



Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

**Manuel Schneller, Am Weißen Kreuz 1/13, 8940 Liezen
(BG Liezen 14 E 17/25w - 4)**



**EZ 1601, Gstk 1097/3 in der KG 67406 Liezen
B-LNr. 1, 1/1-Anteil und
EZ 1471, Gstk 1097/6 in der KG 67406 Liezen
B-LNr. 13, 1/4-Anteil (Zufahrt)**

Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseerstraße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst 35 Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 01.11.2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. ÜBERSICHT | 4 |
| 2. ALLGEMEINES..... | 5 |
| 2.1. AUFTRAG..... | 5 |
| 2.2. ZWECK | 5 |
| 2.3. BEFUNDAUFNAHME | 5 |
| 2.4. BEWERTUNGSSTICHTAG | 5 |
| 2.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN | 6 |
| 2.5.1. <i>Allgemeine Grundlagen und Unterlagen</i> | 6 |
| 2.5.2. <i>Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen</i> | 6 |
| 2.5.3. <i>Bewertungsvoraussetzungen</i> | 7 |
| 2.6. VORBEMERKUNGEN | 7 |
| 3. BEFUND..... | 8 |
| 3.1. LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN U. LAGEBESCHREIBUNG | 8 |
| 3.1.1. <i>Liegenschaft allgemein</i> | 8 |
| 3.1.2. <i>Lagebeschreibung</i> | 8 |
| 3.1.3. <i>Bevölkerung und Wirtschaft</i> | 10 |
| 3.1.4. <i>Makrolage/Nachbarschaft/Nutzung</i> | 10 |
| 3.1.5. <i>Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)</i> | 11 |
| 3.1.6. <i>Ver- und Entsorgung</i> | 12 |
| 3.1.7. <i>Zubehör/Zufahrt</i> | 12 |
| 3.2. RECHTLICHE ERHEBUNGEN | 13 |
| 3.2.1. <i>Grundbuch allgemein - BAUGRUNDSTÜCK</i> | 13 |
| 3.2.2. <i>Eigentümer BAUGRUNDSTÜCK</i> | 14 |
| 3.2.3. <i>Belastungen BAUGRUNDSTÜCK</i> | 14 |
| 3.2.4. <i>Grundbuch allgemein - Gdstk. 1097/6 KG 67406 Liezen „Zufahrt“</i> | 15 |
| 3.2.5. <i>Eigentumsverhältnisse - Gdstk. 1097/6 KG 67406 Liezen „Zufahrt“</i> | 15 |
| 3.2.6. <i>Belastungen - Gdstk. 1097/6 KG 67406 Liezen „Zufahrt“</i> | 16 |
| 3.2.7. <i>Vertragsituation</i> | 16 |
| 3.2.8. <i>Baugrundstück/Nutzfläche</i> | 16 |
| 3.2.9. <i>Flächenwidmung</i> | 17 |
| 3.2.10. <i>Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtobjekt</i> | 19 |
| 3.2.11. <i>Risiko und Kontaminierung</i> | 21 |
| 3.2.12. <i>Energienetze Steiermark „Hochspannungsleitung Höhenplan“</i> | 22 |
| 3.3. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES | 24 |
| 3.3.1. <i>Flächenaufstellung</i> | 26 |
| 3.3.2. <i>Die Vergleichswerte von Grundstücksverkäufen</i> | 26 |
| 4. VERKEHRSWERTGUTACHTEN | 27 |
| 4.1. ALLGEMEINES | 27 |
| 4.2. WERTERMITTLUNGSMETHODIK | 28 |
| 4.2.1. <i>Vergleichswertverfahren §4 LBG:</i> | 28 |
| 4.2.2. <i>Ertragswertverfahren §5 LBG:</i> | 28 |
| 4.2.3. <i>Sachwertverfahren §6 LBG:</i> | 28 |
| 4.2.4. <i>Wahl des Ermittlungsverfahrens</i> | 28 |
| 4.3. BEWERTUNG NACH DEM VERGLEICHSWERTVERFAHREN GEM § 4 LBG | 29 |
| 4.3.1. <i>Bodenwert-unbelastet</i> | 29 |
| 4.4. VERKEHRSWERTABLEITUNG | 33 |
| BEILAGEN: | 34 |
| ALLGEMEINE GEFÄHRDUNGSEINSCHÄTZUNG „HORA“ | 34 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|--------|---|
| EZ | Einlagezahl |
| Gem | gemäß |
| ggst | gegenständlich |
| Gst | Grundstück |
| Gst-Nr | Grundstücksnummer |
| idgF | in der geltenden Fassung |
| iS | im Sinne |
| iSd | im Sinne des, - der |
| LNR | Laufende Nummer |
| TZ | Tagebuchzahl |
| W | Wohnung |
| FL | Widmungskategorie „Freiland“ |
| DO | Widmungskategorie „Dorfgebiet“ |
| HORA | Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (Herausgeber: BM Land- und Forstwirtschaft Regionen und Wasserwirtschaft) |
| ROG | Raumordnungsgesetz Land Steiermark |
| BauG | Steiermärkisches Baugesetz |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| GVG | Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz |

1. Übersicht

Die folgende zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der Befundaufnahme vermitteln.

(A) Grundstücksdaten „BAUGRUNDSTÜCK“

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|------------------|------------------|
| Grundbuch: | EZ: 1601 | Anteil: 1/1 | Gst.-Nr.: 1097/3 | KG: 67406 Liezen |
| Adresse: | nördlich von Röthweg 14, 8940 Liezen | | | |
| Grundstücksfläche: | Gärten 1.186 m ² (lt. Grundbuchsauszug vom 29.09.2025) | | | |
| Eigentumsverhältnisse: | Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. | | | |
| Verpflichtete Partei: | Manuel Schneller Am Weißen Kreuz 1/13, 8940 Liezen | | | |
| Widmung/Dichte: | ROG Flächenwidmung: | A-WR „Allgemeines Wohngebiet“ | | |
| | Bebauungsdichte: | 0,2 – 0,4 | | |
| | Zusatzwidmung: | Aufschließungsgebiet | | |
| | Gefährdungen: | Hochwasser- und Rutschungsgefährdung (Quelle HORA-Pass) | | |
| Aufschließung: | Strom, Wasser, Kanal und Telekom sind im Nahbereich des Grundstückes vorhanden | | | |

(B) Grundstücksdaten „ZUFAHRTSGRUNDSTÜCK“

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|------------------|------------------|
| Grundbuch: | EZ: 1471 | Anteil: 1/4 | Gst.-Nr.: 1097/6 | KG: 67406 Liezen |
| Adresse: | nördlich von Röthweg 14, 8940 Liezen | | | |
| Grundstücksfläche: | Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) 414 m ² (lt. Grundbuchsauszug vom 05.10.2025) | | | |
| Eigentumsverhältnisse: | Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich zu einem Viertel (1/4) im Eigentum der verpflichteten Partei. | | | |
| Verpflichtete Partei: | Manuel Schneller Am Weißen Kreuz 1/13, 8940 Liezen | | | |
| Widmung/Dichte: | ROG Flächenwidmung: | VERK „Verkehrsfläche“ | | |
| | Zusatzwidmung: | keine | | |
| | Gefährdungen: | Hochwasser- und Rutschungsgefährdung (Quelle HORA-Pass) | | |
| Sonstiges: | Die EZ 1471 bildet die Zufahrt zum gegenständlichen Grundstück und wird, nachdem diese mit dem Bewertungsgrundstück eine Einheit bildet, nicht gesondert bewertet. | | | |

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 04.08.2025 bewilligten Zwangsversteigerung durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1601, Gstk 1097/3 in der KG 67406 Liezen, B-LNr. 1, 1/1-Anteil und EZ 1471, Gstk 1097/6 in der KG 67406 Liezen, B-LNr. 13, 1/4-Anteil, zu erstellen.

2.2. Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) idGF im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Zahl 14 E 17/25w – 4.

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 34274d

vertreten durch: Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2
8010 Graz
Firmenbuchnummer 219623a
(Zeichen: 2025/0109)

Verpflichtete Partei: Manuel Schneller
Am Weißen Kreuz 1/13
8940 Liezen

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am **29.09.2025 (14:00 Uhr – 14:30 Uhr)** in Abwesenheit der verpflichteten Partei. Es nahm folgende Person am Ortsaugenschein teil: SV BM Ing. Bernd Rauscher.

Es konnte bei der Befundaufnahme die gesamte Liegenschaft sowie auch der Zufahrtsweg besichtigt werden.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der **29.09.2025** (Tag der Befundaufnahme) festgelegt!

2.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen sowie die Erhebungen des Sachverständigen der für die Befundaufnahme/Gutachten notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Vers. 01.03.2022
- ÖNORM B 1800: Grundflächen und Rauminhalte Vers. 01.08.2013
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Stmk. Landesregierung „A13 Raumplanungsabteilung“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes 2020
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 2014
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 29.09.2025 und vom 08.10.2025
- Grundbuchsauzug vom 29.09.2025 und vom 05.10.2025
- Auszug Katastermappenplan (GIS Steiermark vom 05.10.2025)
- Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 05.10.2025) und Aufschließungserfordernisse; Auskunft der Stadtgemeinde Liezen am 06.10.2025
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLW (GIS Steiermark 05.10.2025)
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (HORA 05.10.2025)
- Auszug Luftbild/Lageplan (GIS Steiermark 05.10.2025)
- Erhebungen im Verdachtsflächen und -Altlastenkataster des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt 05.10.2025)
- Kaufvertrag vom 17.12.2021
- Vergleichspreissammlung des SV und Erhebungen von Vergleichspreisen aus dem ZT – Datenforum vom 30.09.2025
- Auszug aus dem aktuellen Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Liezen (Rutschung Liezen) für das Grundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen, übermittelt von Herrn DI Janu am 06.10.2025 per email
- Geologische Vorbegutachtung der Firma Synalp, Dr. Genger-Platz 9, 8911 Admont, vom 11.06.2024
- Stellungnahme, Merkblätter „Strom“ und Bauhöhendigramm der Energie Steiermark vom 09.10.2025

2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durchgeführt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt oder dergleichen, sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden 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 oder sonst bekannt geworden sind.
- Gemäß ÖNORM B 1802 Pkt.3.3 „Genauigkeitsanforderungen“ wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in der 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 somit nicht notwendigerweise einen entsprechenden Preis bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall, jederzeit und auch kurzfristig, am Markt erzielen zu können.
- Weiters erfolgte eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und Bauschäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme. Es wird auch diesbezüglich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchungen des Erdreichs, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurden. Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand dieses Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

2.6. Vorbemerkungen

Die in folgender Befundung/Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.1. – 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt.

Die Baufläche für die ggst. Liegenschaft gemäß dem Grundbuchsauszug vom 29.09.2025 beträgt **1.186 m²**. Diese Baufläche und der $\frac{1}{4}$ Anteil ($414 \text{ m}^2 / 4 = \mathbf{103,50 \text{ m}^2}$) an der Zufahrtsstraße wurden für das Bewertungsgutachten herangezogen.

Es wird weiters an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in gegenständlicher Befundung durchgeführte Begutachtung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

3. Befund

3.1. Liegenschaft allgemein u. Lagebeschreibung

3.1.1. Liegenschaft allgemein

Das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen (EZ1601) befindet sich in einer sonnigen Hanglage im Ortsteil „Röthweg“ in der Stadtgemeinde Liezen. Die Grundstücksfläche beträgt 1.186 m². Zusätzlich beinhaltet die Liegenschaft noch einen ¼ Anteil an der südlichen Zufahrtstraße, Grundstück Nr. 1097/6 in der KG 67406 Liezen (EZ1471). Der Ortsteil „Röthweg“ liegt nördlich des Stadtzentrums von Liezen, in einer ruhigen Wohngegend. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Röthweg.

