



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 15. August 2026

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 62160 Trautmannsdorf, EZ 404 und EZ 622 mit der Liegenschaftsadresse

Trautmannsdorf 129, 8344 Bad Gleichenberg

GZ 15 E 18/26a

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH 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: EZ 404 und EZ 622 je KG 62160 Trautmannsdorf
Trautmannsdorf 129, 8344 Bad Gleichenberg

Eigentümer: Anton Maurer
Schwarzenberg 5
2811 Wiesmath

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz
GZ 15 E 18/26a

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Exekutionsverfahren

Bewertungsstichtag: 6. August 2026

Befundaufnahme: 6. August 2026



Quelle: eigene Aufnahme

Trautmannsdorf 129, 8344 Bad Gleichenberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	BEFUNDAUFNAHME	4
1.4	EIGENTÜMER	4
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	5
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	5
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	6
2	BEFUND	9
2.1	GRUNDBUCH 62160 TRAUTMANNSDORF EZ 404	9
2.2	GRUNDBUCH 62160 TRAUTMANNSDORF EZ 622	10
2.3	LAGE	11
2.4	GRUNDBESITZ	14
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	15
2.6	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO / IMMISSIONEN	15
2.7	AUFSCHLIEßUNG	16
2.8	EINHEITSWERT	16
2.9	BAULICHKEITEN	16
2.10	BAULICHE AUßENANLAGEN	31
2.11	DIENTBARKEIT	32
2.12	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	33
2.13	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE	34
3	GUTACHTEN	37
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	37
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	38
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	40
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	41
3.4.1	<i>Bodenwert Bauland</i>	<i>41</i>
3.4.2	<i>Bodenwert landwirtschaftliche Fläche</i>	<i>43</i>
3.4.3	<i>Waldwert</i>	<i>45</i>
3.4.4	<i>Wohnhaus</i>	<i>47</i>
3.4.5	<i>Nebengebäude</i>	<i>48</i>
3.4.6	<i>Sachwert KG Trautmannsdorf EZ 404</i>	<i>50</i>
3.4.7	<i>Sachwert KG Trautmannsdorf EZ 622</i>	<i>50</i>
3.5	DIENTBARKEIT GEH- UND FAHRRECHT	50
3.6	VERKEHRSWERT	50

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Von Frau Mag. Elisabeth Schwarz wurde mit Beschluss vom 27. Juli 2026 der Auftrag erteilt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaften EZ 404 und 622 jeweils KG 62160 Trautmannsdorf mit der Adresse Trautmannsdorf 129 in 8344 Bad Gleichenberg zu erstatten.

Der Grundbuchkörper EZ 404 umfasst eine Fläche von 2.075 m² und ist mit einem Wohnhaus sowie einem Nebengebäude bebaut.

Der Grundbuchkörper EZ 622 weist ein Gesamtausmaß von 1,1886 ha auf und besteht aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 6. August 2026; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 6. August 2026 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 10.00 Uhr in Anwesenheit des Eigentümers Anton Maurer und seiner Partnerin Ulrike Korntheuer statt.

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Einer Dokumentation wird zugestimmt.

1.4 Eigentümer

Anton Maurer	1/1 Anteil
Schwarzenberg 5	
2811 Wiesmath	

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert für das Exekutionsverfahren festzustellen.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 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
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

1.6.2 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 7. Juli 2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Erhebung im Bauamt der Gemeinde Bad Gleichenberg: Bauaktunterlagen
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)

- Erhebung des Einheitswertes beim Finanzamt Österreich, Standort Feldbach
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- 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.

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.

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.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch 62160 Trautmannsdorf EZ 404

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
518/1		GST-Fläche	*	2075
		Bauf. (10)		275
		Gärten (10)		1800
				Trautmannsdorf 129

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

3 a 3946/2015 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 517 518/4 für Gst 518/1

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

3 ANTEIL: 1/1
Anton Maurer
GEB: 1971-08-09 ADR: Markt 51/1, Edlitz 2842
a 5583/2021 IM RANG 1594/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-18 Eigentumsrecht
c gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

3 a 3946/2015
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren
über Gst 518/1
gem Pkt 2B. Dienstbarkeitsvertrag 2014-05-21
für Gst 517 518/4

Keine weitere für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

2.2 Grundbuch 62160 Trautmannsdorf EZ 622

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
510	Wald(10)	3639	
513	GST-Fläche	6413	
	Bauf.(10)	38	
	Landw(10)	5745	
	Landw(30)	630	
516/1	Wald(10)	1834	
GESAMTFLÄCHE		11886	

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

1 ANTEIL: 1/1
 Anton Maurer
 GEB: 1971-08-09 ADR: Markt 51/1, Edlitz 2842
 b 6509/2014 Kaufvertrag 2014-02-28 Eigentumsrecht
 d gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

1 a 907/2001
 DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
 über Gst 513
 für Gst 490/13
 b 6509/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 358
 2 a 908/2001
 DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
 über Gst 513
 für Gst 490/14

Keine weitere für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

2.3 Lage

Der Kurort Bad Gleichenberg liegt zentral im steirischen Thermenland, ca. 12 km südlich der Bezirksstadt Feldbach. Die Landeshauptstadt Graz ist etwa 40 km entfernt. Im Zuge der Gemeindestrukturreform am Jahresanfang 2015 wurden Bairisch Kölldorf, Trautmannsdorf, Merkendorf und Bad Gleichenberg zur neuen Marktgemeinde Bad Gleichenberg fusioniert.

Geologisch ist die Umgebung geprägt durch den Wechsel zwischen jungtertiärem Hügelland, quartären Sedimenten in den Paralleltälern und der oststeirischen Vulkankette des Miozän. Zu Letzterer gehören die Doppelgipfel der Gleichenberge (598 m) direkt nördlich des Ortes und der Stradnerkogel (609 m) etwas weiter im Süden.

Der Bekanntheitsgrad von Bad Gleichenberg ist neben dem Kurbetrieb auch auf die Fachhochschule und auf die Landesberufsschule für Tourismus zurückzuführen.

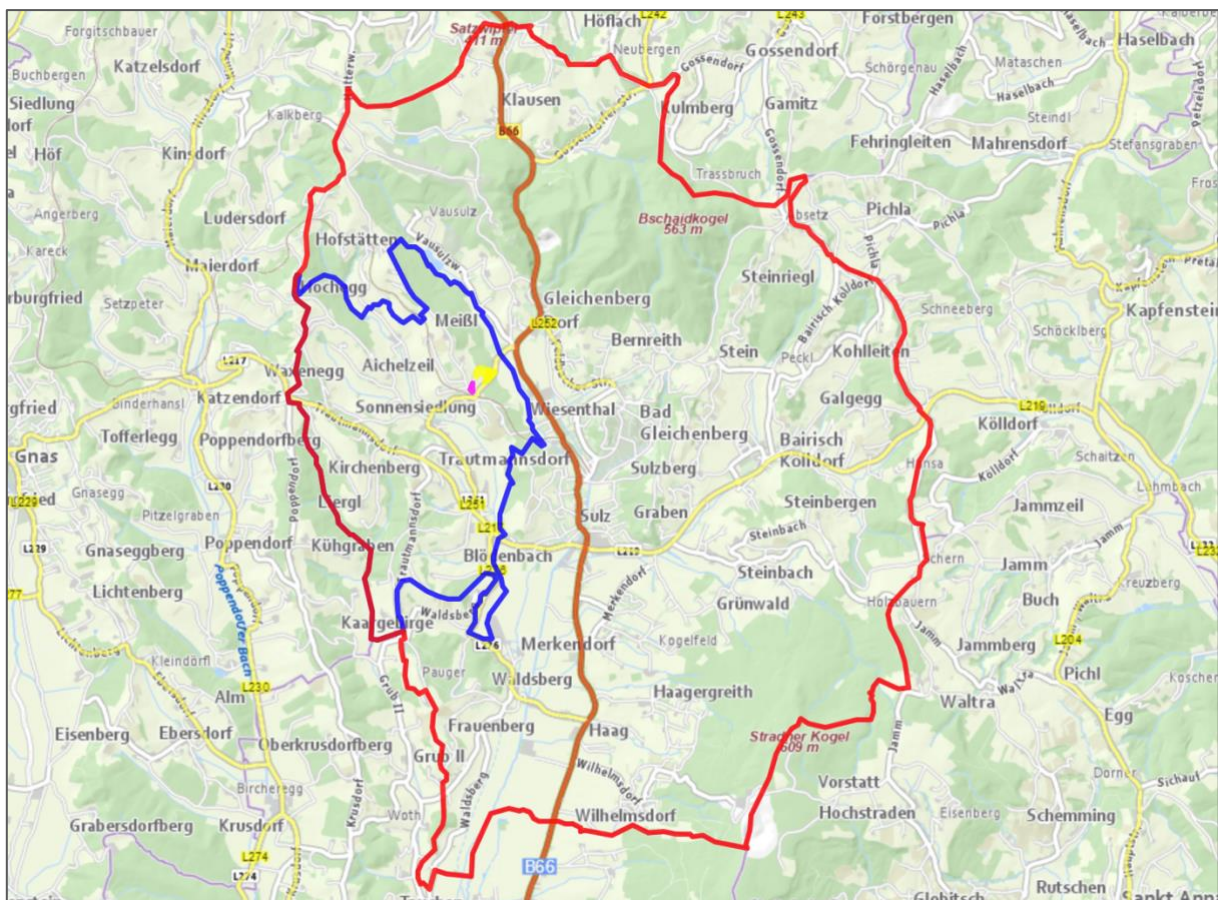
In der 5.200 Einwohner zählenden Gemeinde sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Die Liegenschaft Trautmannsdorf 129 befindet sich in einer Hanglage nahe des Trautmannsdorfer Bahnhofs. Über die L 251 Trautmannsdorfer Straße erfolgt die Zufahrt zur B 66 Grazer Straße und in weiterer Folge in das Zentrum Bad Gleichenberg.

