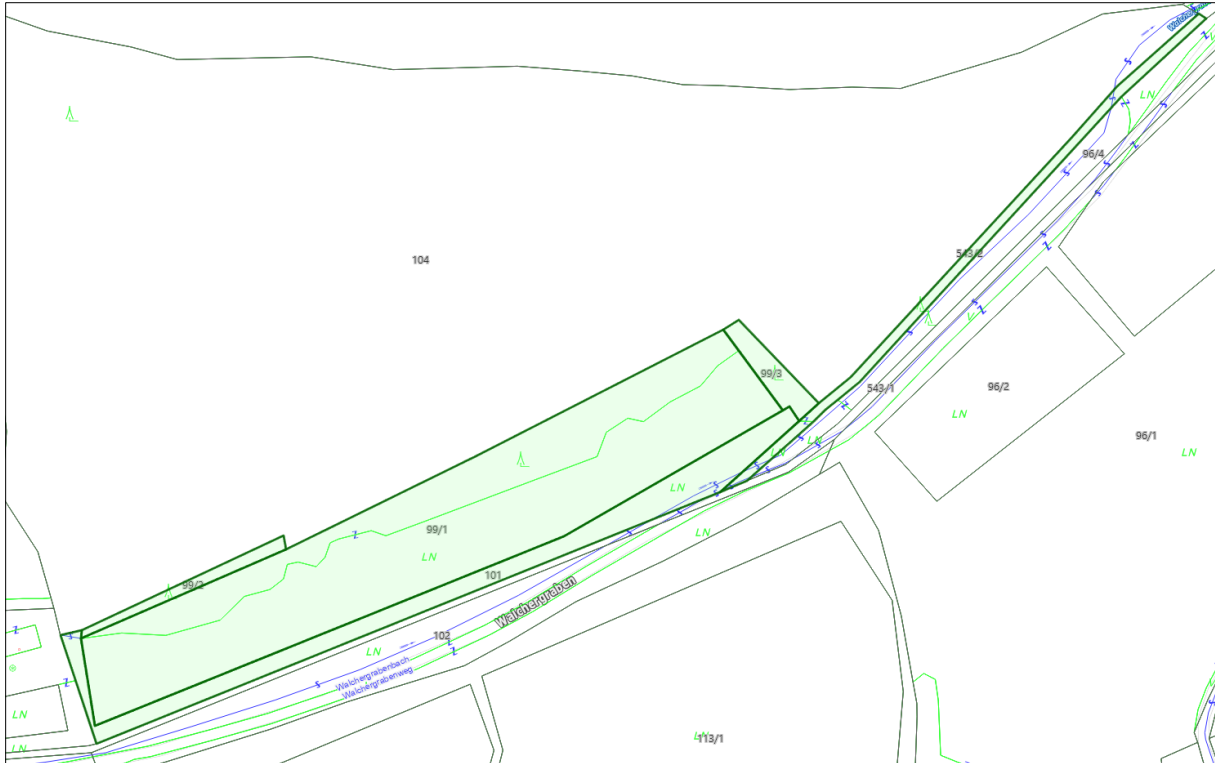
Als Bau- bzw. Hoffläche bzw. als bauadäquate Freilandfläche wird ein Flächenausmaß von 4.900 m², welche sich aus verbauten Flächen mit Gebäuden, Verkehrsflächen, Rangier- und Lagerflächen zusammensetzt, angesetzt.

Die Grundstücke der Liegenschaft weisen in der Natur folgende Nutzungsarten auf:

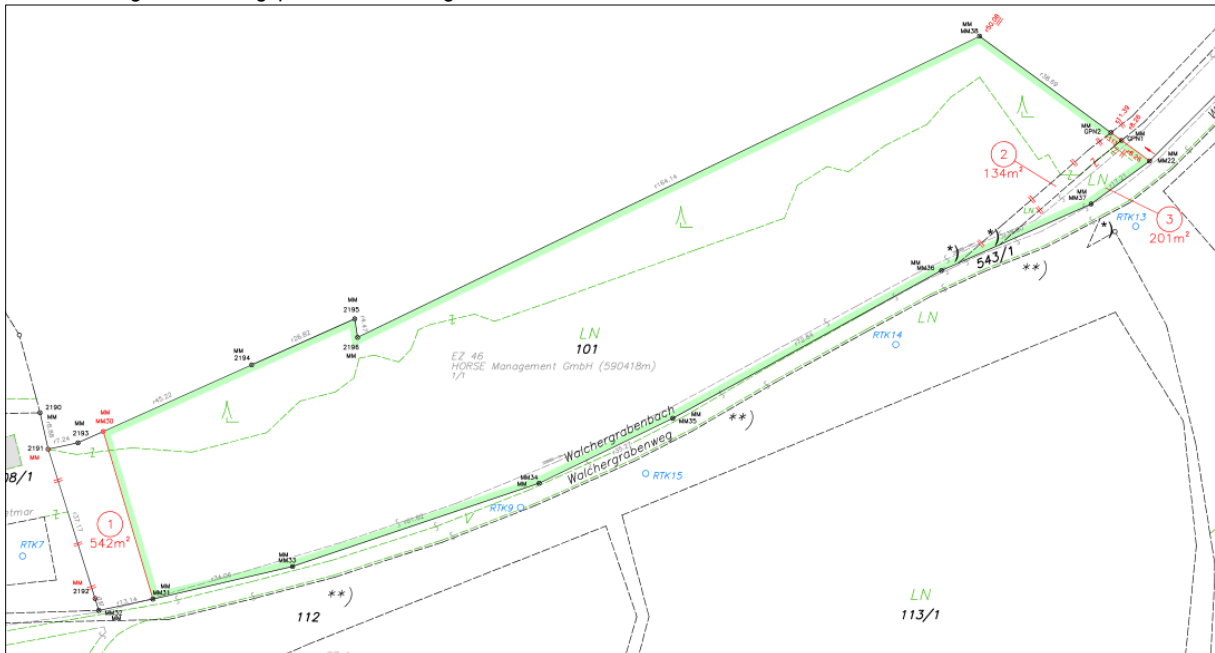
Tab.: Gegenüberstellung Nutzung laut Grundbuch und Nutzung in der Natur (für Bewertung relevant)

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur
Landwirtschaft bzw. LN	172.303 m ²	
Ackerfläche		67.400 m ²
Mähwiese		81.158 m ²
Mähwiese extensiv		20.001 m ²
Baufläche bzw. Hoffläche	1.156 m ²	4.900 m ²
Wald	6.648 m ²	6.648 m ²
Sonstige (Weg)	6.250 m ²	6.250 m ²
Gewässer	218 m ²	218 m ²
Summe	186.575 m²	186.575 m²

Grafik: Grundstücke - aktueller Bestand



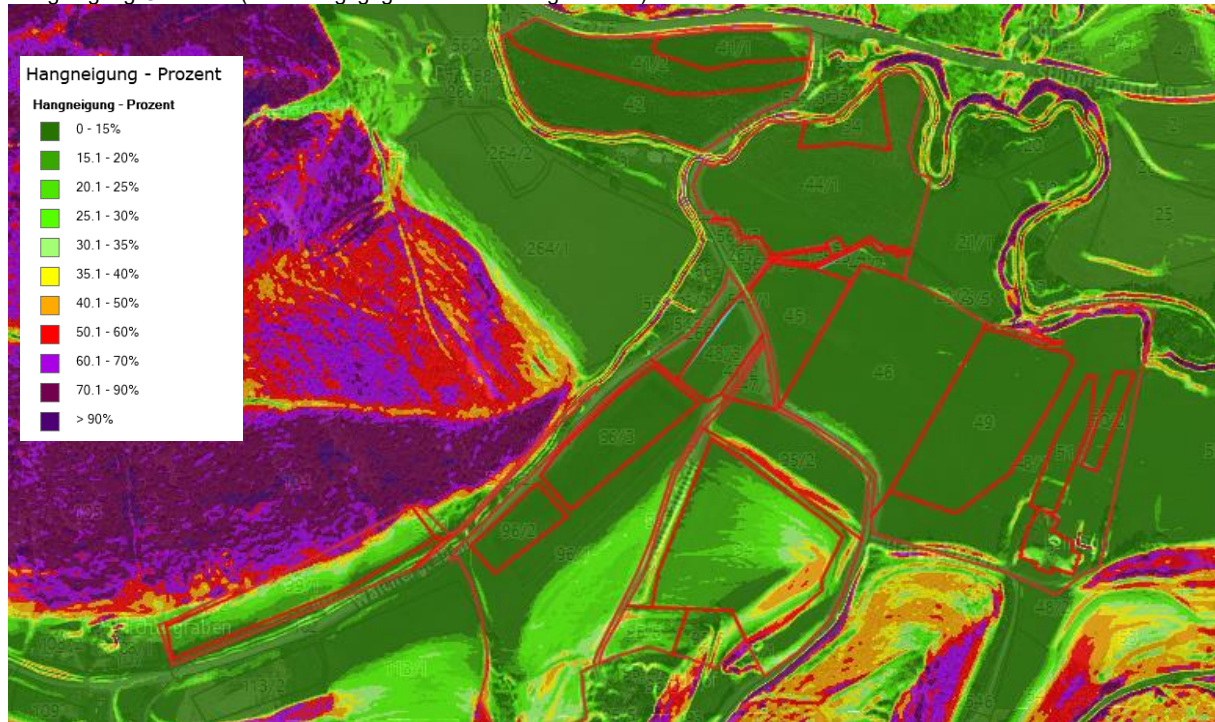
Grafik: Auszug Vermessungsplan - Neuordnung



Für die weiterführenden Berechnungen werden die Flächenausmaße im Grundbuch, die Nutzungen der Flächen in der Natur und die zugehörigen Flächenanteile der einzelnen Grundstücke herangezogen.

Geländeinformation

Hangneigung GIS-Stmk (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Die Hangneigung der landwirtschaftlichen Flächen weisen keine oder nur eine geringe Hangneigung auf. Nur im südwestlichen Bereich sind Teilflächen bis 35 % und etwas darüber geneigt.

Klimatische Bedingungen

Die Liegenschaft befinden sich in der Klimaregion „B.1 Murdurchbruchstal mit Seitentälern“.

