



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Feldbach
Mag. Elisabeth Schwarz

Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 30.06.2023

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 40 Katastralgemeinde 62007 Gutendorf

mit der Adresse Gutendorf 37 in 8353 Kapfenstein.

ALLGEMEIN BEEIDETE UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

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



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

Liegenschaft: Einlagezahl 40, Grundbuch 62007 Gutendorf
8353 Gutendorf 37

Eigentümer: Johannes Fink $\frac{1}{2}$ Anteil
Gutendorf 37
8353 Kapfenstein

Helga Fink $\frac{1}{2}$ Anteil
Gutendorf 37
8353 Kapfenstein

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 5/23k – 6

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes

Bewertungsstichtag: 25.05.2023

Befundaufnahme: 25.05.2023



Quelle: eigene Aufnahme

8353 Gutendorf 37

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	6
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	7
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>7</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>7</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	8
2	BEFUND	12
2.1	GRUNDBUCH KG 62007 GUTENDORF, EZ 40	12
2.2	LAGE	15
2.3	GRUNDBESITZ	17
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	18
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO	20
2.6	LÄRMIMMISSIONEN	21
2.7	AUFSCHLIEßUNG	21
2.8	EINHEITSWERT	21
2.9	BAULICHKEITEN	22
2.10	AUßENANLAGEN	49
2.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE	50
2.12	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	60
2.13	RECHTE UND LASTEN	61
3	GUTACHTEN	63
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	63
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	64
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	66
3.4	SACHWERTERMITTLUNG	66
3.4.1	<i>Bodenwert</i>	<i>66</i>

3.4.2	Bauwert Wohngebäude	73
3.4.3	Bauwert Wirtschaftsgebäude	75
3.4.4	Bauwert Holzütte	76
3.4.5	Bauwert Werkstätte	76
3.4.6	Bauwert Gerätehütte	76
3.4.7	Bauwert Garage	77
3.4.8	Bauwert Keller	77
3.4.9	Bauwert Kapelle.....	77
3.4.10	Außenanlagen	78
3.4.11	Sachwert	78
3.5	Zubehör	79
3.6	Wohnungs- und Ausgedingerecht	79
4	VERKEHRSWERT	84

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Mag. Elisabeth Schwarz mit Beschluss vom 25. April 2023 beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 40, GB 62007 Gutendorf zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer Gesamtfläche von 152.893 m². Die Hofstelle besteht aus einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und mehreren Wirtschafts- bzw. Nebengebäuden.

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 25.05.2023; das ist der Zeitpunkt der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 25.05.2023 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Johannes Fink, Hälfteigentümer
- Helga Fink, Hälfteigentümer
- Rosa Fink, betreibende Partei
- Mag. Hans Peter Puchleitner, rechtliche Vertretung von Johannes und Helga Fink
- Dr. Hagen Nagler, rechtliche Vertretung von Karl und Rosa Fink
- DI Josef Winter, Sachverständige für Liegenschaftsbewertung
- DI Matej Cerkezovic, Hilfskraft der Sachverständigen

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
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/23
- 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 19.04.2023
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster
- Finanzamt Oststeiermark, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid

- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen: Bodenschätzungskarte und Bodenklimazahlen
- Erhebung beim Bauamt der Stadtgemeinde Kapfenstein: Bauakt, Anschlüsse, Flächenwidmung
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage der aktuellen Lärmkarte: www.laerminfo.at
- Satellitenbild (Google Maps)

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens der Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den Sachverständigen festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

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

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

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

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

Kontaminierungsprüfung

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

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

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

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

Baurechtlicher Konsens

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benützungsbewilligt sind

und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen oder Teilen davon nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführung bewilligungsfähig war bzw. sein wird. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Die Sachverständige behält sich in diesem Fall eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

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.

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 Kontaminationen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

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

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

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch KG 62007 Gutendorf, EZ 40

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 62002 Burgfeld			
185/4	Wald(10)	5756	
189/2	Landw(20)	1392	
189/3	GST-Fläche	651	
	Bauf.(10)	35	
	Landw(10)	616	
191/1	GST-Fläche	394	
	Bauf.(10)	57	
	Landw(10)	337	
198/1	Wald(10)	14801	
198/2	Wald(10)	3329	
198/3	Wald(10)	560	
201/1	GST-Fläche	12257	
	Landw(10)	2730	
	Landw(20)	9474	
	Sonst(10)	53	
201/4	GST-Fläche	12947	
	Landw(10)	3713	
	Landw(20)	9234	
203	Landw(10)	5458	
KATASTRALGEMEINDE: 62007 Gutendorf			
.42	G GST-Fläche	(* 102)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	28	
	Gärten(10)	74	
111/12	Wald(10)	* 10005	
242	Landw(20)	518	
244/2	Landw(10)	2143	
245	GST-Fläche	18698	
	Bauf.(10)	808	
	Landw(10)	13650	
	Landw(20)	1156	
	Wald(10)	639	
	Sonst(50)	2445	Gutendorf 37
278/3	Landw(20)	3788	
278/4	GST-Fläche	3954	
	Landw(10)	2601	
	Wald(10)	1353	
298/1	Landw(20)	3824	
530/1	Wald(10)	12049	
KATASTRALGEMEINDE: 62020 Mahrensdorf			
539/8	Wald(10)	16012	
539/19	Wald(10)	* 28	

KATASTRALGEMEINDE: 62026 Petzelsdorf

593/4	Wald(10)	6250
594/2	GST-Fläche	10770
	Landw(10)	2612
	Landw(20)	8158
597/2	Landw(10)	7207
GESAMTFLÄCHE		(152893) Änderung in Vorbereitung

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

- 6 a 3648/2009 Anmeldungsbogen 2009-06-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 864/1 (Tfl 22 35) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 278/3
- 7 a 3649/2009 Anmeldeungsbogen 2009-06-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 235 (Tfl 15) KG 62007 Gutendorf aus EZ 7 GB 62009 Haselbach, Einbeziehung in Gst .42 KG 62007 Gutendorf
- 9 a 9114/2010 Aufhebung der Flächenänderung hins Gst 245 .42 (Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes)
- b 9114/2010 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 862/5 (früher Tfl 17 des Gst 245) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 245 (Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes)
- c 9114/2010 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 864/1 (früher Tfl 33 34 des Gst 278/3) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 278/3 (Wiederherstellung des früheren Grundbuchss
- 12 a 645/2014 BEV 180/2013/62 §15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst .42
- 13 a 647/2014 BEV 180/2013/62 §15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 278/3
- 17 a gelöscht

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

- 3 ANTEIL: 1/2
Johannes Fink
GEB: 1969-01-14 ADR: Gutendorf 37 8353
- b 7292/2003 Übergabsvertrag 2003-02-24 Eigentumsrecht
- c 7292/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- d 7292/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- e gelöscht
- 4 ANTEIL: 1/2
Helga Fink
GEB: 1972-11-09 ADR: Gutendorf 37 8353
- b 7292/2003 Übergabsvertrag 2003-02-24 Eigentumsrecht
- c 7292/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- d 7292/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- e gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