Arzt und Apotheke, öffentlicher Personennahverkehr und Nahversorger befinden sich alle in einem Umkreis von ca. 1.000 m und sind fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegene Schule befindet sich im Umkreis von ca. 2.000m und der nächstgelegene Kindergarten liegt ca. 3.000 m entfernt.

Kindergarten und Schule sind somit für Kinder, fußläufig kaum erreichbar und es könnte bei der Recherche auch keine Busverbindung vom Röthweg in das Zentrum festgestellt werden.



Abbildung 1: Auszug Makrolage (Quelle: immoNetZT 30.09.2025)

3.1.2. Lagebeschreibung

Das Baugrundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen befindet sich am Röthweg, nördlich des Stadtzentrums. Das Grundstück weist einen eher trapezförmigen Grundriss auf und verfügt über eine Fläche von 1.186 m². Erschlossen wird das Grundstück über einen Interessentenweg im südlichen Bereich und im Anschluss über den Röthweg (Gemeindestraße). Der Kanal befindet sich im Nahbereich des Grundstücks und die Wasserleitung wird direkt über das ggst. Grundstück geführt.

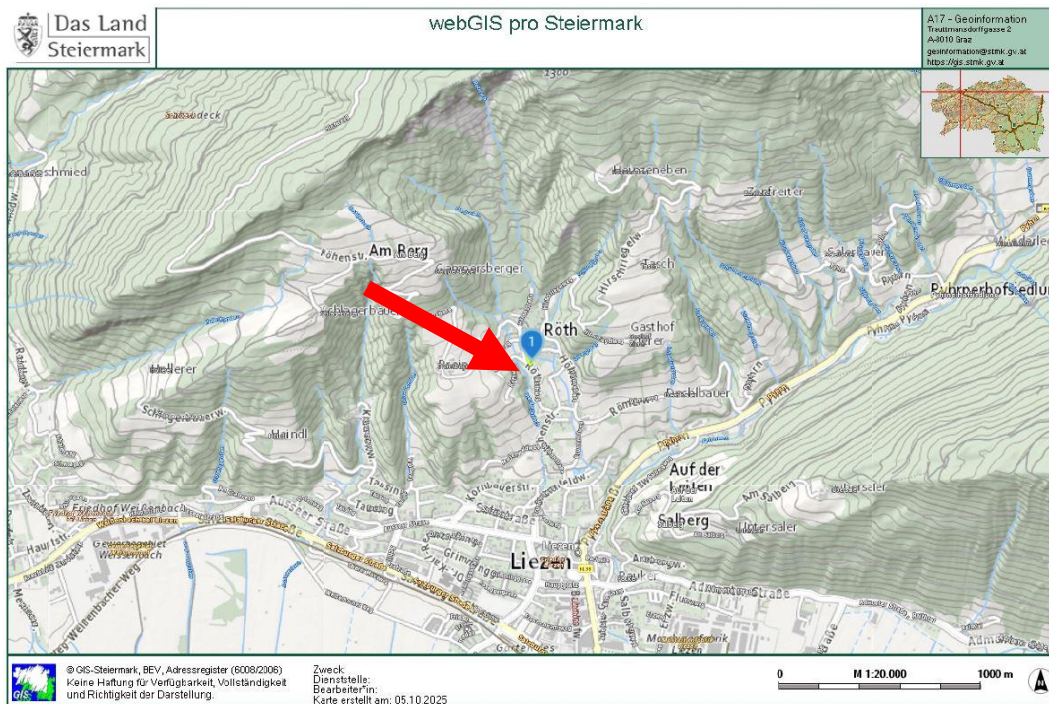


Abbildung 2: Übersichtsplan Stadtgemeinde Liezen (Quelle: GIS Steiermark 05.10.2025)

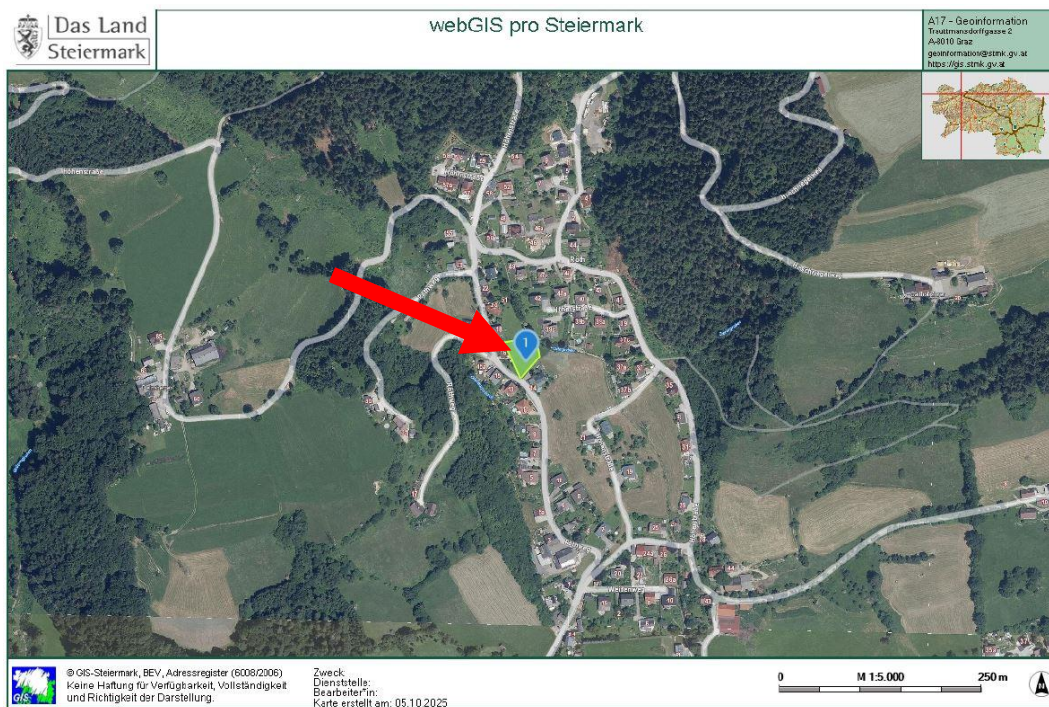


Abbildung 3: Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes (Quelle: GIS Steiermark 05.10.2025)

3.1.3. Bevölkerung und Wirtschaft

Die gesamte Stadtgemeinde Liezen weist zum 01.01.2025 einen Bevölkerungsstand von 8.147 Einwohner auf. Nachfolgend befindet sich eine Abbildung des Bevölkerungsverlaufes der Stadtgemeinde Liezen, sowie des Bezirkes Liezen im Vergleich mit der gesamten steiermärkischen Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsstruktur stagniert seit 1981. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung ist im Handel, in der Industrie und in der Land- und Forstwirtschaft, beschäftigt.

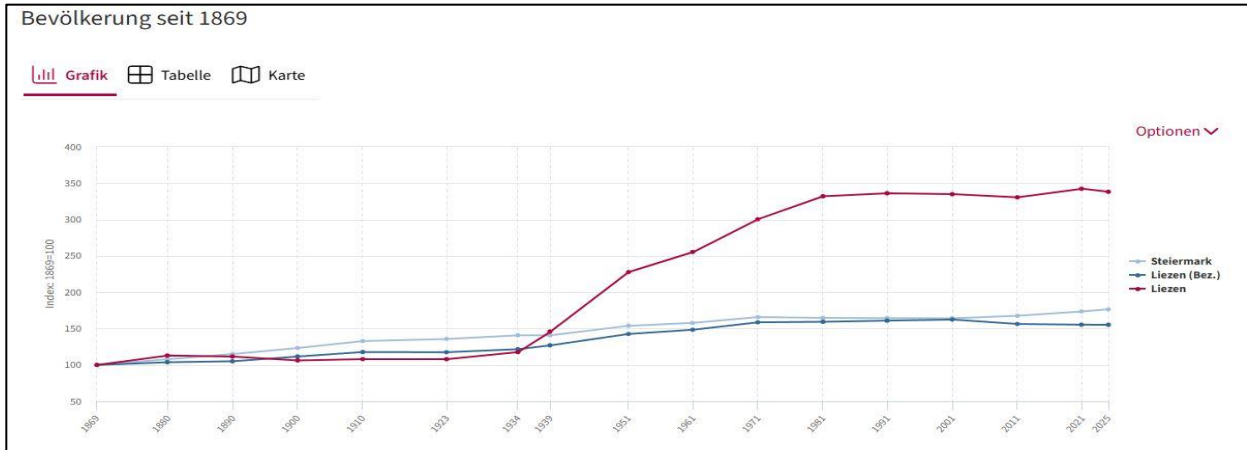


Abbildung 4: Bevölkerungsverlauf (Quelle Statistik Austria 05.10.2025)

3.1.4. Makrolage/Nachbarschaft/Nutzung

Das Baugrundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Liezen und erfolgt die Erschließung von Süden über einen Interessentenweg und im Anschluss über den Röthweg (Gemeindestraße). Es befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung welche durch Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise gekennzeichnet ist. Das Stadtzentrum von Liezen (Hauptplatz) ist talwärts ca. 1.400m südlich des Baugrundstückes gelegen und befindet sich der Bahnhof in ca. 2.000m südlicher Entfernung. Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich alle im Stadtkern von Liezen in einer Entfernung von ca. 1.000m und sind fußläufig erreichbar. Die Stadtgemeinde Liezen ist die Bezirkshauptstadt des Bezirkes Liezen und verfügt über eine, wie für Bezirksstädte üblich, große Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Einkaufszentren, usw.).

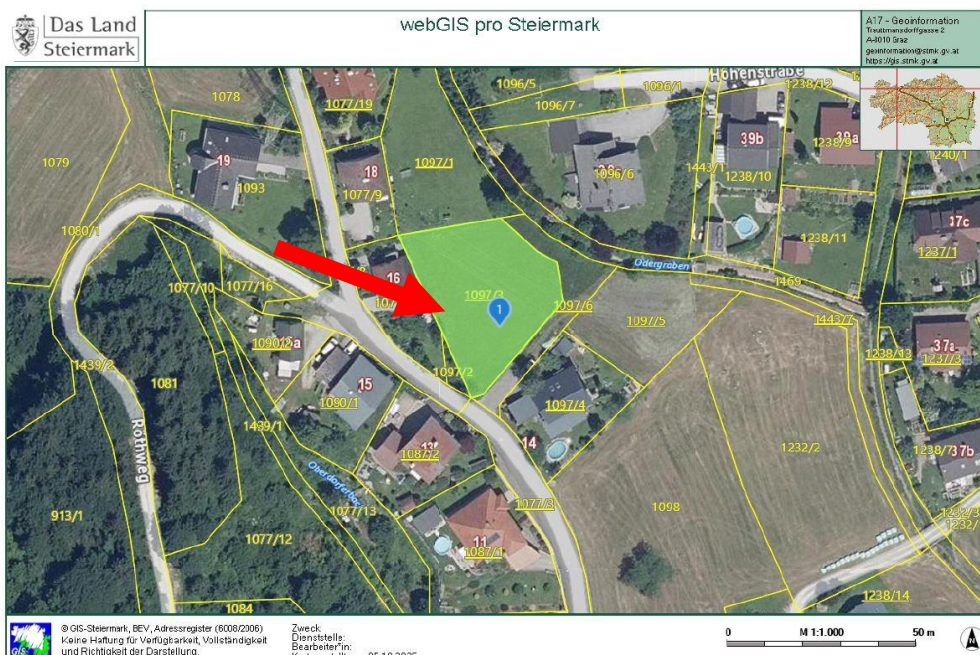


Abbildung 5: Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes (Quelle: GIS Steiermark 05.10.2025)

3.1.5. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Individualverkehr

Das Baugrundstück befindet sich am Röthweg (Gemeindestraße). und befindet sich dieser 2 km nördlich der B320 „Ennstal Bundesstraße“. Des Weiteren befindet sich in Liezen ein Knotenpunkt der A9 Phyrnautobahn mit einer Auf- und Abfahrt. Durch diese Autobahnanschlussstelle ist die Landeshauptstadt Graz in 1h 15min (Entfernung ca. 115 km) und die Landeshauptstadt Linz in 1h 15min (Entfernung ca. 110 km) erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über den Busbahnhof Liezen. Dieser Busbahnhof ist 1,4 km entfernt und in 18 Minuten fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Liezen ist 2 km entfernt und fußläufig in 27 Minuten erreichbar. Vom Bahnhof Liezen ist die Landeshauptstadt Graz in 2h und die Landeshauptstadt Salzburg in 2,5h erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsverhältnisse können somit als gut bezeichnet werden. Das Bewertungsgrundstück liegt auf einer Höhe von 773,30 müA. und der Hauptplatz Liezen auf 653,50müA. Der Höhenunterschied beträgt somit 120m und zeigen die Verbindungsstraße typische „Steilstrecken“ mit Längsgefälle von bis zu 15%. Zwischen Bahnhof und Hauptplatz zeigt sich der Höhenunterschied nur noch mit 10m.