Die Charakteristik dieser Klimazone ist, dass es sich um den am besten durchlüfteten Talabschnitt der Steiermark mit überwiegend Murtaulauswind und Nordföhn handelt. Infolge der starken Durchlüftung bleibt auch die Inversionsgefährdung für die Tallagen recht günstig. Die starke Durchlüftung hat Folgen für das thermische Verhalten im Sinne einer Begünstigung, was sich etwa im Obstbau im Raum Frohnleiten ausdrückt. Dementsprechend ist die Zahl der Tage mit Frost und Nebel nur gering. Hinsichtlich der Niederschlagsverhältnisse handelt es sich um einen kontinental geprägten Jahresgang mit gewitterreichen Sommern, wobei hier die Bereitschaft zu Unwettern im Vergleich zu anderen Zonen in der Steiermark stark erhöht ist. Die Winter sind schneearm.

Einträge im Wasserbuch

Im Wasserbuch des Landes Steiermark WIS (Wasserinformationssystem) sind für die gegenständliche Liegenschaft folgende Einträge zu finden:

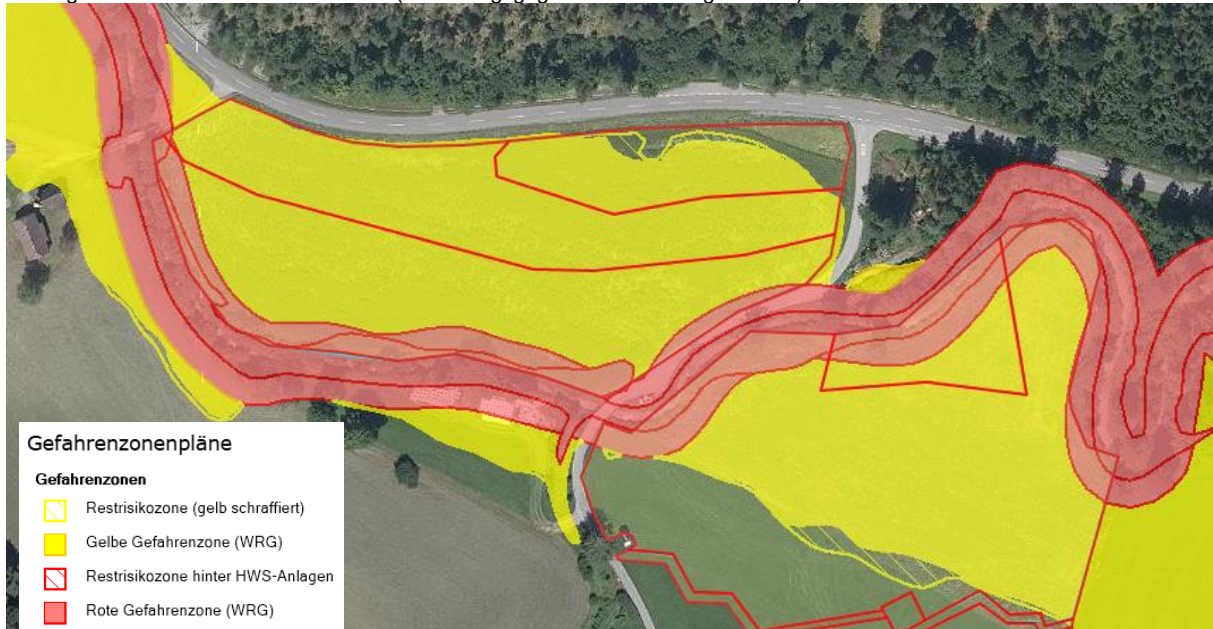
Kraftwerk – Ausleitungskraftwerk

Dieses Wasserrecht wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz/Umgebung mit Datum 19.09.2011, GZ 3.0-214/211 6/489 gelöscht. Das ursprüngliche Wasserkraftwerk befand sich auf Grundstück Nr: .6. Im Zuge des Rückbaus wurden auch die offenen Gerinne im Ober- und Unterlauf mit anstehendem Material verschüttet.

Gefahrenzonenausweisung

Der nördliche Bereich der Liegenschaft ist von der Bundeswasserbauverwaltung BWV entlang des „Stübingbaches“ als „Gelbe Gefahrenzone“ und „Rote Gefahrenzone“ ausgewiesen.

Auszug GIS-Stmk – Gefahrenzone BWV (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Im Hofbereich ist aufgrund des südlich liegenden „Jeinegraben“ der Hofbereich als gelbe und rote Zone der Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen.

Auszug GIS-Stmk – Gefahrenzone BWV (bewertungsgegenständliche Liegenschaft)



Nutzung

Die landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit verpachtet. Laut Auskunft des Pächters, Herrn Jaritz Franz, Stübingtalstraße 60, 8114 Deutschfeistritz gibt es mit der aktuellen Liegenschaftseigentümerin

keinen Pachtvertrag. Dieser wurde vom Vorbesitzer, Herrn Eibegger lediglich übernommen bzw. weitergeführt. Laut Pächter ist der Pachtvertrag jährlich kündbar!

Kontaminierungen

Etwaige Kontaminierungen des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften sind durch bloßen Augenschein nicht feststellbar und wurden von den Auskunftspersonen nicht bekannt gegeben und finden im Gutachten 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:

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

Die gegenständliche Liegenschaft ist im GIS-Altlasten nicht verzeichnet, wodurch eine wertbeeinflussende Kontaminierung in der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

Einheitswert

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

Prüfung betreffend Verwertungseinheiten

Entsprechend der Exekutionsordnung § 143 Abs. 3 und 4 hat der Sachverständige, wenn mehrere Grundbuchkörper eine wirtschaftliche Einheit bilden, den Wert jedes Grundbuchkörpers für sich allein und alle zusammen als wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Weiters hat der Sachverständige in Fällen, wo offenkundig durch die getrennte Verwertung einzelner Grundstücke oder Grundstücksgruppen eines Grundbuchkörpers ein höherer Wert erzielbar ist, den Verkehrswert dieser getrennt auszuweisen.

Entsprechend dieser Anordnung werden für die EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben nachstehende Verwertungseinheiten zur Prüfung eines optimalen Verwertungsergebnisses gebildet:

I) Hofbereich mit Wiesen- und Ackerflächen zwischen Zufahrtsstraße und Stübingbach

Das gesamte Flächenausmaß beträgt 97.983 m². Zu diesem Teilbereich zählen die Hoffläche mit 4.900 m² mit den bestehenden Gebäuden, welche sich als Wohngebäude und Wirtschafts- und Stallgebäude zeigen, sowie die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zwischen der Zufahrtsstraße und dem Stübingbach. Es sind zwei Ackerflächen mit rund 1,46 ha und 2,25 ha ersichtlich. Auf der Fläche befindet sich eine Dienstbarkeit bezüglich der öffentlichen Kanalisation.

II) Wiesenfläche zwischen Zufahrtsstraße und Waldhofstraße

Die Wiesenfläche befindet sich auf den Grundstücken 94, 95/1, 95/2, 95/5, 9 5/6 sowie 47/1. Das gesamte Flächenausmaß beträgt 18.063 m².

III) Acker- und Wiesenfläche im westlichen Bereich der Liegenschaft

Die Flächen befinden sich auf den Grundstücken 266, 48/3, 96/1, 96/2 und 96/3. Das gesamte Flächenausmaß beträgt 38.910 m². Rund 1,10 ha zeigen sich als Ackerfläche. Auf der Fläche befinden Dienstbarkeiten bezüglich einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung, einer Erdgasleitung sowie der öffentlichen Kanalisation.

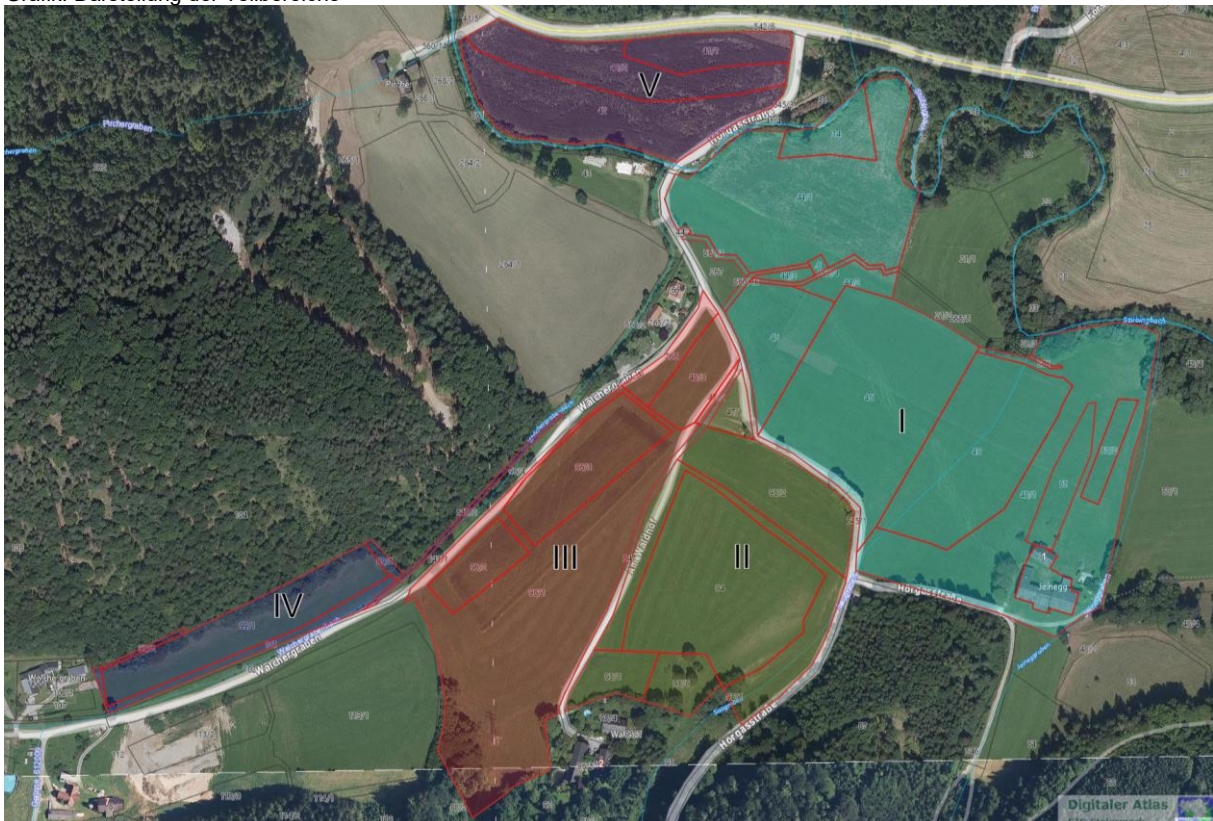
IV) Wiesenfläche im westlichen Bereich der Liegenschaft

Die Fläche zeigt sich überwiegend als längsgestreckte Wiesenfläche und befindet sich im westlichsten Bereich der EZ 46 Grundbuch 63028 auf den Grundstücken 99/1, 99/2, 99/3, 101 und 543/2. Das gesamte Flächenausmaß beträgt 11.609 m².

