

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-1080 Wien, Bennoplatz 1/6



8621 St. Ilgen 28 (Gemeinde Thörl)
KG 60050 EZ 37
(überarbeitete Version 27.08.2025)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Bewertungsstichtag	3
1.2. Zweck der Bewertung	3
1.3. Eigentümer	3
1.4. Verfahren	3
1.5. Allgemeine Feststellungen	4
2. Grundlagen des Gutachtens	8
2.1. Grundbuch	8
2.2. Allgemeine Grundlagen	9
3. Befund und Beschreibung	10
3.1. Lage und Daten zur Marktgemeinde Thörl	10
3.2. Beschreibung der Liegenschaft	13
3.3. Flächenwidmung	15
4. Gutachten	16
4.1. Bewertungsmethodik	16
4.2. Bewertung	17
4.3. Verkehrswert	19

1. Allgemeines

Der Sachverständige wurde vom Insolvenzverwalter der WMFX Vermögensverwaltungs GmbH (vormals TerraPoss Holding GmbH), Herrn Dr. Karl Schirl (Stellvertreter Mag. Markus Siebinger) beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft

KG 60050 EZ 37

zu ermitteln.

1.1. Bewertungsstichtag: 17.09.2024

1.2. Zweck der Bewertung: Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung der Grundstücke zum Bewertungsstichtag.

1.3. Eigentümer: WMFX Vermögensverwaltungs GmbH (vormals: TerraPoss Holding GmbH)

1.4. Verfahren: Es werden die wissenschaftlich anerkannten Verfahren wie folgt angewandt:

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Verkehrswert im Gutachten basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Lasten vorliegen.
- Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden seitens des Sachverständigen abgefragt. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	286/1

Information:

Das Grundstück 286/1 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	289/1

Information:

Das Grundstück 289/1 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	292/2

Information:

Das Grundstück 292/2 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	399/2

Information:

Das Grundstück 399/2 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	400

Information:

Das Grundstück 400 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	401/1

Information:

Das Grundstück 401/1 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	401/2

Information:

Das Grundstück 401/2 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	402/1

Information:

Das Grundstück 402/1 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
Gemeinde	Thörl
Katastralgemeinde	Thörl (60066)
Grundstück	402/3

Information:

Das Grundstück 402/3 in Thörl (60066) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

- Die Flächen wurden aus dem Grundbuch übernommen. Inwieweit diese Angaben entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen werden.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf

Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

- Die Wertermittlung unterstellt, dass die Grundstücke geldlastenfrei sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60050 St. Ilgen EINLAGEZAHL 37
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

Letzte TZ 1680/2024

SCHUSTER-KEUSCHE

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
286/1	Wald(10)	2302	
289/1	Wald(10)	1200	
292/2	GST-Fläche	(13740)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	274	
	Bauf.(20)	235	
	Landw(10)	9764	
	Gärten(10)	852	
	Wald(10)	2615	St. Ilgen 28
399/2	Wald(10)	646	
400	Wald(10)	1513	
401/1	Wald(10)	766	
401/2	Wald(10)	1113	
402/1	GST-Fläche	4951	
	Landw(10)	1071	
	Wald(10)	3880	
402/3	GST-Fläche	429	
	Landw(10)	352	
	Sonst(10)	77	
GESAMTFLÄCHE		(26660)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

TerraPoss Holding GmbH (FN 521517m)

ADR: St. Ilgen 28, Thörl 8621

a 3236/2021 IM RANG 826/2021 Kaufvertrag 2021-04-14 Eigentumsrecht

b 1680/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-07-05

(HG Wien - 9 S 255/24z)

***** C *****

2 a 3379/1965

DIENSTBARKEIT Wasserbezug, Wasserleitung hins Gst 402/1

401/1 für

Gst 402/4 EZ 117

3 a 3057/1985 2025/2023

DIENSTBARKEIT Bestand Betrieb einer Wassertransportleitung
 Recht, das genannten Grundstück zu betreten und zu befahren
 gem Pkt I Vertrag 1985-09-02 hins Gst 292/2 für
 Zentral-Wasserversorgung Hochschwab-Süd Gesellschaft mbH