Abbildung 6: Entfernung Busbahnhof (Quelle: Google Maps vom 05.10.2025)

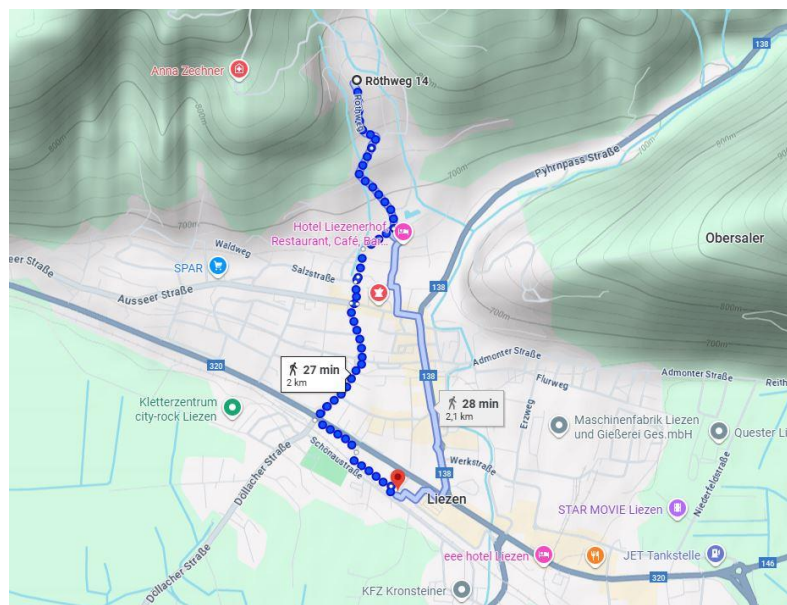


Abbildung 7: Entfernung Bahnhof (Quelle: Google Maps vom 05.10.2025)

3.1.6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Grundstück vorhanden oder befinden sich im Nahbereich des Grundstücks. Die Wasserversorgung erfolgt aus der öffentlichen Wasserleitung der Stadtgemeinde Liezen. Diese Wasserleitung befindet sich direkt auf dem Grundstück. Der Schmutzwasserkanal der Stadtgemeinde Liezen befindet sich im Röthweg und liegt somit im Nahbereich des Grundstücks. Die Energieversorgung erfolgt aus dem Netz der Energie Steiermark. Dieser Anschluss an die Stromversorgung befindet sich nach Auskunft der Gemeinde, im Nahbereich des Röthwegs. Der Anschluss an die Telekommunikation befindet sich auf dem Grundstück.



Abbildung 8: Ver- und Entsorgung der Stadtgemeinde Liezen (Quelle: GIS Steiermark vom 06.10.2025)

3.1.7. Zubehör/Zufahrt

Zum verfahrensgegenständlichen Baugrundstück gehört auch ein ¼ Anteil an der EZ 1471, Gstk Nr. 1097/6 in der KG 67406 Liezen mit einer Fläche von 414 m². Dieses südlich gelegene, direkt angrenzende Grundstück, stellt die Zufahrt zur ggst. Bauparzelle dar. Im Flächenwidmungsplan wurde dieses Grundstück als Verkehrsfläche ausgewiesen und ist somit als Interessentenweg zu sehen. Über dieses Grundstück erfolgt die Zufahrt auf den im Nahbereich befindlichen Röthweg.



Abbildung 9: Zufahrt (Quelle: GIS Steiermark vom 06.10.2025)



Abbildung 10: Zufahrt (Interessentenweg)



Abbildung 11: Schachtbauwerk, vermutlich für die Wasserversorgung der Stadtgemeinde Liezen

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein - BAUGRUNDSTÜCK

Die Liegenschaft umfasst das **Baugrundstück Nr. 1097/3** in der Katastralgemeinde 67406 Liezen. Nachfolgend auszugsweise das A-Blatt des Grundbuches.


| | | | | | | | | | |
|---|------------------|----------------|-------------|-------------|--------|--------------|---|------|--|
|  | GB | | | | | | | | |
| Auszug aus dem Hauptbuch | | | | | | | | | |
| KATASTRALGEMEINDE 67406 Liezen BEZIRKSGERICHT Liezen | EINLAGEZAHL 1601 | | | | | | | | |
| ***** | | | | | | | | | |
| Letzte TZ 1815/2025 | | | | | | | | | |
| ***** A1 ***** | | | | | | | | | |
| <table border="0"> <tr> <td style="text-align: left;">GST-NR</td> <td style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</td> <td style="text-align: left;">FLÄCHE</td> <td style="text-align: left;">GST-ADRESSE</td> </tr> <tr> <td>1097/3</td> <td>G Gärten(10)</td> <td style="text-align: center;">*</td> <td>1186</td> </tr> </table> | GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | 1097/3 | G Gärten(10) | * | 1186 | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | | | | | | |
| 1097/3 | G Gärten(10) | * | 1186 | | | | | | |
| Legende: | | | | | | | | | |
| G: Grundstück im Grenzkataster | | | | | | | | | |
| *: Fläche rechnerisch ermittelt | | | | | | | | | |
| Gärten(10): Gärten (Gärten) | | | | | | | | | |
| ***** A2 ***** | | | | | | | | | |
| 2 a 1250/1962 1777/2008 Sicherheitszone des Flughafens Aigen im Ennstal (Zl 7.919/Ra-1961) hins Gst 1097/3 | | | | | | | | | |
| b 659/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1494 | | | | | | | | | |
| 3 a 1692/2001 Grunddienstbarkeit Gehen u Fahren an EZ 1447 | | | | | | | | | |
| b 659/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1494 | | | | | | | | | |
| ***** B ***** | | | | | | | | | |

Abbildung 12: Auszug Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsatzug vom 29.09.2025)

Eintragung A2-2 „Sicherheitszone Militärflughafen Aigen“: Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

Eintragung A2-3 „Gehen und Fahren an EZ 1447“: Die EZ 1447 befindet sich im Eigentum des Hrn. Andreas Hell (Verkäufer 2021) und beinhaltet das Gdstk. 1238/14 welches sich ohne „Verbindung“ talseitig zum Bewertungsgrundstück befindet. Anscheinend wurde dieses Recht bei diversen Grundstücksänderungen immer weiter verbüchert. Es konnten keine bewertungsrelevanten Rechte abgeleitet werden.

3.2.2. Eigentümer BAUGRUNDSTÜCK

Lt. Grundbuchsauszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. Nachfolgend auszugsweise die Eigentumsverhältnisse des bewertungsgegenständlichen Anteils B-LNR 1.

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Manuel Schneller
  GEB: 1995-06-05 ADR: Siedlungsstraße 10 /2, Liezen 8940
  a 659/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht
***** C *****
```

Abbildung 13: Auszug Grundbuch Blatt B-LNR. 1 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 29.09.2025)

3.2.3. Belastungen BAUGRUNDSTÜCK

Im C-Blatt wurde unter C-LNR 1 Duldung einer 110.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst 1097/3, eingetragen.

```
***** C *****
1 a 359/1963 272/1967 1777/2008
  DIENSTBARKEIT Duldung einer
  110.000 Volt Hochspannungsleitung
  über Gst 1097/3 für
  Steirische Wasserkraft- und
  Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Graz
  b 659/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  1494
2 a 659/2022 Pfandurkunde 2022-01-14
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 76.800,--
  für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
  (FN 34274d)
  b 659/2022 Simultan haftende Liegenschaften
  EZ 1601 KG 67406 Liezen C-LNR 2
  EZ 1471 KG 67406 Liezen C-LNR 6
  c gelöscht
3 a 2804/2024 Zahlungsbefehl 2 C 826/24 w 2024-06-18
  PFANDRECHT vollstr zusammen EUR 489,87
  (darin enthaltene Nebenforderung EUR 7,00)
  4 % Z aus EUR 482,87 ab 2023-05-16
  Kosten EUR 397,64 samt 4 % Z seit 2024-06-18
  Exekutionsantragskosten EUR 226,10 für
  VERBUND AG (FN 076023z)
  (4 E 2979/24 h)
  b 2804/2024 Simultan haftende Liegenschaften