- 1 a 632/1938
DIENSTBARKEIT Fahrweg über Gst 278/3 für
Gst 277 ds GB
Gst 200 218 219 je GB 62002 Burgfeld
- 2 a 804/1965
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 298/1 gem Par 7)
Kaufvertrag 1960-01-27 für Gst 298/2
- 10 a 7292/2003
WOHNUNGSRECHT gem Pkt Drittens
Übergabsvertrag 2003-02-24 für
Fink Karl geb 1936-09-30
Fink Rosa geb 1939-10-09
- 11 a 7292/2003
AUSGEDINGE für
Fink Karl geb 1936-09-30
Fink Rosa geb 1939-10-09
- 12 a 7292/2003
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Fink Karl geb 1936-09-30
Fink Rosa geb 1939-10-09
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 7292/2003
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Fink Helga geb 1972-11-09
- 14 auf Anteil B-LNR 4
a 7292/2003
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Fink Johannes geb 1969-01-14
- 15 a 1708/2011
DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Betriebes,
der Instandhaltung, Erneuerung und des Umbaues der zur
Übertragung elektrischer Energie dienenden
20-kV-Abzweingleitung Gutendorf/Rohrriegel
über Gst 278/3 KG 62007 Gutendorf,
Gst 189/3 KG 62002 Burgfeld mit allen in der Vereinbarung
2008-11-06 gem Pkt 1 - 6 enthaltenen Rechten und Pflichten
für
STEWEG-STEAG GmbH (FN 196943 y)
- 16 a 1566/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 67.909,28,
Z in % aus (Betrac in EUR) ab (Datum) bis (Datum)
4,00 6.903,90 01.02.2023
laufender Unterhalt ab 2023-03-01 von EUR 1.534,20
samt 4 % Z ab 1. eines jeden Monates
Kosten EUR 14.069,54 samt 4 % Z seit 2022-06-02,
Kosten EUR 3.519,79 samt 4 % Z seit 2022-11-30,
Antragskosten EUR 1.213,80 für
Karl Fink geb 1936-09-30
Rosa Fink geb 1939-10-09
(15 E 5/23k)
b gelöscht

Der vollständige Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

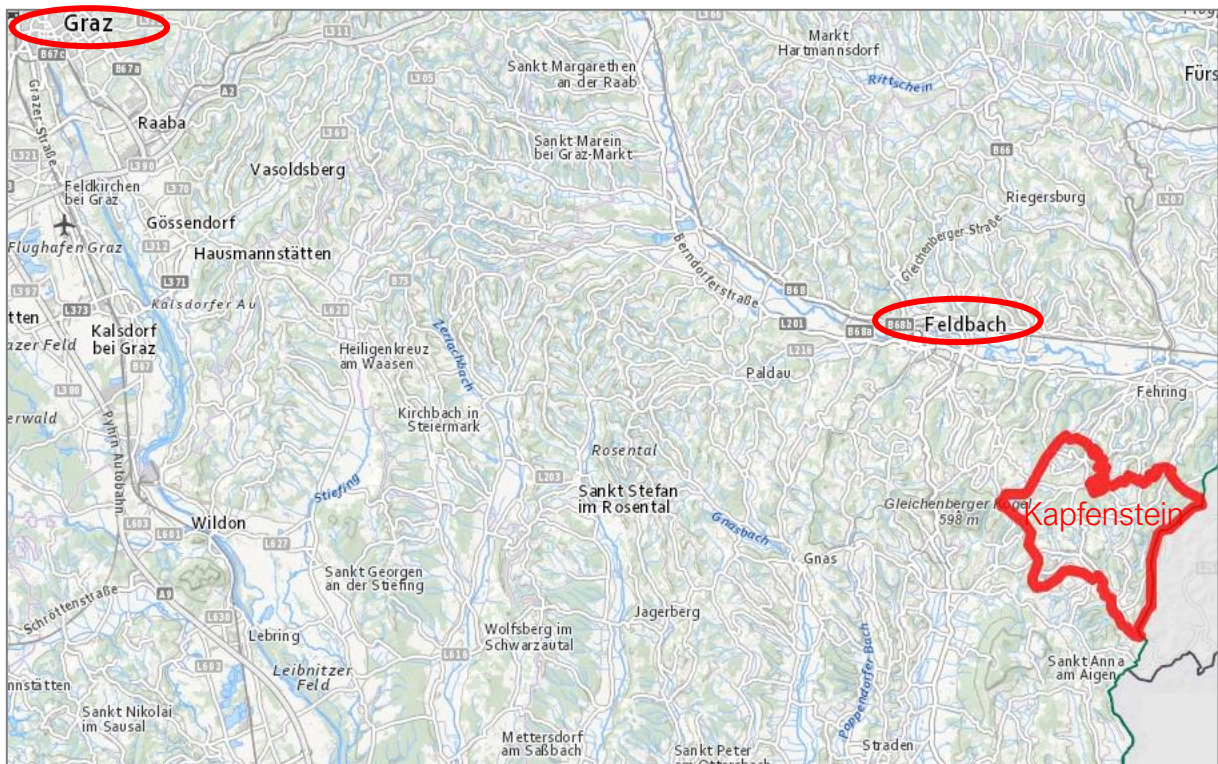
2.2 Lage

Gutendorf ist eine der sieben Katastralgemeinden der Gemeinde Kapfenstein mit 1.550 Einwohnern im Bezirk Südoststeiermark. Die Bezirksstadt Feldbach liegt etwa 10 km nordwestlich von Kapfenstein.

Prägnantes Merkmal des Ortes ist der erloschene Vulkankegel mit dem Schloss, das vor 1000 Jahren erstmals urkundlich erwähnt wurde und seit vielen Jahrzehnten im Besitz der Familie Winkler-Hermaden steht.

Durch Kapfenstein verläuft der ostösterreichische Grenzlandweg. Weiters macht der Geotrail Kapfenstein auf die geologischen Besonderheiten des Kapfensteiner Kogels aufmerksam. Die Gemeinde bildet gemeinsam mit Bad Gleichenberg den Tourismusverband „Region Bad Gleichenberg“.

Von der Landeshauptstadt Graz ist die Gemeinde am schnellsten über die Süd-Autobahn Abfahrt Gleisdorf Süd und die B68 in Richtung Feldbach, weiter in Richtung Fehring, wo man auf Höhe Höflach in Richtung Süden abzweigt, erreichbar. Nach etwa 8 km auf der Landesstraße erreicht man Kapfenstein. Die Ortschaft Gutendorf liegt weitere 3 km südöstlich vom Ortskern Kapfenstein, direkt an der burgenländischen Grenze.