4 a 1112/1987
 DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 402/3 für Gst .213 (EZ
 117)

6 a 3949/2003 2025/2023
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes,
 der Instandhaltung, Erneuerung und des Umbaues der zur
 Übertragung elektrischer Energie dienenden Kabelleitung
 UW Büchsegut-St. Ilgen über Gst 292/2 402/1
 gem Pkt 1-6 Vereinbarung 2003-07-15 für
 STEWEAG-STEG GmbH

8 a 3236/2021 Pfandurkunde 2021-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

c 3236/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 37 KG 60050 St. Ilgen C-LNR 8
 EZ 117 KG 60050 St. Ilgen C-LNR 3

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

Grundbuch

12.09.2024 16:14:10

2.2. Allgemeine Grundlagen

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaften am 13.09.2024
- Kostenaufstellung Holzschlägerung und Holzverkauf Fa. Jürgen Sapadi
- Grundbuchauszug
- Orthofoto
- Flächenwidmung
- Heller Exekutionsordnung
- Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Liegenschaftsbewertung 2017
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Jäger, Wertermittlung von Grundstücken und Häusern
- Popper Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts
- Immobilienpreisspiegel 2024 – Wirtschaftskammer Österreich -
 Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Zeitschrift Gewinn 5/2024
- Vergleichswert ZT-Datenforum
- Immomarktanalyse Thörl – ZT-Datenforum
- Google Maps
- Wikipedia
- Statistik Austria

3. Befund und Beschreibung

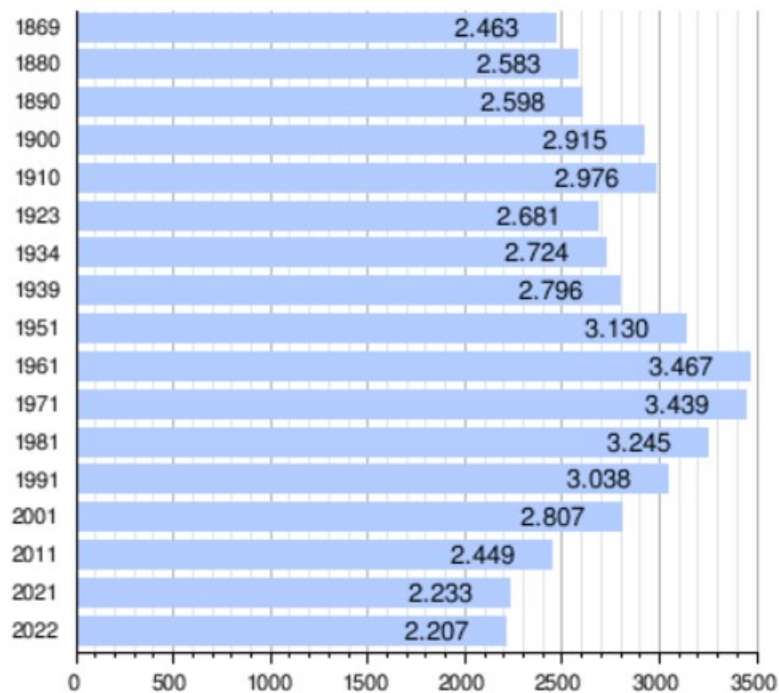
3.1 Lage und Daten zur Marktgemeinde Thörl

Thörl ist eine Marktgemeinde mit 2169 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Gerichtsbezirk Bruck an der Mur und im politischen Bezirk Bruck-Mürzzuschlag in der Obersteiermark. Im Rahmen der Gemeindestrukturreform in der Steiermark wurde Thörl am 1. Jänner 2015 mit den Gemeinden Etmißl und St. Ilgen zusammengelegt.

Thörl besteht aus den Ortschaften Etmißl, Hinterberg, Oisching, St. Ilgen, Fölz, Lonschitz, Palbersdorf und Thörl.

