



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz

Maierdorf 14
8342 Gnas

Kirchbach, am 2. Juli 2024

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 62134 Maierdorf, EZ 419 mit der Liegenschaftsadresse

Maierdorf 14, 8342 Gnas

GZ 15 E 11/24v

ALLGEMEIN BEEIDETE UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

HR DI Michaela Winter
Kirchbach 55, 8082 Kirchbach
+43 3116 / 23 95
+43 664 / 88 52 49 82
gutachten@swinter.at



Eingetragen für die Fachgebiete
Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
Landwirtschaftliche Bauten

Liegenschaft: Einlagezahl 419, Grundbuch 62134 Maierdorf
Maierdorf 14, 8342 Gnas

Eigentümerin: Johanna Schober
Maierdorf 14, 8342 Gnas

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 11/24v -6

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 11. Juni 2024

Befundaufnahme: 11. Juni 2024



Quelle: Luftbildaufnahme

Maierdorf 14, 8342 Gnas

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMERIN	6
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	6
	<i>Allgemeine Grundlagen.....</i>	<i>6</i>
	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>7</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE.....	7
2	BEFUND	11
2.1	GRUNDBUCH 62134 MAIERDORF EZ 419.....	11
2.2	LAGE	13
2.3	GRUNDBESITZ	15
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	17
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO.....	17
2.6	AUFSCHLIEßUNG.....	18
2.7	EINHEITSWERT	19
2.8	BAULICHKEITEN	19
	<i>Wohnhaus Altbau.....</i>	<i>20</i>
	<i>Wohnhaus Neubau</i>	<i>31</i>
	<i>Wirtschaftsgebäude</i>	<i>42</i>
	<i>Halle</i>	<i>44</i>
	<i>Folien- und Gewächshäuser</i>	<i>47</i>
	<i>Bauliche Außenanlagen</i>	<i>51</i>
2.9	LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN	52
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR.....	54
2.11	WOHNUNGS- UND AUSGEDINGERECHT	54
3	GUTACHTEN	56
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSRUNDLAGEN	56
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	57
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	59
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	59
	3.4.1 <i>Bodenwert</i>	<i>59</i>
	3.4.2 <i>Bauwerte</i>	<i>64</i>

3.4.2.1	<i>Wohnhaus Altbau</i>	64
3.4.2.2	<i>Wohnhaus Neubau</i>	66
3.4.2.3	<i>Wirtschaftsgebäude</i>	68
3.4.2.4	<i>Halle</i>	68
3.4.2.5	<i>Manipulationshalle</i>	68
3.4.2.6	<i>Glas- und Gewächshäuser, Folientunnel</i>	68
3.4.2.7	<i>Bauliche Außenanlagen</i>	69
3.4.2.8	<i>Zubehör</i>	69
3.4.2.9	<i>Summe der Bauwerte</i>	70
3.5	WERT DES WOHNUNGS- UND AUSGEDINGERECHTES	70
3.6	VERKEHRSWERT	75

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 6. Mai 2024 beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 419, KG 62134 Maierdorf mit der Adresse Maierdorf 14 in 8342 Gnas zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine mit zwei Wohngebäuden, einem Wirtschaftsgebäude, einer Halle und mit gärtnerisch genutzten Baulichkeiten bebaute Fläche im Gesamtausmaß von 15.858 m².

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 11. Juni 2024; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 11. Juni 2024 in der Zeit von 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr in Anwesenheit folgender Personen statt:

- Frau Johanna Schober, Eigentümerin
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, Anwärter für die Eintragung in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

1.4 Eigentümerin

Johanna Schober, geb. 4. Februar 1976

Maierdorf 14, 8342 Gnas

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft für das Exekutionsverfahren festzustellen.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert/Funk, 2007
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- AfA-Tabelle für den Wirtschaftszweig Gartenbau, dt. Bundesfinanzministerium
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 4. Mai 2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Finanzamt Österreich, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid
- Erhebungen im Bauamt der Marktgemeinde Gnas am 10. Juni 2024:
Bauaktunterlagen, Anschlüsse
- Mitteilung der Abteilung Finanzverwaltung der Marktgemeinde Gnas:
Forderungsantrag
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage der aktuellen Lärmkarte: www.laerminfo.at
- Internetrecherchen über die Marktlage

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2019) Pkt.4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

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.

Haftung der Sachverständigen

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

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Die gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreift darum alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen.

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit als "Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher Verantwortlicher ist jeweils der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht / die jeweilige Behörde / der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Sachverständige erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch 62134 Maierdorf EZ 419

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
761/2	Landw(10) *	2548	
763	Landw(10)	586	
764	GST-Fläche	6055	
	Bauf.(10)	1485	
	Landw(10)	1713	
	Sonst(10)	320	
	Sonst(50)	2537	Maierdorf 14
780/2	Landw(10)	2975	
780/4	GST-Fläche	3694	
	Bauf.(10)	14	
	Landw(10)	3272	
	Sonst(10)	408	
GESAMTFLÄCHE		15858	

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

3 ANTEIL: 1/2
 Johanna Schober
 GEB: 1976-02-04 ADR: Maierdorf 14 8342
 e 2878/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-03-27 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2
 Johanna Schober
 GEB: 1976-02-04 ADR: Maierdorf 14 8342
 a 220/2010 IM RANG 3658/2009 Übergabsvertrag und Erbverzichtsvertrag
 2009-06-10 Eigentumsrecht
 b 220/2010 IM RANG 3658/2009 Übergabsvertrag und Erbverzichtsvertrag
 2009-06-10 Eigentumsrecht
 c 220/2010 Zusammenziehung der Anteile
 d 220/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Grundbücherliche Lasten, C-Blat

12 a 220/2010
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem Pkt 2 a) Übergabs- und
 Erbverzichtsvertrag 2009-06-10 für
 Johann Schober, geb 1953-03-31
 Anna Schober, geb 1953-03-27

- 13 a 220/2010
AUSGEDINGE
gem Pkt 2 b) bis e) Übergabs- und
Erbverzichtsvertrag 2009-06-10 für
Johann Schober, geb 1953-03-31
Anna Schober, geb 1953-03-27
- 14 auf Anteil B-LNR 4
a 220/2010
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Johann Schober, geb 1953-03-31
Anna Schober, geb 1953-03-27
b 627/2017 VORRANG von LNR 23 vor 14
- 19 auf Anteil B-LNR 3
a 21213/2012 5943/2020 Erbteilungsübereinkommen 2011-12-22
PFANDRECHT EUR 20.000,--
4 % Z, 6 % VZ, NGS EUR 4.000,-- für
Sandra Schober geb 1999-06-14
- 20 auf Anteil B-LNR 3
a 21213/2012 Erbteilungsübereinkommen 2011-12-22
PFANDRECHT EUR 20.000,--
4 % Z, 6 % VZ, NGS EUR 4.000,-- für
mj. Alexandra Schober geb 2009-03-11
- 23 a 627/2017 Pfandurkunde 2017-01-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 627/2017 VORRANG von LNR 23 vor 14
- 24 auf Anteil B-LNR 3
a 7230/2019 Zahlungsbefehl 2019-07-31
PFANDRECHT vollstr EUR 261,30
4 % Z aus EUR 116,41 seit 2019-03-07,
4 % Z aus EUR 134,89 seit 2019-03-09,
Kosten EUR 119,81 samt 4 % Z seit 2019-07-31,
Antragskosten EUR 163,-- für
Lieb Markt Ges.m.b.H. (FN 67251z)
(3 E 3655/19f)
- 25 a 1567/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 160.230,63 samt 2,375 % Z
aus EUR 119.734,09 seit 2020-10-02, samt 4,5 % Z aus
EUR 119.734,09 seit 2020-10-02 samt 3,875 % Z aus EUR
40.496,54 seit 2020-10-02, samt 4,5 % Z aus EUR 40.496,54
seit 2020-10-02, Antragskosten EUR 1.976,70 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 034274d)
(15 E 11/24v)

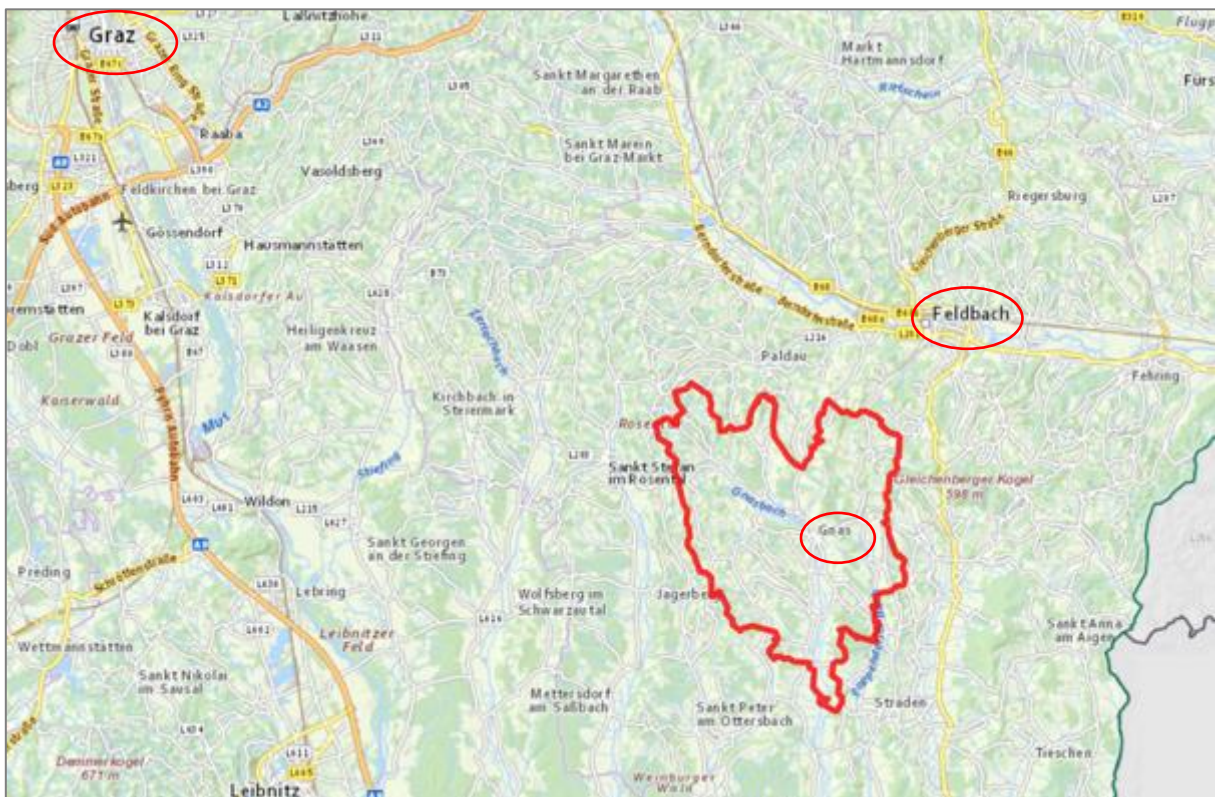
Die Marktgemeinde Gnas meldet einen Rückstand der Gemeindeabgaben in der Höhe von € 2.450,58 laut Rückstandsausweis vom 18.06.2024.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandfreiheit.