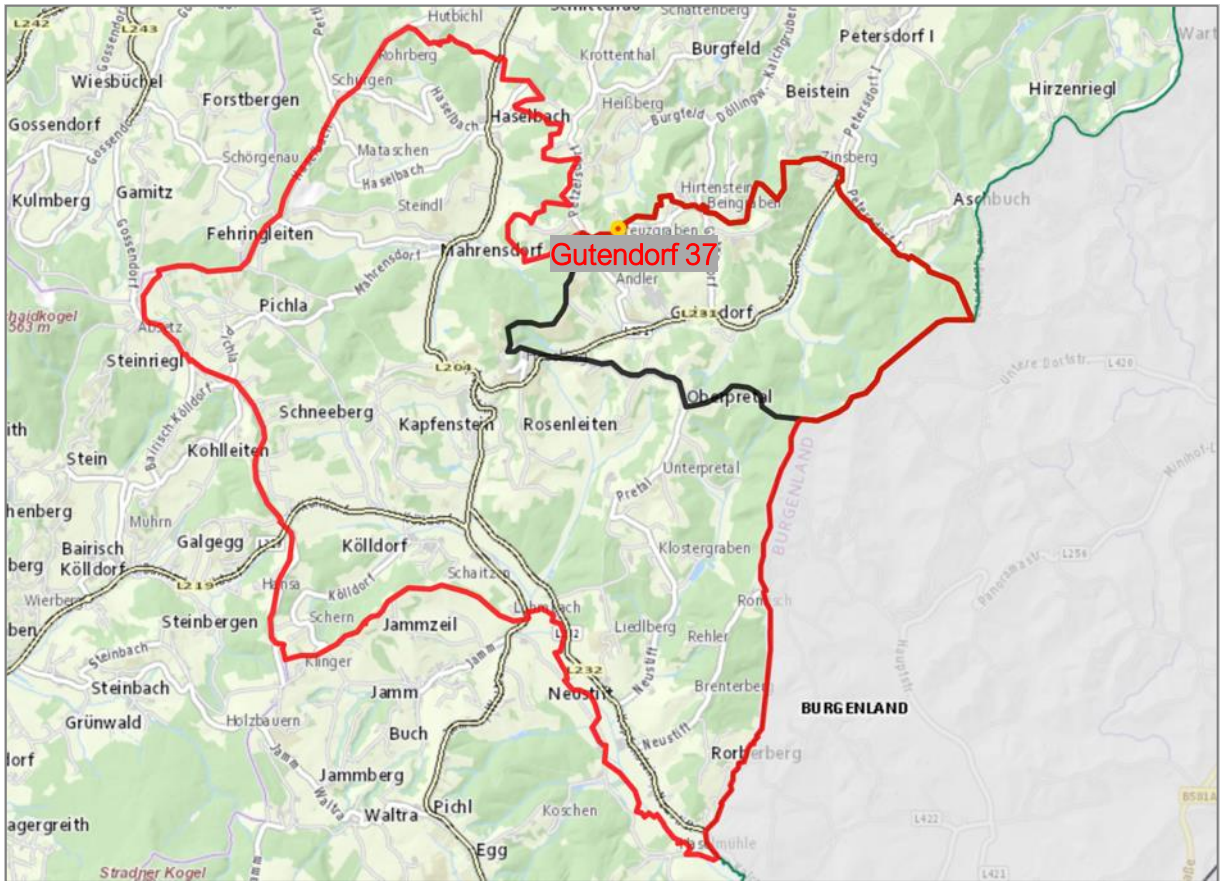


Quelle: GIS Stmk

Lage der Gemeinde Kapfenstein

Landeshauptstadt Graz

Bezirksstadt Feldbach



Quelle: GIS Stmk

Lage der Bewertungsliegenschaft in der Gemeinde Kapfenstein



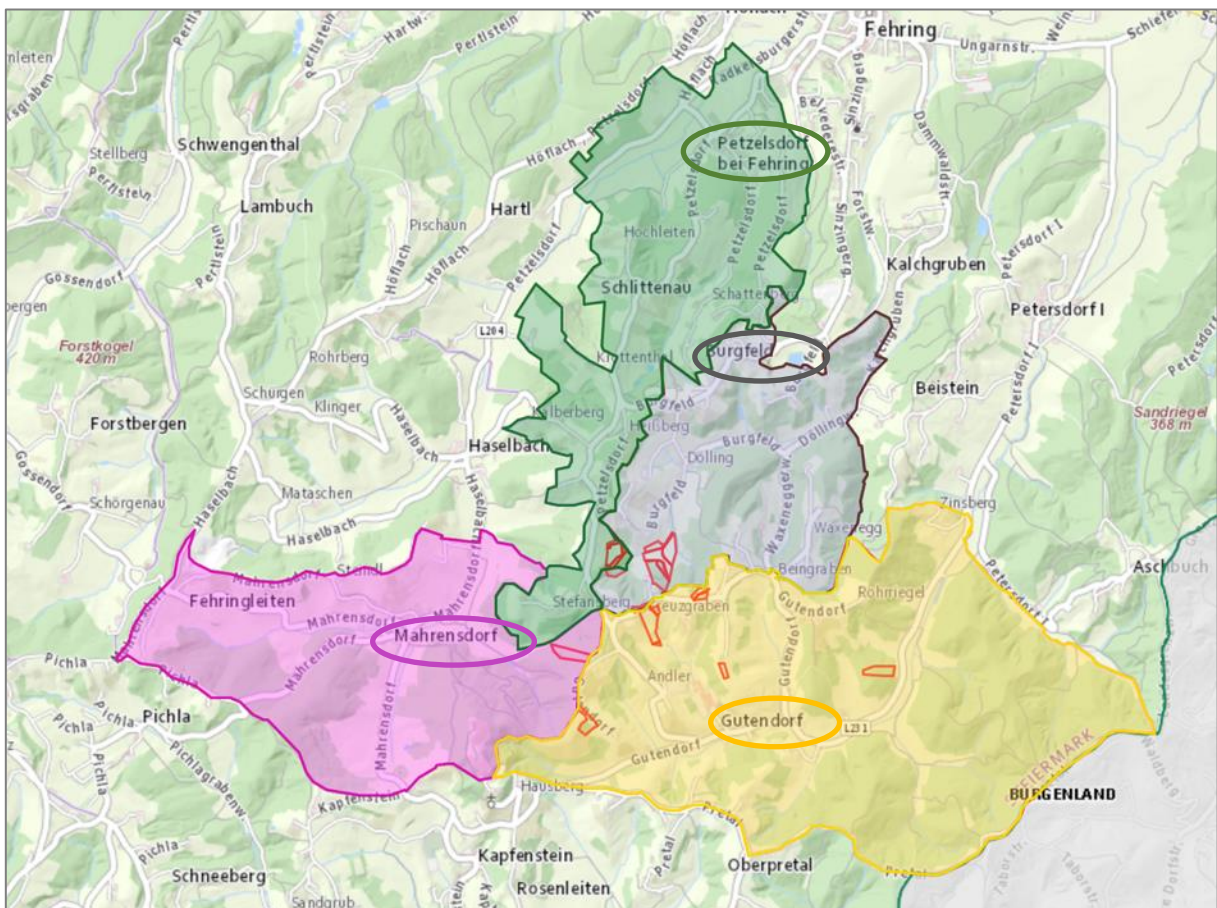
Quelle: GIS Stmk

Mikrolage der Hofstelle Gutendorf 37

2.3 Grundbesitz

Das Wohnhaus mit der Adresse Gutendorf 37 liegt auf 390 m Seehöhe. Die nordwestlich des Wohngebäudes vorbeiführende Gemeindestraße ‚Kreuzgrabenweg‘ stellt die ungefähre Gemeindegrenze zu Fehring dar. In der Katastralgemeinde Burgfeld, Stadtgemeinde Fehring, liegen zwei Nebengebäude sowie eine land- und forstwirtschaftliche Fläche im Ausmaß von 5,2 ha und in der Katastralgemeinde Petzelsdorf, ebenso zur Stadtgemeinde Fehring gehörend, liegen 2,4 ha land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Die Gesamtfläche des Grundbesitzes (= 15,2893 ha) weist mit neun Teilflächen in den Katastralgemeinden Gutendorf und Mahrendorf (Gemeinde Kapfenstein) und in den Katastralgemeinden Burgfeld und Petzelsdorf (Gemeinde Fehring) eine hohe Streulage auf.