V) Ackerfläche zwischen Landesstraße und Stübingbach

Diese Teilfläche besteht aus den Grundstücken 41/1, 41/2 und 42 und weist eine Gesamtfläche von 20.010 m² auf. Der überwiegende Bereich zeigt sich als Ackerfläche.

Grafik: Darstellung der Teilbereiche



Diese Teilbereiche entsprechen den im Befund und Bewertung gebildeten Einheiten.

Objektbestand der EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben

Bei den bewertungsgegenständlichen Objekten handelt es sich um ein Wohnhaus mit der Adresse Hörgasstraße 1, 8114 Stübinggraben sowie um ein Stall- und Wirtschaftsgebäude.

Foto - Hofansicht



GIS Stmk – Lagedarstellung Gebäude



Es liegen in der zuständigen Baubehörde, der Marktgemeinde Deutschfeistritz, für die gegenständlichen Gebäude keine Unterlagen im Bauakt auf.

Gemäß Stmk. Baugesetz § 40 handelt es bei Gebäuden um einen rechtmäßigen Bestand, wenn das Gebäude vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurde.

Wurden Gebäude nach dem 1. Jänner 1969 und vor dem 31. August 1995 errichtet, ist davon auszugehen, dass ein rechtmäßiger Bestand gemäß Stmk. Baugesetz § 40 vorliegen würde, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung bewilligungsfähig gewesen wäre.

Die Feststellung der Rechtmäßigkeit eines Gebäudes ist vom Liegenschaftseigentümer auf Antrag bei der zuständigen Baubehörde zu erwirken.

Dies eine Rechtsfrage und ist somit nicht Gegenstand des gegenständlichen Gutachtens.

Für die weiterführenden Berechnungen wurde für die vorhandenen Gebäude die Bruttogeschoßfläche erhoben und diese wird den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Beschreibung Wohnhaus

Fotodokumentation Wohnhaus



Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der Bauausführung ist von einer Errichtung vor dem 1. Jänner 1969 auszugehen. Als fiktives Baujahr wird das Jahr 1960 angenommen, wodurch sich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt.

Die verbaute Grundfläche (Bruttogeschoßfläche) beträgt 158,05 m². Das Erdgeschoß ist von südlicher Seite aus zugänglich. Vom Vorraum gelangt man in die einzelnen Räumlichkeiten, sowie in das Obergeschoß und in den Kellerbereich. Südwestlich ist eine einfache Wohnküche situiert. Weiteres sind ein Wirtschaftsraum, ein Bad und ein weiteres Zimmer im nördlichen Bereich ersichtlich. Im östlichen Bereich sind ein WC sowie zwei Schlafzimmer situiert. Die Böden im Vorraum weisen einen Terrazzoboden auf. Die weiteren Räumlichkeiten weisen Parkett, PVC oder Linoleumbeläge auf. Der Boden und die Wände im Küchenbereich, dem WC und im Bad sind teilweise verfliest. Die Wände und Decken sind in den übrigen Bereichen verputzt und weiß gestrichen.

Über eine steile, betonierte Stiege gelangt man in das Obergeschoß, welches sich überwiegend im Rohbauzustand befindet. Es sind westlich vom Vorraum zwei Räumlichkeiten situiert. Im östlichen Bereich sind zwei ehemals als Schlafzimmer genutzte und ausgebaute Zimmer ersichtlich. Über Balkontüren gelangt auf einen östlich situierten Balkon mit Holzgeländer. Die beiden ausgebauten östlichen Zimmer mit sind mit Parkettböden versehen, die Dachschrägen und die Decken sind mit Heraklith versehen und verputzt.

Vom Erdgeschoß gelangt man in den Kellerbereich, welcher aus zwei Gewölberäumlichkeiten, zwei kleinen Wirtschaftsräumen sowie einem Heizraum besteht. Das Kellergeschoß ist von der Nordseite über eine Metalltür zugänglich. Im nördlichen Bereich des Kellerbereiches ist noch ein Holzlagerraum mit einer Fläche von rund 15,60 m² angebaut, welcher von außen befüllt werden kann. Der Kellerbereich besteht aus massiven Wänden aus Bruchsteinmauerwerk bzw. aus Beton- und Tonziegel im zugebauten Bereich. Der Boden ist in den Gewölbekellern nicht befestigt. Die Decke besteht aus Ziegelgewölben bzw. aus Betondecken. Die Decken und Wände sind teilweise mit Kalkputz versehen.

Die Fenster zeigen sich als einfache, zweiteilige Holzfenster und die Türen sind als einfache Furniertüren ausgeführt. Die Räume sind ausreichend hell.

Das Dach besteht aus einem Satteldach und ist mit einer Eterniteindeckung versehen. Ein Kaltdach ist nicht vorhanden. Die Mauerfassade ist mit einem Kalkputz versehen.

Die Beheizung der Räume erfolgt einerseits über eine im Küchenbereich situierten Holzofen. Im Kellerbereich ist ein Zentralheizungssofen mit Stückholzbeschickung sowie ein Warmwasserboiler ersichtlich. Im östlichen Schlafzimmer im Erdgeschoß ist ein weiterer Zusatzofen vorhanden. Die Heizungsinstallation ist teilweise Aufputz errichtet.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung ist vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Quelle. Die Liegenschaft ist an das Stromnetz der Energienetze Steiermark GmbH angeschlossen.

Ausstattung Wohnhaus / Inventar

Es handelt sich generell um eine sehr einfache Wohnraumausstattung und entspricht lediglich einem Mindeststandard. Wesentliche Einbaumöbel sind nicht anzutreffen. Die vorhandene Einrichtung ist dem Alter entsprechend abgewohnt. Der Küchenbereich ist ebenfalls sehr einfach ausgestaltet und es sind somit keine bewertungsrelevanten Einrichtungsgegenstände vorhanden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann als schlecht bezeichnet werden. Das Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren nicht bewohnt und es zeigen sich vor allem im Erdgeschoß Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung an den Wänden und Decken. Dies deutet auch eine unzureichende Heizung und Lüftung der Räumlichkeiten hin. Das Obergeschoß ist nur teilweise ausgebaut. Es wird für die Bewertung daher von den Baurichtsätzen ein Abzug von 40 % in Ansatz gebracht. Die Heizungsinstallation wurde teilweise Aufputz verlegt. Die Bodenbeläge und Fenster sind in einem schlechten Allgemeinzustand. Ein Rückstand an Fertigstellungs- und Instandhaltungsarbeiten im Innen- sowie im Außenbereich ist erkennbar. Die Wasser- und Elektroinstallation konnte bei der Befundaufnahme nicht überprüft werden und ist generell veraltet bzw. entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

Wesentliche Mängel bzw. Schäden sind offensichtlich erkennbar. Für eine adäquate, zeitgemäße wohnliche Nutzung müsste das Gebäude von Grund auf saniert werden.

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird für das Wohnhaus die Note 3,0 für die Bewertung angesetzt.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) vor bzw. ist dieser nicht Inhalt der gegenständlichen Bewertung.

Nutzung, Sonstiges

Das Gebäude wurde bis vor rund 20 Jahren zur Wohnnutzung verwendet. Die Bewertung erfolgt Bestandsfrei.

Zusammenfassende Aufstellung zum Wohnhaus

Baujahr:	nicht bekannt
Baujahr fikiv:	1960
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
Bruttogeschosßflächen:	173,60 m ² (KG); 158,00 m ² (EG); 143,50 m ² (DG)
Nettonutzflächen:	112,80 m ² (KG-35%); 118,50 m ² (EG-25%); 100,50m ² (DG-30%)
Heizung:	Zentralheizung und Einzelöfen
Baubewilligung:	nicht vorhanden
Benützungsbewilligung:	nicht vorhanden
Zustandsnote für Bewertung:	Note 3,0 (von 1,0 – 5,0)

Beschreibung des Stall- bzw. Wirtschaftsgebäudes

Fotodokumentation des Wirtschaftsgebäudes



Das Gebäude befindet sich unmittelbar südlich des Wohngebäudes. Das Baujahr dieses Gebäudes ist nicht bekannt. In der zuständigen Baubehörde liegen keine Unterlagen zu diesem Gebäude im Bauakt auf.

Das Gebäude wurde offensichtlich in mehreren Schritten umgebaut und erweitert. Die Wände bestehen teilweise aus einem Steinmauerwerk, aus Beton und Ziegelsteinen und im Obergeschoß (Tenne) überwiegend aus Holz.

Der westliche Gebäudebereich zeigt sich im Untergeschoß als Wirtschaftsgebäude mit mehreren Wirtschaftsräumen und als Garagenräumlichkeiten mit Sektionaltoren oder Flügeltüren. Dieses Gebäude ist aus einem Ziegelmauerwerk errichtet. Der Boden und die Geschoßdecke sind betoniert. Im Obergeschoß ist einerseits ein Tennenbereich, welcher von südlicher Seite ebenerdig zugänglich ist. Weiter nördlich ist ein weiterer Lagerraum ersichtlich.

Das zentrale Gebäude wurde ursprünglich offensichtlich als Rinderstall für die Milchviehhaltung und Jungviehaufzucht verwendet. Dies ist aufgrund der technisch veralteten Aufstallung im Mittelteil des Gebäudes erkennbar. Hier ist eine Milchammer situiert. Im südlichen Bereich wurde offensichtlich das Jungvieh eingestallt. Im südlichen Bereich ist auch ein als Fahrsilo für Heu- und Maissilage verwendeter länglicher Gebäudebereich ersichtlich. Weiters sind zwei Betonsilos mit einem mit einem Durchmesser von je 3,00 m und einer Höhe von 8,00 m zu finden. Die Decke des Stallbereiches ist aus einer alten desolaten Holztramdecke errichtet. Darüberliegend im Tennenbereich wurde offensichtlich Heu gelagert.

Der östliche Gebäudebereich ist eine Verlängerung des mittleren Stallbereiches. Auch hier ist die Aufstallung technisch veraltet. Die Geschoßdecke ist betoniert, wodurch der Tennenbereich mit integrierter Heutrocknungsanlage gut befahrbar ist.