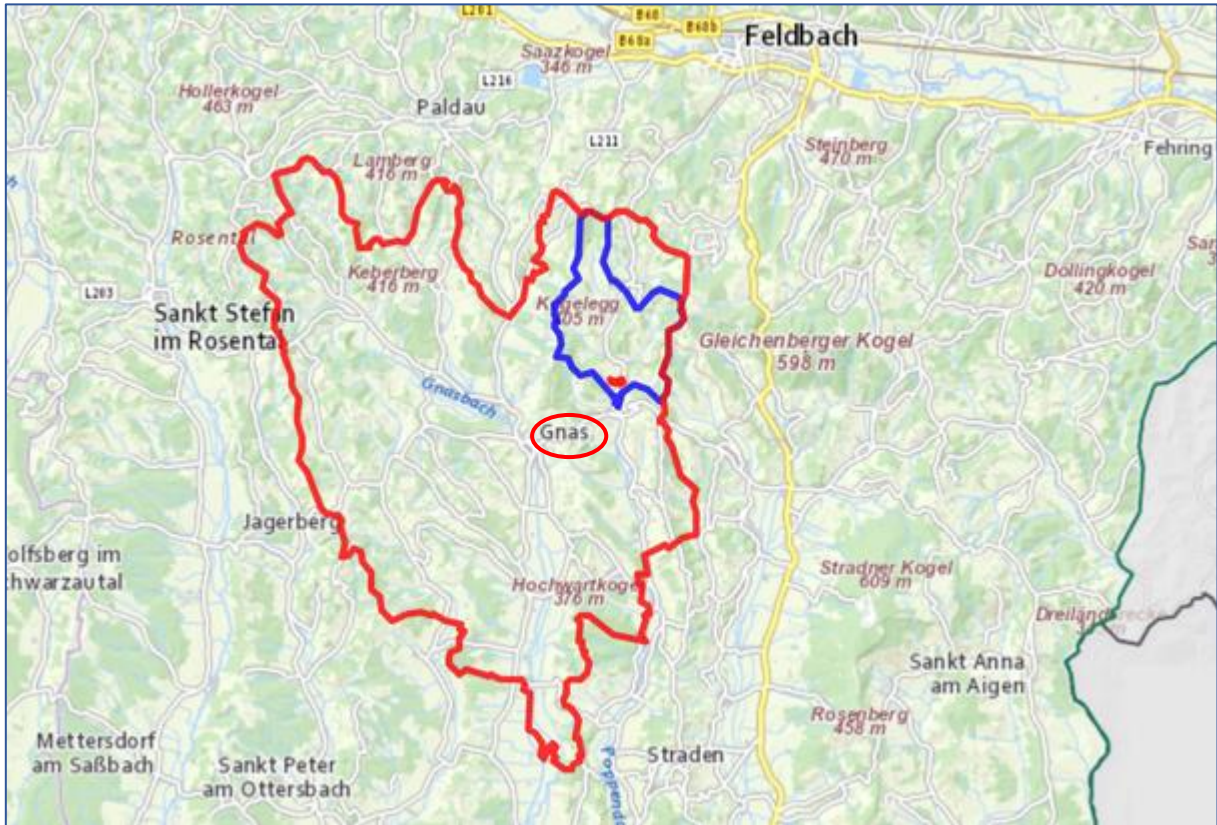
2.2 Lage

Maierdorf ist eine ehemalige Gemeinde im Bezirk Südoststeiermark auf ca. 280 m Seehöhe, die bis zur Gemeindestrukturreform 2015 unter 600 Einwohner zählte. Sie wurde mit den Gemeinden Aug-Radisch, Baumgarten bei Gnas, Gnas, Grabersdorf, Poppendorf, Raning, Trössing Unterauersbach und einem Teil von Kohlberg zusammengeschlossen und führt den Namen Gnas.

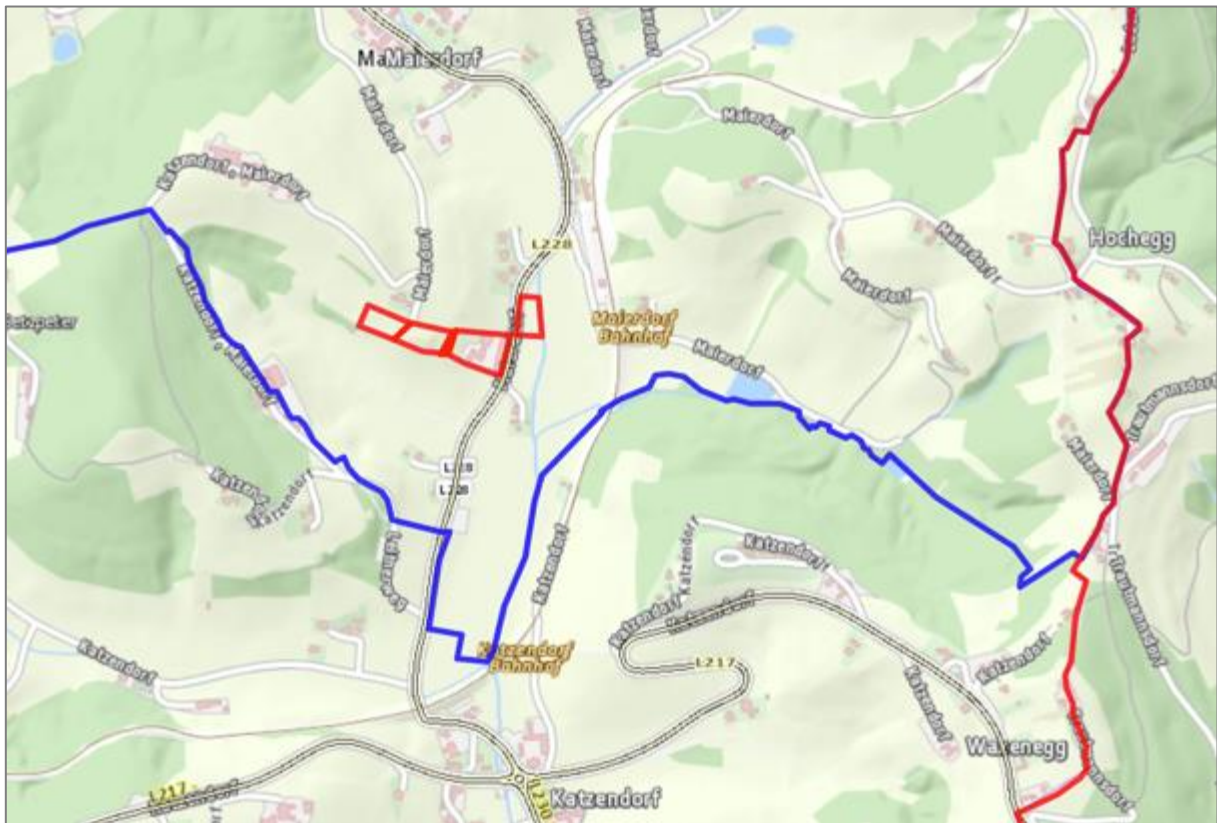
Die neue Marktgemeinde Gnas zählt ca. 6.000 Einwohner/innen und erstreckt sich auf 82 km². Ausgehend von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt die Entfernung zum Gemeindezentrum Gnas ca. 4 km vor, zur Bezirkshauptstadt Feldbach ca. 8 km und zur Landeshauptstadt Graz sind es ca. 40 km. Gnas ist Handels- und Gewerbestandort mit Unternehmen in verschiedenen Bereichen. In Maierdorf dominiert die Agrarwirtschaft, in welcher vorherrschend Maisbau und Schweinemast betrieben wird. Die L 228 Oedter Straße quert die Katastralgemeinde Maierdorf in Nord-Süd-Richtung. Im südlichen Bereich der KG liegt die Liegenschaft Schober: die Hofstelle befindet sich westlich der L 228 und die Parzelle 761/2 liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



Quelle: GIS Steiermark Lage der Marktgemeinde Gnas in der Südoststeiermark mit der Bezirkshauptstadt Feldbach und der Landeshauptstadt Graz



Quelle: GIS Steiermark Katastralgemeinde Maierdorf (blaue Umrandung)
im Gemeindegebiet Gnas



Quelle: GIS Steiermark Mikrolage der Bewertungsliegenschaft

2.3 Grundbesitz

Der auf einer Seehöhe von 295 m – 325 m gelegene Grundbesitz besteht aus zwei Teilflächen: Auf der Hauptfläche mit einem Ausmaß von 13.310 m², bestehend aus vier Parzellen, liegt die Hofstelle und die zweite, durch die Landesstraße getrennte Teilfläche hat eine Größe von 2.548 m², ist eben, grenzt an den Poppendorfer Bach und ist mit zwei Folientunnel bebaut. Die Hoffläche liegt auf einem Osthang mit einer durchschnittlichen Neigung von 10° bis 20°. Das untere Drittel ist mit den beiden Wohnhäusern, der Lagerhalle und einem Tunnel bebaut; die nach Westen hin schmaler werdenden Grundstücke sind größtenteils gärtnerisch genutzt.



Quelle: GIS Steiermark

KG 62134 Maierdorf, EZ 419

Teilfläche 1:

Die vom Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW) eingerichtete elektronische Bodenkarte (eBod) weist für den überwiegenden Teil des Grundbesitzes die Bodenart „sandiger Lehm“ mit geringem bis mäßigem Grobanteil (Kies, Schotter) aus und wird als kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus feinem Tertiär-Sediment beschrieben.



Quelle: GIS Stmk Hofparzelle Maierdorf 14 und Gst. Nr. 763, 780/4 und 780/2

Teilfläche 2:

Die ebenen Lagen im Talbodenbereich sind – wie die meisten Flächen im Alluvium der Seitengerinne – lehmige Schluffe oder schluffige Lehme des Bodentyps Gley und stellen mittelwertige Acker- oder Grünlandstandorte dar.

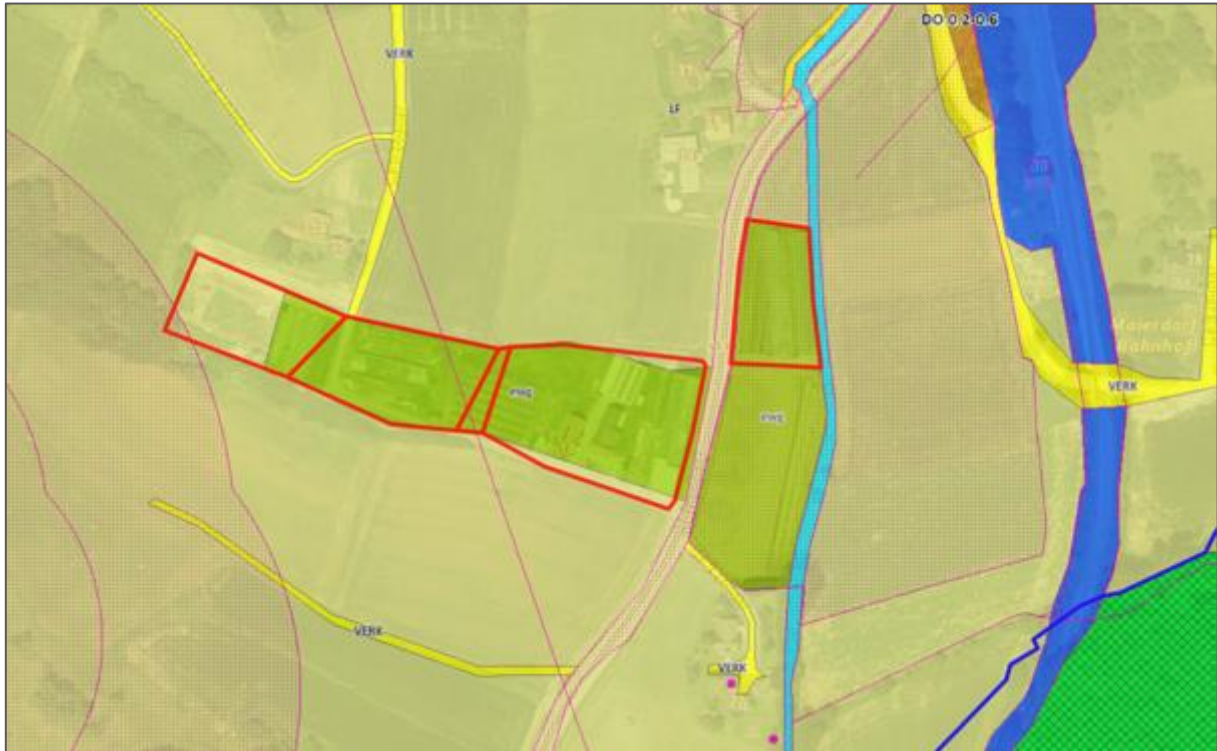


Quelle: GIS Stmk

Gst. Nr. 761/2

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gnas befindet sich der Grundbesitz in der Katastralgemeinde Maierdorf im Freiland mit Sondernutzung „Erwerbsgärtnerei“.



Quelle: GIS Steiermark

Sondernutzung im Freiland

2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Ablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden.

Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 764 in Maierdorf (62134) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen (aus Verdachtsflächenkataster, Umweltbundesamt)

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.6 Aufschließung

Wasserversorgung: öffentliches Wassernetz, eigener Brunnen mit Speicherbecken

Abwasserentsorgung: öffentliches Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Zufahrt: L 228 Oedter Straße

2.7 Einheitswert

Der landwirtschaftliche Betrieb Maierdorf 14, 8342 Gnas ist beim Finanzamt Österreich, Standort Feldbach unter dem Einheitswertaktenzeichen 67 903-1-4015/9 zum 01.01.2023 mit einem gemäß §25 BewG gerundeten Einheitswert von € 6.100,00 erfasst. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit 1,2518 ha sind mit einem Hektarsatz von € 554,40 und die gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Fläche mit 0,3340 ha mit einem Ertragswert von € 5.443,50 erfasst.

Der Wohnungswert liegt laut Bescheid zum 01.01.2014 bei € 3.560,97.

2.8 Baulichkeiten

Auf dem Grundbesitz befinden sich folgende Baulichkeiten und gärtnerische Anlagen:
Wohnhaus neu, Wohnhaus alt, Wirtschaftsgebäude, Halle, Glashaus mit Manipulationshalle, Gewächshäuser und Folientunnel



Wohnhaus Altbau

Baujahr: 1959

Sanierung im Jahr 2000: Fenstertausch, Vollwärmeschutz, Zubau Veranda

Benützungsbewilligung: liegt nicht vor

Das Bestandsgebäude mit einem rechteckigen Grundriss wurde in den Jahren ab 1959 von den Voreigentümern und nunmehr Wohnungsgebrauchsberechtigten Johann und Anna Schober errichtet. Es besteht aus einem teilflächigen Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Dachgeschoss, welche mit einer innenliegenden Holzstiege miteinander verbunden sind. Die Raumeinteilung weicht teilweise von der Einreichplanung ab.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und an den Außenwandflächen mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie mit dem zugehörigen Wandaufbau versehen. Tragende Außen- und Innenwände wurden mit jeweils 30 cm Ziegel bzw. die Innenwände mit 12 cm Ziegel errichtet. Die Spitzbodendecke ist als Tramkonstruktion und die Überdachung als 45° geneigtes Satteldach mit Pfettendachstuhl und Tondachziegeldeckung ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Fernwärmeleitung vom benachbarten Wohnhaus Neubau.