Quelle: GIS Steiermark

Grundbesitz in den Katastralgemeinden
Mahrendorf, Petzelsdorf, Burgfeld und Gutendorf

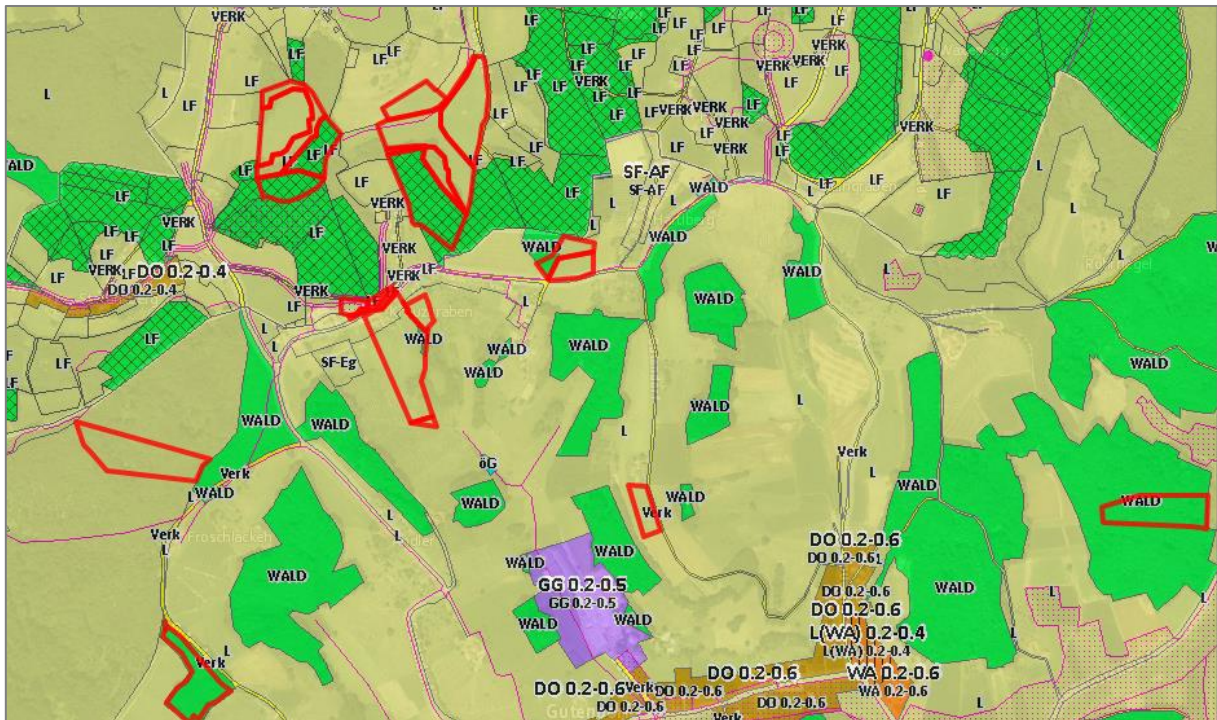


Quelle: GIS Steiermark

KG 62007 Gutendorf EZ 40

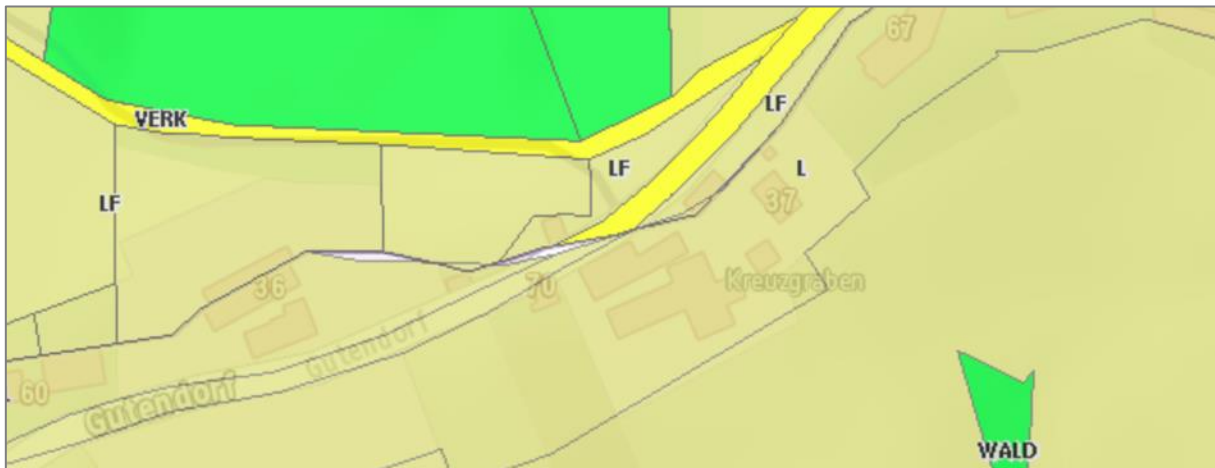
2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan befindet sich die gesamte Liegenschaft im Freiland.



Quelle: GIS Steiermark

KG 62007 Gutendorf EZ 40: Freiland



Quelle: GIS Steiermark

Hofstelle Gutendorf 37: Freiland

Auszug aus dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 in der geltenden Fassung:

§ 33 Freiland

- (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.
- (4) Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:
 1. Umbauten.
 2. Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sind. Insbesondere bei Neugründung eines Betriebes ist ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen. In die Kalkulation sind auch die Kosten von Investitionen mit einzubeziehen, die durch den Deckungsbeitrag zur Gänze abgedeckt werden müssen.
- (7) Vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen für

Neubauten gemäß Abs. 4 Z 2 und Z 3 lit. b, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens; bei Flächen ab 5 ha ist ein derartiges Gutachten dann einzuholen, wenn Zweifel bestehen, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt;

2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden.

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

Ergebnis

Information: Das Grundstück .42 in Gutendorf (62007) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 245 in Gutendorf (62007) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen (aus Verdachtsflächenkataster, Umweltbundesamt)

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

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

2.6 Lärmimmissionen

Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus weist auf den entsprechenden Lärmkarten im Portal: <http://maps.laerminfo.at> keine Lärmbelästigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

2.7 Aufschließung

Wasserversorgung: Hausbrunnen, Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
 Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz
 Stromversorgung: Energie Steiermark

2.8 Einheitswert

Der Grundbesitz „Landwirtschaftlicher Betrieb“ ist unter dem Einheitswertaktenzeichen 67 270-1-1029/8 zum 1. Jänner 2019 im Finanzamt Österreich, Standort Feldbach, mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von gerundet € 5.000,00 bewertet.

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	8,2670 ha	388,80	3.214,21
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	7,1307 ha	172,00	1.226,48
Zwischensumme			4.440,69
öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG			
Summe öffentliche Gelder	33 % von 1.796,68		592,90
Summe			
Summe gesamt			5.033,59
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			5.000

Der vollständige Einheitswertbescheid ist dem Anhang zu entnehmen.

2.9 Baulichkeiten

2.9.1 Wohngebäude

Bestand: Baualter unbekannt

Baubewilligung Zubau: 23.08.1982

Das Bestandsgebäude unbekanntes Baualters wurde in den Jahren 1982-1983 von Karl und Rosa Fink zu- bzw. umgebaut.

Der Zubau wurde lt. Einreichunterlagen in Massivbauweise (38 cm Hochlochziegel) errichtet. Die Fundamente sind als Ortbetonstreifenfundamente und das Dach als Satteldach mit einem Pfettendachstuhl und Bramac-Eindeckung ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.

Die Längsachse des Gebäudes verläuft von Südwesten nach Nordosten.

Das Gebäude besteht aus zwei Wohneinheiten und ist teilweise unterkellert, der Keller umfasst einen Raum mit einer Fläche von ca. 45 m². Die Gebäudeerschließung zum Keller erfolgt durch eine Außentreppe und zum Erdgeschoss über einen Podest mit zwei Stufen. Die Wohnung im Dachgeschoss ist über eine innenliegende Treppe erreichbar.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

Der Dachgeschoßausbau, welcher im Jahr 2005 durchgeführt wurde, verfügt über keine baubehördliche Bewilligung und ist bauamtlich nicht erfasst.