An diesem Gebäudeteil ist nördlich eine Garage mit den Abmessungen von rund 6,00 m x 8,90 m angebaut. Diese Garage besteht aus einem Betonboden, aus einem Ziegelmauerwerk und einem Flachdach mit Paneleindeckung. Die Garage ist von westlicher Seite über Schiebetorelemente zugänglich.

Die Dacheindeckung des Stallgebäudes besteht aus einem Satteldach mit Welleterniteindeckung. Die Wände sind im Innen- sowie im Außenbereich nur teilweise verputzt. Der Tennenbereich besteht aus einer Holzkonstruktion mit Brettverschalung und ist von südlicher Richtung aus über mehrere Holzschiebetüren zugänglich.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann als schlecht bezeichnet werden. Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit mehrmals umgebaut. Im zentralen Bereich wurden Erweiterungen in der Dachkonstruktion nicht professionell durchgeführt. Auch alte Mauerteile im zentralen nördlichen Bereich scheinen desolat und abbruchreif. Eine statische Überprüfung und in weiterer Folge eine Adaptierung bzw. Verstärkung der Konstruktion oder ein Teilabbruch des Gebäudes ist zu prüfen.

Der Erhaltungszustand ist für das geringe Alter des Gebäudes mäßig und bereits teilweise reparatur- und instandhaltungsbedürftig.

Für die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Aufstallung, Raumeinteilung, Belichtung und Belüftung sowie bauliche Ausführung und damit weitere wirtschaftliche Nutzbarkeit wird eine technische Wertminderung angesetzt.

Zusammenfassende Aufstellung zum Stall- und Wirtschaftsgebäude

Baujahr:	nicht bekannt
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Instandhaltung/Sanierung:	umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich
Bruttogeschoßflächen:	540,00 m ² (Stallbereich); 167,00 m ² (Garage/Wi-Räume westlich); 53,70 m ² (Garage nordöstlich); 605 m ² (Tennenbereich)
Baubewilligung:	nicht vorhanden
Benützungsbewilligung:	nicht vorhanden
Technische Nutzbarkeit:	nicht bzw. nur teilweise dem Stand der Technik entsprechend
Zustandsnote für Bewertung:	Note 3,5 (von 1,0 – 5,0)

Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

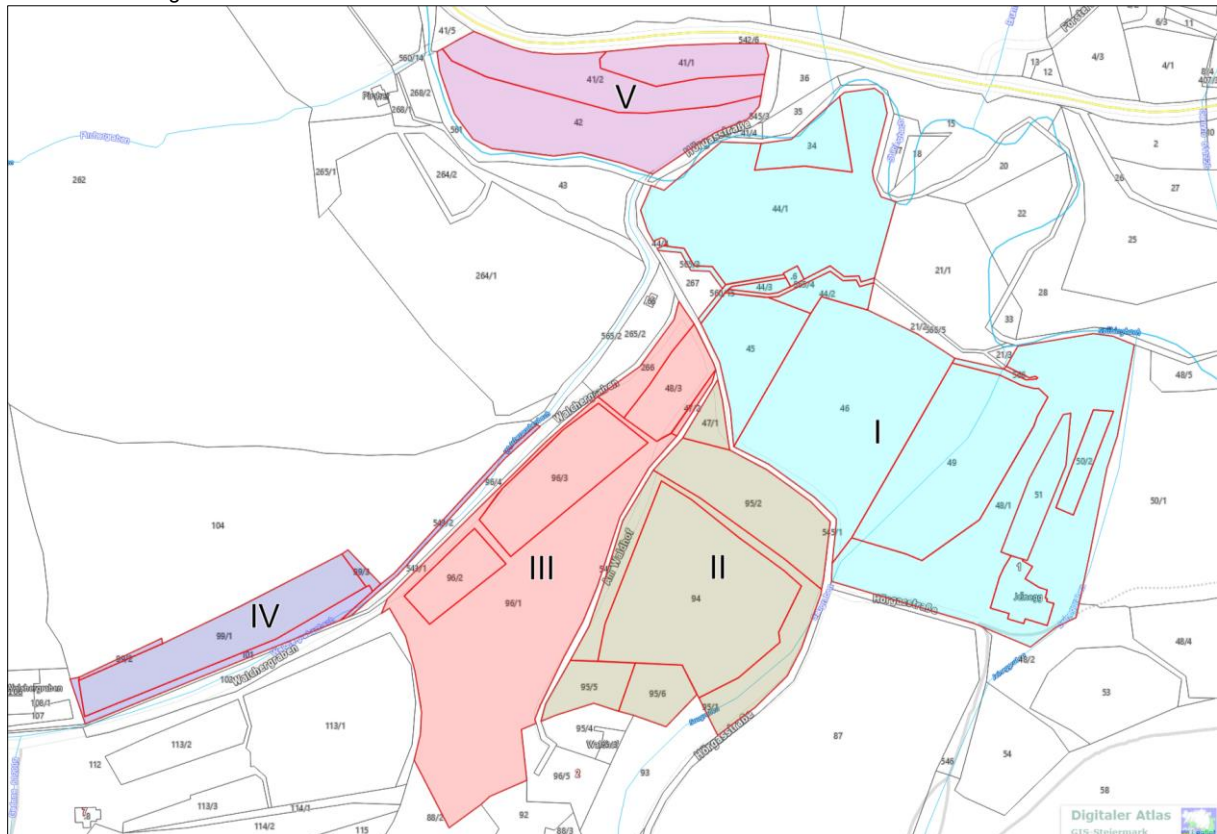
Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Beschreibung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

Bei den vorliegenden Grünlandflächen handelt es sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit um durchschnittlich ertragsfähige Grünlandflächen bzw. um eher geringwertige Ackerböden.

In der folgenden Beschreibung werden die einzelnen Teilbereiche der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in Teilbereichen beschrieben:

Grafik: Darstellung der Teilbereiche



I) Wiesen- und Ackerflächen zwischen Zufahrtsstraße und Stübingbach

Fotodokumentation: Fläche westlich und nördlich der Hofstelle – Mähwiese und Ackerfläche



Die nördlich und westlich des Hofbereiches liegenden Freilandflächen, welche im nördlichen Bereich vom Stübingbach begrenzt sind, zeigen sich überwiegend als Mähwiese mit drei- oder mehr Nutzungen.

Im nördlichen Bereich, angrenzend an den Stübingbach, ist eine unförmige Ackerfläche mit rund 1,46 ha und etwas weiter südlich ist eine überwiegend rechteckige Ackerfläche mit rund 2,25 ha zu finden. Im Zentrum dieser Freilandfläche auf Grundstück Nr .6 lag ursprünglich ein Krafthaus eines Wasserkraftwerkes. Westlich und östlich befanden sich die offenen Gerinne des Zu- und Ablaufes. Das Gebäude und die Gerinne wurden mit anstehendem Material verfüllt, wodurch in diesem Bereich nur eine geringe Humusaufgabe vorliegt. Die Bodenklimazahl ist vom Hofbereich aus mit rund 20 Punkten bis weiter nördlich in den Schwemmbereich des Stübingbaches ansteigend. Hier werden bis zu 37 Bodenklimazahl-Punkte erreicht. Für die östlich gelegenen Grundstücke der benachbarten Liegenschaft besteht eine aufrechte Dienstbarkeit mit Querung der Grundstücke 44/1 und 560/15.

II) Wiesenfläche zwischen Zufahrtsstraße und Waldhofstraße

Fotodokumentation: Wiesenfläche auf den Grundstücken 94, 95/1, 95/2, 95/5, 9 5/6 sowie 47/1



Diese Flächen befinden sich auf den Grundstücken 94, 95/1, 95/2, 95/5, 9 5/6 sowie 47/1. Es handelt sich um Grünlandflächen, welche in den flacheren Bereichen eine mehrmalige Nutzung zulassen. In südlicher Richtung steigt die Fläche etwas an, wodurch die Bewirtschaftung etwas erschwert ist und nur bei guter Witterung und mit entsprechender Erntemaschinenausstattung eine Ernte erfolgen kann. Die südlichen Grundstücke 95/5 und 95/6 waren ehemals als Bauparzellen vorgesehen. Nach Auskunft der Gemeinde ist eine Widmung als Bauland und damit eine Bebauung aufgrund der Lage im Freiland ausgeschlossen. Auf dem Grundstück 95/6 befindet sich ein altes Brunnenhäuschen. Dieses war ursprünglich als Wasserversorgungsanlage für die vorgenannten Parzellen errichtet worden. Aufgrund der nicht erfolgten Umwidmung ist diese Anlage nicht in Verwendung.

Die Bodenklimazahl beträgt im nördlichen Bereich rund 35 Punkte und ist gegen Süden abfallen und beträgt rund 24 Punkte. Entlang der Zufahrtsstraße sind einige große Alleebäume zu finden.

III) Acker- und Wiesenfläche im westlichen Bereich der Liegenschaft

Diese Flächen befinden sich südwestlich entlang der Walchergrabenstraße. Rund 1,10 ha zeigen sich als rechteckige Ackerfläche. Die übrigen Flächen zeigen sich als mehrmähdige Grünlandflächen. Im südlichen Bereich steigt die Fläche etwas stärker an. Auch hier ist eine Nutzung nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Die Bodenklimazahl dieser Flächen weist rund 26 Punkte auf.

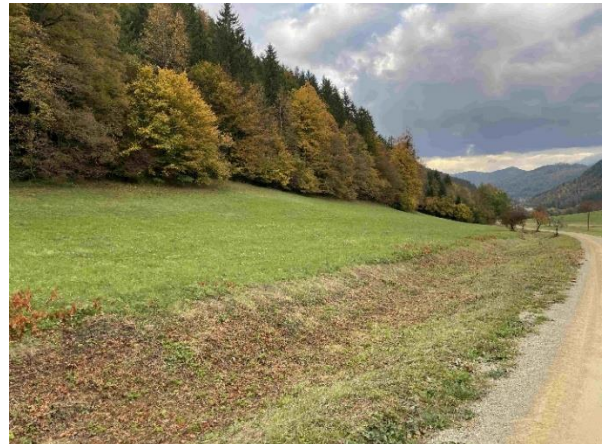
Fotodokumentation: Flächen auf den Grundstücken 266, 48/3, 96/1, 96/2 und 96/3



Auf der Fläche befindet sich eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit mit zwei Gittermasten der 110 kV-Hochspannungsleitung der Österreichischen Bundesbahnen. Weiters ist eine Dienstbarkeit der Gasnetz-Steiermark GmbH für eine Erdgasleitung, welche von nördlicher in südwestliche Richtung verläuft, im Grundbuch eingetragen.