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme von den Wohnungsberechtigten Johann und Anna Schober bewohnt.

Der Bauzustand ist unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 mit der Note 2,5 (teilweise instandhaltungsbedürftig) zu beurteilen.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. liegt nicht vor.

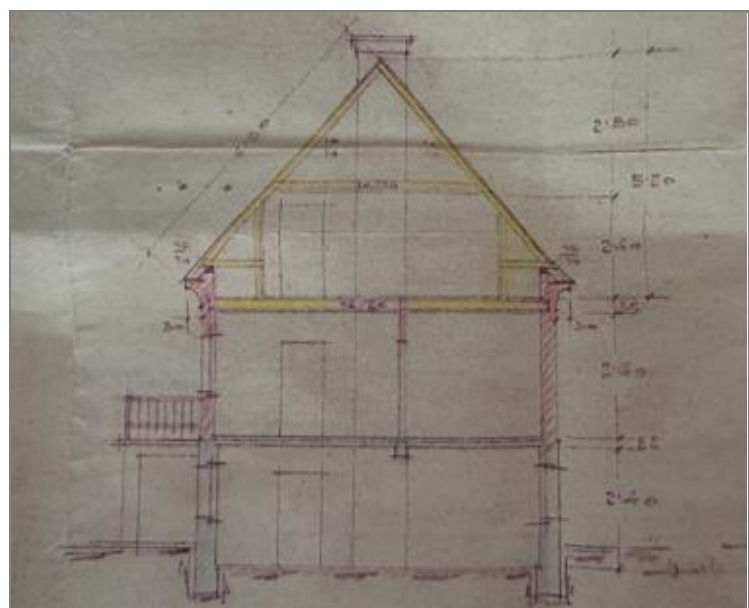
Gebäudetyp	Wohngebäude
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kellergeschoss ▪ Erdgeschoss ▪ Dachgeschoss
Baujahr	1959
Nutzung	Wohnobjekt
Bestandverhältnis	bewohnt
Standard	normal
Räumlichkeiten	<p>KG: Vorraum, Technik/Boilerraum, Kellerraum mit Bodenaussparung für Erdkeller, Lagerraum</p> <p>EG: Vorraum, Küche, Schlafzimmer, Speisekammer, WC, Bad, Zubau Veranda</p> <p>DG: 2 Zimmer</p>
Ausrichtung	Gebäudeachse von Nord nach Süd
Bauweise	Massivbauweise
Dach	<p>Satteldach mit Pfettendachstuhl</p> <p>Strangfalzziegeldeckung mit Schneenasen</p> <p>Dachrinnen verzinkt</p> <p>2000: Überdachung der Terrasse mit Blechbahnen</p>
Fassade	Ziegel-Massivbauweise mit WDVS und Außenputz
Böden	PVC, Fliesen, Teppichböden, Natursteinplatten im Eingangsbereich
Wände	verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)

Decken	Massivdecken - Unteransichten verputzt bzw. mit GFK verkleidet und gestrichen
Veranda	Zubau in Massivbauweise mit Kunststofffensterfront
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, Fensterbalken
Türen	Haupteingangstür aus Metall mit Glaselement Innentüren Holz lackiert, furniert, teilweise mit Verglasung
Heizung, Warmwasser	Zentralheizungsanlage mit Leitung aus der Heizzentrale des neuen Wohnhauses
Sanitärbereiche	WC: WC-Anlage mit Unterputzspülkasten Bad: barrierefreie Dusche, Waschtisanlage, Waschmaschinenanschluss

Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend. Im Zuge der Begehung wurde augenscheinlich festgestellt, dass diverse Instandhaltungsarbeiten wie u.a. der Stiegenaufgang in das DG, mangelhafte Dämmung im DG, Mängel bei der Elektroinstallation etc. vorhanden sind, die jedoch angesichts des Gebäudealters und Erneuerungsbedarf der Putzoberflächen als geringwertig einzustufen sind.

Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabgerecht.

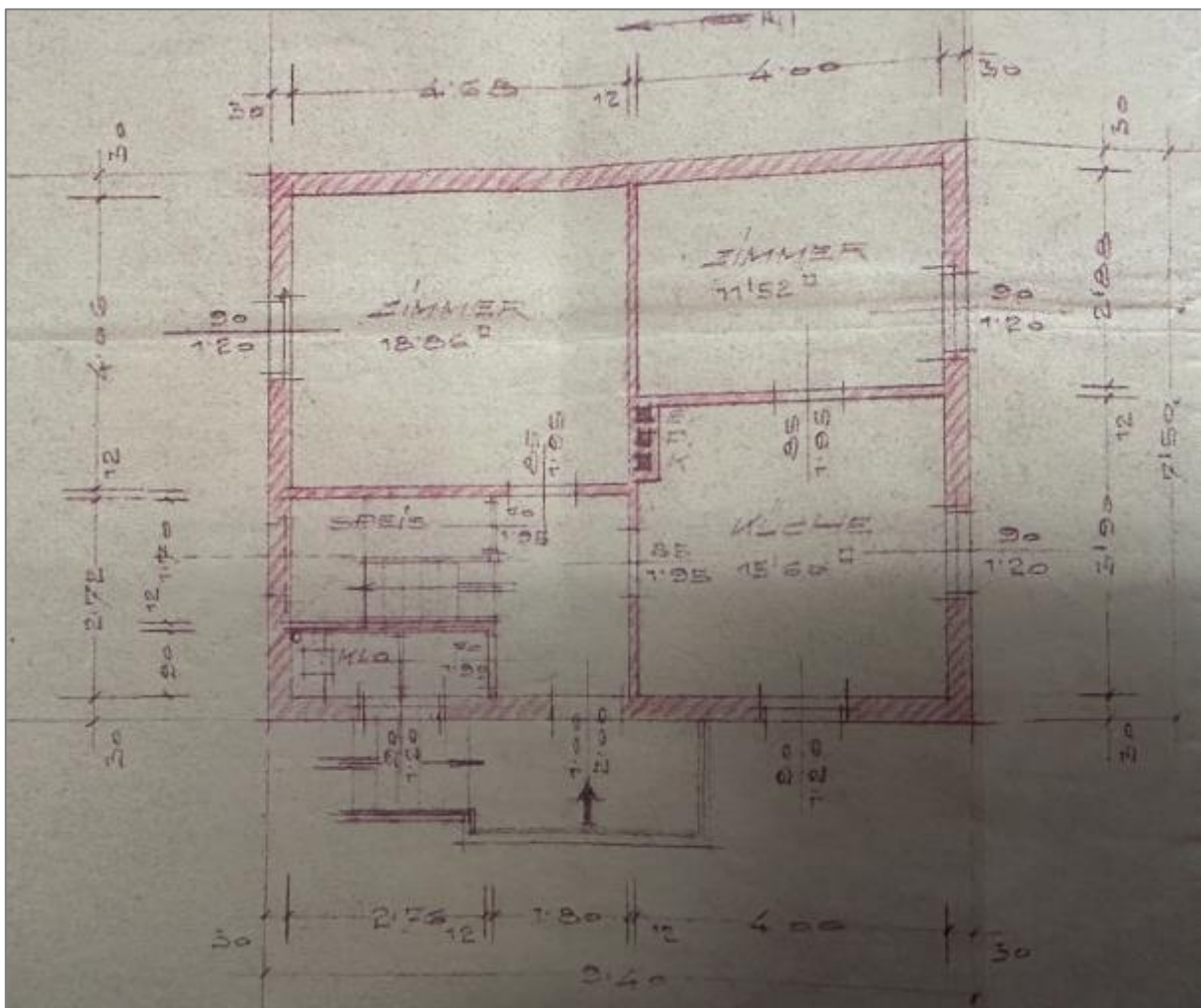


Quelle: Bauakt, **Schnitt**

Erdgeschoss: 66,8 m²

lichte Raumhöhe: ca. 2,30 m

Die bauliche Ausführung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab. Durch den Haupteingang gelangt man über einige Stufen in den Windfangbereich (3,00 m², PVC), über welchen man über einen weiteren Vorraum (ca. 3,50 m²) in die Wohnküche (15,60 m²) kommt. In der Küche ist der Zugang zum Bad (Fliesen) mit Lagerraum (11,50 m²) bzw. erschließt die Küche den Verandazubau (9,90 m²). Über den Vorraum erreicht man noch ein Schlafzimmer (18,90 m²) sowie die Speis (2,20 m²) und ein WC (2,20 m² Fliesen).



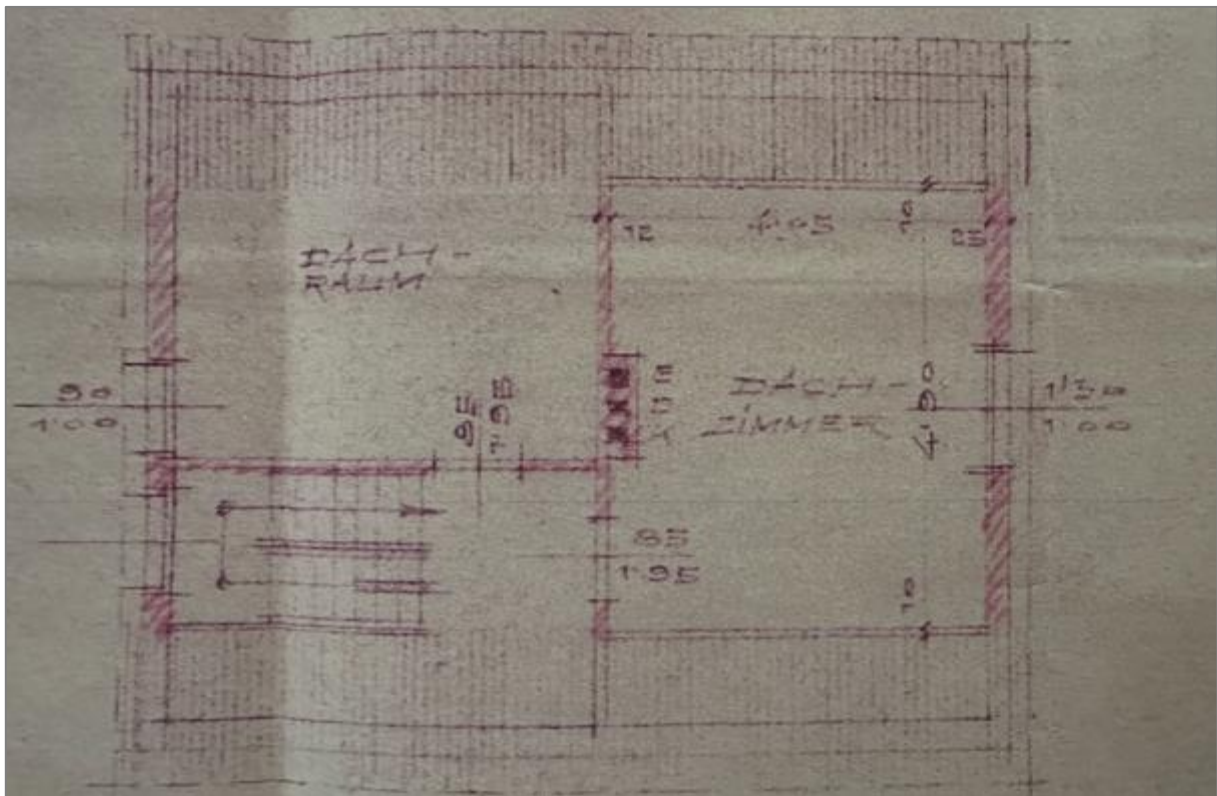
Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoss

Dachgeschoss: 35,4 m²

lichte Raumhöhe: 2,30 m

Über den Vorraum im Erdgeschoss gelang man über eine Holzstiege in den offenen Vorraum (ca. 3,00 m²). Dieser erschließt 2 Zimmer (13,20 m² und 19,20 m², Teppichboden).



Quelle: Bauakt

Grundriss Dachgeschoss

Fotodokumentation - Außenansichten







Innenansichten
Kellergeschoss





Erdgeschoss





Dachgeschoss



Wohnhaus Neubau

Baujahr: ab 1997

Benützungsbewilligung: liegt nicht vor

Bebaute Fläche: 178,27 m²

Die Beheizung des Gebäudes sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Biomasse - Holzvergaseranlage.

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme von Frau Johanna Schober und ihrer Familie bewohnt.

Der Bauzustand entspricht unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 2,5 (normal erhalten, übliche Erhaltungsarbeiten, teilweise instandhaltungsbedürftig).

Die Ausstattung entspricht einem normalen bis gehobenen Standard.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. liegt nicht vor.