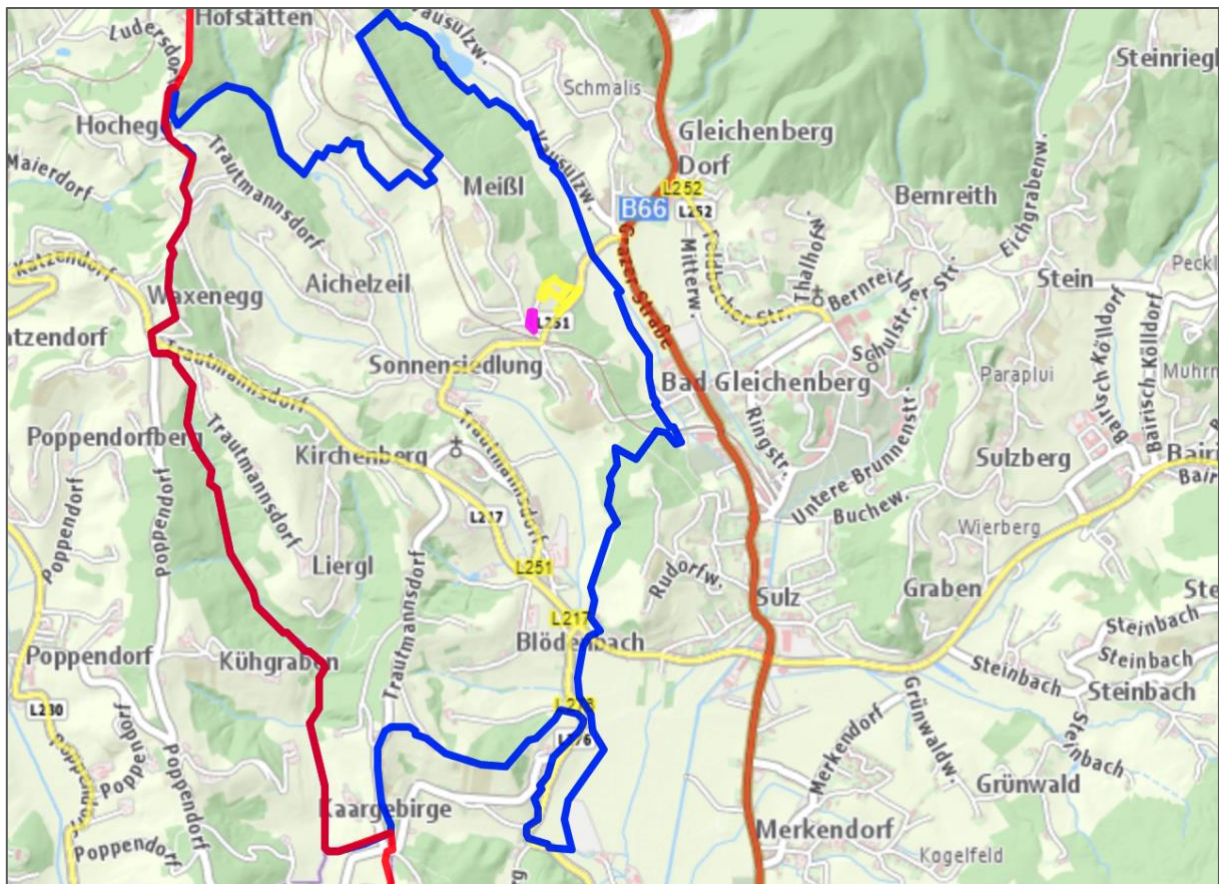
Das Ortszentrum von Bad Gleichenberg mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Gastronomie, Banken sowie den Kureinrichtungen und dem weitläufigen Kurpark ist in rund 1 km Luftlinie bzw. wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso befinden sich die Fachhochschule für Tourismus und weitere öffentliche Einrichtungen in kurzer Entfernung. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt über die B 66 Radkersburger Straße, wodurch die Bezirksstadt Feldbach in rund 15 Minuten und Graz in etwa 45 Minuten erreichbar sind.



Quelle: GIS Steiermark Lage der Gemeinde Bad Gleichenberg im Bezirk Südoststeiermark mit der Landeshauptstadt Graz und der Bezirksstadt Feldbach



Quelle: GIS Steiermark Politische Gemeinde Bad Gleichenberg (rote Linie)
Katastralgemeinde Trautmannsdorf (blaue Linie)



Quelle: GIS Steiermark Lage der Bewertungsliegenschaft in der Katastralgemeinde Trautmannsdorf

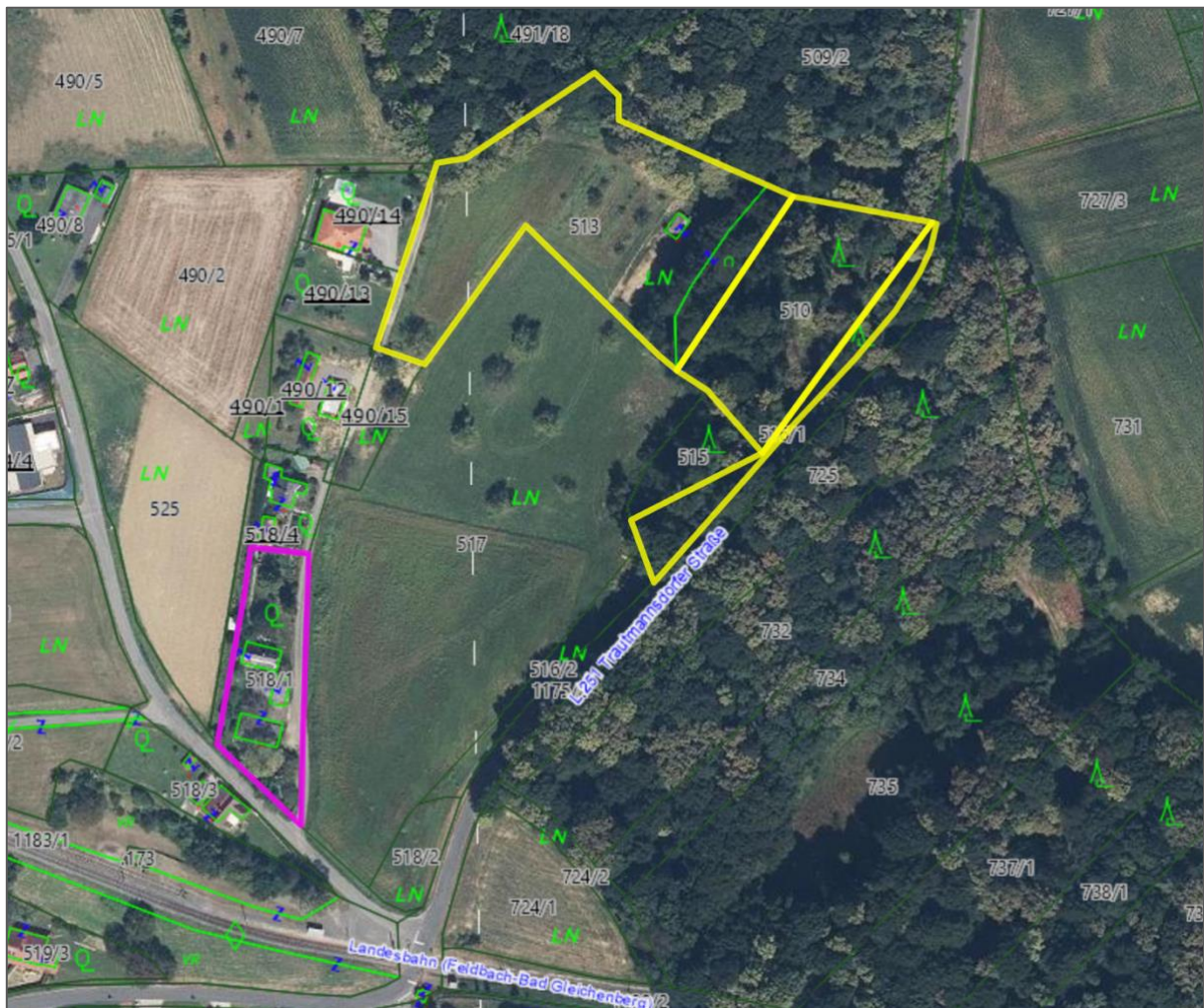


Quelle: GIS Steiermark Mikrolage

2.4 Grundbesitz

Der auf einer Seehöhe von rund 315 m gelegene, nach Südosten abfallende Grundbesitz der EZ 404 hat eine trapezförmige Grundstücksform mit einer straßenseitigen Länge von etwa 90 m und einer durchschnittlichen Breite von etwa 23 m.

Die landwirtschaftliche Parzelle 513 (EZ 622) ist unregelmäßig konfiguriert, fällt von etwa 315 m auf 300 m Seehöhe in Richtung Osten ab und stellt eine Grünbrachefläche dar. Daran schließen die Waldparzellen 510 und 516/1 an, die sich bis zur L 251 Trautmannsdorfer Straße erstrecken.