Seite 1 von 2
```

Abbildung 14: Auszug Grundbuch C-Blatt Seite 1 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 29.09.2025)

Eintragung C1: „Hochspannungsleitung“ Bewertungsrelevante Grundstücksquerung der Freileitung.

Eintragung C2/C3 „Pfandrechte“ – nachdem die Bewertung geldlastenfrei erfolgt – nicht bewertungsrelevant.

3.2.4. Grundbuch allgemein - Gdstk. 1097/6 KG 67406 Liezen „Zufahrt“

|  | GB |
|--|------------------|
| Auszug aus dem Hauptbuch | |
| KATASTRALGEMEINDE 67406 Liezen BEZIRKSGERICHT Liezen | EINLAGEZAHL 1471 |
| ***** | |
| Letzte TZ 1815/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** | |
| GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE | |
| 1097/6 G Sonst(10) * 414 | |
| Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) ***** A2 ***** | |
| 2 a 1250/1962 Sicherheitszone des Flughafens Aigen im Ennstal (Zl 7.919/Ra-1961) hins Gst 1097/6 b 395/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 106 ***** B ***** | |

Abbildung 15: Auszug Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsatzung vom 05.10.2025)

3.2.5. Eigentumsverhältnisse - Gdstk. 1097/6 KG 67406 Liezen „Zufahrt“

Lt. Grundbuchsatzung befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im 1/4 Eigentum der verpflichteten Partei.

| | |
|---|--|
| ***** B ***** | |
| 6 ANTEIL: 1/8 Herbert Habeler GEB: 1981-09-29 ADR: Liftstraße 545, Admont 8911 a 20906/2012 IM RANG 20333/2012 Kaufvertrag 2012-06-22 Eigentumsrecht | |
| 7 ANTEIL: 1/8 Kerstin Habeler GEB: 1987-01-13 ADR: Liftstraße 545, Admont 8911 a 20906/2012 IM RANG 20333/2012 Kaufvertrag 2012-06-22 Eigentumsrecht | |
| 9 ANTEIL: 1/8 Sigmar Merl GEB: 1949-09-07 ADR: Südtiroler Straße 294, Gröbming 8962 a 295/2013 IM RANG 20333/2012 Kaufvertrag 2012-12-12 Eigentumsrecht | |
| 10 ANTEIL: 1/16 Ditmar Merl GEB: 1953-07-23 ADR: Röthweg 18, Liezen 8940 a 295/2013 IM RANG 20333/2012 Kaufvertrag 2012-12-12 Eigentumsrecht | |
| 11 ANTEIL: 1/16 Waltraud Merl GEB: 1957-03-15 ADR: Röthweg 18, Liezen 8940 a 295/2013 IM RANG 20333/2012 Kaufvertrag 2012-12-12 Eigentumsrecht | |
| 12 ANTEIL: 1/4 Dipl.Ing. (FH) Gottfried Peer GEB: 1965-03-16 ADR: Röthweg 14, Liezen 8940 a 395/2005 Kaufvertrag 2004-09-29, Urkunde 2005-02-10 Eigentumsrecht b 1202/2019 IM RANG 14/2019 Kaufvertrag 2018-12-21 Eigentumsrecht c 1202/2019 Zusammenziehung der Anteile | |
| 13 ANTEIL: 1/4 Manuel Schneller GEB: 1995-06-05 ADR: Siedlungsstraße 10 /2, Liezen 8940 a 659/2022 IM RANG 3582/2021 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht | |
| ***** C ***** | |

Abbildung 16: Auszug Grundbuch Blatt B-LNR. 13 (Quelle: Grundbuchsatzung vom 05.10.2025)

3.2.6. Belastungen - Gdstk. 1097/6 KG 67406 Liezen „Zufahrt“

Nachfolgend die Eintragungen des C-Blattes im Grundbuch (auszugsweise)

| | | | |
|---|----------|--|----------|
| 1 | a | 359/1963 | 272/1967 |
| DIENSTBARKEIT Duldung einer 110.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst 1097/6 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Graz | | | |
| b | 395/2005 | Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 106 | |

Abbildung 17: Auszug Grundbuch C-Blatt Seite 1 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 29.09.2025)

Eintragung C1: „Hochspannungsleitung“ Bewertungsrelevante Grundstücksquerung der Freileitung.

Eintragung C2-8: „Pfandrechte“ – nachdem die Bewertung geldlastenfrei erfolgt – nicht bewertungsrelevant.

3.2.7. Vertragssituation

Die Eigentumsrechte am bewertungsgegenständlichen Anteil gingen lt. Grundbuchsauszug mittels Kaufvertrags vom 17.12.2021 rechtmäßig an die verpflichtete Partei über.

3.2.8. Baugrundstück/Nutzfläche

Auf Grundlage des Grundbuchsauszuges vom 29.09.2025 hat das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen (EZ1601) eine Grundstücksfläche von 1.186 m² (Anteil 1/1). Zusätzlich beinhaltet die Liegenschaft noch einen ¼ Anteil an der südlichen Zufahrtstraße, Grundstück Nr. 1097/6 in der KG 67406 Liezen (EZ1471) mit einer Grundstücksfläche von 414 m² (Anteil ¼). Beide Grundstücke bilden eine Einheit.

| Bezeichnung | EZ | Gst Nr. | KG | Widmung | Anteil | Fläche [m ²] |
|---------------|------|---------|-----------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|
| Baugrundstück | 1601 | 1097/3 | 67406 Liezen | A-WR „Allgemeines Wohngebiet“ | 1/1 | 1186 |
| Zufahrt | 1471 | 1097/6 | 67406 Liezen | Verk „Verkehrsfläche“ | 1/4 | 414 |

Bauliche Ausnutzbarkeit/Einschränkungen:**(1) Hochspannungsleitung**

Die Dienstbarkeit ist grundbücherlich gesichert und verläuft die Hochspannungsleitung beinahe diagonal über das Bewertungsgrundstück. Es schränkt die Bebaubarkeit sowohl lage- als auch höhenmäßig gravierend ein. Es wird auf die Stellungnahme und den beiliegenden „Höhenplan nach Seiltausch“ der Energie Steiermark verwiesen.

(2) Grenzbebauung – nordwestseitig

Diese Grenzbebauung zeigt „Fensteröffnungen“ und ist daher ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze in diesem Bereich nicht mehr möglich und muss bei einer zukünftigen Bebauung der lt. Stmk. BauG geforderte Mindestgebäudeabstand eingehalten werden. Dieser errechnet sich nach der jeweiligen Geschoßentwicklung der Objekte vermehrt um den Wert 4.

Bei der am Bestand befindlichen Bebauung (1 Geschöß) und einer eventuellen 1 geschößigen Bebauung am Bewertungsgrundstück müsste somit ein Abstand zur Grenzbebauung von $1+1+4=6\text{m}$ zwingend eingehalten werden.

(3) Rutschhangbereich

Für eine eventuelle Bebauung sind höhere Aufwendungen bezüglich der Gründungsarbeiten einzukalkulieren da das Grundstück in einem rutschhanggefährdeten „braunen“ Gefahrenzonenbereich der WLV liegt. Es wird auf die Stellungnahme der WLV Liezen im Anhang verwiesen und auf das bodenmechanische Gutachten des Büros Synalp – Admont.

(4) Hochwassergefahrenzone

Entlang des Uferstreifens ist nach Vorgaben des Raumordnungsgesetzes ein mindesten 10m breiter Uferstreifen von Bauungen freizuhalten. Die Zonierungen generell bedingen einen erhöhten Aufwand für eine zukünftige Bebauung.