Bauliche Beschreibung:

Gebäudetyp	Wohngebäude mit Garagentrakt und Kühlraum
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erdgeschoss ▪ Obergeschoss ▪ Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Nutzung	Wohnobjekt
Bestandverhältnis	bewohnt
Standard	normal
Räumlichkeiten	EG: Vorraum, Heizraum, Waschraum, Vorraum/Stiegenaufgang, Kühlraum, 2 Garagen

	OG: Windfang mit Außenzugang, Diele, Speis, Wohnküche mit Zugang Balkon, Gang erschließt WC, Abstellraum, Bad, Büro, 3 Zimmer, Wohndiele
Ausrichtung	Gebäudeachse von Nord nach Süd
Bauweise	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Pfettendachstuhl als Kaltdach ausgeführt Strangfalzziegeldeckung mit Schneesasen Dachrinnen Alu 14 Solarpaneele an der West- und Ostseite
Fassade	Ziegel-Massivbauweise - fehlender Außenputz
Böden	PVC, Fliesen, Laminat, Beton roh
Wände	verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)
Decken	Massivdecken - Unteransichten verputzt und gestrichen Dämmung der obersten Geschossdecke mit ca. 10 cm Styropor
Balkone	Massivdecken wurden ins Freie gezogen (keine Isolierung)
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, außenliegende Rollos
Türen, Tore	Haupteingangstür aus Metall mit Glaselement Innentüren Holz furniert Garagen-Sektionaltore aus Metall, Brandschutztüren
Heizung, Warmwasser	Zentralheizungsanlage mit Leitung aus der Heizzentrale im Neubau, Holzvergaseranlage im Jahr 2022 ca. 28 m ² Solarpaneele 2 Warmwasserboiler zu je 1.000 Liter

Sanitärbereiche	WC: WC-Anlage mit Unterputzspülkasten, Belüftung über Fenster Bad: Eckbadewanne, Dusche, Waschtischanlage, Belüftung über Fenster
Sonstiges	solare Warmwasseraufbereitung SAT-Anlage

Bau- und Erhaltungszustand

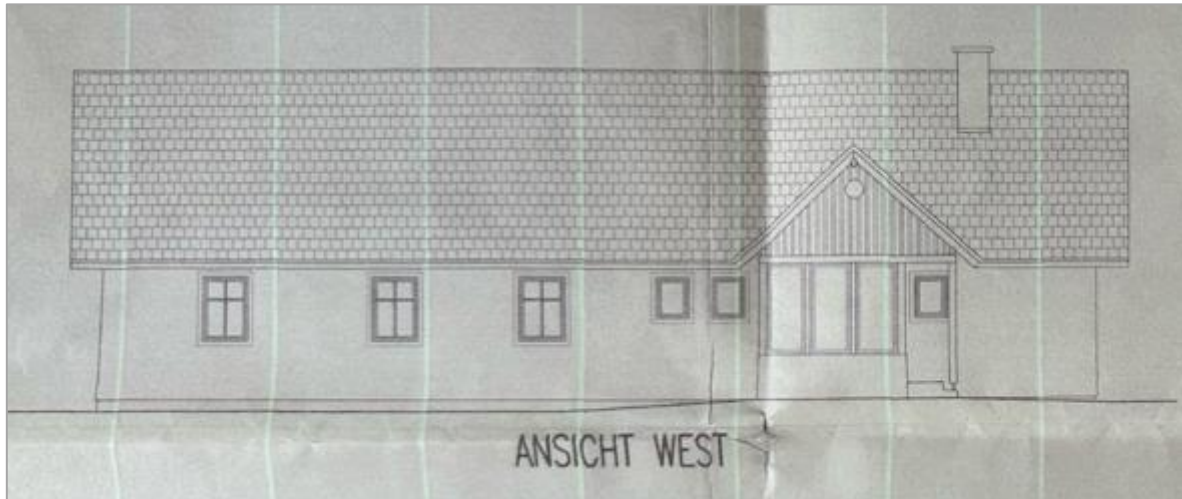
Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend. Im Zuge der Begehung wurde augenscheinlich festgestellt, dass diverse Fertigstellungsarbeiten bzw. Instandhaltungsarbeiten nicht oder mangelhaft durchgeführt wurden.

Wesentliche Mängel sind:

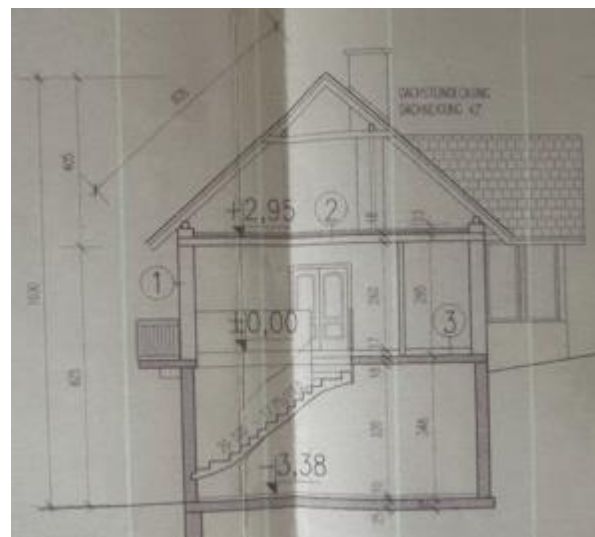
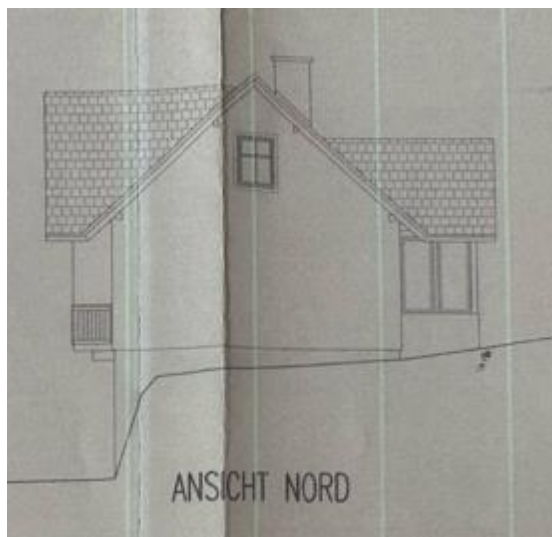
- fehlender Außenputz /Wärmedämmung
- fehlender Bodenbelag an den Balkonen (Kältebrücke!)
- fehlende Absturzsicherung an den Balkonen
- fehlende Sohlbänke im Außenbereich (Feuchteintritt in Mauerwerk)
- mangelhafte Elektroleitungen im Außenbereich

Ansichten:





Schnitt



Räumlichkeiten:

Sämtliche Flächenangaben sind den Bauaktunterlagen entnommen.

Erdgeschoss: 137,10 m²

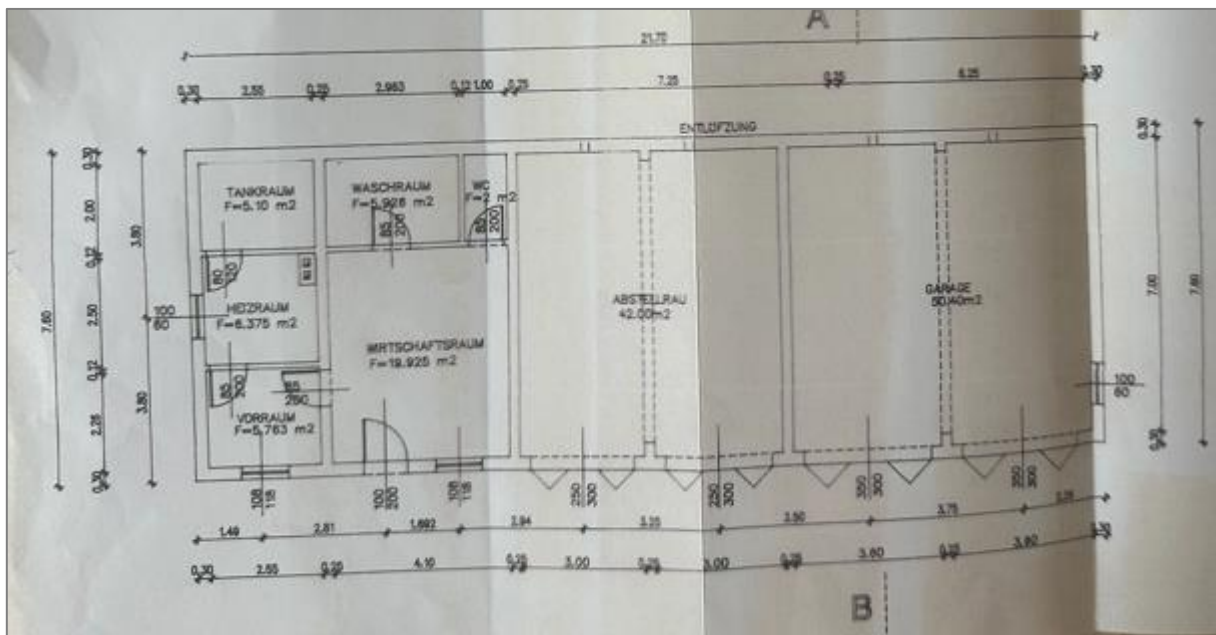
lichte Raumhöhe = 3,30 m

Die bauliche Ausführung der Räume weicht geringfügig von der Einreichplanung ab.

Der hang/erdberührte Teil des Erdgeschosses wurde in Stahlbetonausführung (30 cm) errichtet. Die östliche Wand (Richtung Vorplatz) wurde mit Hochlochziegel ausgeführt.

Über die Eingangstür gelangt man in den Vorraum (19,9 m²; Beton) und weiter in den Heizraum-Vorraum (5,8 m²; Fliesen) und den eigentlichen Heizraum mit Lager (11,5 m²; Fliesen). Weiters findet man im EG einen Waschraum mit WC, Lager (7,9 m²).

Getrennt nur von außen begehbar sind ein Kühlraum (42,0 m²; Beton) sowie eine Garage (50,4 m²; Asphalt).



Quelle: Bauakt

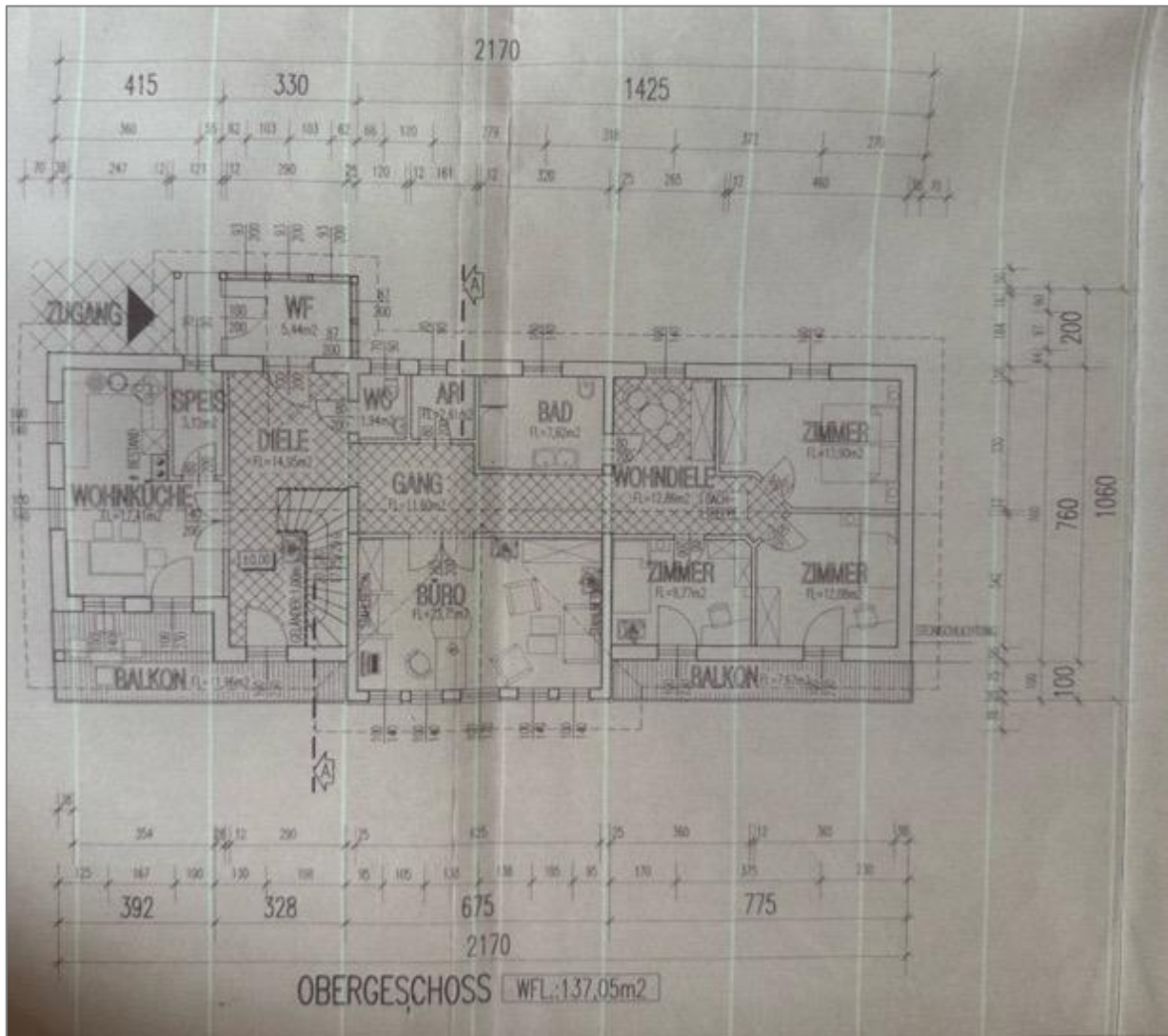
Grundriss

Obergeschoss: 131,80 m²

lichte Raumhöhe: ca. 2,60 m

Die bauliche Ausführung weicht geringfügig von der Einreichplanung ab.