Der durchschnittliche Bauzustand bezogen auf beide Wohneinheiten entspricht in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 2,5.

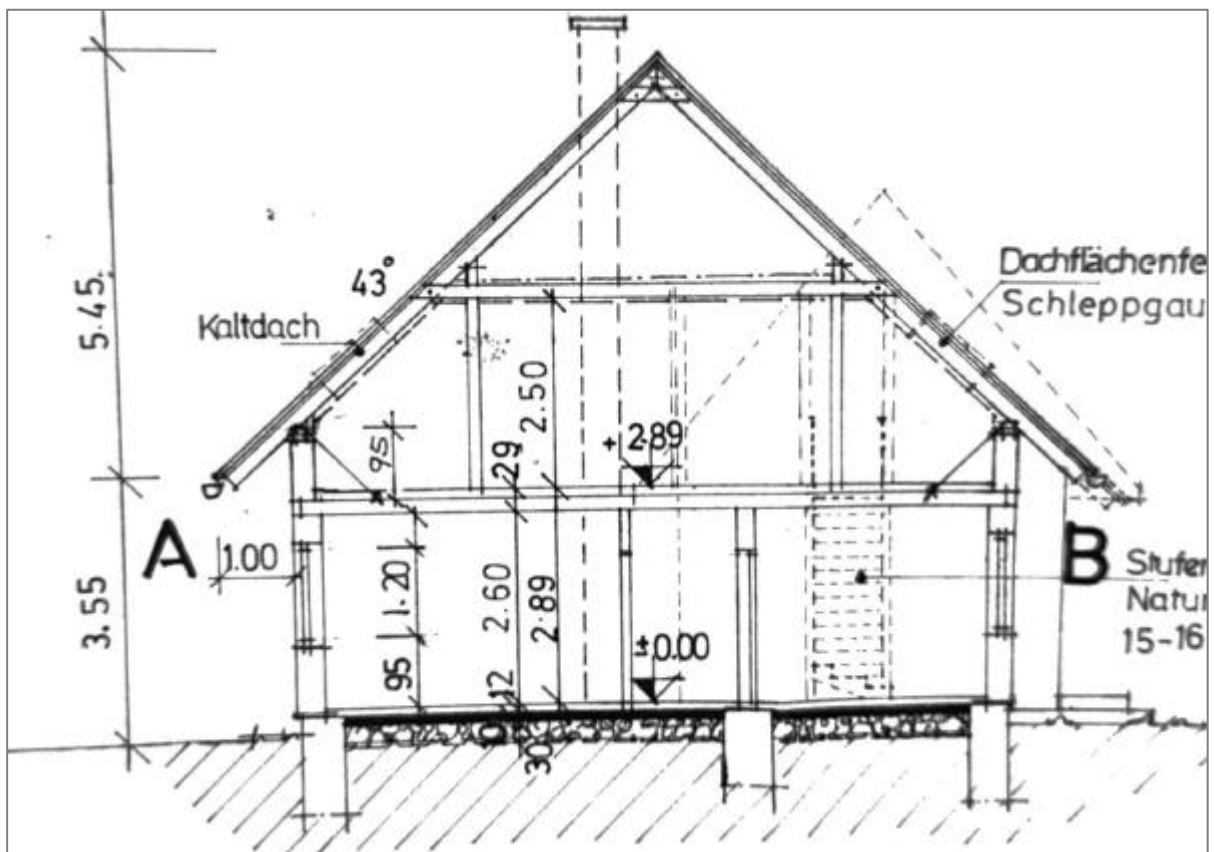
Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. liegt nicht vor.

Gebäudetyp	Wohngebäude
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kellergeschoss (teilunterkellert) ▪ Erdgeschoss ▪ Dachgeschoss
Baujahre	Altbestand unbekannt, Zubau 1982-1983, Dachgeschossausbau 2005
Nutzung	Wohnobjekt
Bestandverhältnis	bewohnt
Standard	normal
Räumlichkeiten	<p>Keller: Kellerraum</p> <p>Erdgeschoss WE1: Vorraum, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Schrankraum, Stiege zum Keller.</p> <p>Erdgeschoss WE2: Vorraum, Stiege zum Dachgeschoss, Küche, Abstellraum, Heizraum, Partyraum</p> <p>Dachgeschoss: Flur, Bad, WC, Waschraum, vier Schlafzimmer, Kabinett</p>
Ausrichtung	Wohnzimmer nach Nordwesten
Bauweise	Massivbauweise
Fassade	verputzt und gestrichen
Boden	Fliesen, Parkett, Linoleum, Naturstein, Laminat
Wände	verputzt und gestrichen, teilweise verflies (Sanitärbereiche)
Decken	Fertigteildecke
Fenster	mehrfachverglaste Holzfenster, Dachfenster aus Kunststoff
Türen	Eingangstür und Innentüren aus Holz
Heizung	Zentralheizung - feste Brennstoffe (Heizkessel BJ 2012, 36kW), Heizkörper in den Räumen

Warmwasser	zwei Warmwasserpufferspeicher
Sanitärbereiche	<p>WC EG: Stand-WC, Fenster, Heizkörper</p> <p>Bad EG: Badewanne, Duschkabine, Waschtisch, Fenster, Heizkörper</p> <p>WC DG: Hänge-WC mit UP-Spülkasten</p> <p>Bad DG: Badewanne, Duschkabine, Waschtisch, Fenster, Sprossenheizkörper</p> <p>Waschraum DG: Waschmaschinenanschluss</p>

Hinweis:

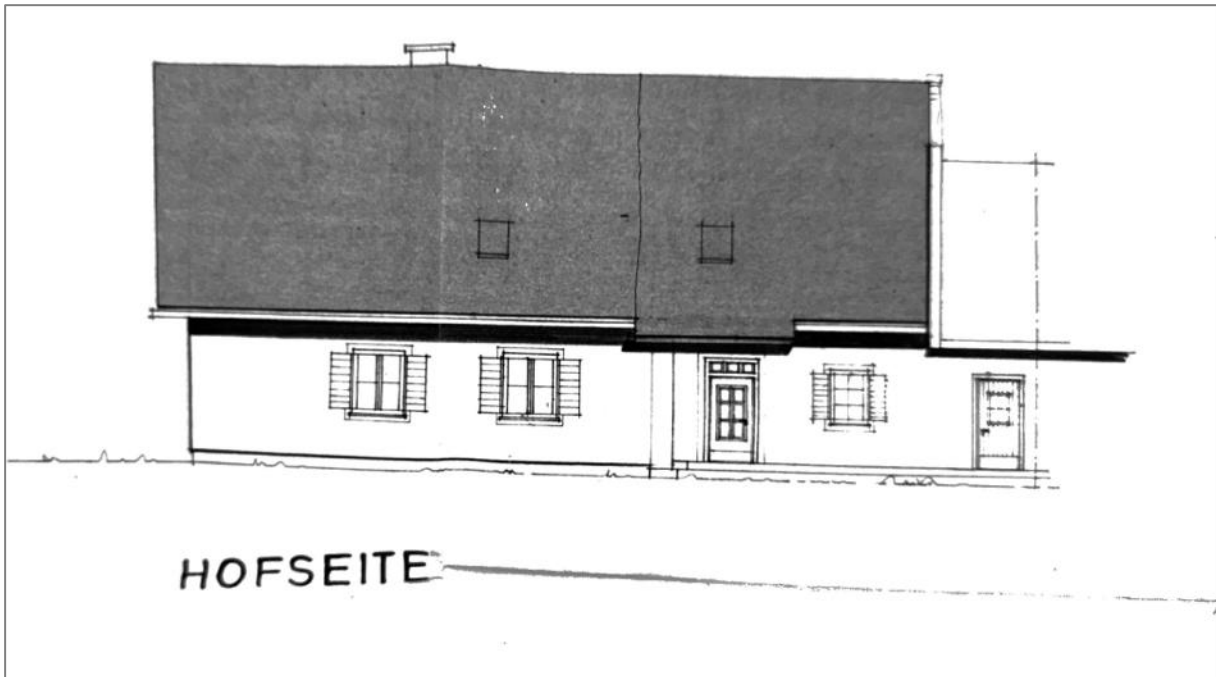
Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabgerecht.