(5) Hauptwasserleitung Stadtgemeinde Liezen

Die Wasserleitung verläuft im westlichen Bereich des Grundstückes in einem konstanten Abstand zur westlichen Grundgrenze auf die gesamte Grundstückslänge. Auch hier sind Schutzabstände einzuhalten.

- planliche Darstellung der Leitungsführungen:

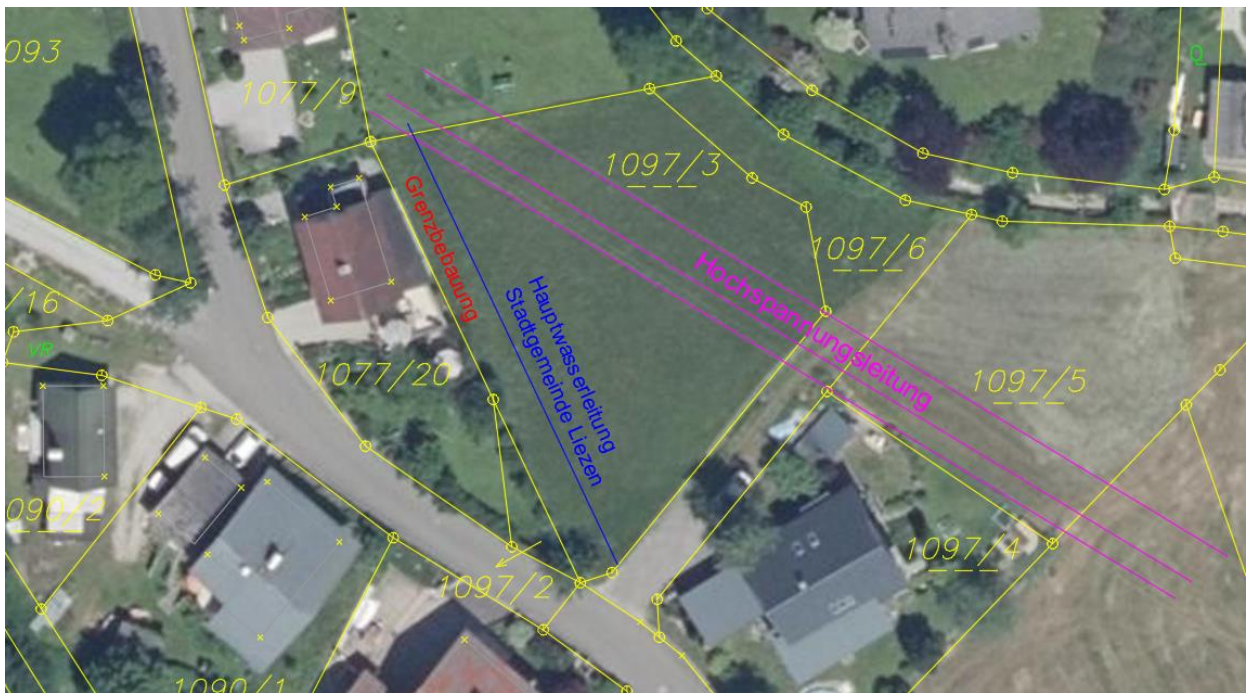


Abbildung 18: Lageplan auf Grundlage des Katasters mit der Hauptwasserleitung, der 110 kV Hochspannungsleitung und der vorhandenen Grenzbebauung

3.2.9. Flächenwidmung

Zum Zeitpunkt der Befunderhebung befindet sich das Grundstück lt. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Liezen in der Widmungskategorie A-WR „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4. Für das ggst. Grundstück wurde folgende Zusatzwidmung ausgewiesen: (siehe Punkt 43 Zusatzwidmung des aktuellen Flächenwidmungsplanes)

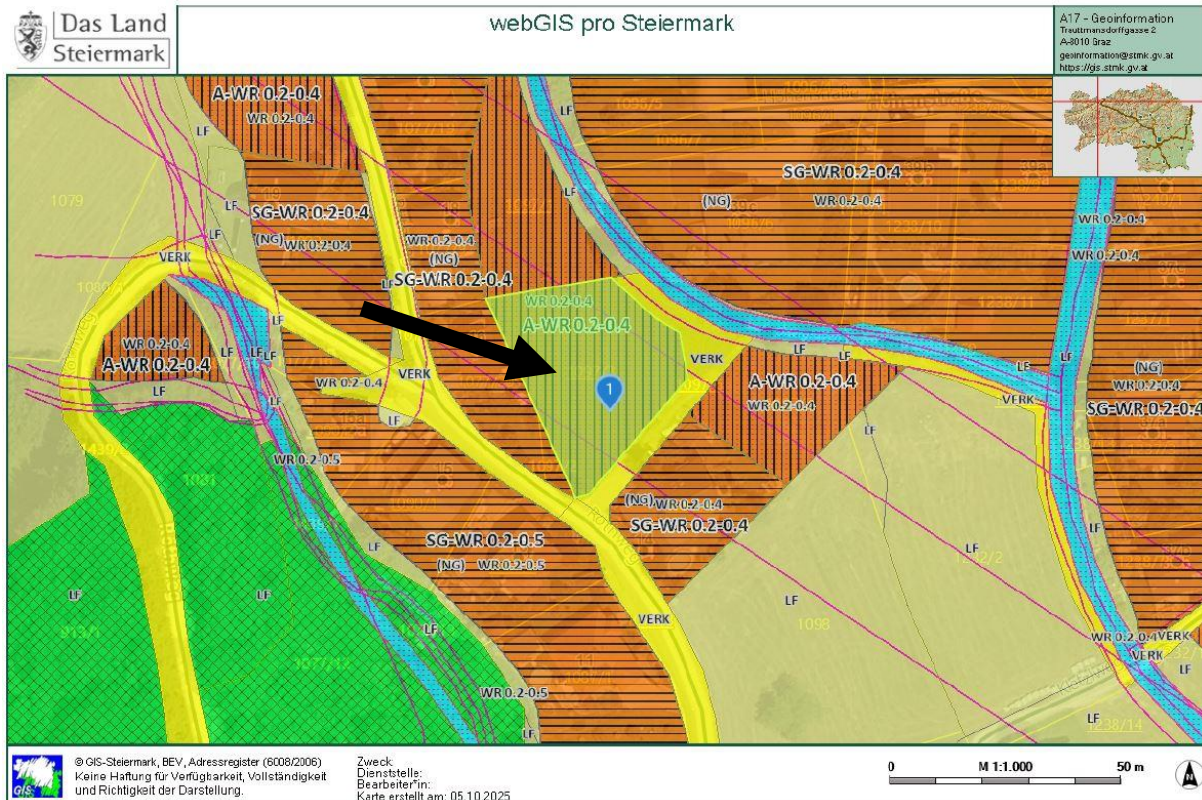


Abbildung 19: Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 05.10.2025)

43) Oberdorf / „Merl-Hell – Gründe“

Anm.: WR (43) 0,2-0,4 | Gst.: 1097/1, /3, KG Liezen

→ ca. 2.075 m²

a) Aufschließungserfordernisse / Mängel

- Maßnahmen auf Grundlage eines Bodengutachtens (Anm.: *pot. Rutschgebiet*)
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Schmutzwasserentsorgung
- Stromerschließung
- Hochwasserschutzmaßnahmen

Hinweis auf die 110kV-Leitung

Hinweis auf die bestehende Wasserleitung im Westen

Hinweis: Entlang des Gewässers ist ein mind. 10m breiter Uferstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von Bebauung freizuhalten

3.2.10. Zonierungen und Gefährdungsbereiche/Gesamtojekt

Das gegenständliche Grundstück liegt in der gelben Gefahrenzone des Odergrabens (Wildbach) sowie im Braunen Hinweisbereich für Rutschungen.

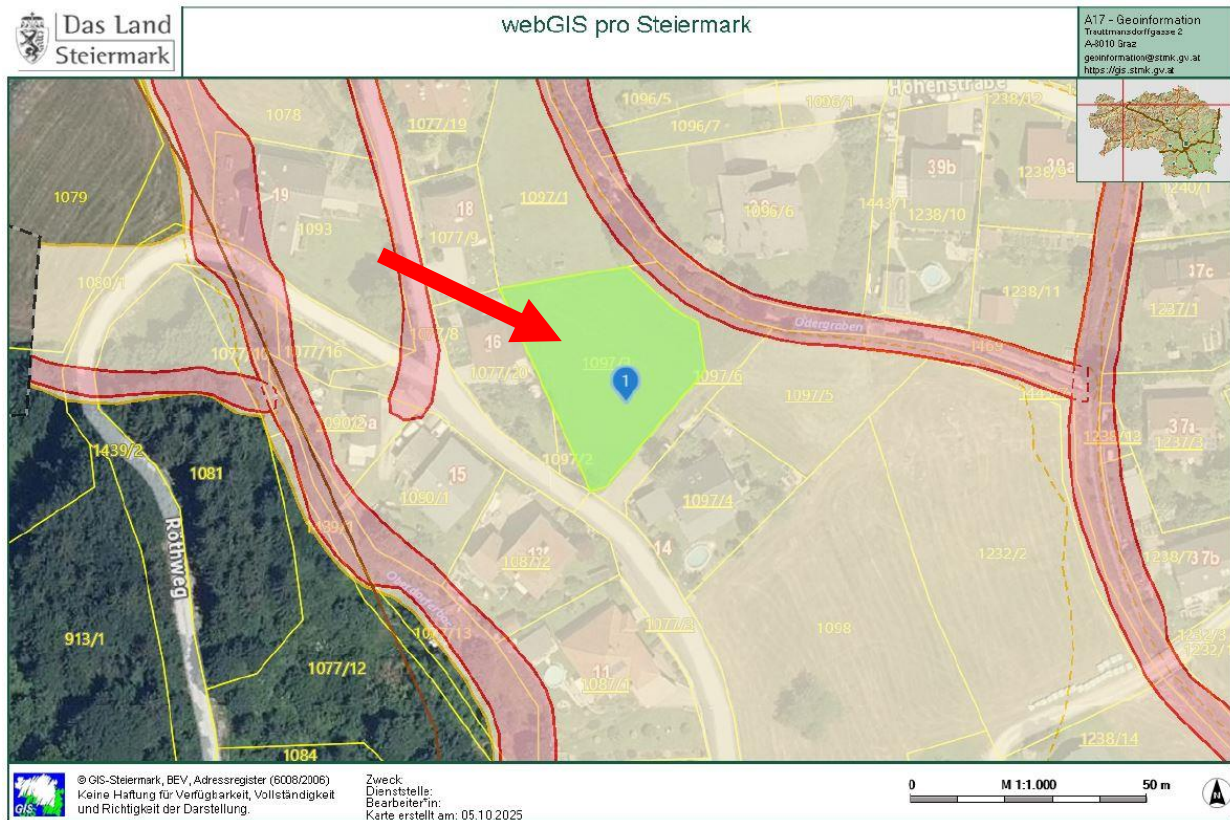


Abbildung 20: Übersichtsplan Gefahrenzonenplan WL (GIS Steiermark 05.10.2025)

Auf Grundlage des aktuellen Gefahrenzonenplanes der Stadtgemeinde Liezen wurde der gesamte nördliche Bereich oberhalb des Schwimmbades bis zur roten Wand als Brauner Hinweisbereich für Rutschung, dargestellt. In der Stellungnahme der WL, siehe nachfolgend angeführt, ist für das Grundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen ein externes Gutachten durch einen befugten Vertreter eines geologischen Fachgebietes, einzuholen.

- **Rutschung Liezen:**
Gst. 1139, 1120/1, 1140/1, 1143/2, 143/1, 1213/1, 1209/2, 1077/3, 1078, 1097/1, 1097/3, 1097/5, 1232/2, 1238/14, 1238/1, 1230/1, 1098, 1221/1, 1221/2, 1215/3, 1214/4, 1214/5, 1215/5, 1215/1, 1214/2, 1232 und 1292, alle KG Liezen

Das Gebiet „Ortsteil Röth“, vom Brunnfeld bis zur Rote Wand, ist als Brauner Hinweisbereich für Rutschung bzw. möglicher Hangbewegungen ausgewiesen worden.

Diese Bereiche sind in der GEOFAST Karte der GBA (2014) als Rutschhang, Fließerde, Rutschmasse, Hangrutschung, Kriechhang, Hangfließen und Bergschliff kartiert worden. Auch bei Betrachtung der Laserscankarte kann man diese Erscheinungen deutlich erkennen.

Die Gesteine der Werfener Schuppenzone und ihre starke tektonische Deformation machen sie leicht erodierbar und somit anfällig für Rutschungen, Massenbewegungen u.ä. Daneben sind die in der geologischen Karte kartierten Moränen, Bergsturzmassen und Schwemmkegel als potentielle Geschiebeherde anzusehen.

Die Gemeindechronik, das Stadtwappen (Drachen) und die Drachensage deuten auf vergangene Großereignisse hin:

<https://www.liezen.at/de/ereignisse-sonstiges/drachensage.html>

„Am: 12. Jahrhundert

Diese berichtet, dass noch im 12. Jahrhundert eine römische Stadt auf dem Brunnfeld gestanden sein soll. Ein Erdbeben habe das Felsgestein an der Roten Wand zusammengeschiüttelt, sodass es ins Tal herabstürzte und dieses verschüttete. Der wahre Kern besteht darin, dass die dort noch bestehenden Anlagen der ehemaligen römischen Siedlung unter den Felsentrümmern begraben wurden. Eine Stadt aber war es sicher nicht. Dazu ergänzt die Sage, wie sie uns mündlich überliefert wurde, dass in der Roten Wand ein Drachen hauste, der diesen Felssturz verursacht haben soll.“

„Im alten Stadtwappen der Stadt Liezen war dieser Drachen grün aufrotem Hintergrund dargestellt. Eine andere Auslegung berichtet, dass dieses furchtbare Ungetüm beim "Sennglöckl" in der Roten Wand gelebt haben soll. Der Hahn des Hainzlebner-Bauern habe sich dorthin verirrt und sei vom Drachen gefressen worden. Dadurch gestärkt sei dann dieses Untier ausgebrochen und habe damit den Felssturz verursacht. Die Sage weiß aber auch, dass jene "Stadt" bis zum "Weißen Kreuz" an der Ausseer Straße gereicht haben soll. Beim Grafenkreuz im Oberdorf und in der Nähe des Kornbauernhofes (heute Salzstraße 12) sollen Heidentempel oder vielleicht eine alte Kirche gestanden sein. Wahrscheinlich waren dies alte Heidentempel oder nur Bilder heidnischer Götter. So ist es zu erklären, dass dort Überbleibsel der Römerzeit noch länger bestanden. Es steht nicht genau fest, in welcher geschichtlichen Zeit sich dieser Felssturz ereignet hat. Sicherlich aber nach der Römerherrschaft (400 n. Chr.) und spätestens im 11. oder 12. Jahrhundert n. Chr.“

Im Zuge des Widmungsverfahrens muss aus der Sicht der Wildbach- und Lawinerverbauung bereits im Vorfeld für den gesamten Bereich ein externes Gutachten durch einen befugten Vertreter eines geologischen Fachgebietes seitens der Stadtgemeinde eingeholt werden.

Abbildung 21: Auszug aus dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WL V

Anmerkung:

Für den unmittelbar darunterliegenden Grundstücksbereich 1232/1 KG 67404 Liezen wurde von der Fa. Synalp ein geotechnisches Gutachten erstellt. Hier werden Hinweise sowie Empfehlungen für die Bebaubarkeit vorgeschlagen. (Stadtamt Liezen datiert mit 26.06.2024)

3.2.11. Risiko und Kontaminierung

Laut Abfrage beim Umweltbundesamt befindet sich die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas.