Über eine Betonstiege (verflies) aus dem EG oder alternativ über den Haupteingang im Obergeschoss gelangt man über den offenen Windfangbereich (5,4 m²; Beton) in den Vorraum (15 m²; Fliesen). Von dort erreicht man ein WC (2,6 m²; Fliesen), die Speis (3,1 m²) sowie die Wohnküche (17,4 m²) und in Folge den Balkon (12 m²; Beton). Über den Gang (11,6 m²; Fliesen) gelangt man zu einem Abstellraum (2,0 m²), Bad (7,6 m²; Fliesen), in ein offenes Büro (23,8 m²) und in eine vorgelagerte Wohndiele (12,9 m²; Fliesen) sowie in drei Zimmer (9,8 m², 12,1 m² und 13,9 m²; Laminat). Aus den östlichen Zimmern gelangt man auf den zweiten Balkon (7,7 m²; Beton).



Quelle: Bauakt

Grundriss

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Das Dachgeschoß ist über eine ausziehbare Dachbodentreppe erschlossen.

Außenansichten





Innenansichten
Kellergeschoss





Erdgeschoss





Dachboden



Wirtschaftsgebäude

Baujahr: unbekannt

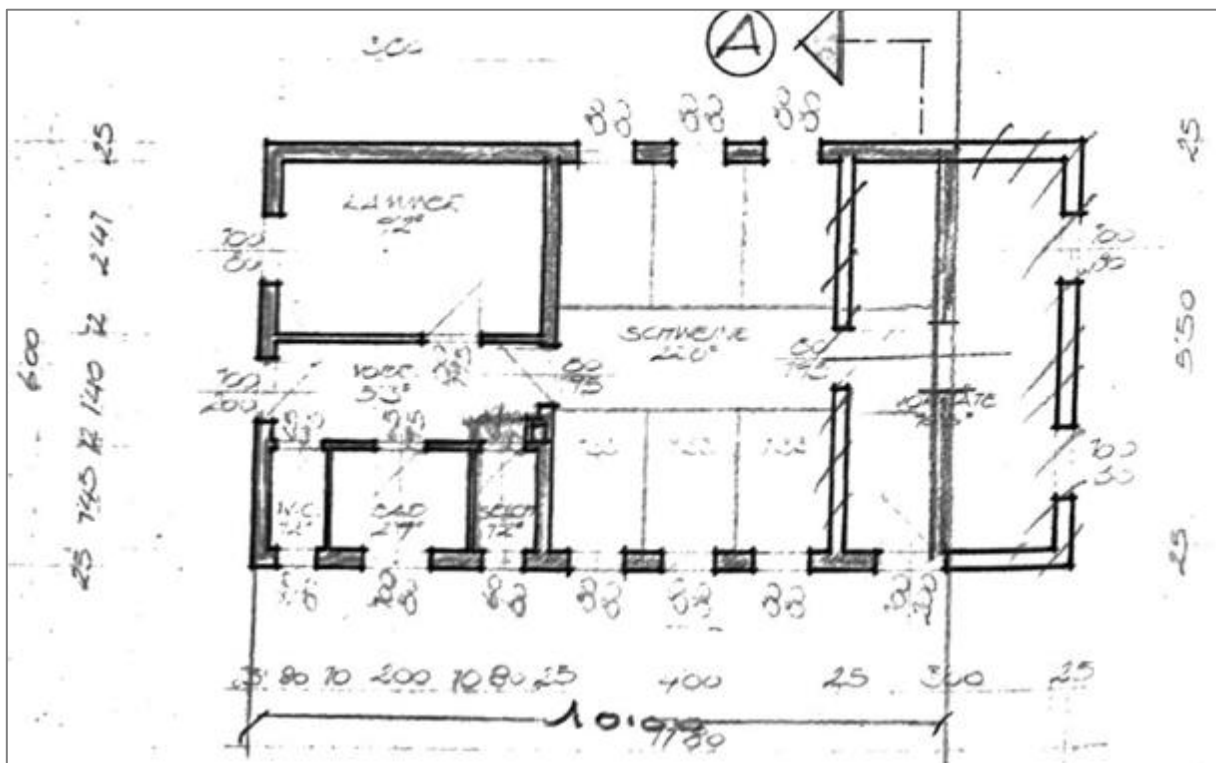
Umbau ab ca. 1968

Bruttogeschoßfläche: 102,8 m²

Nördlich des alten Wohnhauses befindet sich das ehemals als Schweinestall genutzte Wirtschaftsgebäude. Als Verbindungsbau wurde ein Kühl-/Lagerraum mit einer Fläche von ca. 51,9 m² (Raumhöhe 3,70 m) errichtet, der über ein großes Einfahrtstor (Metall) zugänglich ist.

Von diesem begehbar ist der älteste Teil des eh. Stallgebäudes, ein niedriger Lagerraum und ein integrierter Kühlraum (ca. 50,9 m², Raumhöhe 2,05 m).

Das Gebäude wurde als Massivbau sukzessive umgebaut (Mischmauerwerk). Der Dachstuhl mit der Deckung (Eternit Rhombusdeckung) ist noch erhalten.



Quelle : Bauakt

Grundriss (Altbestand)





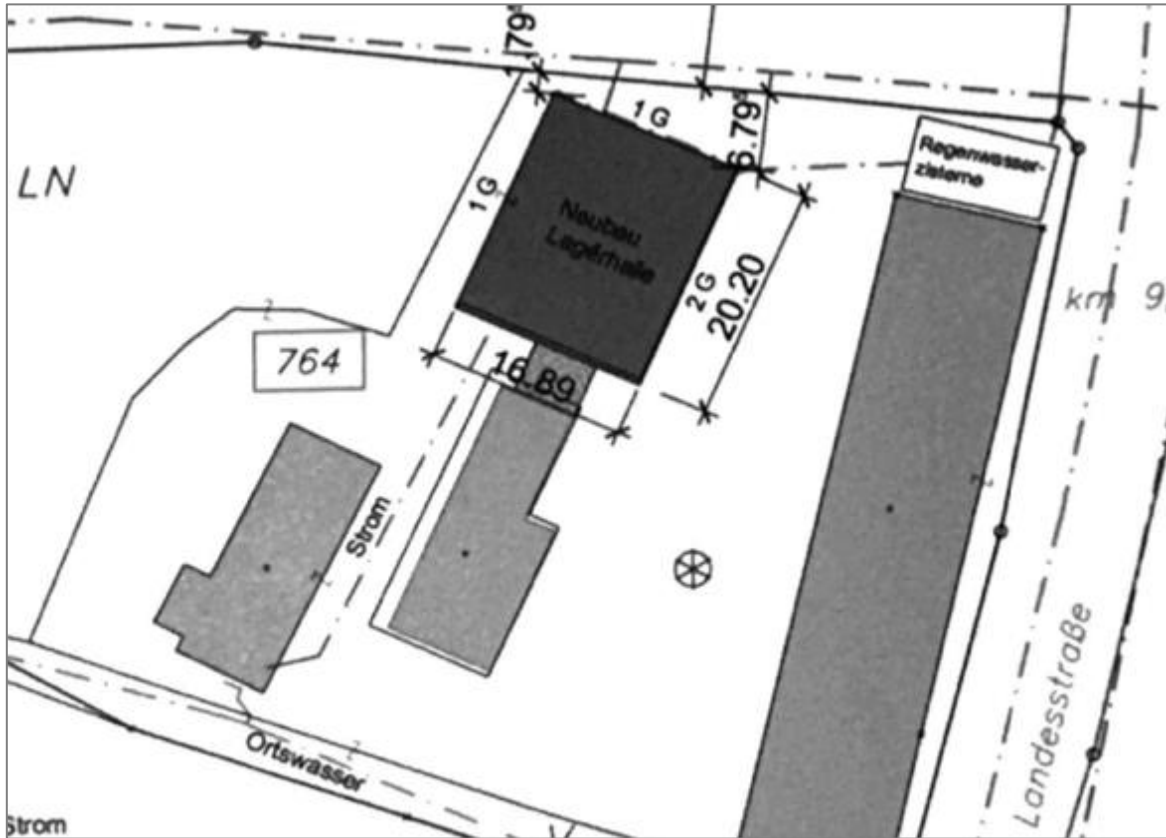
Halle

Bruttogeschossfläche: 341,18 m²

Baujahr: 2005

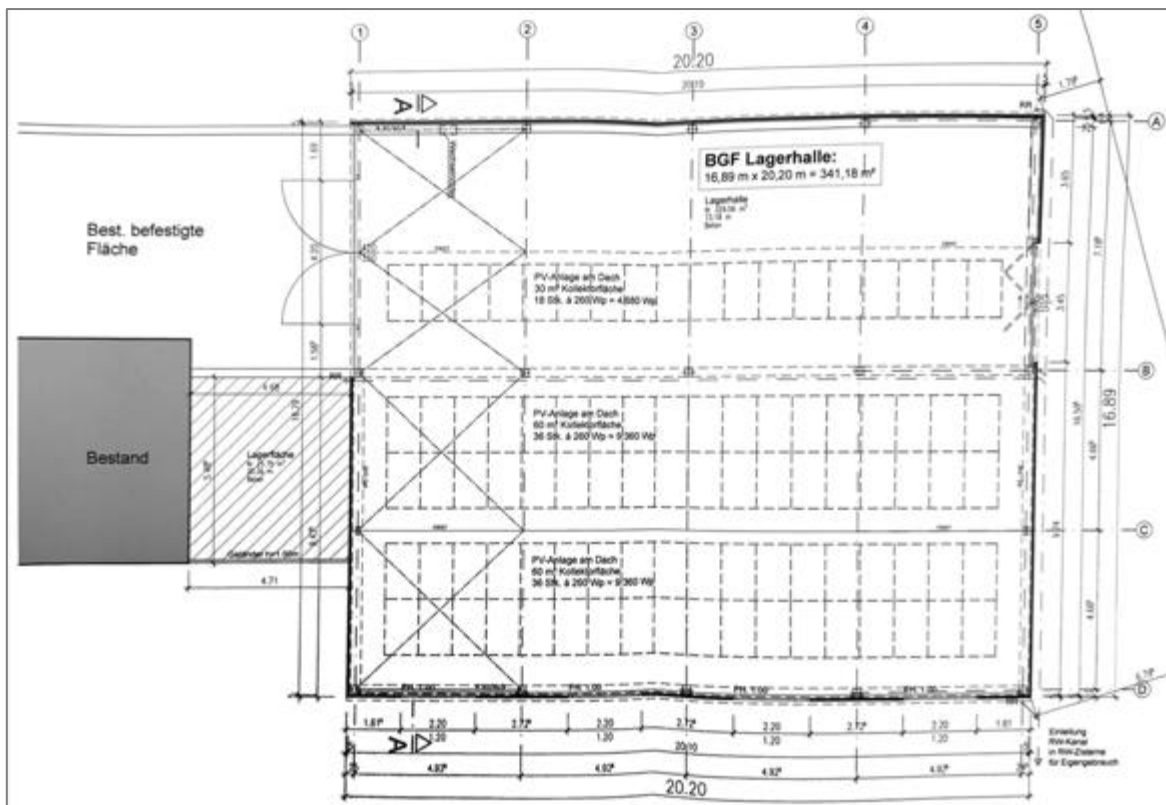
Stahlträgergerüstbau mit geschäumten Blechpaneelen verkleidet; die hangseitige Rückwand ist bis zu einer Höhe von 1,5 m als Stahlbetonwand ausgeführt.

Etwa die Hälfte der Bodenfläche ist mit Betonsteinen gepflastert. In der talseitigen Wand sorgen Fenster für die nötige Belichtung.