IV) Wiesenfläche im westlichen Bereich der Liegenschaft

Fotodokumentation: Grundstücke 99/1, 99/2, 99/3, 101 und 543/2



Die Grundstücke 99/1, 99/2, 99/3, 101 und 543/2 liegen nördlich des Walchergrabenweges im westlichsten Teil der Liegenschaft. Entlang des Gemeindeweges ist ein nicht ständig wasserführendes Gerinne namens „Walchergrabenbach“ ersichtlich. Die Fläche zeigt sich als langgestreckte Mähwiese mit leichter Hangneigung nach Süden. Die Bodenklimazahl beträgt nur rund 19 Punkte. Auch der nichtwasserführende begrünte Wassergraben ist Bestandteil dieser Fläche und gemeinsam handelt es sich somit um eine extensiv nutzbare Mähwiese. Die Zufahrt erfolgt über die östliche Wiesenfläche. In diesem Bereich ist das Gerinne verrohrt. Auch für die nördlich gelegene Waldfläche besteht ein Recht auf Holzbringung über diese Zufahrt.

V) Ackerfläche zwischen Landesstraße und Zufahrtsstraße

Fotodokumentation: Ackerfläche



Die Grundstücke 41/1, 41/2 und 42 befinden sich direkt südlich entlang der Stübingtal-Landesstraße. Der überwiegende Teil der Fläche zeigt sich als Ackerfläche mit einer Fläche von rund 1,93 ha. Ein geringer Teil im nordöstlichen Bereich wird aufgrund der Neigung als extensive Mähwiese genutzt. Die Bodenklimazahl beträgt rund 37 Punkte.

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 Wertmessungen 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 den 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 der 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 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. Lindemann, Preisbildung 103f, hat in umfangreichen Untersuchungen nachgewiesen, dass sich Boden- und Bestandeswert bei durchschnittlichen Bonitätsverhältnissen im Verhältnis 1:1 darstellen.

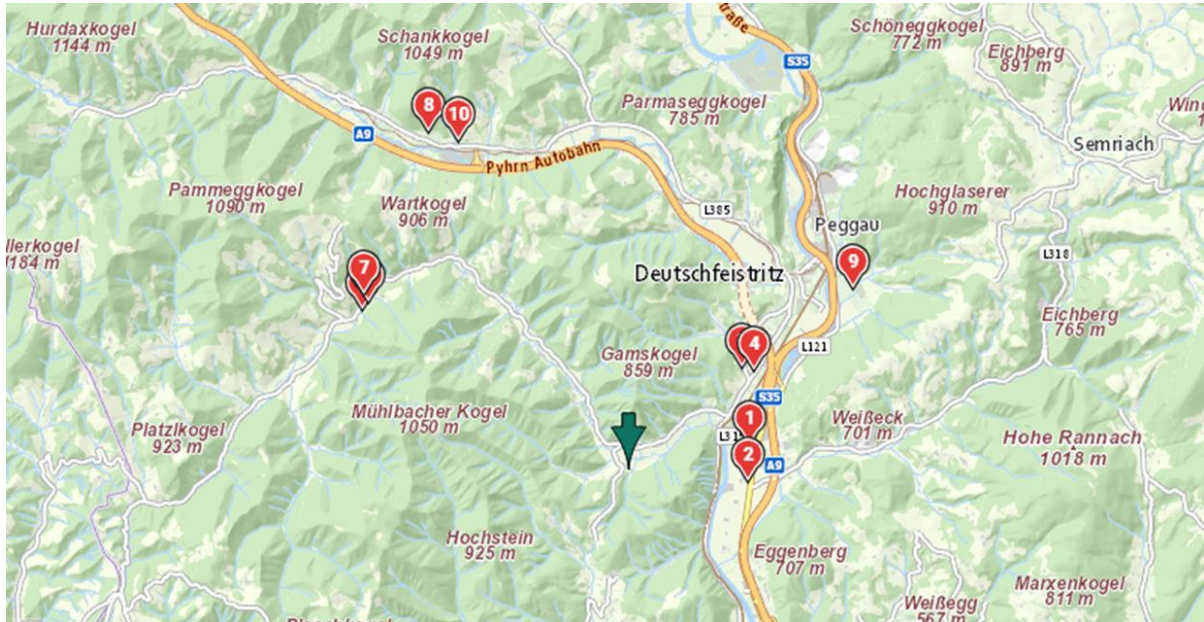
Bauwert

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 Bauflächen bzw. Hofflächen

Bei der Vergleichspreise-Abfrage in der Datenbank von Immonet-ZT wurden folgende Vergleichspreise erhoben:

Vergleichspreise-Karte Bauflächen



Vergleichspreise-Liste Bauflächen

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]
1	Friesach	4087	2023	20.04.2023	2/7	495,00	49 500,00	100,00
2	Friesach-St. Stefan	7326	2021	08.04.2021	70/7	643,00	60 300,00	93,78
3	Kleinstübing	2200	2022	29.09.2021	174/3	2291,00	140 000,00	61,11
4	Kleinstübing	1012	2022	15.07.2021	397/2	252,00	25 000,00	99,21
5	Großstübing	10127	2021	16.08.2021	1119/9	817,00	65 000,00	79,56
6	Großstübing	6207	2024	06.08.2024	1119/4	811,00	60 000,00	73,98
7	Großstübing	9734	2020	02.09.2020	1095/2	732,00	40 260,00	55,00
8	Übelbach Markt	4666	2022	24.06.2021	872/2	1141,00	58 647,40	51,40
9	Peggau	7125	2020	14.01.2020	135/35	629,00	53 000,00	84,26
10	Übelbach Land	10872	2020	27.04.2020	811/5	900,00	50 000,00	55,56

Als Baufläche bzw. bauadäquate Freilandfläche wird für den Hofbereich eine Fläche von rund 4.900 m² angesetzt.

Der Baulandpreis in dieser Region lag für vergleichbare Baugrundstücke in Randlage zu Siedlungszentren zum Bewertungsstichtag bei einer Streubreite von € 50,-- je m² bis € 100,-- je m² und der valorisierte Mittelwert liegt bei rund € 75,-- je m². Aufgrund der überdurchschnittlichen Größe der Hoffläche und der eingeschränkten Nutzbarkeit für ein Wohnhaus sowie überwiegend landwirtschaftliche Gebäude und Rangierflächen ist dieser Ansatz um rund 50 % zu kürzen.

Somit ergibt sich ein angepasster Vergleichspreis für die Hoffläche von **€ 37,-- je m²**. Die Anschlüsse sind inkludiert.

Sachwert Hoffläche je m² € 37,--

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, Geländebeziehungen, 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.

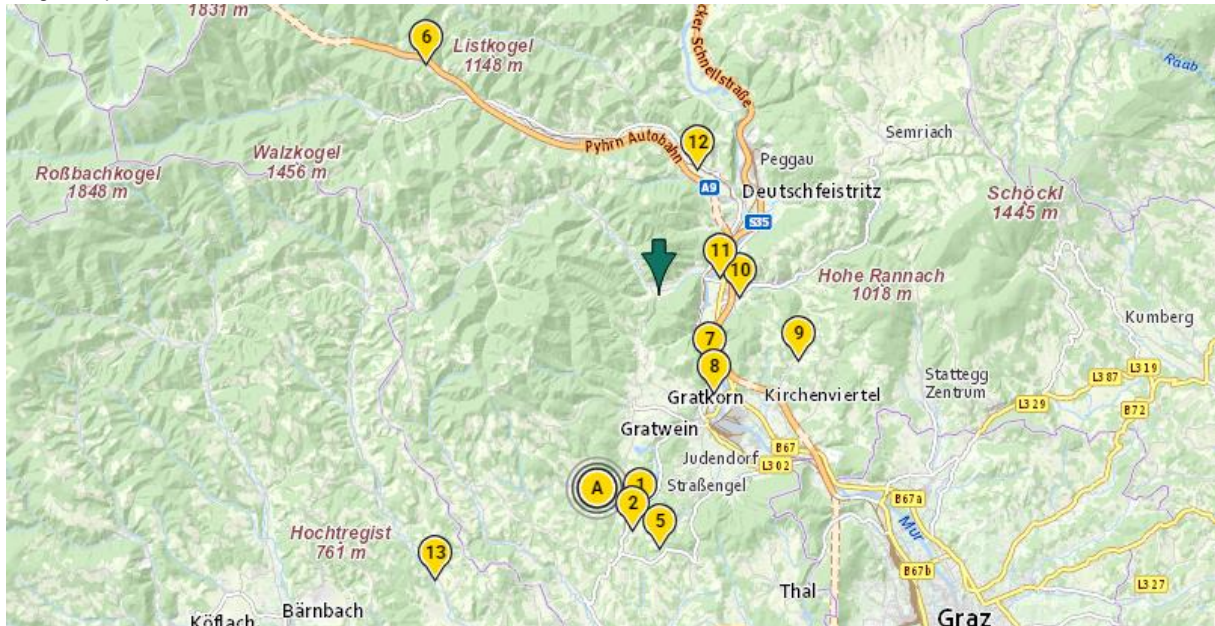
In der Bewertungspraxis zeigt sich immer wieder, dass die Bodenschätzungsergebnisse brauchbare und objektive Grundlagen für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen darstellen. So wurden von der Finanzverwaltung für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bundesgebietes Wertzahlen festgestellt, 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. Im gegenständlichen Bewertungsbereich bewegen sich die Verkehrswerte landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Bewertungsstichtag überwiegend zwischen € 1,00 und € 9,00 per m². Der niedrigste Wert gilt für landwirtschaftliche Grenzertragsböden – der höchste Wert für ebene Ackerflächen guter Bonität.

Einen weiteren wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die mögliche Nutzung einer Fläche. Insbesondere aufgrund der erforderlichen Steigerung der Produktivität ist die rasche Bewirtschaftung bzw. Ernte von Flächen ein wesentlicher Faktor in der erfolgreichen Betriebsführung. So zeigen Ackerflächen mit der vielfältigen Nutzbarkeit aber auch ackerfähige Grünlandflächen mit optimaler Flächenform und geringer Neigung eine höhere Wertigkeit als nur rein als Grünland nutzbare Flächen. Innerhalb der reinen Grünlandflächen zeigt sich eine Abstufung von intensiv nutzbaren mehrmähdigen Wiesen bis hin zu extensiven einmähdigen Wiesen und Dauerweiden. Hutweiden sind die extensivste Form der Grünlandbewirtschaftung und diese zeigen sich meist als steile, nicht oder nur erschwert mit Bergbauernspezialmaschinen befahrbare Flächen, welche nur beweidet werden.