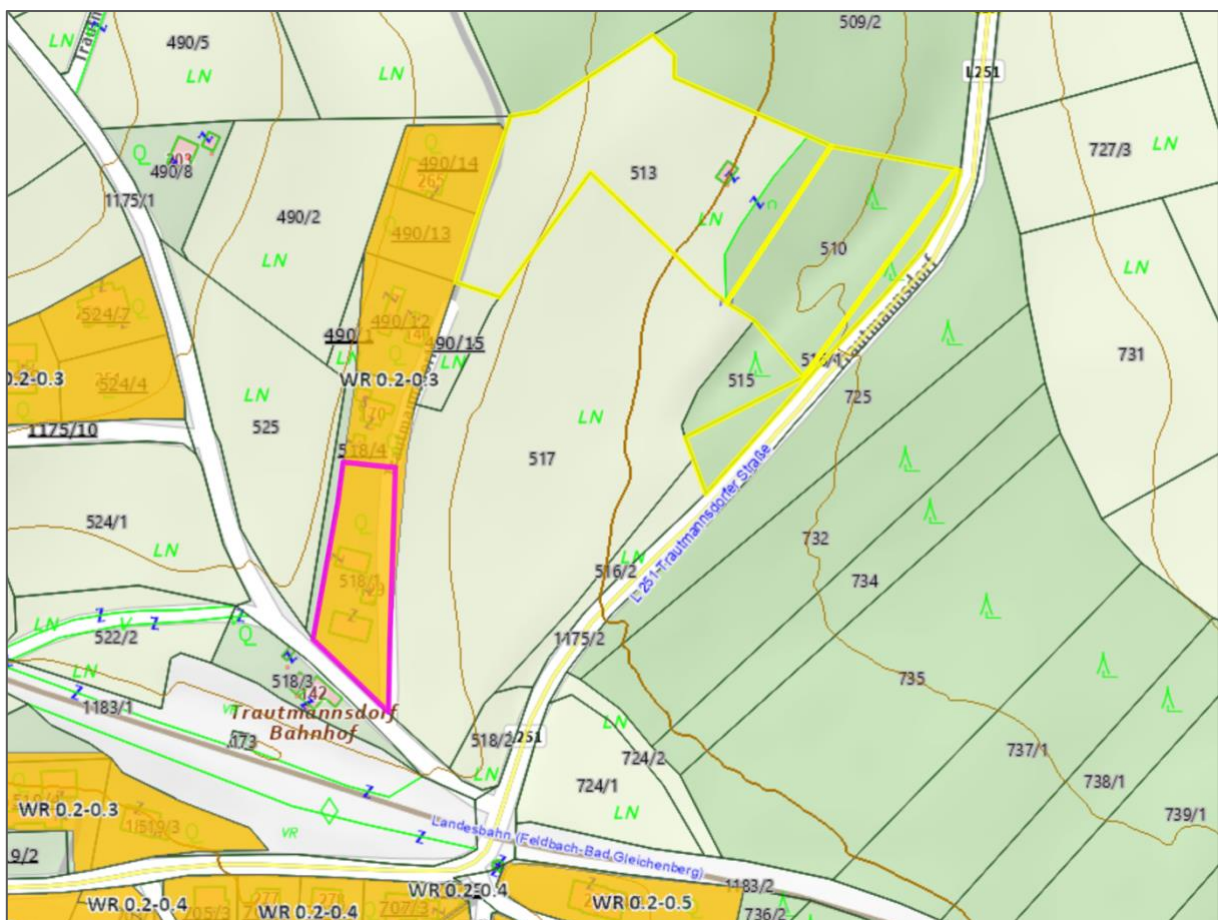
Quelle: GIS Steiermark

KG 62160 EZ 404 – rosa

KG 62160 EZ 622 - gelb

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bad Gleichenberg befindet sich der Grundbesitz Trautmannsdorf 129 im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 sind **reine Wohngebiete** Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen.



EZ 404: Baulandausweisung

EZ 622: Freilandausweisung

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 Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im ‚Geographischen Informationssystem Altlasten‘ liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie weist auf entsprechenden Lärmkarten im Portal <http://maps.laerminfo.at> keine Lärmbelastung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

2.7 Aufschließung

Wasserversorgung: eigener Hausbrunnen und öffentliches Wassernetz

Abwasserentsorgung: öffentliches Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Zufahrt: Gemeindestraße

2.8 Einheitswert

Das bebaute Grundstück 518/1 ist im Einheitswertakt 67 560-2-0017/1 mit Bescheid zum 01.01.2022 mit einem Einheitswert von € 7.339,96 bewertet.

Für die land- und forstwirtschaftliche Fläche ist ein gemäß § 25 BewG gerundeter Ertragswert von € 400,00 im Akt 67 506-7-3060/4 ausgewiesen.

Die Einheitswertbescheide sind dem Anhang zu entnehmen.

2.9 Baulichkeiten

2.9.1 Wohnhaus

Baubewilligung Wohnhaus: 16.06.1952

Benutzungsbewilligung Wohnhaus: 29.11.1958

Gesamtnutzfläche: ca. 84,62 m²

Der teilunterkellerte eingeschößige ursprüngliche Bestand mit Hauptfirstrichtung von Westen nach Osten wurde 1952 errichtet. In den Folgejahren wurde an der Südseite ein Zubau errichtet, der aufgrund des Geländeniveaus mit einem zusätzlichen Kellerraum ausgeführt wurde.

Die Beheizung des Gebäudes ist derzeit nicht möglich.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bereits seit Jahren unbewohnt.

Der Bauzustand entspricht unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 4,0 (umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich).

Die Ausstattung fällt in die Kategorie „normaler Standard“.

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

Bauliche Beschreibung:

Gebäudetyp	Wohngebäude
Geschoße	▪ 2 Kellerräume ▪ Erdgeschoß
Baujahre	ab 1952
Bestandverhältnis	eigengenutzt – derzeit unbewohnt
Standard	normal
Räumlichkeiten	KG: 2 Kellerräume mit Außenzugang EG: Zugang, Diele, Wohnküche, Wintergarten, Bad/WC, Schlafzimmer, Lagerraum
Ausrichtung	Hauptgebäudeachse von Westen nach Osten

Bauweise	Ziegelmassivbauweise
Dach	Satteldachstuhl mit Eternitdeckung, keine Kaltdach-Ausführung. Zubau mit Welleternit; Dachrinnen und Fallrohre verzinkt
Fassade	Ziegel-Massivbauweise, kein Vollwärmeschutz, Außenputz
Böden	Fliesen, Laminat
Wände	HLZ 25 cm, Innenwände 12 cm, verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)
Decken	Tramdecke - Unteransichten verputzt bzw. mit Holz (Nut-Feder) verkleidet und gestrichen
Fenster	zweifachverglaste einflügelige Holzfenster mit Isolierverglasung, Wintergarten einfach verglast; teilweise Fensterbalken
Türen	Haupteingangstür aus Holz mit Glaselementen;
Heizung, Warmwasser	derzeit keine Heizung vorhanden!
Sanitärbereiche	WC: Standtoilette Bad: Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

Bau- und Erhaltungszustand

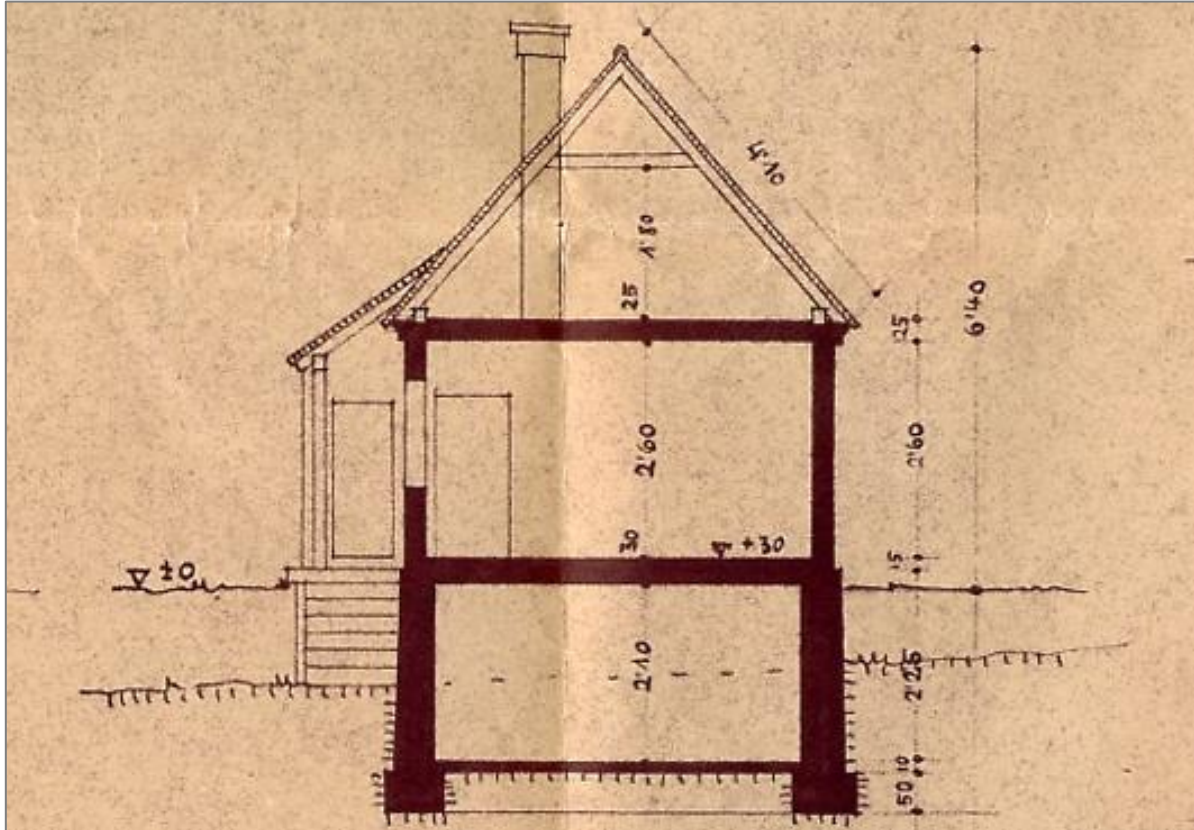
Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baulter entsprechend bzw. es sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Der Bau- und Erhaltungszustand wird im Rahmen der Begutachtung mit der Zustandsnote 4,0 bewertet.

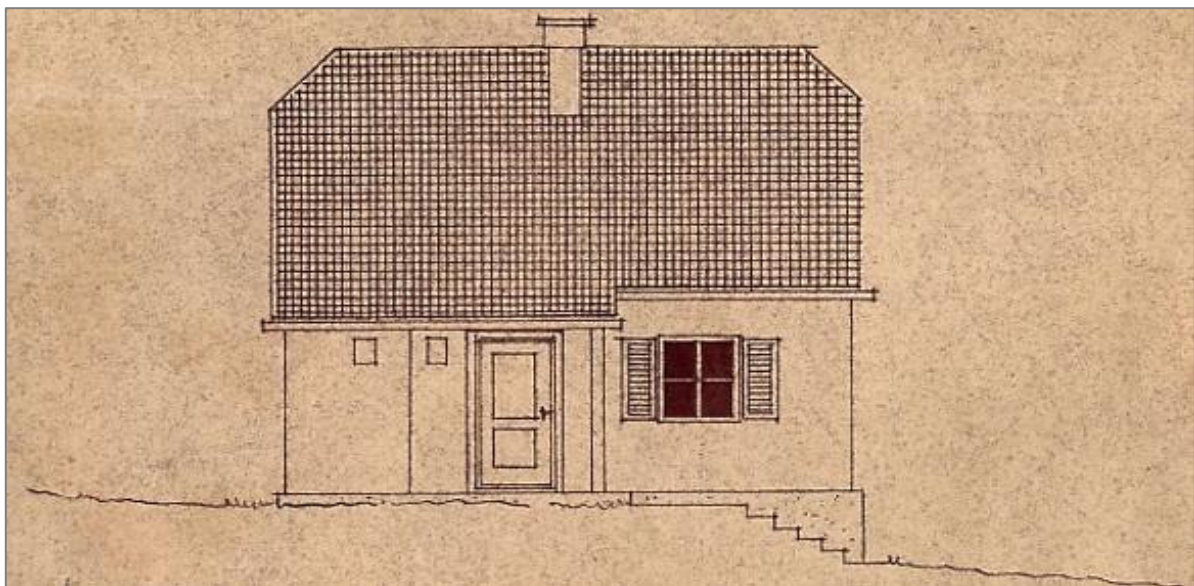
Hinweis:

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

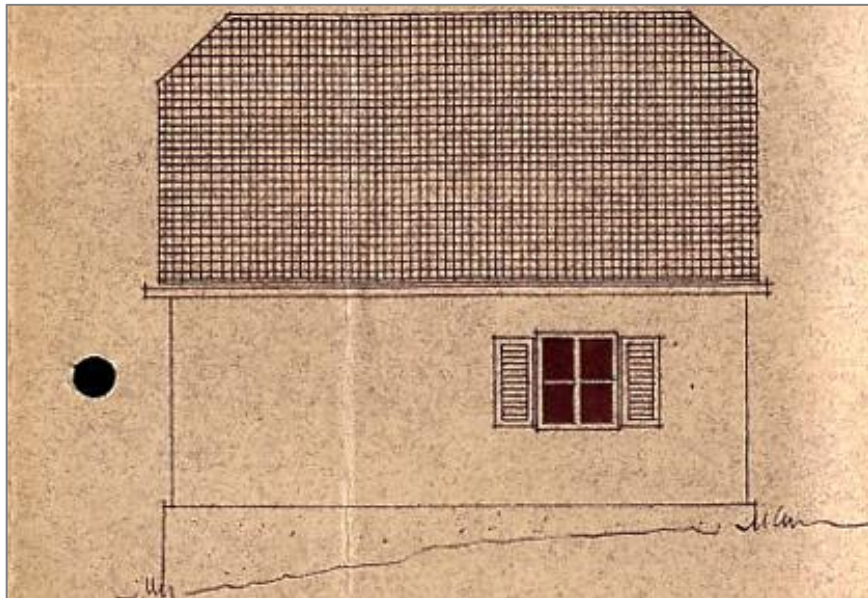
Schnitt:

Quelle: Bauakt

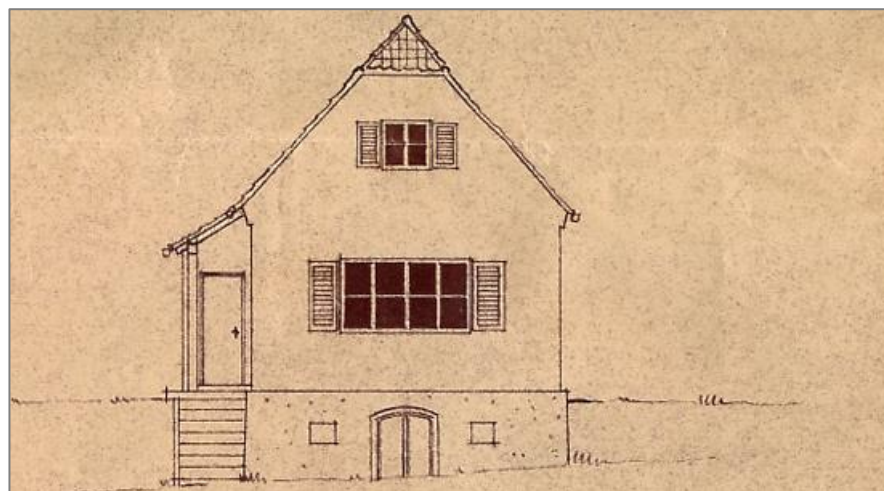
Schnitt

Ansichten:

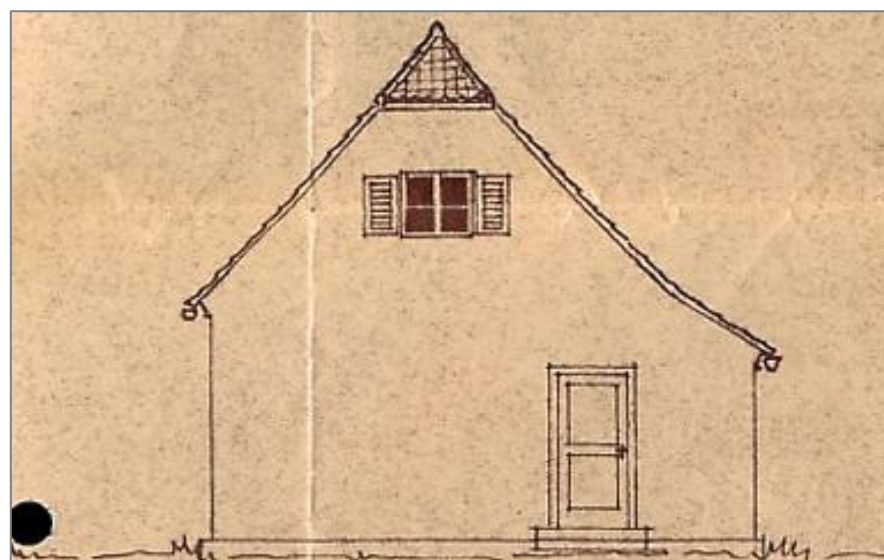
Südwestansicht



Nordostansicht



Südostansicht

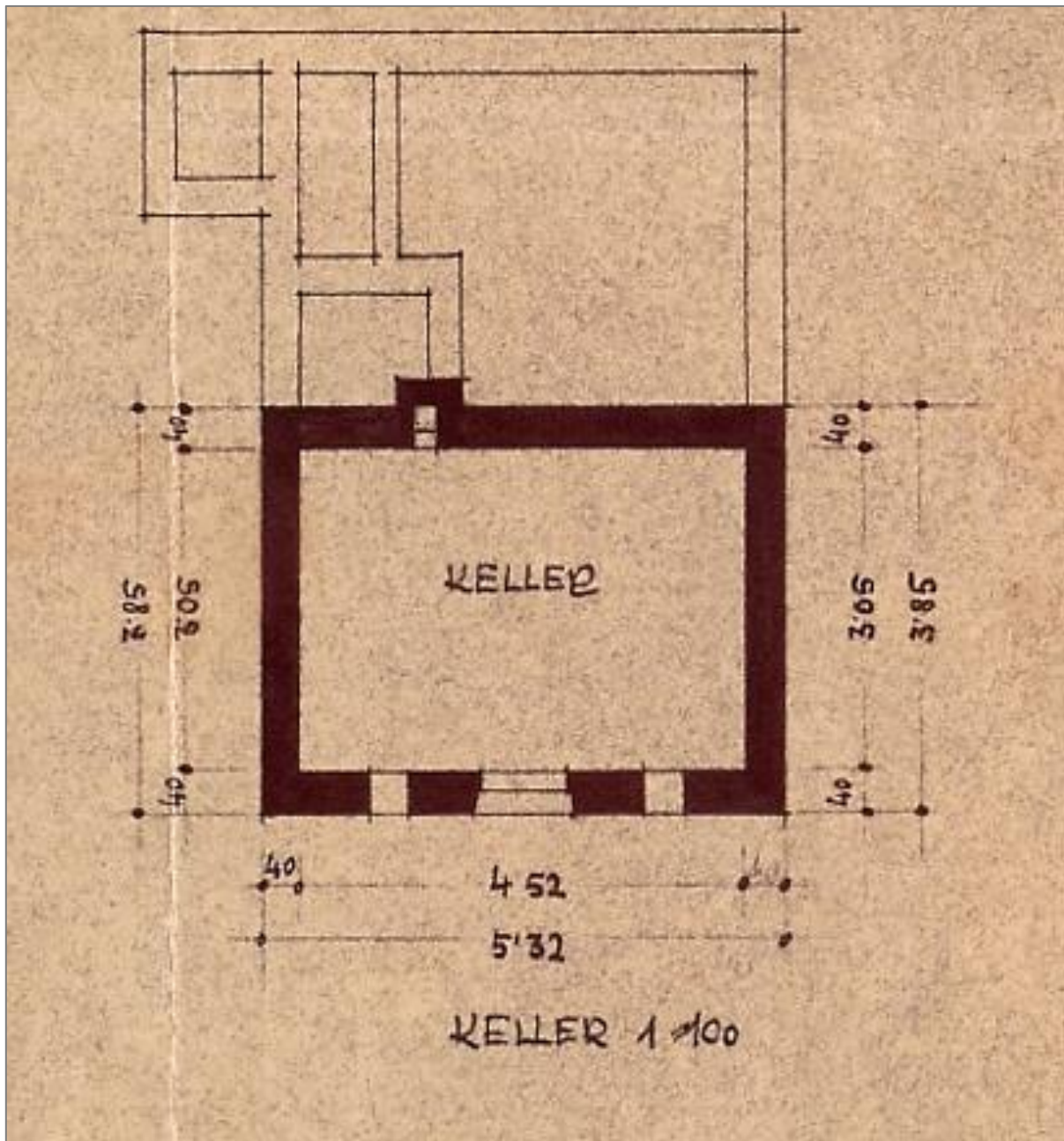


Nordwestansicht

Keller:Nutzfläche: 21,42 m²

lichte Raumhöhe: 2,17 m bzw. 1,90 m

Über die überdachte Stiege gelangt man über den Außenbereich in den ursprünglichen Kellerraum (15,12 m²; Beton). In den Folgejahren wurde südseitig ein zweiter Kellerraum (6,30 m²; Beton) angebaut.



Quelle: Bauakt

Grundriss

2.9.2 Nebengebäude

Baujahr: etwa 2010

Beseitigungsauftrag: 05.06.2013

Baubewilligung: 03.09.2013

Benützungsbewilligung: liegt nicht vor

Gesamtnutzfläche: 176,89 m²

Auf dem Grundstück befindet sich ein teilweise gemauertes Wirtschaftsgebäude.

Zu diesem Gebäude wurden etappenweise Nebengebäude in südlicher Richtung angebaut. Sämtliche Zubauten sind in Holzbauweise errichtet. Die Dächer sind mit Welleternit gedeckt.

Die Beheizung des Gebäudes ist nicht möglich!

Der Bauzustand entspricht unter Berücksichtigung des Alters in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 3,5 (umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich).

Die Ausstattung fällt in die Kategorie „normaler Standard“.