Quelle : Bauakt

Einreichplan 'neue Lagerhalle'



Quelle : Bauakt

Grundriss



Folien- und Gewächshäuser

Die Beschreibung der gärtnerisch genutzten baulichen Anlagen erfolgt von Osten beginnend :

Gst. Nr. 761/2: 2 Folienhäuser

Abmessung: je 8 m x 60 m

Baujahr: ca. 1990

Streifenfundamente, Seitenteile und Dach: Doppelfolie, Giebelseiten: Thermoclear

Heizung : 2000 und 2008, Blow therm (6IH007), Heizöl extra leicht

Beregnungsbalken, Befeuchtungsrinnen

Die Doppelfolie ist beschädigt und daher ist die Isolierwirkung, die durch Lufteintrag in den Folienzwischenräumen hergestellt wird, nicht mehr gegeben.



Gst. Nr. 764:

straßenseitiges Glashaus

Abmessung: 6 m x 50 m

Baujahr: ca. 1982

Beregnung, Beheizung

nördlich angrenzend : offenes Wasserspeicherbecken 75 m², Baujahr: 1982

Manipulationshalle

Abmessung: 10 m x 6 m

Baujahr: etwa 2000

Bodenplatte betoniert, Wände und Pultdach : Isolierpaneele

Unter diesem Bauwerk befindet sich der hofeigene Brunnen.

Glashaus

Abmessung: 6 m x 60 m

Baujahr: ca. 1982

Beregnung, Beheizung





Gst. Nr. 780/4:

2 Folienhäuser

Abmessung: 8 m x 40 m

Baujahr: ca. 2001

Streifenfundamente, Seitenteile und Dach: Doppelfolie, Giebelseiten: Thermoclear

Beregnungsbalken

Die Doppelfolie ist beschädigt und daher ist die Isolierwirkung, die durch Lufteintrag in den Folienzwischenräumen hergestellt wird, nicht mehr gegeben.



Gst. Nr. 780/3:

4 Folientunnels

Abmessung: 4 m x 25 m

Baujahr: unbekannt, alt

Folie nicht mehr vorhanden bzw. schadhaft



Bauliche Außenanlagen

- Schwimmbad: Baujahr: 2011; nicht mehr funktionstüchtig
32 m² → 8 x 4 m, 1,5 m Wassertiefe, Abdeckung verschiebbar
- offenes Wasserspeicherbecken 75 m², Baujahr: 1982
- Gartenhaus
- asphaltierte, geschotterte und gepflasterte Flächen und Wege



2.9 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Geologisch fällt die Fläche der Gemeinde ins Zeitalter des Tertiärs und in die Unterordnung Sarmat. In dieser Zeit wurden Sande, Tone, Mergel und vereinzelt mächtige Kalksandbänke abgelagert. Als Bodentypen finden sich Lockersedimentbraunerden, Pseudogleye und Ortsböden in den Hang- und Kuppenlagen und im Talbereich überwiegen die Gleye und die vergleyten braunen Auböden.

Die Bodenklimazahl, die eine Maßzahl für die Bonität der landwirtschaftlichen Flächen ist und durch die Finanzbodenschätzung erhoben wird, liegt bei 36,5 bzw. 39 Punkten. Diese Punktzahl entspricht dem Durchschnitt der landwirtschaftlichen Betriebsflächen im oststeirischen Hügelland, sofern es sich nicht um Flächen in reinen Tallagen handelt.

Gst. Nr. 761/2: ebene Talbodenlage, gute Zufahrt

Gst. Nr. 764: Hofparzelle, überwiegend verbaut

Gst. Nr. 763: steile Obstgartenfläche (Marillenanlage)

Gst. Nr. 780/4: westlicher Teil mit geringer Hangneigung: Folienhäuser

östlicher Teil: Böschung, Obstgarten

780/2: nach Süden abfallend, aufgelassene Folientunnel

Ausweisung der Bodenklimazahl :

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	Bodenklimazahl
761/2		Landw (10)	*	2548	36,5
763		Landw (10)	586		39,0
764		GST-Fläche	6055		
		Bauf. (10)	1485		
		Landw (10)	1713		39,0
		Sonst (10)	320		
		Sonst (50)	2537	Maierdorf 14	
780/2		Landw (10)	2975		39,0
780/4		GST-Fläche	3694		
		Bauf. (10)	14		
		Landw (10)	3272		39,0
		Sonst (10)	408		
GESAMTFLÄCHE			15858		



GSt. Nr. 761/2



Marillenanlage: GSt. Nr. 763 u.a.



Gst. Nr. 780/2

2.10 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt. Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

Man kann von Glück sprechen, wenn man einen Abnehmer findet, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches abnimmt.

Das fest verbundene Inventar wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör, das sich am Ende der Nutzungsdauer befindet, lediglich für den Eigentümer noch einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch keinen Wert darstellt.

Photovoltaikanlage: Baujahr 2014, 14 Elemente, Leistung ca. 28 KW

2.11 Wohnungs- und Ausgedingerecht

Gemäß Übergabs- und Erbverzichtsvertrag vom 10.06.2009 (TZ 220/2010) räumen die Übernehmer den Übergebern Johann Schober, geb. 31.03.1953 und Anna Schober, geb. 27.03.1953 das Wohnungs- und Ausgedingerecht ein:

Die Übernehmer Martin Schober, geb. 21.2.1974, und Johanna Schober, geb. 4.2.1976, verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze des Übergabsobjektes, an Übergebern Johann Schober, geb. 31.3.1953, und Anna Schober, geb. 27.3.1953, für deren Lebensdauer auf dem Übergabsobjekt nachstehendes Wohnungsgebrauchs-

recht und nachstehendes Ausgedinge in einer solchen Art und Weise zu gewähren bzw. zu leisten, dass die Übergeber ihre alten Tage sorgen- und kummerlos verbringen können und zwar

- a) das ausschließliche Wohnungsgebrauchsrecht samt Beheizung, Beleuchtung und Reinigung in der dem neu errichteten Wohnhaus Maierdorf 14 gegenüberliegenden Gebäude befindlichen Wohnung, bestehend aus Vorraum, Sanitärraum, 4 Zimmer im Erdgeschoss und zwei Zimmer im Obergeschoss samt dem dazugehörigen Keller sowie sind die Übergeber weiters berechtigt, den Hausgarten mitzubeneutzen und haben sie freien Zutritt zu allen Nebengebäuden. Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist weiters die alleinige Nutzung der im neu errichteten Wohnhaus Maierdorf 14 nördlichst gelegenen Garage für die Übergeber verbunden und werden zur besseren Übersicht die zur alleinigen Nutzung überlassen Gebäudeteile im beigeschlossenen Lageplan rot umrandet gekennzeichnet
- b) die Reinigung und Instandhaltung der Kleidung, Wäsche und Schuhe, nicht jedoch deren Neuanschaffung;
- c) die Zubereitung der den Gewohnheiten und jeweiligen Gesundheitsumständen der Übergeber entsprechenden Mahlzeiten (Frühstück, Mittag- und Abendessen und Jause), bei freiem Zugang zu allen vorhandenen Nahrungs- und Genussmitteln, jedoch nur für den eigenen Bedarf;
- d) die Pflege der Übergeber im Krankheitsfalle, Herbeiholung der ärztlichen Hilfe und die Verabreichung der verordneten Medikamente mit der Verpflichtung, im Falle der persönlichen Verhinderung eine Pflegeperson beizustellen, sowie Ersatz eines allfälligen Selbstbehaltes für ärztliche Behandlungskosten einschließlich der Krankenhauskosten, soweit diese nicht durch Leistungen des Sozialversicherungsträgers gedeckt sind;
- e) überdies haben die Übernehmer für ein ortsübliches und standesgemäßes Begräbnis nach den Übergebern zu sorgen und hierfür die Kosten zu tragen, soweit diese nicht durch ein öffentlich rechtliches Sterbegeld gedeckt sind.

Die Vertragsteile kommen jedoch überein, dass die unter b) bis d) genannten persönlichen Versorgungsleistungen von den Übernehmern erst dann zu erbringen sind, wenn die Übergeber nicht mehr in der Lage sind, sich selbst zu versorgen bzw. zu erhalten. Sollten die Übergeber Anspruch auf Pflegegeld haben, verpflichten sie sich zur notwendigen Antragstellung zum Bezuge des Pflegegeldes.

Die Vertragsteile nehmen jedoch zur Kenntnis, dass ein allfällig zuerkanntes Pflegegeld jener Person gebührt, welche die Pflege der Übergeber tatsächlich durchführt.

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

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

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung

der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

Anmerkung: Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

3.2 Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** und auch für Eigentumswohnungen wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert **bebauter Liegenschaften** wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination beider Verfahren abgeleitet.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

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

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren

abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zu erzielenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

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

Der Wert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Zur Verkehrswertfeststellung der landwirtschaftlichen Grundstücke werden die von der amtlichen Bodenschätzung rechtskräftig festgestellten natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbonitäten) erhoben. Die natürlichen Ertragsbedingungen werden in einer Wertzahl von 0 bis 100 ausgedrückt, wobei die Wertzahl 100 den besten, ebenen Boden bei günstigsten klimatischen Bedingungen in Österreich darstellt. In weiterer Folge werden diese Ergebnisse unter Berücksichtigung der örtlichen Lage in Relation zu den effektiv erzielten Verkehrswerten (Vergleichswert) gesetzt. Neben der Bonität der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Bewertung der amtlichen Bodenschätzung sind auch die Parzellengröße, die Nutzungsmöglichkeit sowie die Grundstücksform ausschlaggebend.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.4 Berechnung des Sachwertes

3.4.1 Bodenwert

Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

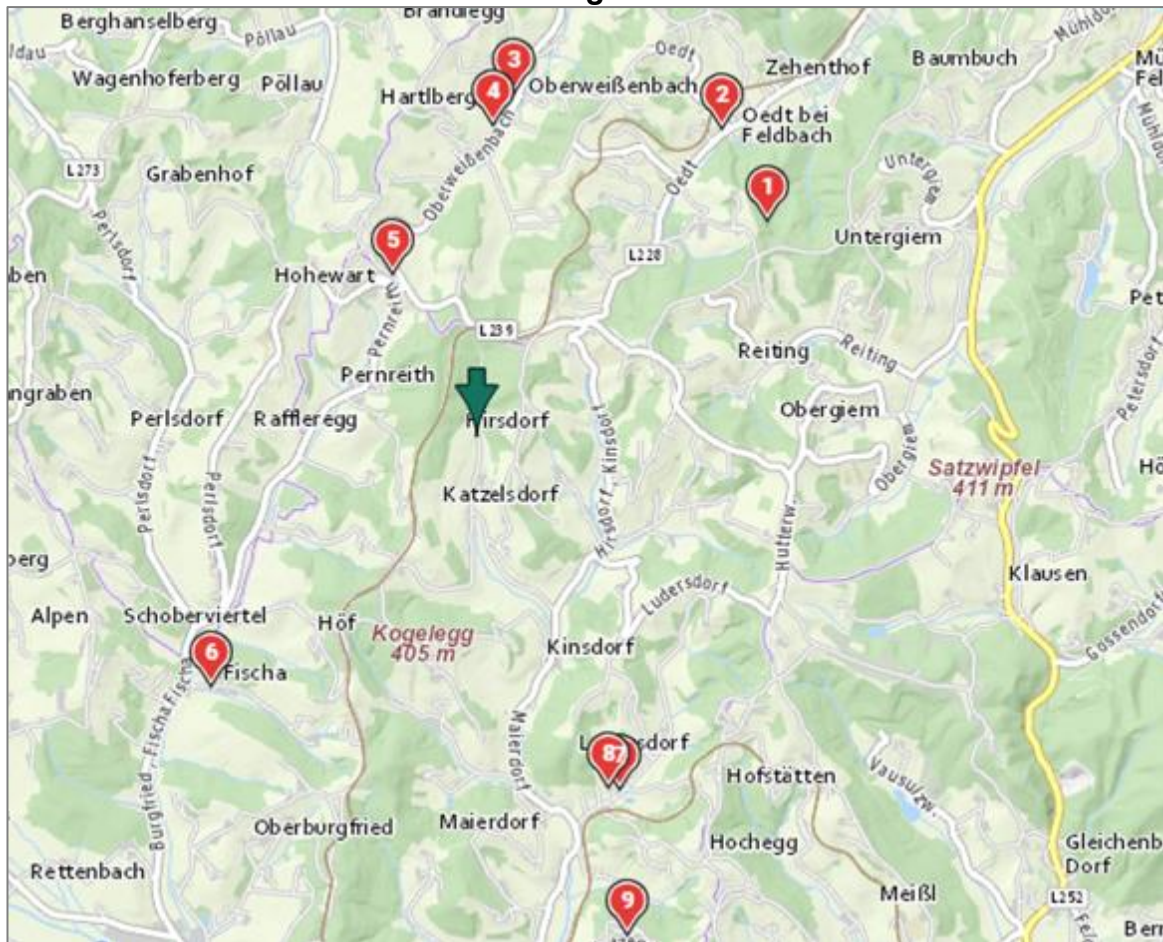
Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Im Folgenden wird die Übersicht der Kaufpreisabfragen von Baulandflächen und von landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.

Eine positive Entwicklung der Kaufpreise ist laut den Auswertungen des ZT-Datenforums weder für das Bauland noch für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben.