Vergleichspreise landwirtschaftlich genutzte Flächen

In der elektronischen Urkundensammlung sowie der Vergleichspreissammlung des zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen erhoben.

Vergleichspreise-Karte LN



Vergleichspreise-Liste LN

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]
1	St. Oswald bei Plankenv	2505	2019	19.12.2018	310/6	51316,00	240 000,00	4,68
2	St. Oswald bei Plankenv	5118	2018	29.03.2018	316/2	3654,00	11 000,00	3,01
3	Eisbach	7783	2018	30.05.2018	1261/14	2257,00	13 500,00	5,98
4	Eisbach	10533	2020	30.06.2020	1261/14	4514,00	26 500,00	5,87
5	Plankenwarth	478	2021	08.09.2020	47	6688,00	33 440,00	5,00
6	Neuhof	1124	2019	21.09.2018	1341	1548,00	4 400,00	2,84
7	Gratwein	7326	2022	06.12.2021	219	11639,00	40 800,00	3,51
8	Gratwein	5466	2025	11.02.2025	250	7962,00	60 000,00	7,54
9	Forstviertel	6879	2021	19.05.2021	266	7639,00	38 195,00	5,00
10	Friesach-St. Stefan	7004	2023	23.05.2023	322	5676,00	33 000,00	5,81
11	Friesach	997	2024	23.05.2023	33/1	12236,00	61 180,00	5,00
12	Prenning	7487	2022	25.04.2022	943/2	5191,00	50 000,00	9,63
13	Södingberg	726	2023	13.01.2023	1012	12376,00	100 000,00	8,08

An den angeführten 13 Vergleichswerten landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auch die große Streuungsbreite an Qualitäten und Preisen nachzuvollziehen. Es ist daher nicht möglich, durch Mittelbildung einen realistischen Ansatz zu finden. Der Streuungsbereich der Preise in der Region bewegt sich je nach Qualität nach den Erfahrungen des unterzeichneten Sachverständigen üblicherweise zum Bewertungsstichtag im Bereich von € 2,00 bis € 9,00 je m², wobei der Höchstpreis einer ackerfähigen Fläche guter Lage zuzuordnen ist. Für beste Ackerböden mit Bonitäten bis zu 60 Bodenklimazahl-Punkten werden Preise von € 10,00 je m² und darüber bezahlt.

Die gegenständlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen der EZ 46 GB 63028 Stübinggraben weisen überwiegend 20 bis 37 Bodenzahl-Punkten auf. Der angepasste Vergleichspreis für Freilandflächen unter Berücksichtigung der Bodenzahl, der Ertragsbedingungen und der Wirtschaftlichkeit, sowie der Lage, Größe, Form, Flächenwidmung und Beschaffenheit wird folgendermaßen festgelegt:

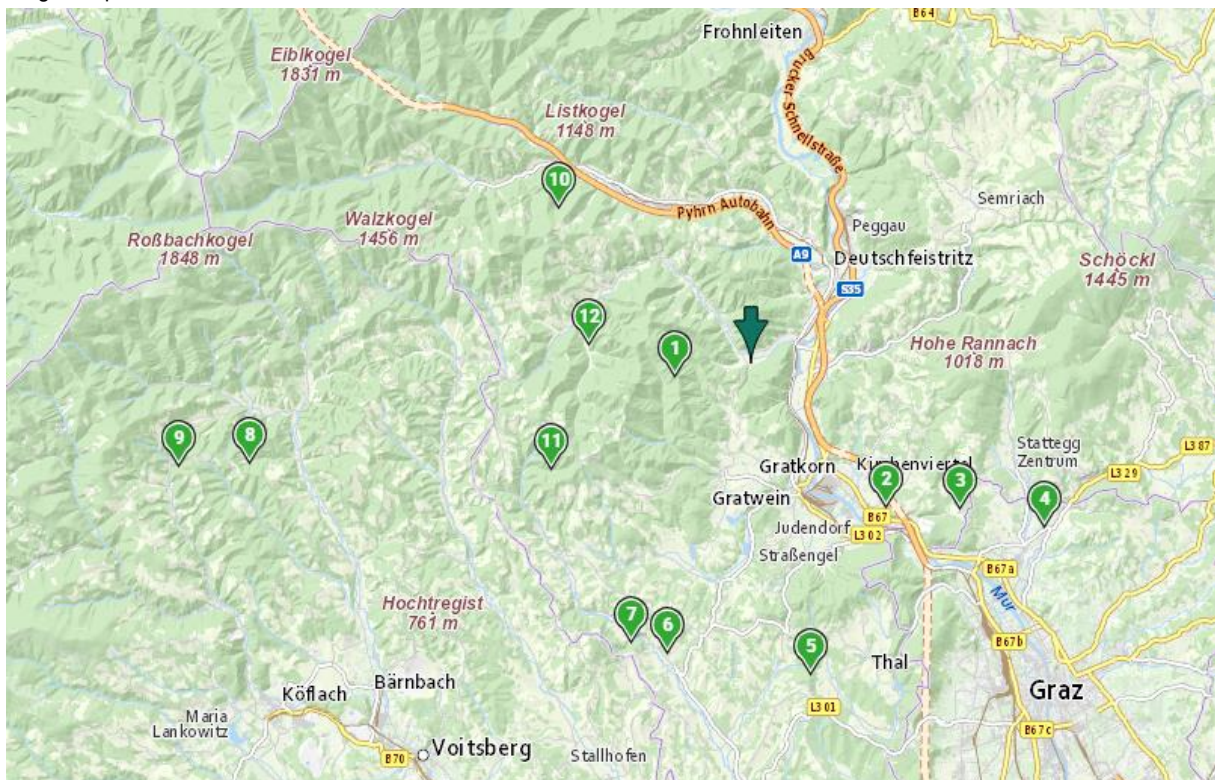
Ackerflächen	€ 5,20 je m²
Mähwiesen drei und mehr Nutzungen	€ 2,90 je m²
Mähwiesen extensiv	€ 1,80 je m²

Sachwert der Waldflächen

Vergleichspreise

Es wurden Vergleichspreise aus der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes sowie der Vergleichspreisammlung des zeichnenden Sachverständigen aus der Umgebung erhoben.

Vergleichspreise-Karte Waldflächen



Vergleichswerte-Liste Waldflächen

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]
1	Hörgas	5094	2024	16.11.2023	51/1	33292,00	46 608,80	1,40
2	Kirchenviertel	841	2018	19.05.2017	448/1	21382,00	34 000,00	1,59
3	Gratkorn-St. Veit Gra	8456	2022	04.05.2022	522	46773,00	116 932,50	2,50
4	Andritz	14559	2017	18.07.2017	212/27	5000,00	10 000,00	2,00
5	Plankenwarth	10667	2018	30.05.2018	448/2	17865,00	42 000,00	2,35

6	Jaritzberg	1523	2020	09.01.2020	341/1	40124,00	41 000,00	1,02
7	Jaritzberg	9273	2019	13.05.2019	47/3	17608,00	26 412,00	1,50
8	Kainach	1711	2019	01.02.2019	503/3	91897,00	172 500,00	1,88
9	Graden-Piber	4125	2017	04.05.2017	28/4	137557,50	285 000,00	2,07
10	Übelbach Markt	4575	2022	10.02.2022	1203	35351,00	75 000,00	2,12
11	Gschnaidt	2840	2019	27.09.2018	1251/2	33589,00	34 000,00	1,01
12	Großstübing	8520	2023	14.06.2023	1466	132389,00	226 000,00	1,71

Der durchschnittliche Mittelwert naheliegender verkaufter Waldflächen beträgt im Mittel € 1,76.

Da es sich bei den gegenständlichen Waldflächen um Uferbewuchs sowie um Gebüsch- und um Wiesenrandflächen handelt, wird ein Abschlag von ca. 10% angesetzt.

Sachwert Waldflächen **€ 1,60 je m²**

Sachwert der Sonstigen Flächen, Wegflächen und Gewässer

Die im Kataster ausgewiesenen „Sonstigen“ Flächen stellen in der Natur überwiegend Wegflächen dar. Diese Teilflächen ergeben sich teils aus Ungenauigkeiten der Katasterabgrenzungen der einzelnen Grundstücke, welche sich überwiegend im Grundsteuerkataster befinden. Teils handelt es sich bei den als Sonstigen Flächen gekennzeichneten Grundstücksteilen um Wegflächen, welche auch für die Aufschließung der Flächen dienen.

Sachwert Wegflächen **€ 1,00 je m²**

Für die als Gewässer gekennzeichneten Grundstücksteile wird ein Anerkennungswert von € 0,50 je m² angesetzt.

Sachwert Gewässer **€ 0,50 je m²**

Zusammenstellung der Sachwerte für Flächen

Durch Multiplikation der Sachwerte der einzelnen Flächennutzungen mit der Fläche ergibt sich der Sachwert je Grundstück. Durch Summierung der Sachwerte je Grundstück ergibt sich der Sachwert der Hofflächen, der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und der Sonstigen Flächen.