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

Bauliche Beschreibung:

Gebäudetyp	Wirtschaftsgebäude, Lagerräume
Geschoße	▪ Erdgeschoß
Baujahre	ab 2010
Bestandverhältnis	eigengenutzt
Standard	normal
Ausrichtung	Hauptgebäudeachse von Norden nach Süden

Bauweise	Ziegelmassivbauweise straßenseitig Holzständerbauweise mit einfacher Holzverkleidung
Dach	Pultdachkonstruktion, eingedeckt mit grauem Welleternit. Nachneigung zwischen 4° und 6° Dachrinnen und Fallrohre verzinkt
Fassade	Sichtholzverschalung, teilweise Außenputz
Böden	Rohböden, Beton
Wände	HLZ 25 cm, Holzständer- Innenwände 16 cm, verputzt und gestrichen, teilw. Holzschalung
Decken	zum Dach hin offen
Fenster	keine
Türen	Holz, Garagentor von Süden
Heizung, Warmwasser	nicht vorhanden
Sanitärbereich	nicht vorhanden

Bau- und Erhaltungszustand

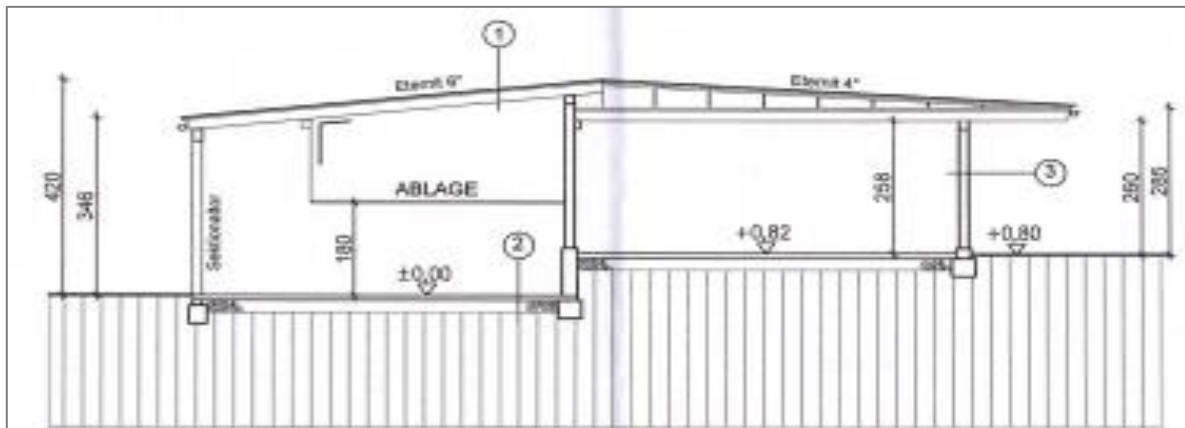
Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend bzw. sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bau- und Erhaltungszustand wird im Rahmen der Begutachtung mit der Zustandsnote 3,5 bewertet.

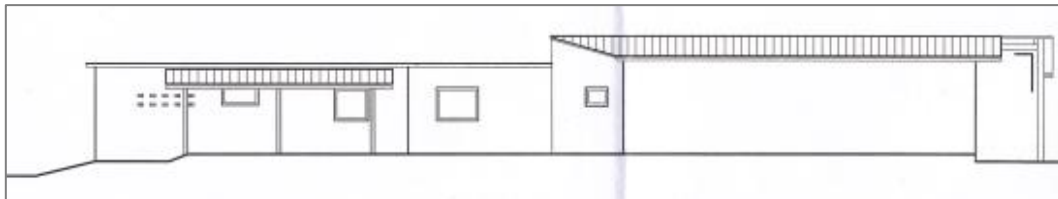
Hinweis:

Die folgenden dem Bauakt entnommenen Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.

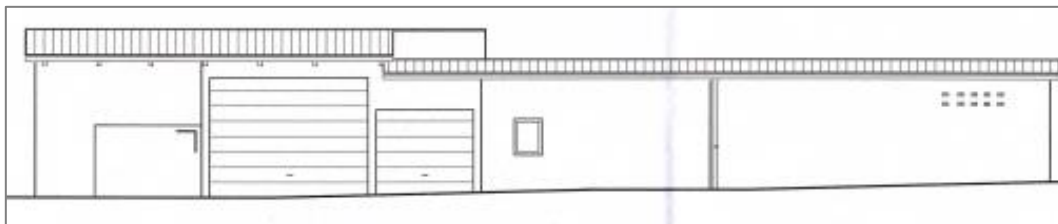
Schnitt:



Ansichten:

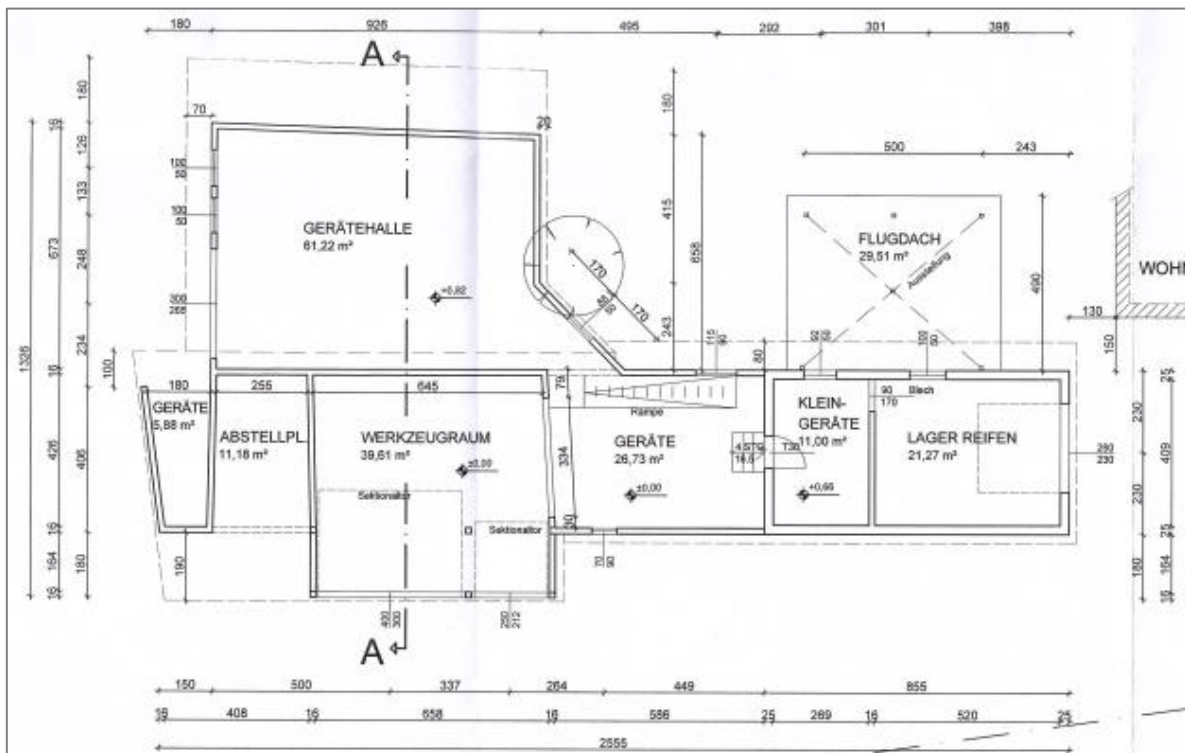


Westseite



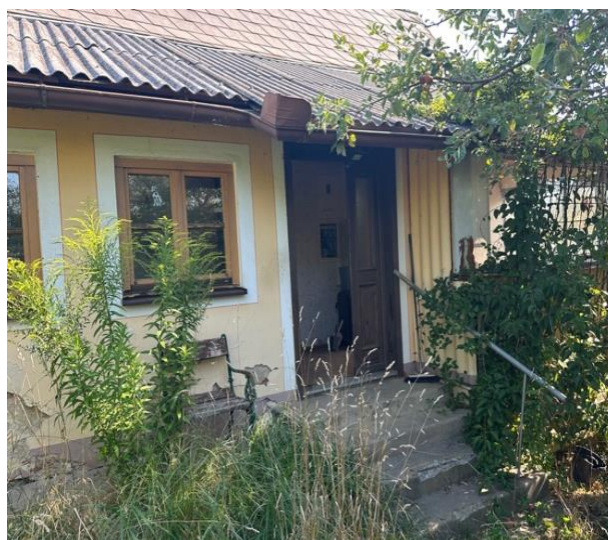
Ostseite

Grundriss:



Fotodokumentation

Außenansichten



Kellergeschoß



Erdgeschoß





Dachraum

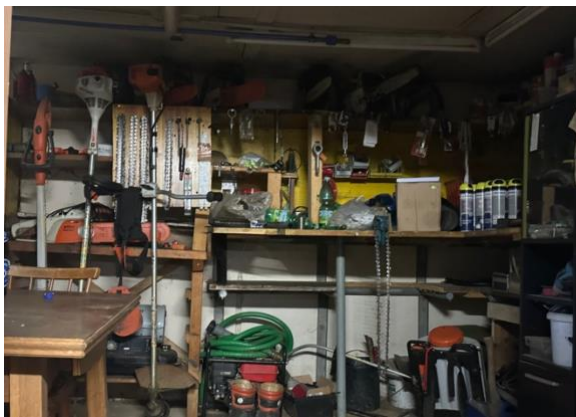


Nebengebäude





Innenansichten



2.10 Bauliche Außenanlagen

Die servitutsbelastete Zufahrt zum Wohnhaus ist asphaltiert, der Vorplatz vor dem Nebengebäude ist nicht befestigt. Der Gartenzaun (Maschendraht) ist schadhaft bzw. lückig. Zwei Gartenhäuser in Holz befinden sich auf dem Grundstück.

Die Grünflächen im Hofbereich sind mit Obstbäumen, Nadelbäumen und Ziersträuchern bepflanzt. Pflegemaßnahmen sind dringend anzuraten.