Bauland: Vergleichswerte



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Bauland	520/2021	17.08.2020	1.490,00	20,00 €
2	Bauland	6685/2021	19.04.2021	945,00	19,05 €
3	Bauland	10212/2021	28.10.2021	2.945,00	33,96 €
4	abbruchsreifes Gebäude	6225/2021	15.05.2021	3.533,00	12,74 €
5	Bauland	9447/2020	03.06.2020	432,00	11,57 €
6	Bauland	2520/2022	21.01.2022	2.522,00	12,69 €
7	Bauland	2859/2022	27.08.2021	799,00	11,00 €
8	Bauland	1816/2020	05.12.2019	795,00	10,86 €
9	Bauland	2763/2019	06.03.2019	1.695,00	11,80 €

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	9
arith. valorisiertes Mittel	15,96 €
Standardabweichung	7,57 €
Variationskoeffizient (%)	47,40 %
Streuintervall	11,02 € - 20,91 €

Aus neun Kauffällen wurde ein arithmetischer Mittelwert von gerundet € 16,00/m² ermittelt.

Der Verkehrswert von Flächen, welche als Freiland gewidmet, jedoch mit landw. Hofstellen bebaut sind, wird abgeleitet vom Wert des gewidmeten Baulandes in gegenständlicher Lage angesetzt. Dies erscheint deshalb angemessen, weil die gegebene Widmung für die Nutzung der Objekte untergeordnet ist. Da auf diesen Grundstücken zwar Erneuerungen, Umbauten und in beschränktem Ausmaß auch Erweiterungen möglich sind, die Bebauung jedoch im Vergleich zu gewidmetem Bauland diversen Einschränkungen unterliegt, erscheint es angemessen, den Verkehrswert von Grundstücken im Freiland, welche mit Gebäuden bebaut sind, mit einem zu bestimmenden Prozentsatz des Wertes von gewidmetem Bauland in der gegebenen Zone zu bewerten.



Gst-Nr 764:

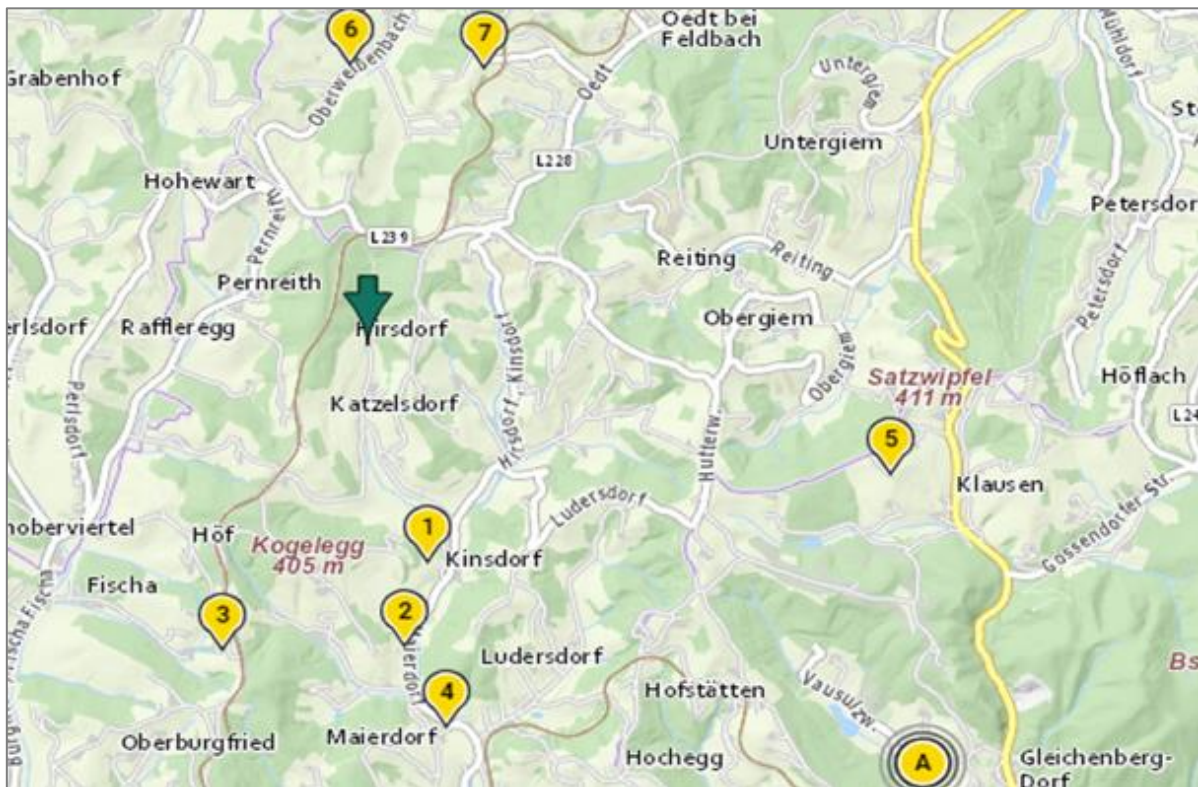
Bauf.(10)	1.485 m ²
Sonst(10)	320 m ²
Sonst(50)	<u>2.537 m²</u>
	4.342 m ²

Aufgrund der überdurchschnittlichen Baulandgröße, der fehlenden Baulandwidmung und der Bebauung mit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Gebäuden ist eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes von minus 50% vorzunehmen.

Der harmonisierte m²-Wert beträgt somit € 8,00.

Baulandadäquate Fläche				
		Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Teil von Gst. Nr. 764		4.342	8,00	34.736,00

Landwirtschaftliche Fläche: Vergleichswerte



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Landwirtschaft nur Boden	9036/2021	11.06.2021	750,00	3,50 €	3,50 €
2	Landwirtschaft nur Boden	5137/2020	25.06.2020	7.678,00	2,59 €	2,59 €
3	Landwirtschaft nur Boden	3673/2021	26.02.2021	4.967,00	1,21 €	1,21 €
4	Landwirtschaft nur Boden	2091/2022	06.08.2021	2.910,00	3,00 €	3,00 €
5	Landwirtschaft nur Boden	9891/2021	09.07.2021	2.413,00	3,00 €	3,00 €
6	Landwirtschaft nur Boden	5677/2019	04.02.2019	3.124,00	2,50 €	2,50 €
7	Landwirtschaft nur Boden	7412/2022	13.04.2022	4.200,00	0,95 €	0,95 €
8/A	Landwirtschaft nur Boden	6659/2021	06.05.2021	4.869,00	2,57 €	2,57 €
9/A	Landwirtschaft nur Boden	4491/2019	18.01.2019	4.869,00	1,70 €	1,70 €
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben					9	
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung					9	
arith. valorisiertes Mittel					2,34 €	
Standardabweichung					0,86 €	
Variationskoeffizient (%)					36,97 %	
Streuintervall					1,77 € - 2,90 €	

Wie beim Bauland erfolgt die Verkehrswertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke durch Kaufpreiserhebungen im vergleichbaren Gebiet und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag. Aus neun Kauffällen wurde ein arithmetischer Mittelwert von € 2,34 je m² ermittelt.

Neben der Bonität der landwirtschaftlichen Flächen sind auch die Parzellengröße und die Nutzungsmöglichkeit ausschlaggebend.

Bei der Teilfläche 1 handelt es sich überwiegend um schwierige Bewirtschaftungsverhältnisse aufgrund der Steilheit; allerdings haben diese Grundstücke den Vorteil der Hofnähe. Die Teilfläche 2 ist zwar eben, hat allerdings aufgrund der schweren, feuchten Bodenverhältnisse eine schlechtere Bodenklimazahl und ist von der Hofstelle durch eine Landesstraße getrennt. Die Marillenanlage ist aufgrund ihres Zustandes wertmäßig vernachlässigbar.

Diesen Überlegungen folgend ist für die gesamte landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche im Ausmaß von 11.516 m² ein einheitlicher Bodenwert in der Höhe von ger. € 2,30 zu unterstellen.

landw. genutzte Fläche			
	Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert
761/2, 763, T 764, 780/2, 780/4	11.516	2,30	26.487,00

Summe der Bodenwerte	Fläche m ²	Bodenwert €
baulandadäquate Fläche	4.342	34.736,00
landw. genutzte Fläche	11.516	26.487,00
	15.858	61.223,00

Bodenwerte, gerundet	61.200,00 €
-----------------------------	--------------------

3.4.2 Bauwerte

3.4.2.1 Wohnhaus Altbau

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2023, Seite 142 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2023 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke. Die Ausstattung des Gebäudes ist als einfach, 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		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	einfache Ausstattung	€ 2.800,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.380,00
Aufschlag für Ein- und 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 Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 2.600,00.

Die Alterswertminderung erfolgt als gemeinsame technische Wertminderung (Lineare Alterswertminderung kombiniert mit Zustandswertminderung nach Heideck):

Wertminderung linear (WL): WL = a a= relatives Alter	Wertminderung nach Heideck (WH): WH = $\{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$ ZN = Zustandsnote 1 = neuwertig, mängelfrei 2 = normal erhalten, entspr. Erhaltungsarbeiten 3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig 4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich 5 = abbruchreif, wertlos
Gemeinsame Wertminderung (GW): GW = WL + WH – WL * WH	

Der so ermittelte Neubauwert wird um die gemeinsame technische Wertminderung (Wertminderung linear, kombiniert mit Heideck) reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 2,5 zu beurteilen. Unterstellt wird eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Das Objekt wurde ab 1959 errichtet. Die im Jahr 2000 getätigten Sanierungsmaßnahmen führen zu einer Verjüngung des Baualters, sodass eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren unterstellt werden kann. Dadurch errechnet sich eine lineare Wertminderung von 78,57 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 2,5 eine Wertminderung von 80 %.

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

Wirtschaftlich wertmindernd zu berücksichtigen ist, dass im Haus keine eigene Heizanlage vorhanden ist, sondern von der Nachbarliegenschaft mittels Fernwärmeanschluss beheizt wird.

Bauwert Wohngebäude			
	~Nutzfläche [m ²]	Preis €/m ²	Neubauwert €
Kellergeschoss:	54,50	1.300,00	70.850,00
Erdgeschoss:	66,80	2.600,00	173.680,00
Dachgeschoss:	35,40	1.820,00	64.428,00
Neubaukosten:			308.958,00
- gemeinsame techn.	Zustandsnote	2,5	
Wertminderung (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	-80%
	Restnutzungsdauer	15 Jahre	-247.166,00
- wirtschaftliche Wertminderung: 3 %			- 9.269,00
			52.523,00
Bauwert Wohngebäude, ger.			52.500,00

3.4.2.2 Wohnhaus Neubau

Die Ausstattung des Gebäudes ist als normal - gehoben zu bezeichnen.

Der indexangepasste Richtwert je m² Wohnnutzfläche zum Bewertungsstichtag ist mit € 3.200,00 anzusetzen.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	normale - gehobene Ausstattung	€ 3.200,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.720,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.992,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss), gerundet		€ 3.000,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 3.000,00.

Die Alterswertminderung erfolgt als gemeinsame technische Wertminderung (Lineare Alterswertminderung kombiniert mit Zustandswertminderung nach Heideck).

Der so ermittelte Neubauwert wird um die gemeinsame technische Wertminderung (Wertminderung linear, kombiniert mit Heideck) reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und

Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 2,5 zu beurteilen. Unterstellt werden eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie eine fiktive Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Dadurch errechnet sich eine lineare Wertminderung von 42,86 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 2,5 eine Wertminderung von 47,60 %.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 3.000,00/m² für das Obergeschoss werden für das Erdgeschoss 50 % des Richtpreises (= € 1.500,00/m²) unterstellt.

Der Fertigstellungsaufwand liegt gemäß Bauanteilstabelle bei 15% der Herstellungskosten. Um diesen Betrag ist der Neubauwert zu korrigieren.

Wirtschaftlich wertmindernd mit 4% zu berücksichtigen ist der Umstand, dass das Erdgeschoss aufgrund der Raumhöhe (3,30 m), Größe, Ausgestaltung für den vorgesehenen Verwendungszweck nur unter hohem Aufwand für alternative Nutzungszwecke zu adaptieren ist.

Bauwert Wohngebäude			
	~Nutzfläche [m ²]	Preis €/m ²	Neubauwert €
Erdgeschoss:	137,10	1.500,00	205.650,00
Obergeschoss:	131,80	3.000,00	395.400,00
Neubaukosten:			601.050,00
abzüglich Kosten für Fertigstellungsarbeiten: -15%			- 90.158,00
korr. Neubaukosten:			510.892,00
- gemeinsame techn.	Zustandsnote	2,5	
Wertminderung (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	-47,60% - 243.185,00
	Restnutzungsdauer	40 Jahre	
- wirtschaftliche Wertminderung: 4%			- 20.436,00
			247.271,00
Bauwert Wohngebäude, ger.			247.000,00

3.4.2.3 Wirtschaftsgebäude

Aufgrund der Bauweise, des Alters, des Erhaltungszustandes, des noch im Betrieb befindlichen Kühlraumes und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit wird gutachterlich ein pauschaler Zeitwert in der Höhe von € 20.000,00 zum Ansatz gebracht.