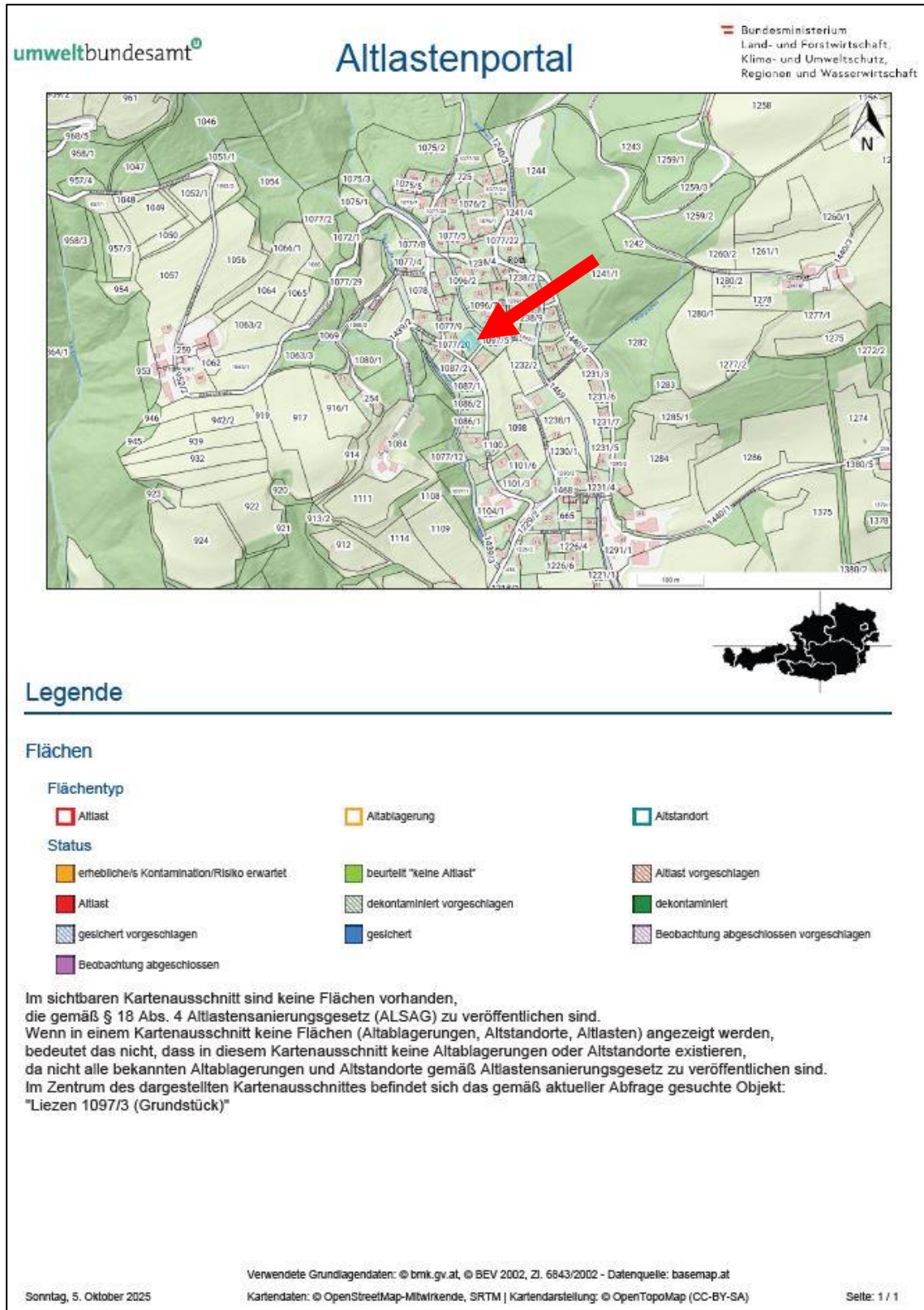


Abbildung 22: Abfrage Altlastenportal (Quelle: Umweltbundesamt 05.10.2025)

3.2.12. Energienetze Steiermark „Hochspannungsleitung Höhenplan“

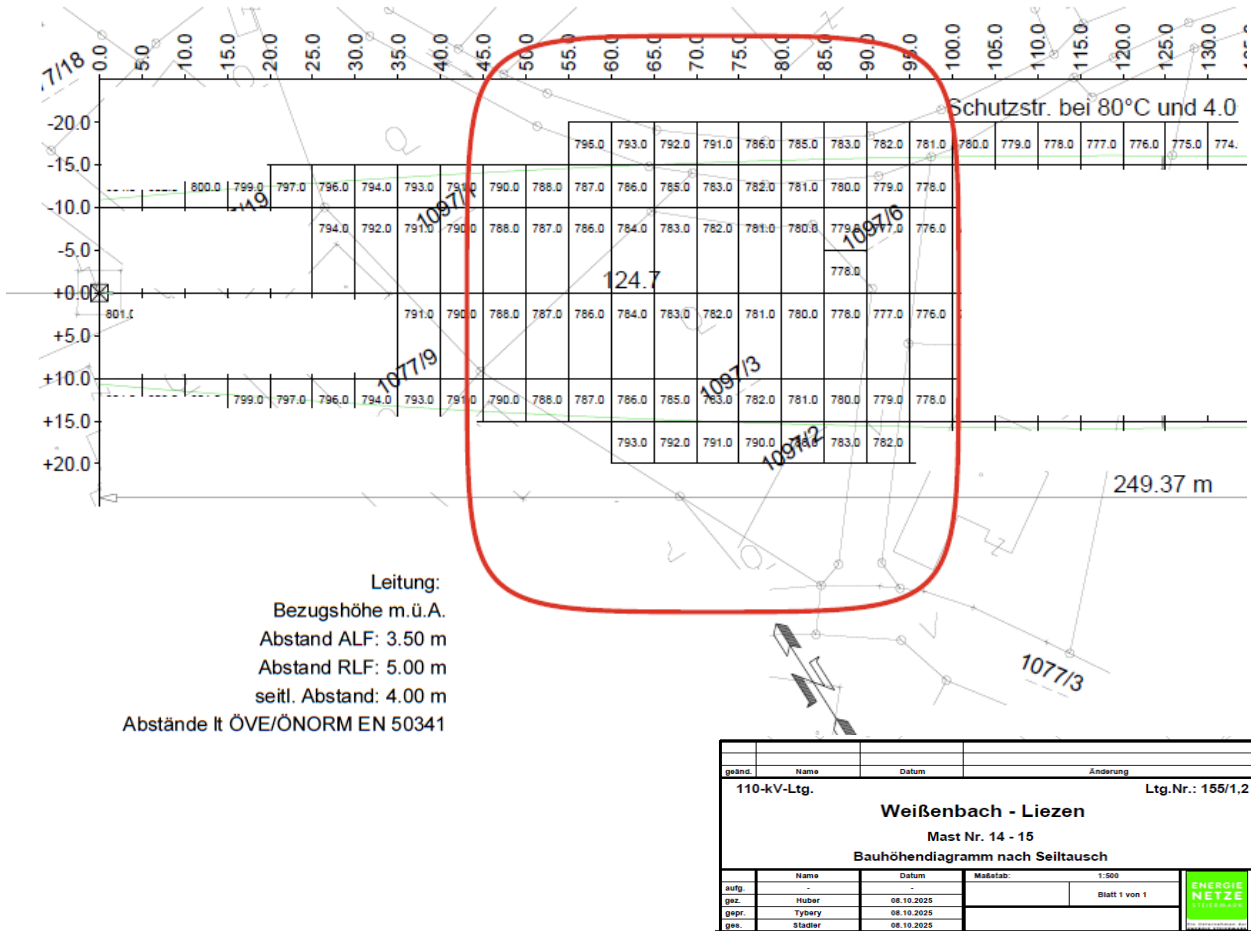


Abbildung 23: Höhenplan 110 KV – Leitung (Quelle.: Energie Steiermark 08.10.2025)

Vom gegenständlichen Vorhaben ist die im öffentlichen Interesse stehende 110-kV-Leitung Weissenbach - Liezen 155/1,2 im Spannfeld 14 betroffen. Wir werden bei dieser Leitung voraussichtlich im nächsten Jahr den Seilbelag erneuern und voll mit 7 Seilen bestücken.

Im Anhang befindet sich eine Darstellung der maximalen Bauhöhen in müA, welche zwingend eingehalten werden müssen. Für Straßen und Wege sind noch zusätzliche 2m mit zu berücksichtigen.

Die Abstände gelten auch für eventuellen Bewuchs. Weitere Angaben finden sie in unseren angehängten Merkblättern.

Die Abstände zu den Leiterseilen der betroffenen 110-kV-Hochspannungsleitung müssen gemäß den gültigen Vorschriften eingehalten werden.

Ebenso übermittle ich Ihnen unsere Merkblätter mit den Sicherheitsbestimmungen im Bereich unserer 110kV-Hochspannungsanlagen.

Diese Auskunft betrifft nur die angeführte 110-kV-Hochspannungsleitung, für nähere Informationen bezüglich sämtlicher Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH steht Ihnen unser OLE-Abfragesystem [OLE - Home \(e-netze.at\)](http://ole-home(e-netze.at)) zur Verfügung.

Für weitere Fragen stehen wir unter hochspannung@e-netze.at gerne zur Verfügung.

Achim Stadler
 Teamleiter
 110-kV-Hochspannungsnetz

Energienetze Steiermark GmbH
 Neuholdaugasse 56
 8010 Graz

Tel.: +43-316-90555-53860

Mail: hochspannung@e-netze.at
 Homepage: www.e-steiermark.com

Abbildung 24: Stellungnahme Energie Steiermark zur 110 KV – Leitung



Abbildung 25: Höhenknoten Gelände (Quelle.: GIS Steiermark 18.10.2025)

Zugehörige Höhendaten:

| | Rechtwert | Hochwert | Oberfläch | Gelände- Fläche | Objekth | Flugjahr - Höhe | Quelle - Höhendaten |
|-----|-----------|------------|-----------|--------------------|---------|--------------------|---|
| 1: | 442826,31 | 5269600,84 | 779,7 | 779,7 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 2: | 442830,02 | 5269596,54 | 778,7 | 778,7 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 3: | 442838,55 | 5269591,51 | 777,2 | 777,2 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 4: | 442814,01 | 5269599,91 | 780,3 | 780,3 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 5: | 442801,9 | 5269596,73 | 780 | 780 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 6: | 442812,29 | 5269578,68 | 777,5 | 777,4 | 0,1 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 7: | 442828,43 | 5269576,82 | 776,2 | 776,2 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 8: | 442839,14 | 5269575,5 | 774,7 | 774,7 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 9: | 442819,3 | 5269565,58 | 774,8 | 774,8 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |
| 10: | 442822,41 | 5269588,14 | 778,1 | 778,1 | 0 | 2010-11 | Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at |

Abbildung 26: Höhenknoten Pkt. 1-10 (Quelle.: GIS Steiermark 18.10.2025)

Anmerkung:

Die dargelegten Höhenknoten dienen zur Darstellung der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit und sind nur für das Schätzungsgutachten „bewertungsrelevant“. Bei zukünftigen Bebauungen ist eine Urgeländeaufnahme unabdingbar! Planungen sind unbedingt mit den Energie Netze Steiermark abzuklären.

3.3. Allgemeine Beschreibung des Baugrundstückes

Die Zufahrt zum ggst. Baugrundstück Nr. 1097/3 in der KG 67406 Liezen erfolgt über den geschotterten und bereits zum Teil befestigten Interessentenweg. Derzeit ist das ggst. Grundstück unbebaut und weist eine geschlossene Grasnarbe mit hüfthohem Gras auf.

Das Baugrundstück liegt in einer schönen sonnigen Hanglage mit der Hangrichtung (Exposition) Süd – Südost und einer Hangneigung von ca. 5 – 10 Grad bzw. 15 – 20%.

Von Nordwesten nach Südosten wird das Grundstück ca. mittig von einer 110 KV Hochspannungsleitung überspannt und zeigt sich der maximale „Durchhang“ nachteilig direkt am Bewertungsgrundstück.

Zusätzlich verläuft die Hauptwasserleitung der Stadtgemeinde Liezen von Norden nach Süden, parallel mit einem Abstand von ca. 4m zur westlichen Grundstücksgrenze. An der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein Wasserleitungsschacht der Wasserwerke der Stadtgemeinde Liezen.

An der nordwestlichen Grundstücksecke zeigt die Nachbarliegenschaft eine Grenzbebauung.

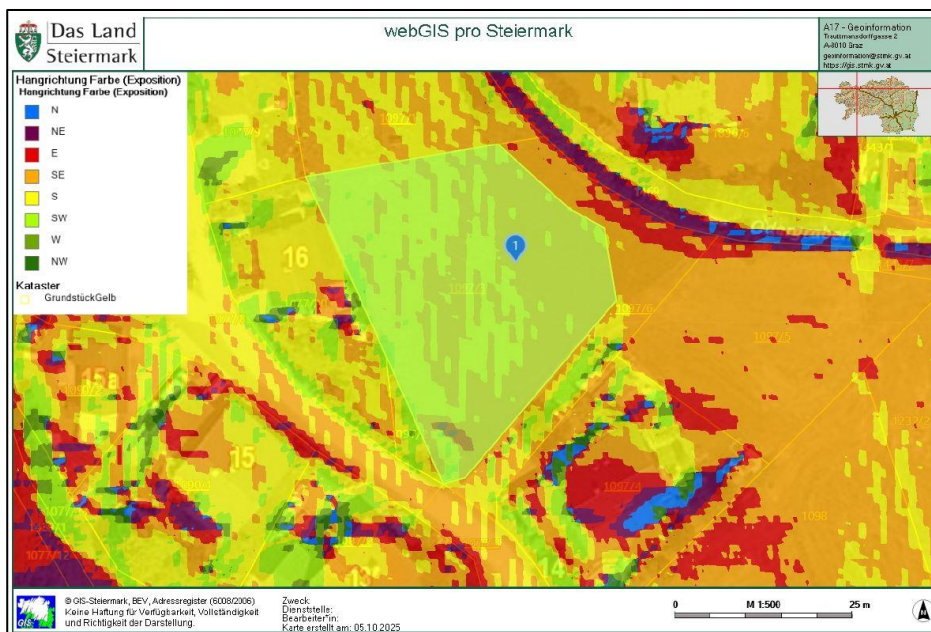


Abbildung 27: Hangrichtung - Exposition (GIS Steiermark 05.10.2025)



Abbildung 28: Hangneigung Grad (GIS Steiermark 05.10.2025)

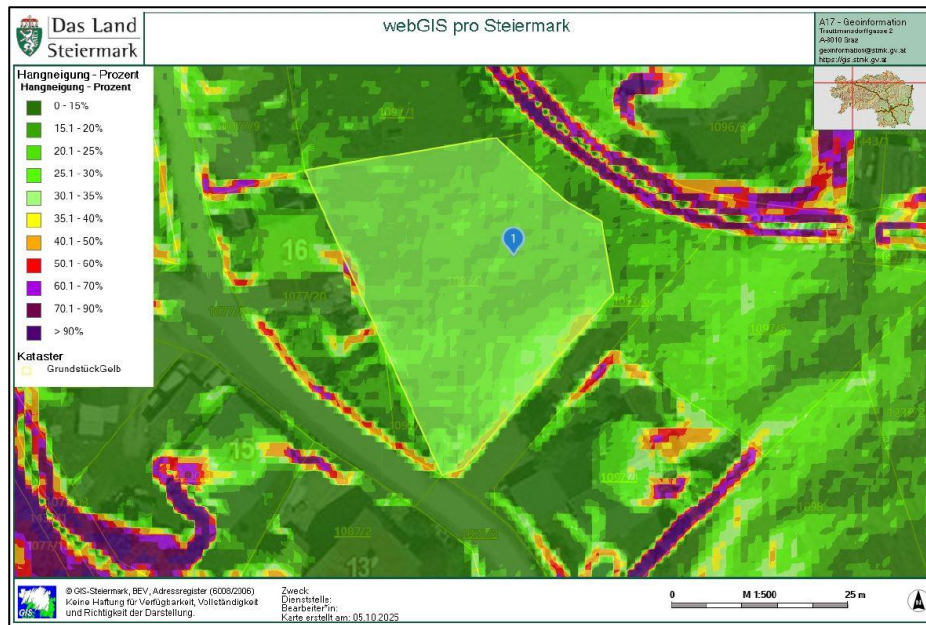


Abbildung 29: Hangneigung Prozent (GIS Steiermark 05.10.2025)



Abbildung 30: Baugrundstück mit Blickrichtung Norden von der Zufahrtsstraße



Abbildung 31 Grenzbebauung an der Nordwestlichen Grundstücksecke mit Blickrichtung Süden



Abbildung 32: Nordwestliche Grundstücksecke mit Blickrichtung Südosten



Abbildung 33: Nordwestliche Grundstücksecke mit Blickrichtung Südosten



Abbildung 34: Südöstliche Grundstücksecke mit Blickrichtung Nordwesten



Abbildung 35: Nordwestliche Grundstücksecke mit Blickrichtung Südwesten

3.3.1. Flächenaufstellung

| Bezeichnung | EZ | Gst Nr. | KG | Widmung | Anteil | Fläche [m ²] |
|---------------|------|---------|--------------|-------------------------------|--------|--------------------------|
| Baugrundstück | 1601 | 1097/3 | 67406 Liezen | A-WR „Allgemeines Wohngebiet“ | 1/1 | 1186 |
| Zufahrt | 1471 | 1097/6 | 67406 Liezen | Verk „Verkehrsfläche“ | 1/4 | 414 |

3.3.2. Die Vergleichswerte von Grundstücksverkäufen

Zwecks Plausibilisierung kann auf den Immobilienpreisspiegel der WKO 2025 zurückgegriffen werden. Es liegen die Quadratmeterpreise „für Baugrundstücke“ im Bezirk Liezen für die gegenständliche Lage zwischen € 148,02,-- bis € 267,36,--!