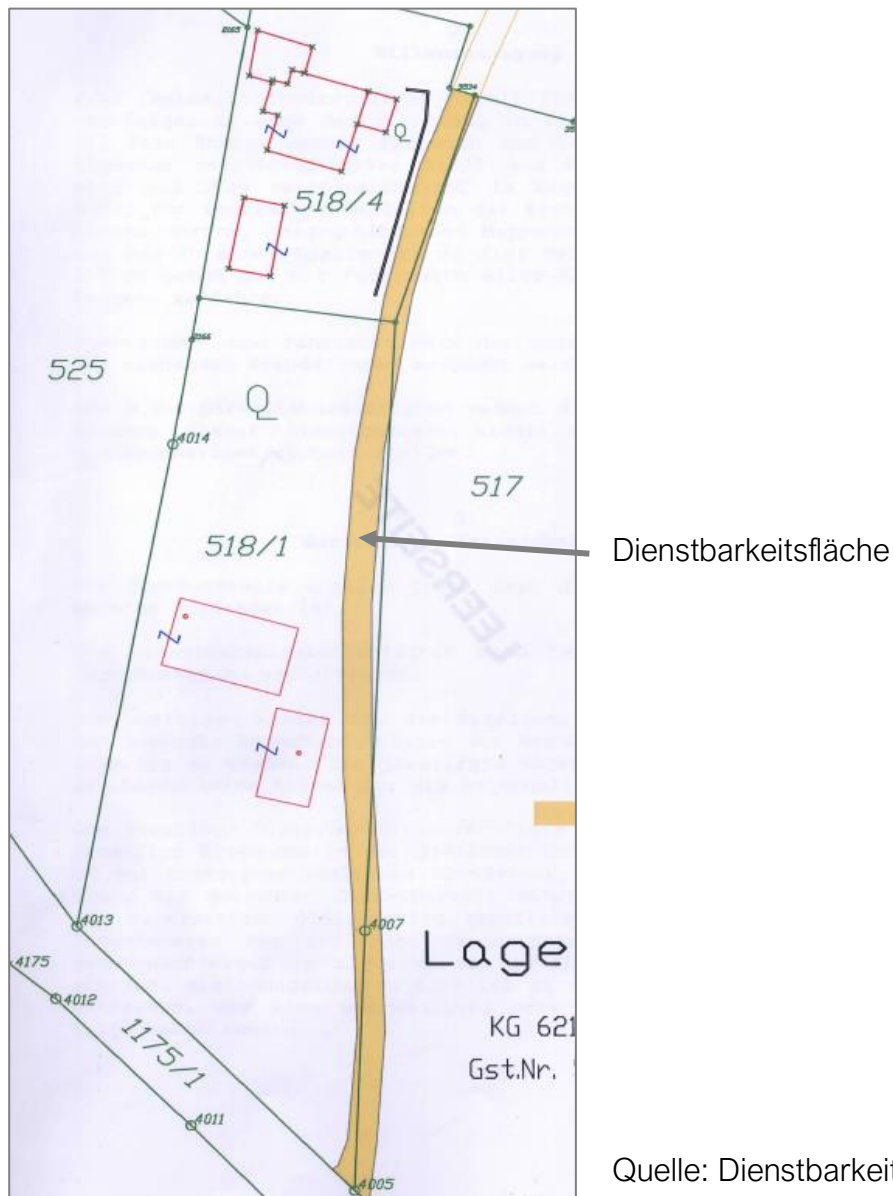
2.11 Dienstbarkeit

Gemäß Dienstbarkeitsvertrag (TZ 3946/2015) vom 20.05.2014 ist ein wechselseitiges Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke 518/1 (= bewertungsgegenständliche Fläche) sowie für die Grundstücke 517 und 518/4 eingetragen.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.



Die folgende dem Dienstbarkeitsvertrag entnommene Abbildung ist nicht lagerichtig und durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.



2.12 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.

Bewertungsrelevantes Zubehör konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

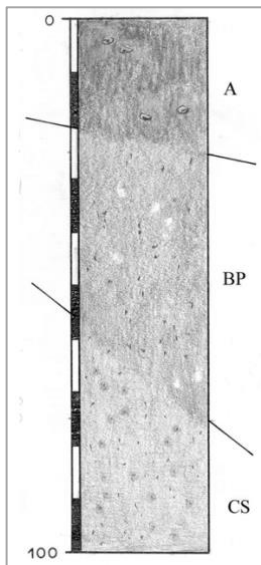
2.13 Land- und forstwirtschaftliche Fläche

Die morphologischen Verhältnisse in der Gemeinde Bad Gleichenberg sind typisch für das oststeirische Hügelland: In das tertiäre Ausgangsmaterial haben sich kleine Bäche eingegraben, die im Tertiär entspringen und das typisch stark zerfurchte Landschaftsbild ausgeformt haben.

Entlang der Bäche ist ein Streifen Alluvium ausgebildet. Hier findet man eher schwere Bodenfraktionen, die im Laufe der Zeit vom Bach abgelagert wurden. Die meisten Flächen sind drainagiert. Anschließend an diesen Talbereich erhebt sich das Gelände langsam und geht ins Diluvium über. Auf den höchst gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt man allmählich in die Verwitterungszone der ehemaligen Vulkankegel.

Landwirtschaftliche Fläche:

Die gegenständliche landwirtschaftliche auf einem Hang liegende Nutzfläche besteht aus einer kalkfreien Lockersediment-Braunerde aus feinem Tertiär-Sediment. Durch den tiefliegenden Staukörper ist die Wasserdurchlässigkeit gehemmt. Die Bewirtschaftung ist durch die Bodenschwere und Geländeverhältnisse (Ost 8° - 12°) erschwert.

**Horizonte****(jeweils untere Begrenzung in cm)**

A(20-25); BP(45-75); CS(100)

Bodenart und Grobanteil

A lehmiger Schluff, sandiger Lehm oder Lehm ohne oder mit geringem Grobanteil (Kies)

BP,CS schluffiger Lehm oder Lehm

Das Ergebnis der Finanzbodenschätzung, der landwirtschaftliche ha-Satz, ist mit € 549,60 niedrig; der ha-Höchstsatz für die besten Ertragsbedingungen liegt bei € 2.400,00.

Die gegenständliche Bodenklimazahl liegt bei 40,7 Punkten; die durchschnittliche Bodenklimazahl in Trautmannsdorf liegt bei 36,3 Punkten.

Insgesamt handelt es sich um mittelwertiges Grünland.

Waldfläche:

Die gegenständliche Waldfläche befindet sich auf einer Seehöhe von 280 – 300 m, liegt auf einer leichten Osthangmulde, mäßig geneigt, die Aufschließung erfolgt talseitig über die bestehende Landesstraße.

Die Waldflächen im Raum Bad Gleichenberg sind durch das vergleichsweise milde Klima geprägt. Der Waldboden ist tiefgründig und verfügt über eine gute Nährstoff- und Wasserversorgung.

Der Waldbestand ist lückig und besteht aus einzelnen Eichenüberhältern mit Hainbuchen, Kirschen und abgestorbenen Eichenresten.

Nach Entnahme des Hauptbestandes in den vergangenen Jahren entstand durch die fehlende aktive Bewirtschaftung bzw. fehlende Pflege eine von Stauden und Buchen-Hainbuchen-Verjüngung geprägter Unterbestand, der zwar künftig eine Brennholznutzung ermöglicht, eine Verwertung höherwertiger Holzsortimente eher ausschließt.

Fotodokumentation:



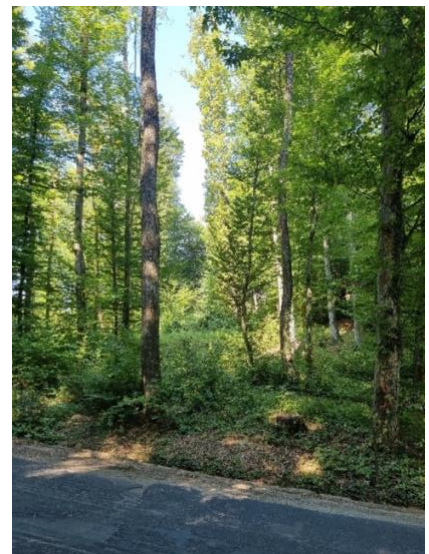
Gst. Nr. 513



Gst. Nr.510



Gst. Nr. 510



Gst. Nr. 516/1

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Bewertungstichtag 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.

Der **Wert der Waldflächen** setzt sich aus dem Bodenwert und dem Bestandeswert zusammen. Da "nackter Waldboden" kaum gehandelt wird, sind keine aussagekräftigen Vergleichswerte für die Wertableitung zu finden. Die Bewertung erfolgt daher in Relation zu den Bodenpreisen landwirtschaftlicher Flächen.

Basis für die Bestandesbewertung bilden die bei der Befundaufnahme erhobenen Grunddaten wie Holzartenverhältnis, Altersklassen, Wachstumsverhältnisse und Bringungsmöglichkeit.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.4 Berechnung des Sachwertes

3.4.1 Bodenwert Bauland

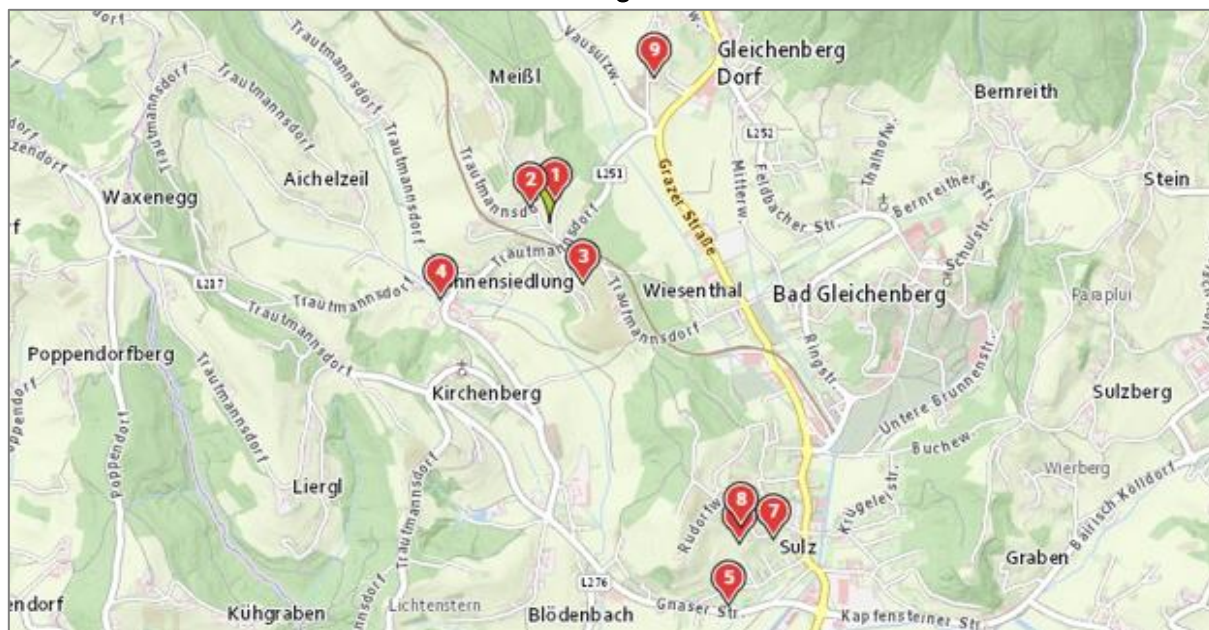
Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

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

Die nachstehenden tabellarischen Auflistungen der verschiedenen Transaktionen sind in Hinblick auf die datenschutzrechtlich vorgegebenen Grundsätze der vorsorglichen Verwendung von personenbezogenen Daten im vollen Umfang bei der Unterfertigten aufliegend.