Quelle: Bauakt

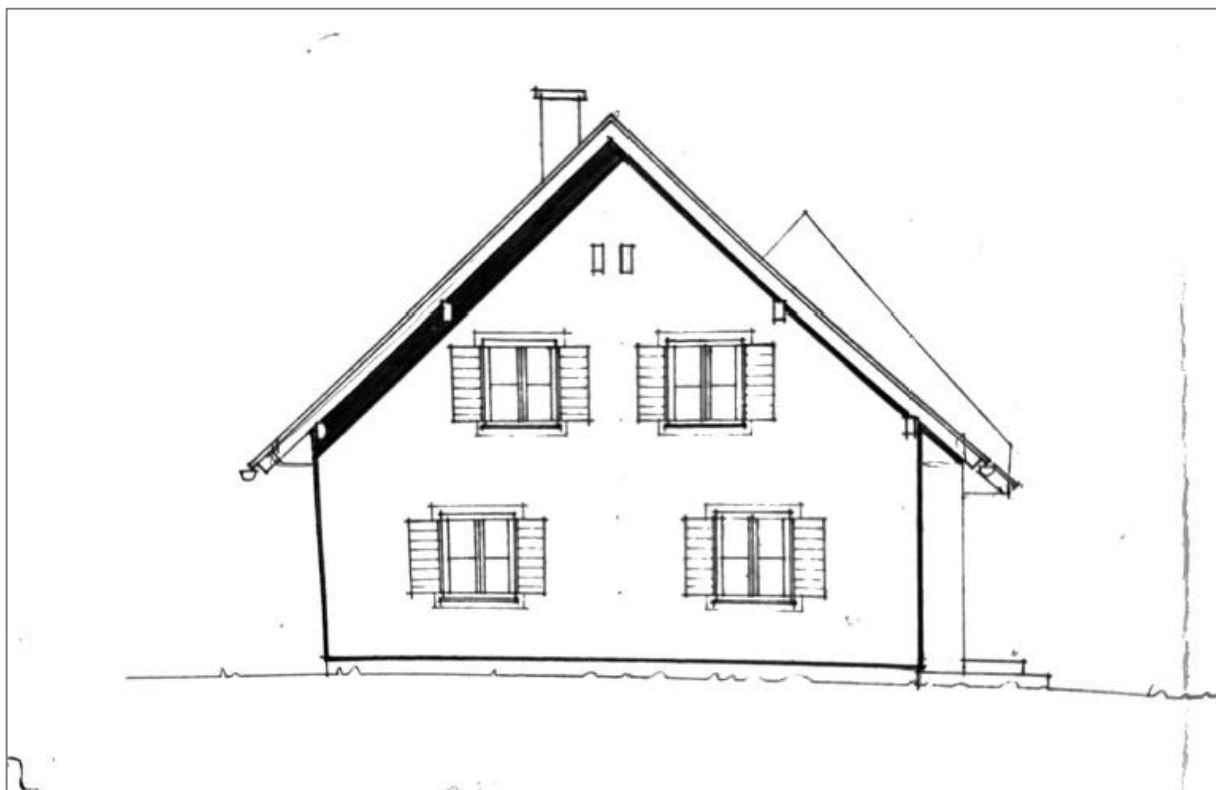
Schnitt

Ansichten:



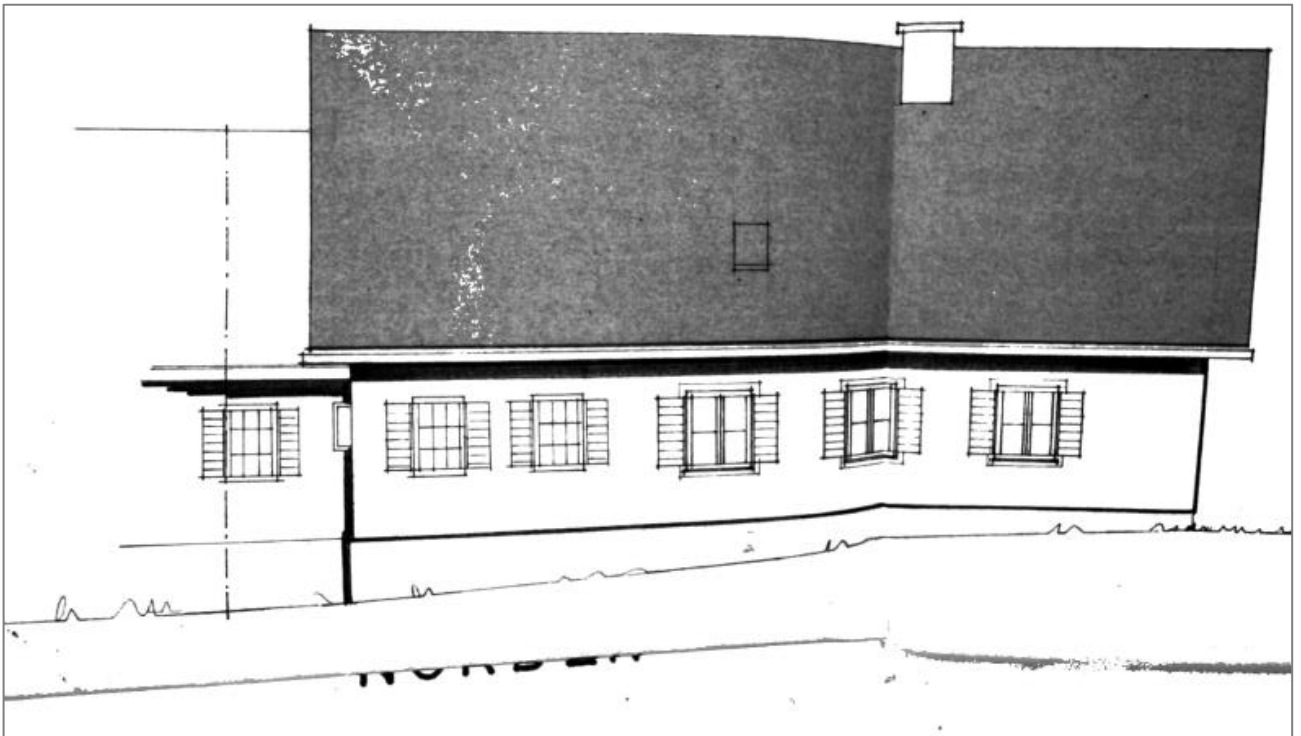
Quelle: Bauakt

Südansicht



Quelle: Bauakt

Westansicht



Quelle: Bauakt

Nordansicht

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die Maße der baubehördlich genehmigten Einreichpläne überprüft und bei Bedarf ergänzt.