Marktgemeinde Thörl	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	Österreich
Bundesland:	Steiermark
Politischer Bezirk:	Bruck-Mürzzuschlag
Kfz-Kennzeichen:	BM
Hauptort:	Palbersdorf
Fläche:	166,43 km²
Koordinaten:	♂ 47° 31' N, 15° 13' O
Höhe:	638 m ü. A.
Einwohner:	2.169 (1. Jän. 2024)
Bevölkerungsdichte:	13 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	8621, 8622, 8623, 8624
Vorwahlen:	+43 3861
Gemeindekennziffer:	6 21 47
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Palbersdorf 73 8621 Thörl
Website:	www.thoerl.gv.at

Bevölkerungsentwicklung



Verkehr

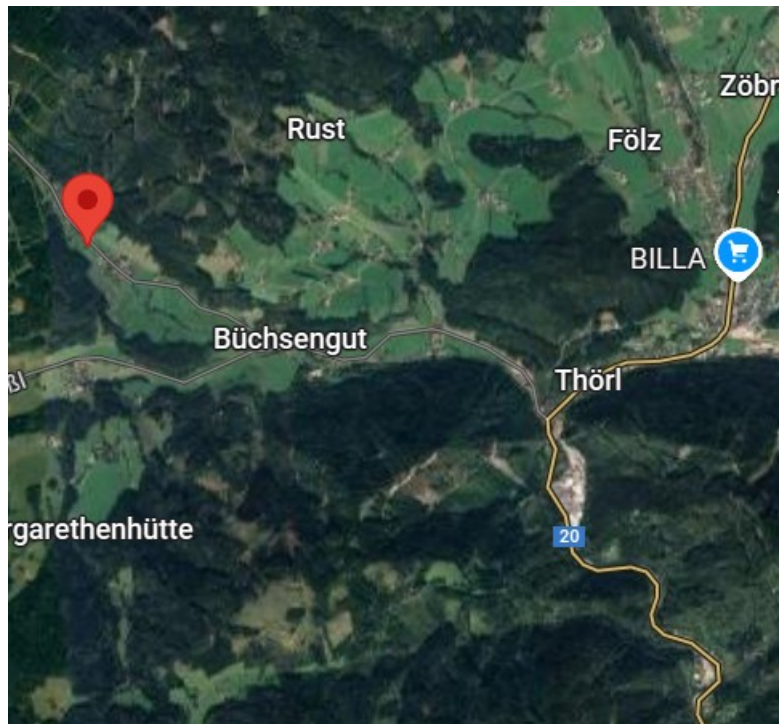
Thörl liegt an der Mariazeller Straße B 20, welche die wichtigste Verbindung zwischen Kapfenberg im Mürztal und dem Wallfahrtsort Mariazell sowie im weiteren Verlauf auch Sankt Pölten darstellt.