| Wohnlage | Liezen | | |
|----------|--------|--------|-------|
| | PS 24 | PS 25 | +/-% |
| mäßig | 54,14 | 53,79 | -0,65 |
| normal | 102,05 | 105,14 | 3,03 |
| gut | 149,33 | 148,02 | -0,88 |
| sehr gut | 262,54 | 267,36 | 1,83 |

(Abbildung 36: Immobilienpreisspiegel 2025 WKO Österreich)

4. Verkehrswertgutachten

4.1. Allgemeines

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann¹. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

¹ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

4.2. Wertermittlungsmethodik

4.2.1. Vergleichswertverfahren §4 LBG:

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswertverfahren (§4) LBG 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 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 entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder ab zu werten. 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.

4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG:

Gebäude mit überwiegender Wohn- und Büronutzung sind klassische Investmentproperties. Die Marktteilnehmer erwerben Gebäude dieser Art ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren.

Bei der Wertermittlung zur Findung des Verkehrswertes von solchen Immobilien wird daher das **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG** angewandt, da mit den ertragsorientierten Mieteinnahmen ausschließlich eine Rendite des eingesetzten Kapitals erwirtschaftet werden soll.

4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG:

Die Bewertung für Gebäude mit überwiegend privater Nutzung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei diesem Verfahren ist der Wert der Sache durch die Summe aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes von den Neuherstellungskosten auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§6 Abs. (1)-(3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d.h. inkl. UST, und gewerblich genutzte netto, d.h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens

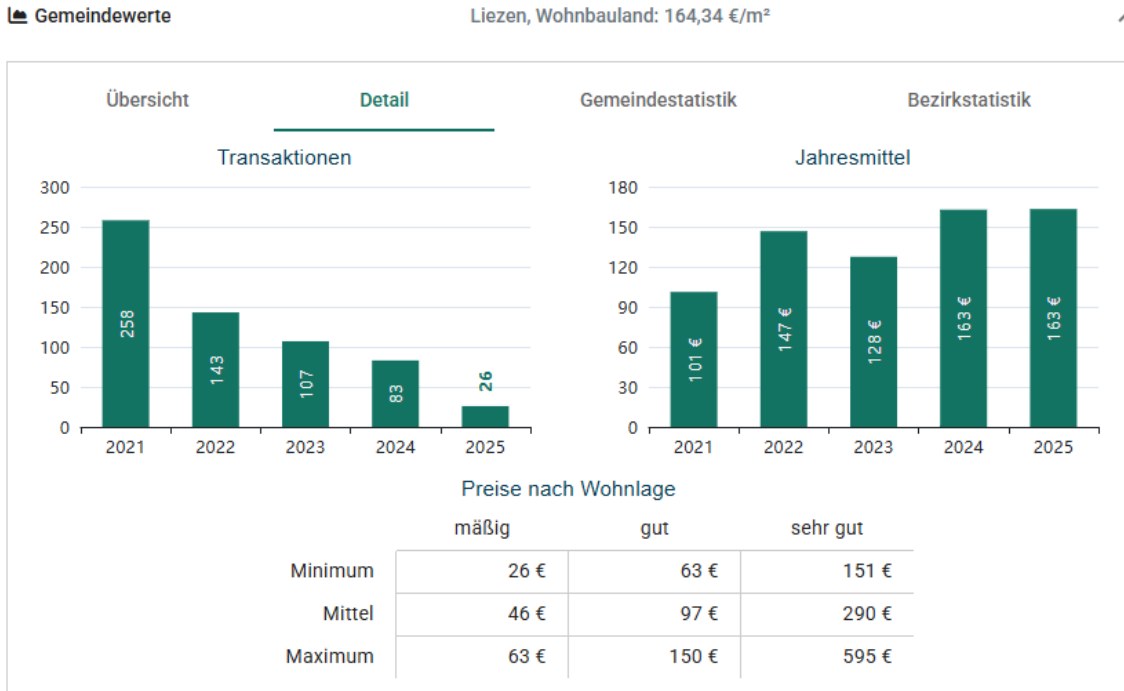
Im gegenständlichen Verkehrswertermittlungsverfahren ergibt sich somit das Vergleichswertverfahren. Bodenwerte von unbebauten Grundstücken werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet!

4.3. Bewertung nach dem Vergleichsverfahren gem § 4 LBG

4.3.1. Bodenwert-unbelastet

(a) Bewertung nach Vergleichswerten, nach der Marktanalyse mit Abgleich der Daten des Immobilienpreisspiegels der WKO 2025

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten (Servitutsbelastungen) und der stark lagebedingten Preisschwankungen wird auf den „durchschnittlichen Baulandpreis“ für die Stadtgemeinde Liezen zurückgegriffen.




(Abbildung 37: Baulandpreisentwicklung Stadtgemeinde Liezen (Quelle.: immonetZt 18.10.2025))



(Abbildung 38: Baulandpreis 2025 Stadtgemeinde Liezen (Quelle.: immonetZt 18.10.2025))

Der für Liezen sich ergebende durchschnittliche Quadratmeterpreis ergibt sich lt. immonetZT mit € 164,34 und wurden diesem Preis nachstehende Transaktionen und Marktgegebenheiten zugrunde gelegt:



ImmoMarktAnalyse

Liezen

ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at

1. Halbjahr
2025

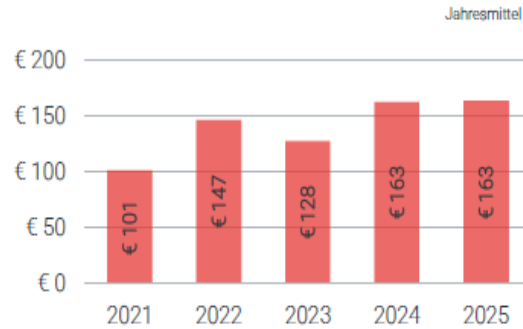
Stichtaganalyse im August 2025. Die Kennzahlen können sich durch Transaktionen, die später bekannt werden, ändern.

| | | | |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Gesamtvolumen | € 16.171.150 | € 16.169.979 | € 5.176.205 |
| Bauland | € 4.690.238 | € 2.445.339 | € 232.500 |



WOHNBAULAND

Bezirk: Bis Mitte 2025 fanden 26 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 163 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 816 m². Der max. Preis lag bei € 595 je m². Mit 11,7 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Mit Mitte 2025 (30.06.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 164.



| Lage/ Qualität | mäßig | gut | sehr gut |
|-------------------|-------------|-------------|--------------|
| Min Preis | € 26 | € 63 | € 151 |
| Mittel | € 46 | € 97 | € 290 |
| Max Preis | € 63 | € 150 | € 595 |
| σ | € 11 | € 25 | € 117 |
| Vark | 23% | 26% | 40% |

(Abbildung 39: Bandbreite Baulandpreis 2025 Stadtgemeinde Liezen (Quelle.: immonetZt 18.10.2025)

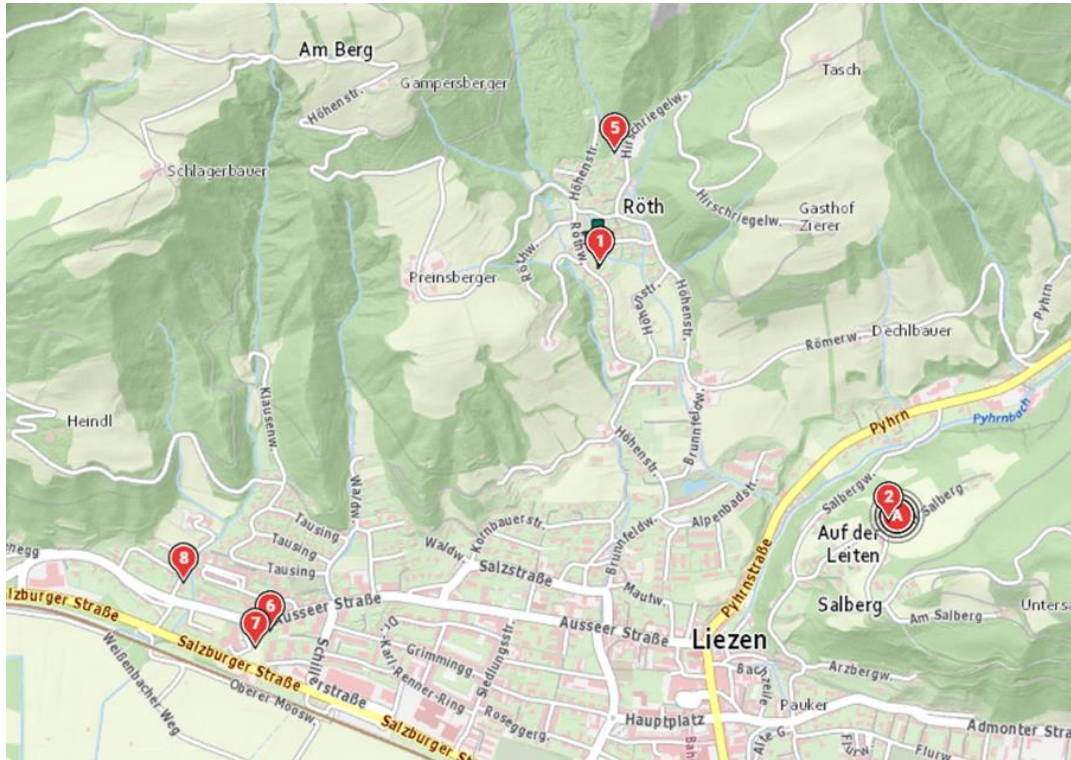
| NR | GBNR | TZ | Jahr | V-Datum | GNR | Fläche [m2] | Kaufpreis [€] | Preis/m2 [€] | Verkäufer/Käufer |
|-----|-------|------|------|------------|---------|-------------|---------------|--------------|-----------------------------|
| 1 | 67406 | 659 | 2022 | 17.12.2021 | 1097/3 | 1186,00 | 58.000,00 | 48,90 | Hell/Schneller *)Bew.Gdstk! |
| 2 | 67409 | 3510 | 2021 | 28.09.2020 | 992/1 | 1751,00 | 122.570,00 | 70,00 | Huber/Hirz |
| 3/A | 67409 | 4732 | 2021 | 15.11.2021 | 992/4 | 870,00 | 52.200,00 | 60,00 | Huber/Kummer |
| 4/A | 67409 | 4852 | 2021 | 15.11.2021 | 992/4 | 870,00 | 52.200,00 | 60,00 | Huber/Rappl |
| 5 | 67406 | 2907 | 2022 | 03.08.2021 | 1077/21 | 464,00 | 20.000,00 | 43,10 | Waldg.Liezen/Schmeißl |
| 6 | 67406 | 4642 | 2022 | 16.11.2022 | 542/2 | 1218,00 | 262.000,00 | 215,11 | V&S Bau gmbH./Greiner |
| 7 | 67406 | 1422 | 2023 | 09.02.2023 | 542/6 | 4117,00 | 1.056.000,00 | 213,75 | A.S.S Immo/Greiner |
| 8 | 67406 | 4538 | 2022 | 29.09.2022 | 776/4 | 30,00 | 3.750,00 | 125,00 | Huber/Harrer |

*) nicht zu berücksichtigen

| NR | Widmung | V-Datum | Val.-% *1) | Konfig/BD | Lage | Summe [%] | rundpreis [€] | Zu/Ab [%] | V-Preis | G |
|----|---|------------|------------|-----------|------|-----------|---------------|-----------|----------|---|
| 2 | Widmung: Bauland Reines Wohngebiet BD 0,2-0,4 Salberg | 28.09.2020 | 31,74 | 0: | 0 | 31,74 | 70,00 | 22,22€ | 92,22 € | 1 |
| 3 | Widmung: Bauland Reines Wohngebiet BD 0,2-0,4 Leiten | 15.11.2021 | 28,61 | 0: | 0 | 28,61 | 60,00 | 17,17€ | 77,17 € | 1 |
| 4 | Widmung: Bauland Reines Wohngebiet BD 0,2-0,4 Leiten | 15.11.2021 | 28,61 | 0: | 0 | 28,61 | 60,00 | 17,17€ | 77,17 € | 1 |