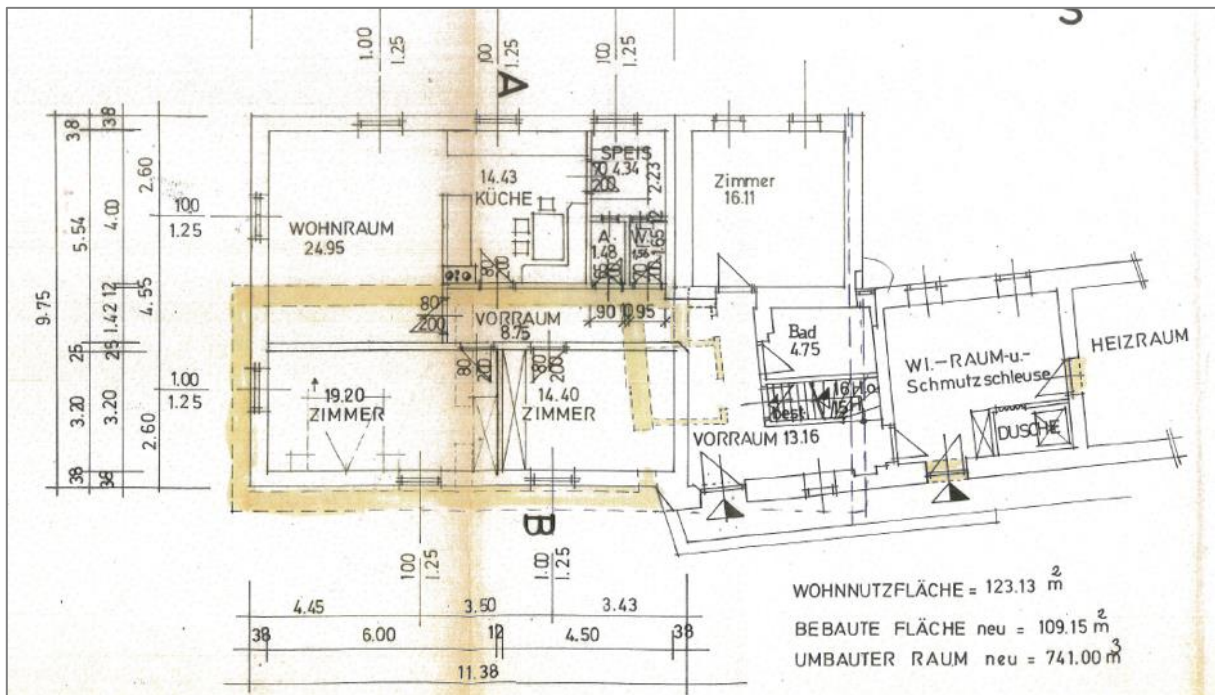
Keller:

Nutzfläche: ca. 45,60 m²

Der Keller ist einerseits von der Außenanlage mittels einer Stiege an der Ostseite des Gebäudes und andererseits durch eine innenliegende Stiege aus dem Vorraum zugänglich. Der Zugang über die Außenanlage ist mit einer zweiflügeligen Holztür abgegrenzt. Das Mauerwerk und der Boden sind feucht und großflächig schimmelig.

Die Decke besteht aus einem Gurtengewölbe. Die Wände sind verputzt, der Boden ist betonierte.

Erdgeschoss



Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoss

Wohneinheit 1

Nutzfläche: 112,41 m²

lichte Raumhöhe = 2,47 m

Ein Vorraum (9,26 m², Fliesen) erschließt den Zugang zur Wohneinheit 2, die Stiege zum Keller, ein Bad (5,35 m², Fliesen), ein Zimmer (15,13 m², Parkett) und einen weiteren Vorraum (8,75 m², Fliesen). Aus diesem sind folgende Räumlichkeiten begehbar: ein WC (1,56 m², Fliesen), ein Abstellraum / Speis (5,82 m², Fliesen), eine Küche (13,70 m², Linoleum / Fliesen), ein Wohnzimmer (22,79 m², Parkett) und zwei Schlafzimmer (17,84 m²; 12,81 m², Parkett).

Wohneinheit 2

Nutzfläche: ca. 22,7 m²

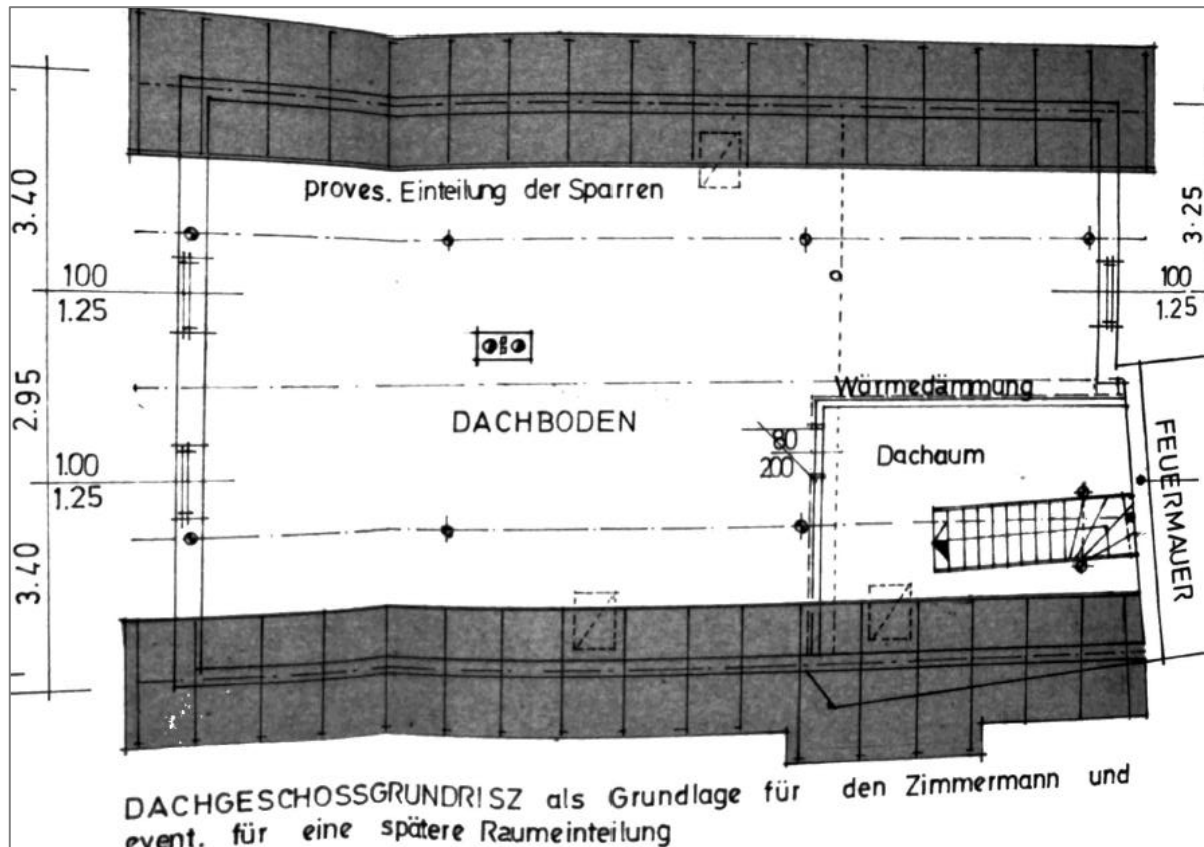
lichte Raumhöhe = 2,10 m

Nutzfläche Nebenräume: 25,40 m²

Ein Vorraum (3,9 m², Fliesen) erschließt die Stiege zum Dachgeschoss und eine Küche (17,50 m², Natursteinfliesen) mit einer Speis (1,3 m², Natursteinfliesen). Anschließend an

die Küche befinden sich folgende Räumlichkeiten, die mittels separatem Eingang von außen erschlossen werden: ein Vorraum (2 m², Beton), ein ehemaliger Heizraum / Technikraum (7 m², Beton), ein Partyraum (ca. 16 m², Laminat) und eine Außentoilette.