Zeitwert Wirtschaftsgebäude, pauschal	€ 20.000,00
---------------------------------------	-------------

3.4.2.4 Halle

Aufgrund der Bauweise, des Alters, des Erhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit wird gutachterlich ein pauschaler Zeitwert in der Höhe von € 30.000,00 zum Ansatz gebracht.

Zeitwert Halle, pauschal	€ 30.000,00
--------------------------	-------------

3.4.2.5 Manipulationshalle

Aufgrund der Bauweise, des Alters, des Erhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit wird gutachterlich ein pauschaler Zeitwert in der Höhe von € 10.000,00 zum Ansatz gebracht.

Zeitwert Manipulationshalle, pauschal	€ 10.000,00
---------------------------------------	-------------

3.4.2.6 Glas- und Gewächshäuser, Folientunnel

Laut AfA-Tabelle für den Wirtschaftszweig Gartenbau des deutschen Bundesfinanzministeriums liegt die Gesamtnutzungsdauer für die vorhandenen gärtnerischen Anlagen bei max. 15 Jahren. Die Nutzungsdauer für die technischen Anlagen wie Beregnung, Steuereinrichtungen und Beheizung liegt bei 10 Jahren.

Die technische Lebensdauer ist bei allen Glas- und Gewächshäusern und Tunneln bei weitem überschritten ist. Der Wert der noch bedingten wirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeit ist mit den Kosten für Abbruch und Entsorgung gleichzusetzen, weshalb der Zeitwert dieser gärtnerischen Anlagen mit € 0,00 angesetzt wird.

Zeitwert Glas-, Gewächshäuser, Folientunnel, pauschal	€ 0,00
---	--------

3.4.2.7 Bauliche Außenanlagen

In der Bewertungspraxis wird bei der Bewertung der üblichen Außenanlagen von Einzelwertermittlungen abgesehen und der Sachwert nach Erfahrungssätzen am Wertermittlungstichtag angesetzt.

Laut Literaturangaben beträgt der Wert der Außenanlagen bei einfachen Anlagen wie bei der gegenständlichen Liegenschaft 2 % - 4 % des Bauwertes.

Wohnhaus Altbau	€ 52.500,00
Wohnhaus Altbau	€ 247.000,00
Wirtschaftsgebäude	€ 20.000,00
Halle	€ 30.000,00
Manipulationshalle	€ 10.000,00
Summe	€ 359.500,00

Summe der Bauwerte	€ 359.500,00	4%	€ 14.380,00
Zeitwert der Außenanlagen, ger.			€ 14.400,00

3.4.2.8 Zubehör

Die Photovoltaikanlage ist aufgrund des Alters und des Zustandes als wertneutral zu betrachten.

3.4.2.9 Summe der Bauwerte

Wohnhaus Altbau	52.500,00
Wohnhaus Altbau	247.000,00
Wirtschaftsgebäude	20.000,00
Halle	30.000,00
Manipulationshalle	10.000,00
Bauliche Außenanlagen	14.400,00
	373.900,00

Summe der Bauwerte , gerundet	€ 374.000,00
--------------------------------------	---------------------

3.4.2.10 Sachwert

Bodenwerte	€ 61.200,00
Bauwerte	€ 374.000,00
Summe	€ 435.200,00

Sachwert, gerundet	€ 435.000,00
---------------------------	---------------------

3.5 Wert des Wohnungs- und Ausgedingerechtes

Grundlage der Wertermittlung des **Wohnrechts** ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem in ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten und gegebenenfalls in der Ersparnis weiterer Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten).

Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Ist die Dauer des Rechts an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren.

Die für Mietzahlungen übliche Zahlungsweise (monatlich vorschüssig) ist durch Korrektur der Leibrentenbarwertfaktoren zu berücksichtigen.

Die Wohnungsberechtigten haben das Recht der Benützung aller Räumlichkeiten sowie des Aufenthaltes auf der gesamten Liegenschaft. Die Wohnnutzfläche hat ein Ausmaß von 102,2 m².

Von den vier Klassifizierungen der Lage laut Immobilienpreisspiegel ‚mäßig – normal – gut – sehr gut‘ ist aufgrund der abgelegenen Lage die zweite Stufe ‚normal‘ zu unterstellen.

Der aktuelle Immobilienpreisspiegel weist für den Bezirk Südoststeiermark für Mietwohnungen in normaler Wohnlage und ab 50 m² einen Mietwert von € 4,96 je m² (ger. € 5,00 je m²) aus.

$$102,2 \text{ m}^2 \times € 5,00 = € 511,00$$

Für den Zugang zum Keller, die Nutzung einer Garage und die Mitbenützung der Hoffläche ist der berechnete Betrag in der Höhe von € 511,00 auf einen pauschalen fiktiven monatlichen Betrag von € 600,00 zu erhöhen.

Für die vom Eigentümer aufzukommenden Betriebskosten errechnet sich bei € 2,00 je m² ein monatlicher Betrag von € 204,40, gerundet € 200,00.

Mietansatz:	€ 600,00
Betriebskosten:	<u>€ 200,00</u>
	€ 800,00

Kapitalisierungszinssatz: In Fachkreisen gelangte man zur Auffassung, dass der Liegenschaftszinssatz nur bei der Wertermittlung für das belastete Grundstück zu rechtfertigen ist. Bei der Wertermittlung des Rechtes hingegen ist der Realzinssatz heranzuziehen.

Gemäß Sterbetafel 2020/22 der Statistik Austria liegt die fernere Lebenserwartung für Herrn Johann Schober bei 13,6 Jahren, für Frau Anna Schober bei 16,2 Jahren.

Gegenständlich handelt es sich um eine Verbindungsrente, da das Recht gleichzeitig mehreren Personen zusteht.

Das Recht endet mit dem Tod des Letztversterbenden. Bei einer Verbindungsrente vermindert man gemäß Literatur Kranewitter das Alter der maßgebenden Person, für die sich der höhere Barwertfaktor ergibt, um vier Jahre. Von den beiden Berechtigten ergibt sich für Frau Anna Schober der höchste Barwertfaktor.

Unterstellt wird ein monatlicher 3%-iger Zinssatz vorschüssig, womit der Barwertfaktor nach der Sterbetafel 2020/22 bei 14,737 bzw. der bereinigte Barwertfaktor bei 14,2738 liegt.

Berechnung:

Jahresbetrag: $12 \times € 800,00 = € 9.600,00$

Bewertungsstichtag: 11.06.2024

Geburtsdatum: 27.03.1953

Alter: $71 - 4 \text{ Jahre} = 67 \text{ Jahre}$

Zinssatz: 3%

Barwertfaktor: 14,737

Bereinigter Barwertfaktor: 14,2738

Kapitalwert: $€ 9.600,00 \times 14,2738 = € 137.028,00$

Wert des Wohnungsrechtes

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 137.000,00

Die **Pflegeleistung** ist eine Reallast. Der Reallastverpflichtete hat eine positive Leistungsverpflichtung zu erbringen oder erbringen zu lassen. Reallasten können wie Dienstbarkeiten auf Dauer oder zeitlich begrenzt vereinbart werden.

Die Bewertung der vertragsmäßigen Leistungen erfolgt als Barwert eines der Pflegeverpflichtung entsprechenden Geldbetrages.

Die bei bäuerlichen Übergaben festgelegten Leistungen werden praxisüblich mit € 320,00 / Monat / Berechtigtem beziffert.

Johann Schober:

Unterstellt wird ein monatlicher 3%-iger Zinssatz vorschüssig, womit der Barwertfaktor bei 11,135 liegt.

Für die laut Übergabsvertrag zu erbringenden Leistungen wird folgende Berechnung durchgeführt:

Jahresbetrag: $12 \times € 320,00 = € 3.840,00$

Bewertungsstichtag: 11. Juni 2024

Geburtsdatum Johann Schober: 31. März 1953

Alter: 71 Jahre

Zinssatz: 3%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 11,135

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 10,6718

Kapitalwert: $€ 3.840,00 \times 10,6718 = € 40.980,00$

Wert des Ausgedingerechts für Herrn Johann Schober

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 41.000,00

Anna Schober:

Unterstellt wird ein monatlicher 3%-iger Zinssatz vorschüssig, womit der Barwertfaktor bei 11,135 liegt.

Für die laut Übergabsvertrag zu erbringenden Leistungen wird folgende Berechnung durchgeführt:

Jahresbetrag: $12 \times € 320,00 = € 3.840,00$

Bewertungsstichtag: 11. Juni 2024

Geburtsdatum Anna Schober: 27. März 1953

Alter: 71 Jahre

Zinssatz: 3%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 12,834

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 12,3708

Kapitalwert: $€ 3.840,00 \times 12,3708 = € 47.504,00$

Wert des Ausgedingerechts für Herrn Anna Schober

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 47.500,00

Begräbniskosten:

Die Kosten des ortsüblichen standesgemäßen Begräbnisses werden pro Person mit € 7.500,00 angenommen. Dieser Betrag ergibt sich aus Erhebungen, wonach für eine Erdbestattung inklusive aller im Zuge eines Todesfalles erforderlichen Behörden-erledigungen, kirchlichen Ausgaben, Blumen und Bewirtungsspesen diese Kosten anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass kein diese Kosten deckendes Vermögen vorhanden ist.

Diese Belastung ist aufgrund der statistischen Lebenserwartung laut aktueller Sterbetafel für Herrn Johann Schober in rund 13,6 Jahren und für Anna Schober in rund 16,2 Jahren zu erwarten. Die jeweiligen Begräbniskosten sind daher mit diesen Zeiträumen auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

Begräbniskosten Johann Schober: € 7.500,00

Abzinsungsfaktor bei 2,5 % und 13,6 Jahren: 0,714806

€ 7.500,00 x 0,714806 € **5.361,00**

Begräbniskosten Anna Schober: € 7.500,00

Abzinsungsfaktor bei 2,5 % und 16,2 Jahren: 0,670336

€ 7.500,00 x 0,670336 € **5.028,00**

Summe der Begräbniskosten, diskontiert: € **10.389,00**

Wert der Begräbniskosten für Anna und Johann Schober: € **10.400,00**

Wohnungsrecht: € 137.000,00

Ausgedingeleistungen: € 88.500,00

Begräbniskosten: € 10.400,00

Summe: € 235.900,00

Wert des Wohnungs- und Ausgedingerechtes zum Bewertungsstichtag, gerundet	€ 236.000,00
--	--------------

3.6 Verkehrswert

Der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen, da der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert übereinstimmt. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen.

Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.



Bei der Verwertung der gegenständlichen Liegenschaft ist zu bedenken, dass der potentielle Käuferkreis für dieses Preissegment in dieser Region klein ist und auch die starke Zweckgebundenheit der einzelnen Baulichkeiten wird eine Einschränkung darstellen. Ein Interessent ist nicht bereit „jeden“ Preis für eine Immobilie zu bezahlen, die nicht ganz seinen Vorstellungen entspricht. Abgeleitet aus diesen Überlegungen wird eine eingeschränkte Verkäuflichkeit unterstellt.

Verkäuflichkeit					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
Abschlag	0%	5%	15%	35%	55%

Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, S. 674

Sachwert	435.000,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG): -15,00 %	- 65.250,00 €
Verkehrswert	369.750,00 €
Verkehrswert, gerundet	370.000,00 €

Verkehrswert ohne Berücksichtigung

des Wohnungs- und Ausgedingerechtes: € 370.000,00

Der Verkehrswert mit Berücksichtigung der Belastung durch das Wohnungsrecht errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert ohne Belastung:	€ 370.000,00
<u>Belastung durch die Dienstbarkeit:</u>	<u>- € 236.000,00</u>
Vorläufiger Verkehrswert:	€ 134.000,00
Marktanpassung: - 5%	<u>- € 6.700,00</u>
	€ 127.300,00

Unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Umstände wird folgender Verkehrswert ausgewiesen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 419, GB 62134 Maierdorf
beträgt zum Bewertungsstichtag 11. Juni 2024
ohne Berücksichtigung des Wohnungs- und Ausgedingerechtes

gerundet € 370.000,00

(in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro)

Der Wert der Dienstbarkeiten für Johann und Anna Schober
beträgt zum Bewertungsstichtag 11. Juni 2024

gerundet € 236.000,00

(in Worten: zweihundertsechundsunddreißigttausend Euro)

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 419, GB 62134 Maierdorf
beträgt zum Bewertungsstichtag 11. Juni 2024
mit Berücksichtigung des Wohnungs- und Ausgedingerechtes

gerundet € 127.000,00

(in Worten: einhundertsiebundzwanzigttausend Euro)



Die allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Grundbuchauszug EZ 419, KG 62134 Maierdorf

Auszug aus der digitalen Katastralmappe

Einheitswertbescheid

Forderungsanmeldung der Marktgemeinde Gnas

Bauaktunterlagen: Bescheide, Inhaltsverzeichnis zum Bauakt Maierdorf 14

Vergleichspreisübersicht Bauland

Vergleichspreisübersicht Landwirtschaft