Sachwert der gesamten Flächen der EZ 46 Grundbuch 63028

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landwirtschaft bzw. LN	172 303 m ²			
Ackerfläche		67 400 m ²	5,20 €	350 480,00 €
Mähwiese		81 158 m ²	2,90 €	235 358,20 €
Mähwiese extensiv		20 001 m ²	1,80 €	36 001,80 €
Baufläche bzw. Hoffläche	1 156 m ²	4 900 m ²	37,00 €	181 300,00 €
Wald	6 648 m ²	6 648 m ²	1,60 €	10 636,80 €
Sonstige (Weg)	6 250 m ²	6 250 m ²	1,00 €	6 250,00 €
Gewässer	218 m ²	218 m ²	0,50 €	109,00 €
Summe	186 575 m²	186 575 m²		820 135,80 €

Der Sachwert der Flächen beträgt in Summe (gerundet) € **820.100,--**

Die Sachwerte der Flächen für die einzelnen Teilbereiche

Teilbereich I

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landwirtschaft bzw. LN	90 639 m ²			
Ackerfläche		37 100 m ²	5,20 €	192 920,00 €
Mähwiese		49 795 m ²	2,90 €	144 405,50 €
Baufläche bzw. Hoffläche	1 156 m ²	4 900 m ²	37,00 €	181 300,00 €
Wald	1 694 m ²	1 694 m ²	1,60 €	2 710,40 €
Sonstige (Weg)	4 276 m ²	4 276 m ²	1,00 €	4 276,00 €
Gewässer	218 m ²	218 m ²	0,50 €	109,00 €
Summe	97 983 m²	97 983 m²		525 720,90 €

Der Sachwert der Flächen für den Teilbereich I beträgt (gerundet) € **525.700,--**

Teilbereich II

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landwirtschaft bzw. LN	17 496 m ²			
Mähwiese		10 796 m ²	2,90 €	31 308,40 €
Mähwiese extensiv		6 700 m ²	1,80 €	12 060,00 €
Sonstige (Weg)	567 m ²	567 m ²	1,00 €	567,00 €
Summe	18 063 m²	18 063 m²		43 935,40 €

Der Sachwert der Flächen für den Teilbereich II beträgt (gerundet) € **43.900,--**

Teilbereich III

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landwirtschaft bzw. LN	35 567 m ²			
Ackerfläche		11 000 m ²	5,20 €	57 200,00 €
Mähwiese		20 567 m ²	2,90 €	59 644,30 €
Mähwiese extensiv		4 000 m ²	1,80 €	7 200,00 €
Wald	1 982 m ²	1 982 m ²	1,60 €	3 171,20 €
Sonstige (Weg)	1 361 m ²	1 361 m ²	1,00 €	1 361,00 €
Summe	38 910 m²	38 910 m²		128 576,50 €

Der Sachwert der Flächen für den Teilbereich III beträgt (gerundet) € 128.600,--

Teilbereich IV

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landwirtschaft bzw. LN	8 637 m ²			
Mähwiese extensiv		8 637 m ²	1,80 €	15 546,60 €
Wald	2 972 m ²	2 972 m ²	1,60 €	4 755,20 €
Summe	11 609 m²	11 609 m²		20 301,80 €

Der Sachwert der Flächen für den Teilbereich IV beträgt (gerundet) € 20.300,--

Teilbereich V

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Nutzung Natur	Sachwert je m ²	Sachwert Fläche
Landwirtschaft bzw. LN	19 964 m ²			
Ackerfläche		19 300 m ²	5,20 €	100 360,00 €
Mähwiese extensiv		664 m ²	1,80 €	1 195,20 €
Sonstige (Weg)	46 m ²	46 m ²	1,00 €	46,00 €
Summe	20 010 m²	20 010 m²		101 601,20 €

Der Sachwert der Flächen für den Teilbereich V beträgt (gerundet) € 101.600,--

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.

Zustandswertminderung nach Heideck

Beider technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen, wobei dafür das Verfahren nach Heideck herangezogen wird. Abhängig von der Zustandsnote werden prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Gebäudeneuherstellungskosten vorgenommen.

Zustandsnote	Wertminderung in %	Bezeichnung in der Praxis
1,0	0,00	neuwertig, mängelfrei
1,5	0,32	
2,0	2,49	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
2,5	8,09	
3,0	18,17	deutlich reparatur- instandsetzungsbedürftig
3,5	33,09	
4,0	52,49	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,5	75,32	
5,0	100,00	abbruchreif, wertlos

Ebenfalls in Abzug zu bringen sind sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie Fertigstellungsarbeiten, nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, Baumängel usw., jedoch nur insoweit, als sie über den altersentsprechenden Zustand hinausgehen.

Gebäudewert Wohnhaus

Allgemeine Herstellungskosten

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 03/2025, Seite 149 ff „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025 verstehen sich samt den Baunebenkosten inkl. Ust. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke. Die Ausstattung des Wohngebäudes ist als normal zu bezeichnen.

Der indexangepasste Richtwert je m² Wohnnutzfläche zum Bewertungsstichtag ist mit € 2.800,00 anzusetzen.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Preisbasis für Hauptgeschoße durchschn.	einfache Ausstattung	€ 2 800,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2 380,00
Aufschlag für Ein- nd Zweifamilienhaus	1,10	€ 2 618,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoß) gerundet		€ 2 600,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlages für Kleinbauwerke beträgt somit gerundet € 2.600,-- je m².

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 2.600,00 je m² werden aufgrund der baulichen Ausführung für das Kellergeschoß 50 % des Richtpreises (= € 1.300,-- je m²) und für das Dachgeschoß 70 % (= € 1.820,-- je m²) unterstellt.

gewöhnliche Herstellungskosten			
	Fläche (Netto)	Wert je m ²	gesamt
Kellergeschoß	112,80 m ²	1 300,00 €	146 640,00 €
Erdgeschoß	118,50 m ²	2 600,00 €	308 100,00 €
Dachgeschoß	100,50 m ²	1 820,00 €	182 910,00 €
abzüglich Kosten für Fertigstellungsarbeiten DG (40 %) -			73 164,00 €
			564 486,00 €
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 a	
Alter in Jahren	A	65 a	
Alterswertfaktor	W	81,3 %	
Restwert		18,8 %	
Herstellungswert		564 486,00 €	
Zeitwert		105 841,13 €	
Zustandswertminderung nach Heideck			
Zustandsnote		3	
Wert		18,17 %	
		3,41 %	
gesamte Wertminderung		84,66 %	
Restwert Prozent		15,34 %	
Restwert Betrag		86 609,79 €	

Bauwert Wohnhaus (gerundet)

€ 86.600,--

Gebäudewert Stall- und Wirtschaftsgebäude

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dienen die Pauschalkostensätze für Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, sowie als Plausibilisierung die Baurichtsätze/Pauschalkostensätze herausgegeben vom Bundesministerium BMLRT 2021 und Informationen der Landwirtschaftskammer Steiermark über Baupreise im landwirtschaftlichen Bauwesen. Die Werte wurden mit dem Baupreisindex auf Jahr 2025 hochgerechnet und der Bewertung unterstellt.

gewöhnliche Herstellungskosten			
	Fläche	Wert je m ²	gesamt
Stallbereich	540,00 m ²	840,00 €	453 600,00 €
Garage/Wi-Räume	167,00 m ²	630,00 €	105 210,00 €
Garage/Wi-Räume	53,70 m ²	780,00 €	41 886,00 €
Tennenbereich	605,00 m ²	480,00 €	290 400,00 €
		Neubauwert	891 096,00 €
Lineare Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer	GND	60	
Alter in Jahren	A	50	
Alterswertfaktor	W	83,3 %	
Restwert		16,7 %	
Herstellungswert		891 096,00 €	
Zeitwert		148 516,00 €	
Zustandswertminderung nach Heideck			
Zustandsnote		3,5	
Wert		33,09 %	
		5,52 %	
gesamte Wertminderung		88,85 %	
Restwert		11,15 %	
Zeitwert		99 372,06 €	
Technische Wertminderung		10 %	
Technische Wertminderung		9 937,21 €	
Bauwert		89 434,85 €	

Die Mistlagerstätte weist eine betonierte Fläche von ca. 8,00 m x 11,40 m auf. Die westliche, südliche und östliche Seite ist je rund 2,60 m hoch in Beton ausgeführt.

Es wird ein Sachwert von pauschal € 1.500,-- angesetzt.

Bauwert Stall- und Wirtschaftsgebäude (gerundet)

€ 90.900,--

Bewertung Außenanlagen

Es wird für die Bewertung von einer einfachen Außenanlage ausgegangen.

Bei den Außenanlagen handelt es sich überwiegend um die im Hofbereich teilweise ersichtliche Schotterung der Zufahrt und der Hoffläche. Nördlich des Wohngebäudes ist ein Hausgarten situiert. Weiters sind einige Obstbäume und Sträucher vorhanden.

Sachwert der Außenanlage pauschal

€ 2.000,--

Bewertung der dinglichen Rechte und Lasten

im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten

Eintragungen im A2-Blatt – Dingliche Rechte

1 a 699/1968 Grunddienstbarkeit Wasserentnahme, Wasserbezug, Wasserleitung an EZ 37 21

Diese Dienstbarkeit berücksichtigt das Wasserentnahmerecht mittels Quelfassung und Ableitung zur Hofstelle und stellt die Wasserversorgung der Landwirtschaft mit Trink- und Nutzwasser dar. Die Quelfassung befindet sich nach Aussagen der Auskunftsperson südöstlich der Hofstelle im Bereich einer als Weidefläche genutzten Freilandfläche auf der benachbarten Liegenschaft. Die ausreichende Wasserschüttung für den Betrieb einer Landwirtschaft mit Tierhaltung sowie die chemische und bakteriologische Zusammensetzung bzw. Trinkwassertauglichkeit ist nicht bekannt.

Für diese Dienstbarkeit wird keine Wertbeeinflussung angesetzt.

2 a 708/1971 Grunddienstbarkeit Wasserbezug, Wasserleitung an EZ 85

Diese Dienstbarkeit betrifft die Wasserentnahme auf der Liegenschaft EZ 85 (Grundstücke 95/3 und 95/4) und war ursprünglich für die Versorgung der beiden geplanten Bauparzellen 95/5 und 95/6 gemeinsam mit den Brunnenhäuschen auf Grundstück 95/6 vorgesehen.

Aufgrund der Nichtumwidmung dieser Grundstücke durch die Gemeinde für die Bebauung ist diese Dienstbarkeit nicht wertbeeinflussend.

7 a 106/1988 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an EZ 100

Diese Dienstbarkeit bezieht sich auf die Zufahrt auf das Wiesengrundstück der Teilfläche IV (Grundstücke 99/1, 99/3 und 101). Eine Wertänderung ist durch diese Dienstbarkeit nicht gegeben bzw. wurde bei der Bewertung der Flächen bereits mitberücksichtigt.

Eintragungen im C-Blatt – Dingliche Lasten

1 a 699/1968 Dienstbarkeit Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten, Viehtreiben über Gstk 44/1, 560/15 für Gstk 20 EZ 21 und Gstk 22 EZ 37

Eine Wertänderung ist durch diese Dienstbarkeit nicht gegeben bzw. wurde bei der Bewertung der Flächen bereits mitberücksichtigt.

2 a 1036/1970 105/1988 Dienstbarkeit Führung einer 110 kV-Hochspannungsleitung über Gstk 42, 96/1, 96/3, 96/2, 543/2 für Österreichische Bundesbahnen ÖBB

Es handelt sich um eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung mit einer Gesamtlänge von 310 lfm mit zwei Gittermasten.