Quelle: Wikipedia/Statistik Austria

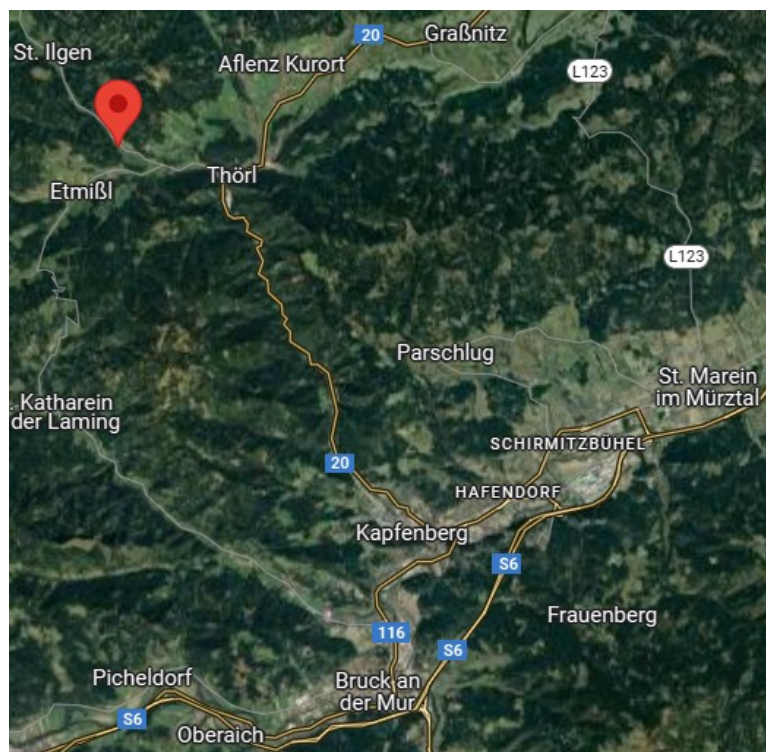
Umfeld

Die Grundstücke der EZ sind nicht zusammenhängend, sondern zweigeteilt. Die Grundstücke 286/1, 289/1 und 292/2 liegen im Bereich St. Ilgen 28, die Grundstücke 399/2, 400, 401/1, 401/2, 402/1 und 402/3 liegen im Bereich St. Ilgen 14, ca. 600 Meter südlich. Die St. Ilgener Straße; an der die Liegenschaft liegt, ist eine Sackgasse Richtung Norden und endet beim „Bodenbauer“ am Fuße des Hochschwabs.

Mikrolage



Makrolage



3.2. Beschreibung der Liegenschaft

Die Grundstücke der KG 60050 EZ 37 liegen einerseits südwestlich der Straße Richtung Norden durch St. Ilgen tw. in der Ebene und Richtung Westen ansteigend (Grundstücke (1) 286/1, 289/1 und 292/2) und 600 Meter der Straße entlang Richtung Süden/Thörl, Richtung Nordosten ansteigend (Grundstücke (2) 399/2, 400, 401/1, 401/2, 402/1 und 402/3).

Orthofoto (1)



Orthofoto (2)



Grundstücke (1)



Grundstück (2)



3.3. Flächenwidmung

Die zu bewertende EZ 37 mit den Grundstücken 286/1, 289/1, 292/2, 399/2, 400, 401/1, 401/2, 402/1 und 402/3 sind im Flächenwidmungsplan mit unterschiedlichen Widmungen festgeschrieben (siehe Tabelle Bodenwertermittlung, Seite 18):

Grundstücke (1)



Grundstücke (2)



4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

Bewertung	Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt:
Verkehrswert	Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der Grundstücke gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (iwF LBG 1992) ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
Stichtag	Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Grundstücke zum Stichtag der Bewertung wieder, wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.
Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802 - 1	Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
Flächen	Die Vermessung der Grundstücke ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Die Flächen wurden aus dem Grundbuch übernommen.
Informationen	Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen (behördliche Auskünfte, Auskünfte des

Auftraggebers usw.) und sonstigen Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

**VERGLEICHSWERT
-VERFAHREN
§ 4 LBG 1992**

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Das Vergleichswertverfahren soll die errechneten Werte aufgrund von verkauften Grundstücken im Umfeld entsprechend bestätigen.

4.2. Bewertung

Die Grundstücke liegen südwestlich - Grundstücke (1) – und nordöstlich – Grundstücke (2) der St. Ilgener Straße ca. 600 Meter voneinander entfernt. Auf den Grundstücken (1) befindet sich noch eine alte Einzelgarage und Recyclingmaterial vom Abbruch der ehemaligen Bauwerke. Die Garage ist wertmäßig nicht relevant. Der Wert des Recyclingmaterials hebt sich mit den Kosten des Abtransports auf.