Bauland: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	8
arith. valorisiertes Mittel	43,63 €
Standardabweichung	15,76 €
Variationskoeffizient (%)	36,12 %
Streuintervall	32,71 € - 54,55 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 4,00 % und Stichtag: 06.08.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 abbruchsfähiges Gebäude	4437/2024	20.11.2023	2.357,00	17,82 €	19,75 € *
2	 Bauland	7730/2021	26.07.2021	1.278,00	19,56 €	23,50 € *
3	 Bauland	7234/2022	04.05.2022	2.129,00	31,00 €	36,28 € *
4	 abbruchsfähiges Gebäude	5928/2025	25.04.2025	650,00	18,46 €	19,41 €
5	 Bauland	424/2022	09.11.2021	854,00	40,98 €	48,75 € *
6	 Bauland	6431/2024	04.09.2024	6.194,00	46,82 €	50,41 € *
7	 Bauland	4842/2024	03.05.2024	1.000,00	49,33 €	53,79 € *
8	 Bauland	3699/2025	24.05.2025	880,00	62,50 €	65,50 € *
9	 Bauland	3369/2022	12.03.2022	899,00	43,38 €	51,02 € *
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt						

Aus 8 vergleichenden Kauffällen (Kauffall 4 wurde aufgrund der Flächengröße unter 700 m² ausgeschieden) wurde entsprechend der Auswertungen vom ZT-Datenforum ein mit jährlich 4 % valorisierter arithmetischer Mittelwert von ger. **€ 43,63** errechnet.

Dieser Wert ist aufgrund der starken Bebauung mit Nebengebäuden und der Osthanglage mit wenig Aussicht um 20 % zu harmonisieren. Es errechnet sich ein harmonisierter Wert von ger. **€ 35,00/m²**. Durch die gegenseitige Einräumung des Geh- und Fahrrechts für weitere Wohnobjekte sowie für die Zufahrt zum eigenen landwirtschaftlichen Grundstück wird für die Fahrbahnfläche (planimetriert aus dem Luftbild) von ca. 315 m² als „wertneutral“ zum Ansatz gebracht.

Bodenwert Bauland				
		Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Gst. Nr. 518/1		1.760 m ²	35,00	61.600,00
		315 m ²	0,00	0,00
				61.600,00

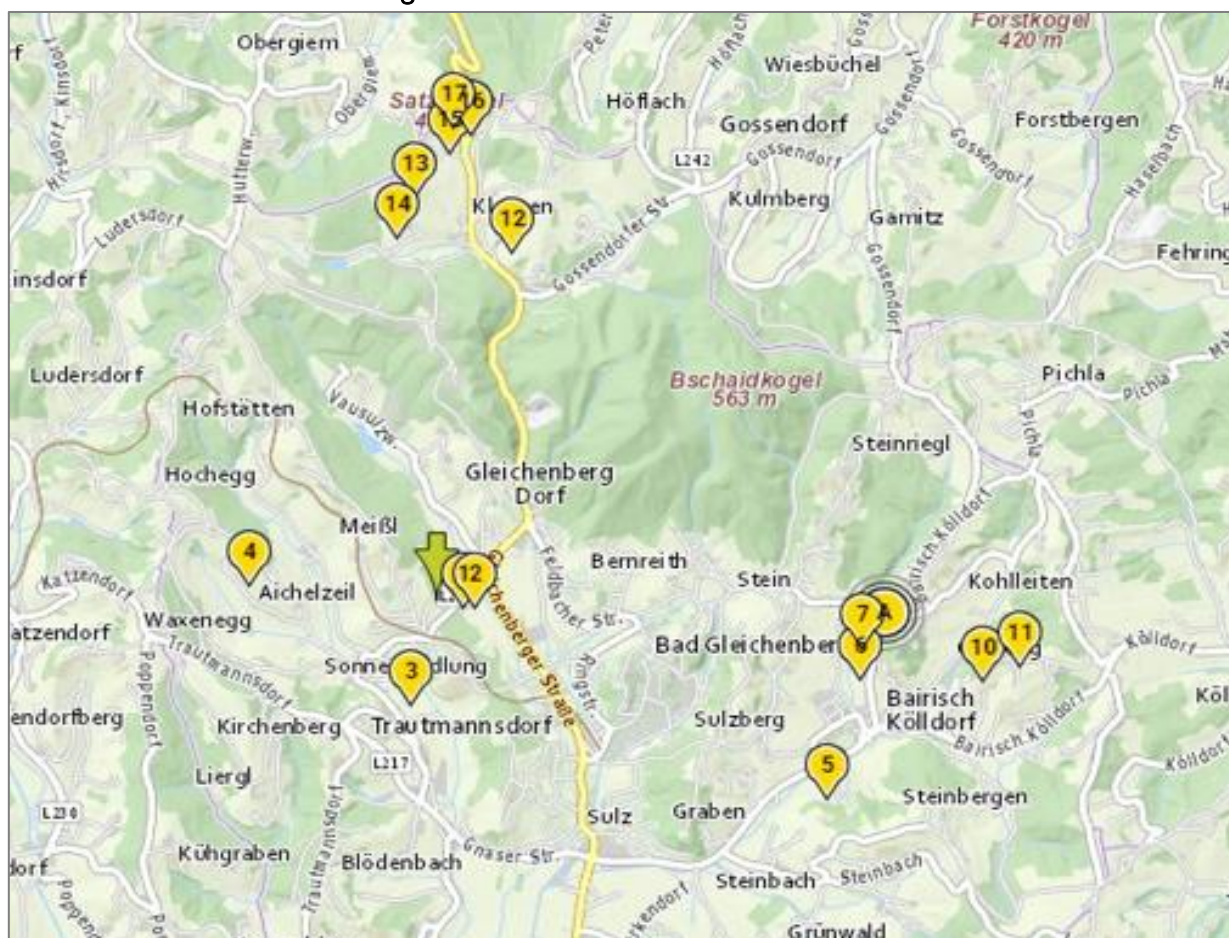
Bodenwert Bauland

zum Bewertungsstichtag, ger.

€ 61.600,00

3.4.2 Bodenwert landwirtschaftliche Fläche

Vergleichswerte Landwirtschaft



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	17
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	17
arith. valorisiertes Mittel	2,88 €
Standardabweichung	1,12 €
Variationskoeffizient (%)	38,96 %
Streuintervall	2,34 € - 3,41 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 3,19 % und Stichtag: 06.08.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korrr./m ²
1	Landwirtschaft nur Boden	7571/2025	13.02.2025	7.120,00	2,80 €	2,93 €
2	Landwirtschaft nur Boden	4032/2022	16.12.2021	7.900,00	2,91 €	3,34 €
3	Landwirtschaft nur Boden	1333/2025	13.05.2024	4.944,00	6,00 €	6,43 €
4	Landwirtschaft nur Boden	640/2022	06.07.2021	7.152,00	2,10 €	2,44 €
5	Landwirtschaft nur Boden	3924/2025	22.01.2025	13.579,00	3,00 €	3,15 €
6	Landwirtschaft nur Boden	4080/2025	07.02.2025	1.921,00	3,00 €	3,14 €
7	Landwirtschaft nur Boden	3597/2022	03.03.2022	5.891,00	1,50 €	1,71 €
8/A	Landwirtschaft nur Boden	1639/2026	11.09.2025	3.296,00	2,43 €	2,50 €
9/A	Landwirtschaft nur Boden	1682/2022	19.01.2022	3.296,00	2,00 €	2,29 €
10	Landwirtschaft nur Boden	5663/2023	17.02.2023	8.561,00	1,75 €	1,95 €
11	Landwirtschaft nur Boden	4625/2024	26.04.2024	3.526,00	2,00 €	2,15 €
12	Landwirtschaft nur Boden	4949/2024	11.04.2024	42.010,00	1,67 €	1,79 €
13	Landwirtschaft nur Boden	9891/2021	09.07.2021	2.413,00	3,00 €	3,49 €
14	Landwirtschaft nur Boden	7163/2025	01.08.2025	11.573,00	4,00 €	4,13 €
15	Landwirtschaft nur Boden	4949/2024	11.04.2024	5.157,00	2,52 €	2,71 €
16	Landwirtschaft nur Boden	4949/2024	11.04.2024	7.364,00	2,44 €	2,63 €
17	Landwirtschaft nur Boden	4949/2024	11.04.2024	37.105,00	2,02 €	2,17 €

Aus 17 Kauftransaktionen wurde bei einer Standardabweichung von € 1,12 ein arithmetischer Mittelwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Höhe von ger. **€ 2,88** ermittelt.

Für den Mittelwert sind durchschnittliche Ertragsverhältnisse zu unterstellen, die laut Finanzbodenschätzung in der Region bei 36,3 Punkten liegen.

Der arithmetische Mittelwert in der Höhe von ger. € 2,88/m² ist für jede landwirtschaftlich genutzte Parzelle hinsichtlich Grundstücksgröße und Grundstücksform sowie der natürlichen Ertragsbedingungen anzupassen.

Je Punkt Bodenklimazahl-Differenz ist ein Betrag in der Höhe von 0,08 €/m² auf- oder abzuschlagen. Unter Zugrundelegung der örtlichen Bodenklimazahl von 36,3 Punkten

und der gegenständlichen Bodenklimazahl von 40,7 Punkten entspricht dies einem Wert von € 3,23, gerundet **€ 3,20/m²**.

Das harmonisierte Ergebnis wird auf 10 Cent gerundet.