Faktoren für Berechnung Dienstbarkeit:

Schutzstreifenbreite bei 110 KV-Hochspannungsfreileitungen: 30 m

Korrekturfaktor für Freileitung bis 110 kV: 1,3

Gewichteter m² Grundpreis (Acker und Grünlandflächen): € 3,00 je m²

Entschädigungsfaktor für Querung schräg: 13%

Freileitung: 310 lfm x 30 m a € 0,47 (€ 2,80 x 13% x 1,3) = - € 4.371,--

Strommasten: Ausfalls- und Depressionsfläche: Es wird für die Nichtbewirtschaftbarkeit der Mastenfläche und die Mehraufwendungen der Bearbeitung der Flächen um die Masten eine Depressionsfläche mit rund 110 m² je Masten berechnet. Es wird ein Anerkennungspreis von € 1,00 je m² angesetzt. Der nördliche Masten befindet sich an der Grundgrenze, daher Ansatz zur Hälfte.

Masten Mähwiese (1/2): (€ 2,80 - € 1,00) x 110 x 0,5 = - € 99,--

Masten Mähwiese extensiv: (€ 1,80 - € 1,00) x 110 = - € 88,--

Grunddienstbarkeit 110 kV-Freileitung gesamt (gerundet): **- € 4.600,--**

6 a 1285/1979 Dienstbarkeit im Umfang Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1979-11-19 hins Gstk. .5 für Steirische Ferngas Gesellschaft mbH

Eine Wertänderung ist durch diese Dienstbarkeit nicht gegeben.

22 a 106/1988 Dienstbarkeit Holzbringung betr. Gstk 99/1, 101 für Gstk 104 EZ 100

Eine Wertänderung ist durch diese Dienstbarkeit nicht gegeben.

25 a 21200/2012 Dienstbarkeit eine Erdgasleitung <DN 800 mit allem Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen und technischer Anlagen gem Punkt 1. und 2. Dienstbarkeitsvertrag 2012-07-23 auf Gstk 96/1, 96/2, 96/3, 543/2 zu verlegen, zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten und zu erneuern für Gasnetz Steiermark GmbH (Dienstbarkeitsvertrag siehe Beilage)

Faktoren für Berechnung Dienstbarkeit:

Schutzstreifenbreite bei Erdgasleitungen: 8 m

Korrekturfaktor: 0,9

Gewichteter m² Grundpreis (Acker und Grünlandflächen): € 4,00 je m²

Entschädigungsfaktor für Querung schräg: 17%

Erdgasleitung: 220 lfm x 8 m a € 0,61 (€ 4,00 x 17% x 0,9) = - € 1.074,--

Grunddienstbarkeit Erdgasleitung (gerundet): **- € 1.100,--**

im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten

Stromfreileitungen

Auf den landwirtschaftlichen Grundstücken in den Teilbereichen I und III sind Stromfreileitungen der E-netze Steiermark ersichtlich. Festgestellt wird, dass 20 kV-Hochspannungs-Freileitungen die landwirtschaftlichen Grundstücke queren. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist grundbücherlich nicht eingetragen, es ist aber grundsätzlich von einem Leitungsrecht gemäß § 11 Starkstromwegegesetz 1968 auszugehen.

Die Freileitungen dienen teils zur Stromversorgung der Hofstelle und auch für benachbarte Liegenschaften. Die Masten sind überwiegend an den Grundstücksgrenzen- oder rändern oder bei Bewirtschaftungsgrenzen zwischen Acker und Grünland situiert. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht oder nur marginal gegeben bzw. wurde diese bei der Bewertung bereits berücksichtigt.

Kanalstrang der öffentlichen Abwasserentsorgung der Marktgemeinde Deutschfeistritz

Von der Marktgemeinde Deutschfeistritz wurde für die öffentliche Kanalisation ein Lageplan übermittelt. Kanalstränge welche in roter Farbe dargestellt, sind im Verantwortungsbereich der MG. Deutschfeistritz (Hauptkanal). Kanalstränge welche in violetter-strichlierter Farbe dargestellt, sind Hausanschlüsse und liegen im Verantwortungsbereich der jeweiligen Liegenschaftseigentümer.

Bodenwertminderung: Durch die Einräumung einer Dienstbarkeit ergibt sich eine Wertminderung für den betroffenen Flächenanteil eines Grundstückes. Als Servitutstreifen wird eine Breite von 4 m angesetzt. Die Bodenwertminderung wird mit 10 % des Verkehrswertes von € 2,90 / m² d.s. € 0,29 je m² angesetzt.

Servitutsentgelt: bei einem Servitutstreifen von 4m (2m links u. rechts der Leitungsachse) wird ein Servitutsentgelt von € 0,30 je lfm festgelegt.

Teilbereich I:

Von der Zufahrtsstraße verläuft von westlicher in östliche Richtung die Kanalisation über eine Länge von rund 380 m.

Bodenwertminderrung: 380 lfm x 4 = 1.520 m² x € 0,29 = € 440,80

Servitutsentgelt: 380 lfm x € 0,30 = € 114,00

1 Schacht a € 45,-- = € 45,00

Wertminderung wegen Kanalstrang Teilbereich I (gerundet): - € 600,--

Teilbereich III:

Von den Liegenschaften EZ 37 und EZ 21 verläuft die öffentliche Kanalisation in nördliche Richtung bis zum „Walchergrabenweg“ auf einer Länge von ca. 165 m.

Bodenwertminderrung Kanalisation Teilbereich III: 165 lfm x 4 = 660 m² x € 0,29 = € 191,40

Servitutsentgelt: 165 lfm x € 0,30 = € 49,50

1 Schacht a € 45,-- = € 45,--

Wertminderung wegen Kanalstrang Teilbereich III (gerundet): - € 300,--

Rechte und Lasten Zusammenfassung

Teilbereich I

Öffentliche Kanalisation - € 600,--

Grunddienstbarkeit Teilbereich I gesamt - € 600,--

Teilbereich III

110 kV-Hochspannungsfreileitung - € 4.600,--

Erdgasleitung - € 1.100,--

Öffentliche Kanalisation - € 300,--

Grunddienstbarkeit Teilbereich III gesamt - € 6.000,--

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Gesamtliegenschaft

Sachwert der EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Flächen	€	820.100,--
Bauwert Wohnhaus	€	86.600,--
Bauwert Stall- und Wirtschaftsgebäude	€	90.900,--
Sachwert Außenanlagen	€	2.000,--
Summe Sachwerte	€	999.600,--

Rechte und Lasten

110 kV-Hochspannungsfreileitung	- €	4.600,--
Erdgasleitung	- €	1.100,--
Öffentliche Kanalisation	- €	900,--
Summe Rechte und Lasten	- €	6.600,--

Der Sachwert der EZ 46 GB 63028 beträgt in Summe € 993.000,--

Sachwert der einzelnen Teilbereiche

Sachwert Teilbereich I

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Flächen	€	525.700,--
Bauwert Wohnhaus	€	86.600,--
Bauwert Stall- und Wirtschaftsgebäude	€	91.100,--
Sachwert Außenanlagen	€	2.000,--
Summe Sachwerte	€	705.400,--

Rechte und Lasten

Öffentliche Kanalisation	- €	600,--
Summe Rechte und Lasten	- €	600,--

Der Sachwert für den Teilbereich I beträgt in Summe € 704.800,--

Sachwert Teilbereich II

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Flächen	€	43.900,--
Summe Sachwerte	€	43.900,--

Der Sachwert für den Teilbereich II beträgt in Summe € 43.900,--

Sachwert Teilbereich III

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Flächen	€	128.600,--
Summe Sachwerte	€	128.600,--

Rechte und Lasten

110 kV-Hochspannungsfreileitung	- €	4.600,--
Erdgasleitung	- €	1.100,--
Öffentliche Kanalisation	- €	300,--
Summe Rechte und Lasten	- €	6.000,--

Der Sachwert für den Teilbereich III beträgt in Summe € **122.600,--**

Sachwert Teilbereich IV

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Flächen	€	20.300,--
Summe Sachwerte	€	20.300,--

Der Sachwert für den Teilbereich IV beträgt in Summe € **20.300,--**

Sachwert Teilbereich V

Zusammenstellung der Sachwerte

Sachwert der Flächen	€	101.600,--
Summe Sachwerte	€	101.600,--

Der Sachwert für den Teilbereich V beträgt in Summe € **101.600,--**

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

Für die Liegenschaft EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben besteht aufgrund der Größe der Liegenschaft und der auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude im vorliegenden Bauzustand eine eingeschränkte Anzahl an potenziellen Käufern. Positiv auf den Verkehrswert wirkt sich hingegen die Nähe zum Ballungszentrum Grazer Raum aus. Für die Gesamtliegenschaft EZ 46 Grundbuch 63028 wird daher zum Bewertungsstichtag 15. Oktober 2025 **keine Marktanpassung** vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 46 GB 63028 Stübinggraben beträgt zum Bewertungsstichtag 15. Oktober 2025 lastenfrei

€ 993.000,--

Verkehrswert der einzelnen Teilbereiche

Für die einzelnen Teilbereiche der Liegenschaft EZ 46 Grundbuch 63028 Stübinggraben ist bei einer getrennten Verwertung möglicherweise ein höherer Gesamtwert erzielbar, da sich ein größerer Bieterkreis ergeben könnte.

Das Zubehör

landwirtschaftliche Maschinen und Geräte

Zum Bewertungsstichtag am 15. Oktober 2025 waren folgende Maschinen und Geräte auf der bewertungsrelevanten Liegenschaft anzutreffen:

- Heugebläse express S-500 mit Heuverteiler

Aufgrund des Alters des Heugebläses und des Heuverteilers sowie unter Berücksichtigung allfälliger Abbaukosten mit Spezialgerätschaften ist für den Heuverteiler kein Sachwert angesetzt.

Sachwert der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte

€ 0,--

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 Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der Digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und 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. Dezember 2025



Das Bild zeigt eine handschriftliche Unterschrift in blauer Tinte, die über einen grünen, kreisförmigen Stempel gelegt ist. Der Stempel enthält den Text 'Dipl.-Ing. Stefan Steiner' und 'gerichtlich zertifizierte Sachverständige'. Unter dem Stempel steht der Text 'allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige'.

gerichtlich zertifizierte Sachverständige
allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

BEILAGEN

- Fotodokumentation
- Grundbuchauszug
- Lagepläne
- Dienstbarkeitsvertrag Erdgasleitung
- Lagepläne Kanalisation
- Vermessung - Vorausexemplar
- Auszug Wasserbuch