Bewertung

Der Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich, hält für Grundstückpreise in mäßiger Lage im Bezirk Bruck-Mürzzuschlag aktuell rd. € 48,-- /m² fest. Die Grundpreissammlung der Zeitschrift Gewinn 5/2025 zeigt eine Bandbreite von € 50,-- bis € 80,--/m² Grundkosten pro Quadratmeter in der

Gemeinde Thörl auf. Vergleichswerte von Grundstückverkäufen in unmittelbarer Nähe, aus dem Jahr 2022 - 2023, valorisiert mit 5,60% p.a. (durchschnittliche Wertsteigerung der letzten 3 Jahre), ergeben rd. € 30,--/m².

GBNR	KG-Name	Jahr	V-Datum	EZ NA	Fläche [m2]	Kaufpreis	Preis/m²	Preis/m² valorisiert 5,6% p.a.
60011	Etmißl	2023	06.09.2022	243 B - Bauland	860,00	€ 23 000	€ 27	€ 29,74
60011	Etmißl	2023	09.12.2022	169 B - abbruchreifes Gebäude	910,00	€ 18 000	€ 20	€ 22,00
60050	St. Ilgen	2022	17.12.2021	169 B - Bauland	1454,00	€ 45 074	€ 31	€ 36,21
							Durchschnitt valorisiert	€ 29,31

Der Wert für Bauland wird demnach mit € 30,--/m² festgelegt. Die ImmoMarktanalyse 2024 des ZT-Datenforum hat für die Gemeinde Thörl einen mittleren Wert für Grünland/Landwirtschaft von € 5,7/m² ergeben, für Wald einen mittleren Wert von € 2,1/m². Durch eine Schlägerungsaufforderung (war dem Sachverständigen bei der Erstgutachtenerstellung nicht bekannt) der Bezirkshauptmannschaft Bruck-Mürzzuschlag/Forstreferat auf Grund eines Befalls durch Borkenkäfer hat sich eine Änderung der Berechnung ergeben (Schlägerungskosten als Abzugsposition und Holzverwertung als Ertragskomponente).

Daraus ergibt sich folgende neue Berechnung nach Flächenwidmung der Grundstücke:

Grundstücksnummer	Fläche in m²	Flächenwidmung	Bauland € 30/m²	Wald/€ 2,1 m²	Grünland € 5,7/m²
286/1	2302	Wald		€ 4 834	
289/1	1200	Wald		€ 2 520	
292/2	509	Bauland (SG(H)DO	€ 15 270		
292/2	9764	Landwirtschaft			€ 55 655
292/2	852	Gärten			€ 4 856
292/2	2615	Wald		€ 5 492	
399/2	646	Wald		€ 1 357	
400	1513	Wald		€ 3 177	
401/1	766	Wald		€ 1 609	
401/2	613	Wald		€ 1 287	
401/2	500	Bauland Wohngebiet	€ 15 000		
402/1	1071	Landwirtschaft			€ 6 105
402/1	3880	Wald		€ 8 148	
402/3	429	Bauland Wohngebiet	€ 12 870		
	26660		€ 43 140	€ 28 424	€ 66 616
Ertrag Holzverkauf					€ 2 400
Fällungskosten					-€ 9 368
Bodenwert gesamt		€ 4,92			€ 131 211

Begründung

Bei den als Bauland gewidmeten Teilen der Grundstücke (1) ist im Rahmen einer Bebauung mit Sonderauflagen für den Hochwasserschutz zu rechnen. Die als Bauland gewidmeten Teile der Grundstücke (2) liegen zum größten Teil im Hang, hier ist im Rahmen einer Bebauung mit erhöhten Baukosten zu rechnen. Beide Parameter rechtfertigen den unterdurchschnittlichen Baulandwert von € 30,--/m² bezogen auf den Bezirk. Die Schlägerungskosten wurden abgezogen, der Ertrag aus dem Schadholzverkauf dazugerechnet.

4.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag somit gerundet

€ 130.000.-- (in Worten: Euro Einhundertdreißigtausend)



Wien am 27.08.2025

Anmerkungen:

- Die Werte verstehen sich ohne Umsatzsteuer
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert gilt für ein nicht kontaminiertes Grundstück.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von ± 10 % auf.