| 5 | Widmung: Freiland/Höhenstraße/unaufgeschlossen | 03.08.2021 | 28,61 | 10: | 10 | 48,61 | 43,10 | 20,95€ | 64,06 € | 1 |
| 6 | Widmung: Bauland Allg. Wohngebiet BBD 0,5-1,2 (Zentrum) | 16.11.2022 | 17,14 | -15: | -15 | -12,86 | 215,11 | -27,66€ | 187,44 € | 3 |
| 7 | Widmung: Bauland Allg. Wohngebiet BD 0,5-1,0 Sonnenweg | 09.02.2023 | 5,4 | -15: | -15 | -24,60 | 213,75 | -52,58€ | 161,17 € | 3 |
| 8 | Widmung: Bauland Allg. Wohngebiet BBD 0,2-0,4 Birkenweg | 29.09.2022 | 17,14 | 0: | -15 | 2,14 | 125,00 | 2,68€ | 127,68 € | 3 |
| | Gewichtung/Schnitt | | | | | | | | 157,90 € | |

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Nutzungskategorie | allgemeines Wohngebiet |
| Anzahl Vergleichswerte erhoben: | 8 |
| Anzahl Vergleichswerte / Berechnung: | 7 |
| Bewertungsstichtag | 29.09.2025 |
| Mittelwert val. harm. Werte [€] | 157,90 € |

(Abgleich mit Immobilienpreisspiegel WKO 2025)



(Abbildung 40: Lage der Vergleichsgrundstücke (Quelle.: immonetZt 18.10.2025)

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich alle in den KG 67406 Liezen und wurden Lage-, Bebauungsdichte-, Zonierungen sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Es ergeben sich somit 7 Vergleichspreise die herangezogen werden konnten. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise und Herleitungen aus dem Immobilienpreisspiegel sowie der Marktanalyse wird ein „unbelasteter“ Grundstückspreis von 160,00€ als realistisch erachtet.

(b) Bewertung der Servitutsbelastungen

Die vorhandenen Servitutsbelastungen bedingt durch die 110 KV Hochspannungsleitung, der Bauverbotsstreifen für die Lage der Wasserleitung der Stadtgemeinde Liezen, die Freihaltezonen (Uferstreifen 10m) nach dem ROG (SAPRO) für hochwassergefährdete Baubereiche führen zu einer starken Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit des Bewertungsgrundstückes. Wie im Befund „planlich“ dargestellt wird der südwestlich von der 110 KV Hochspannungsleitung liegende Grundstücksbereich nutzbar sein.

Dieser Bereich ergibt **ca.** eine Fläche von **270m²** und somit ca. ¼ der Grundstücksfläche. Die restlichen **916m²** sind mit Abschlagen zu belegen! Die Berechnung von Servitutsbelastungen wie hier „Leitungsrechte“ beziehen sich immer auf den Grundpreis von unbelasteten Grundstücken.

Im gegenständlichen Fall kann ein „unbelasteter“ Grundstückspreis von € 160,--/m² zugrunde gelegt werden.



(Abbildung 41: Restflächendarstellung)

Anmerkung:

Die dargelegte Restfläche dient zur Darstellung der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit und ist nur für das Schätzungsgutachten „bewertungsrelevant“. Bei zukünftigen Bebauungen ist eine Abklärung mit den jeweiligen Leitungsträgern unabdingbar!

Berechnung der Belastung nach „Seiser Kainz“ bzw. Ansätzen DI. Bauer:

Der gegenständliche Leitungsverlauf verläuft beinahe diagonal über das Grundstück und entspricht der Belastungsstufe 6 und der „ortsüblichen“ Verkehrswertstufe „mittel“ von 22%. Die Leitungsart einer 110 KV - Leitung ergibt einen Korrekturfaktor 1,3 (KF) und ist als Wohngebiet der Korrekturfaktor 3,00 abzuwenden. Die Minderung bezieht sich immer auf die tatsächlich in Anspruch genommene Servitutsfläche.

Berechnung nach Seiser&Kainz/DI. Bauer:

| | | | BW(€) |
|--|-------|---------------------|---------------|
| Gesamtfläche unbelastet | (GF) | 1186 m ² | |
| neutraler Bodenwert | (BW) | 160,00 € | 189.760,00 € |
| Wertminderung lt. Tabelle | (WM) | 22% | |
| Korrekturfaktor für Wohngebiet | (KF1) | 3 | |
| Korrekturfaktor für 110 KV Leitung | (KF2) | 1,3 | |
| Servitusfläche | (SF) | 916 m ² | |
| abzügl. Gesamtwertminderung | (GWM) | 125.748,48 € | -125.748,48 € |
| Formel (DI. Bauer): $GWM = SF \times BW \times WM \times KF1 \times KF2$ | | | |
| Bodenwert des belasteten Grundstückes: | | | 64.011,52 € |

(Seiser Kainz „Der Wert von Immobilien“ 2. Ausgabe Rn 97/S.726)

Berechnung nach Kranewitter:

Lt. Kranewitter werden stark beeinträchtigte Flächen mit 80% des „unbelasteten“ Grundstückpreises gewertet.

| | | | BW(€) |
|--|------|--------------------|-------------|
| Gesamtfläche unbelastet | (GF) | 270 m ² | |
| neutraler Bodenwert | (BW) | 160,00 € | 43.200,00 € |
| Servitusfläche | (SF) | 916 m ² | |
| 80% des neutralen Bodenwertes | (WM) | 32,00 € | 29.312,00 € |
| Bodenwert des belasteten Grundstückes: | | | 72.512,00 € |
| gemittelter Bodenwert aus beiden Verfahren | | | 68.261,76 € |

4.4. Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (sog. Marktanpassung) Der ermittelte durchschnittliche Quadratmeterpreis zeigt sich mit ca. 58,-€/m² und wurde das Grundstück im Jahr 2021 mit einem Quadratmeterpreis von ca. € 49,- vom Verpflichteten erworben! Unter Berücksichtigung der Indexierung und im Rahmen der Nachkontrolle kann auf weitere Marktanpassungszu- und abschlüsse verzichtet werden. Durch die „wirtschaftliche“ Einheit „Grundstück inkl. Zufahrt“ wird der

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Grundstückswert mit | € 68.261,75 |
| Marktanpassung (+ ---%) | € --- |
| und gerundet angegeben mit: | € 68.000,00 |

Der Verkehrswert der EZ 1601, Gstk 1097/3 in der KG 67406 Liezen. B-LNr. 1, 1/1-Anteil und EZ 1471, Gstk 1097/6 in der KG 67406 Liezen, B-LNr. 13, 1/4-Anteil, wird mit

STICHTAG 29.09.2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 68.000,--
(IN WORTEN:achtundsechzigtausend EURO)

Das Gutachten umfasst 35 Seiten inkl. Beilagen.



Bad Mitterndorf, 01.11.2025

.....
(Bmst. Ing. Bernd Rauscher)

BEILAGEN:
Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

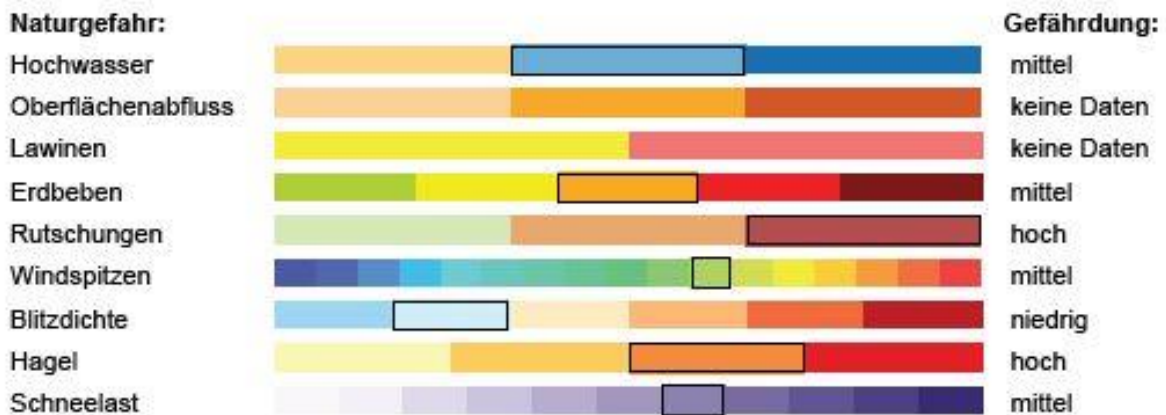
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Röthweg 14, 8940 Liezen
 Seehöhe: 772 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,57680° N | 14,23982° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40



Lawnen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.