Bodenwert				
		Fläche m²	Preis € je m²	Bodenwert €
Gst. Nr. 513		6.413 m²	3,20	20.522,00

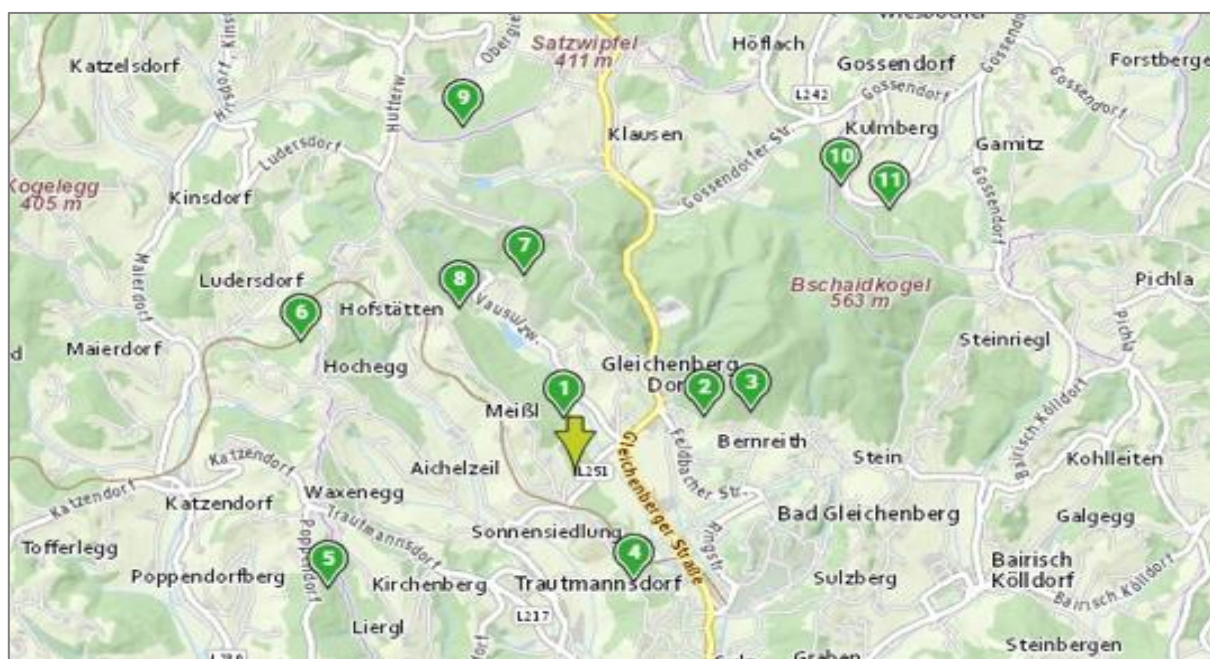
Bodenwert landwirtschaftliche Fläche

zum Bewertungsstichtag, ger.

€ 20.500,00

3.4.3 Waldwert

Vergleichswerte Wald



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	11
arith. valorisiertes Mittel	1,30 €
Standardabweichung	0,48 €
Variationskoeffizient (%)	36,65 %
Streuintervall	1,02 € - 1,58 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 3,19 % und Stichtag: 06.08.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Wald	3518/2026	22.10.2025	4.926,00	1,02 €	1,04 €
2	Wald	1989/2026	27.10.2025	10.898,00	1,00 €	1,02 €
3	Wald	7441/2022	03.08.2022	25.162,00	1,50 €	1,69 €
4	Wald	5197/2021	06.02.2021	7.860,00	1,00 €	1,18 €
5	Wald	4158/2024	26.03.2024	5.480,00	0,91 €	0,98 €
6	Wald	6448/2025	12.05.2025	7.868,00	2,50 €	2,60 €
7	Wald	3464/2024	13.03.2024	8.633,00	1,28 €	1,38 €
8	Wald	3111/2025	06.12.2024	3.280,00	1,00 €	1,05 €
9	Wald	649/2023	14.04.2022	9.671,00	1,03 €	1,18 €
10	Wald	5802/2024	18.07.2024	4.046,00	1,00 €	1,07 €
11	Wald	2373/2024	11.11.2021	10.307,00	0,97 €	1,12 €

Aus 11 Transaktionen der letzten fünf Jahre wurde ein mit jährlich 3,19 % valorisierter arithmetischer Mittelwert von **€ 1,30/m²**, ermittelt.

Bei der folgenden Bewertung entfallen 60 % auf den reinen Bodenwert, das sind € 0,80/m²; der Bestandeswert ist aufgrund des äußerst lückigen Bestandes an einzelnen Überhälterbäumen auf € 0,20/m² zu reduzieren. Sohin ergibt sich ein Gesamtwert (Boden mit Bestand) von **€ 1,00/m²**.

Waldwert				
		Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Gst. Nr. 510		3.639	1,00	3.639,00
Gst. Nr. 516/1		1.834	1,00	1.834,00
				5.473,00

Waldwert

zum Bewertungsstichtag, ger.

€ 5.500,00

3.4.4 Wohnhaus

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2025, Seite 150 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt und gelten für mehrgeschoßige Wohngebäude.

Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke. Die Ausstattung des Gebäudes ist als normal zu bezeichnen.

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

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschosse	normale 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):

Wertminderung linear (WL): $WL = a$ $a = \text{relatives Alter}$	Wertminderung nach Heideck (WH): $WH = \{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$ $ZN = \text{Zustandsnote}$ 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 4,0 zu beurteilen. Unterstellt werden eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren, das Objekt ist ca. 70 Jahre alt. Durch Sanierungsmaßnahmen (Fenstertausch, Zubau Vorraum) ergibt sich eine Verjüngung des tatsächlichen Baualters und damit eine fiktive Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Dadurch errechnet sich eine lineare Wertminderung von 86,67 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 4,0 eine Wertminderung von 93,68 %.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 3.000,00/m² wird für den Keller 50 % des Richtpreises (= € 1.500,00/m²) unterstellt.

Bauwert Wohngebäude				
		~Nutzfläche [m ²]	Preis €/m ²	Neubauwert €
Keller		21,42	1.500,00	32.130,00
Erdgeschoß		63,20	3.000,00	189.600,00
Neubaukosten				221.730,00
- gemeinsame techn.	Zustandsnote	4,0		
Wertm. (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsd.	75 Jahre	- 93,68 %	- 207.720,00
	Restnutzungsdauer	10 Jahre		
	Baualter fiktiv	65 Jahre		
wirtschaftliche Wertm.			- 0,00 %	- 0,00
Bauwert Wohngebäude				14.010,00

Bauwert Wohngebäude

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 14.000,00

3.4.5 Nebengebäude

Ausgehend von den Pauschalkostensätzen im landwirtschaftlichen Bauwesen, gültig ab 1.9.2025 Version 3.1 – Sonderrichtlinie des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) wird für das Nebengebäude der Wert von Brutto € 515,00/m² Bruttogeschoßfläche empfohlen. Umgerechnet auf die Nettonutzfläche gem. Einreichplan ergibt dies Herstellungskosten von € 644,00/m².

Unterstellt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren, bei einem Alter von 15 Jahren daher eine Wertminderung **von 60 %**.

Die Bauteile ausserhalb der Kernzone sind baulich in sehr schlechtem Zustand, daher 'wertneutral'.

Teilflächen	Nutzfläche	Herstellungskosten	Summe
Werkzeugraum, Geräte, Kleingeräte	77,34 m ²	€ 644,00/m ²	€ 49.807,00
Wertminderung: 60 %			- € 29.884,00
Flugdach (Gerätehalle)	61,22 m ²		€ 0,00
Lager Reifen, offener Abstellplatz, Geräteraum offen	38,33 m ²		€ 0,00
Bauwert Nebengebäude			€ 19.923,00

Bauwert Nebengebäude

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 19.900,00

Wert der baulichen Außenanlagen

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

Laut Literaturangaben beträgt der Wert der Außenanlagen bei einfachen Anlagen wie bei der gegenständlichen Liegenschaft 2 % - 5 % des Bauwertes.

Die gegenständlichen Außenanlagen umfassen im Wesentlichen eine Einfriedung mit einem teilweise schadhaften Metall-Maschendrahtzaun sowie Obst- und Zierbäume und Sträucher. Aufgrund des insgesamt stark vernachlässigten und pflegebedürftigen Zustandes ist kein eigenständiger werterhöhender Beitrag zum Sachwert ableitbar. Die Außenanlagen werden daher im Rahmen der Bewertung als wertneutral angesetzt.

Zeitwert der Außenanlagen	€ 0,00
----------------------------------	---------------

3.4.6 Sachwert KG Trautmannsdorf EZ 404

Bodenwert Bauland	€ 61.600,00
Bauwert Wohnhaus	€ 14.000,00
Bauwert Nebengebäude	€ 19.900,00
Sachwert	€ 95.500,00

Sachwert, gerundet	€ 95.500,00
---------------------------	--------------------

3.4.7 Sachwert KG Trautmannsdorf EZ 622

Bodenwert Landwirtschaft	€ 20.500,00
Waldwert	€ 5.500,00
Sachwert	€ 26.000,00

Sachwert, gerundet	€ 26.000,00
---------------------------	--------------------

3.5 Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht

Aufgrund der wechselseitigen Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechtes wird die Dienstbarkeit im Rahmen der gegenständlichen Bewertung als wertneutral beurteilt.

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.

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

Für die gegenständliche Liegenschaft ist aufgrund des Preissegments und der regionalen Marktverhältnisse von einem ausreichend potenziellen Käuferkreis auszugehen. Ein Marktanpassungsabschlag erscheint daher aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Umstände wird folgender Verkehrswert der Liegenschaft bzw. Verkehrswert der Liegenschaft ausgewiesen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 404, GB 62160 Trautmannsdorf
mit der Adresse Trautmannsdorf 129 in 8344 Bad Gleichenberg
beträgt zum Bewertungsstichtag 6. August 2026

gerundet € 95.500,00

in Worten: fünfundneunzigtausendfünfhundert Euro

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 622, GB 62160 Trautmannsdorf
beträgt zum Bewertungsstichtag 6. August 2026

gerundet € 26.000,00

in Worten: sechszwanzigtausend Euro

Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Grundbuchauszug KG Trautmannsdorf EZ 404

Grundbuchauszug KG Trautmannsdorf EZ 622

Dienstbarkeitsvertrag TZ 3946/2015

Einheitswertbescheid 67 506-7-3060/4

Einheitswertbescheid 67 560-2-0017/1