Dachgeschoß:



Quelle: Bauakt

Grundriss Dachgeschoß

Dachgeschoss – Wohneinheit 2: Nutzfläche ca. 123 m²

Durch die Stiege vom EG wird ein Vorraum (14,9 m²; Natursteinfliesen) erreicht. Dieser erschließt einen Flur (ca. 15 m², Natursteinfliesen), aus welchem folgende Räume begehbar sind: ein Kinderzimmer (17,20 m², Laminat), ein WC (1,56 m², Natursteinfliesen), ein Bad (9,04 m², Natursteinfliesen), ein Waschraum (7,53 m², Natursteinfliesen), ein Schlafzimmer (17,30 m², Parkett), ein weiteres Kinderzimmer (18,20 m², Parkett), ein Kabinett (10,30 m², Linoleum) und ein weiteres Zimmer (12,50 m², Laminat).

Fotodokumentation - Außenansichten



Innenansichten – Kellergeschoß



Erdgeschoß

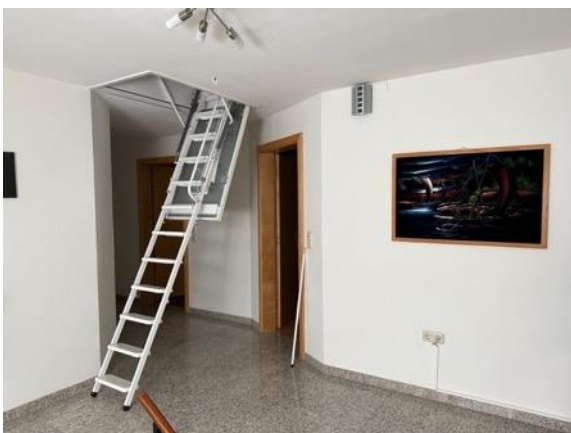








Dachgeschoss







Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Baualter entsprechend. Die Haustechnik wurde im Jahr 2012 erneuert. Die Fenster und Türen wurden augenscheinlich seit dem Zu- bzw. Umbau nicht erneuert.

Der Dachgeschoßausbau wurde ohne baubehördliche Genehmigung durchgeführt.

2.9.2 Wirtschaftsgebäude

Baualter: unbekannt

Baubewilligung Zubau: 11.12.1970

Nutzfläche: ca. 287 m²

Das Wirtschaftsgebäude unbekanntes Baualters wurde im Jahr 1970 von Karl und Rosa Fink erweitert. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet (Bestandswände 60 cm, Zubau 30 cm HLZ und Betonhohlblock). Das Dach ist als Kreuz-Satteldach mit Dachziegeleindeckung ausgeführt. Die Decke ist teilweise als Kappendecke, als Betondecke und als Holzbalkendecke ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.

Die Längsachse des Gebäudes verläuft einerseits von Südwesten nach Nordosten und andererseits von Nordwesten nach Südosten.

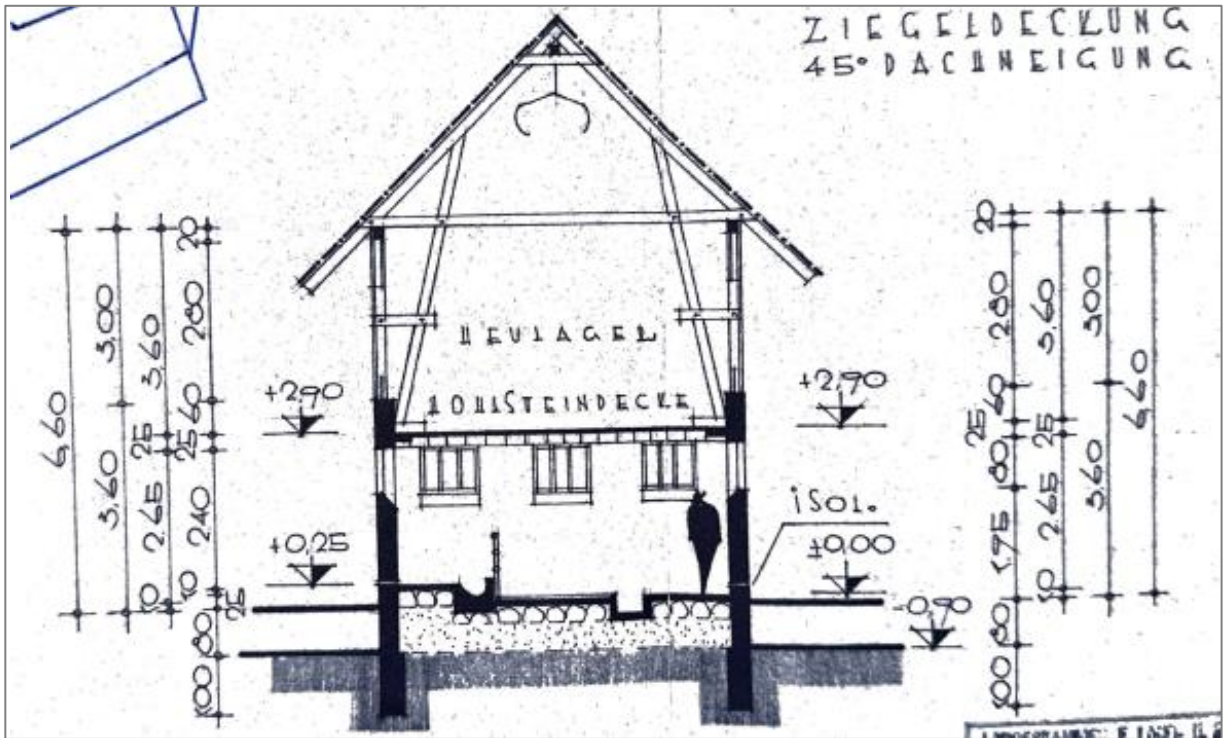
Im Jahr 2012 wurde eine neue Heizungsanlage auf feste Brennstoffe (36 kW), mit welcher das Wohnhaus beheizt wird, eingebaut. Gleichzeitig wurden die Räume teilweise neu

aufgeteilt und saniert. Das Gebäude verfügt über einen Lastenaufzug zum Dachgeschoss, wo sich ein Lager befindet.

Gebäudetyp	Wirtschaftsgebäude
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erdgeschoss ▪ Dachgeschoss
Baujahre	unbekannt, Sanierung ca. 1970, Umbau 2012
Standard	einfach
Räumlichkeiten	Schweinestall, Hühnerstall, Waschraum, Aufenthaltsraum, Heizraum, drei Lagerräume
Bauweise	Massivbauweise
Fassade	verputzt
Boden	Beton, Fliesen
Wände	verputzt
Decken	Kappendecke, Betondecke, Holzbalkendecke
Fenster	Holzfenster, Kunststofffenster
Türen	Holztüren, Brandschutztüren, Kunststofftüren
Sonstiges	Lastenaufzug

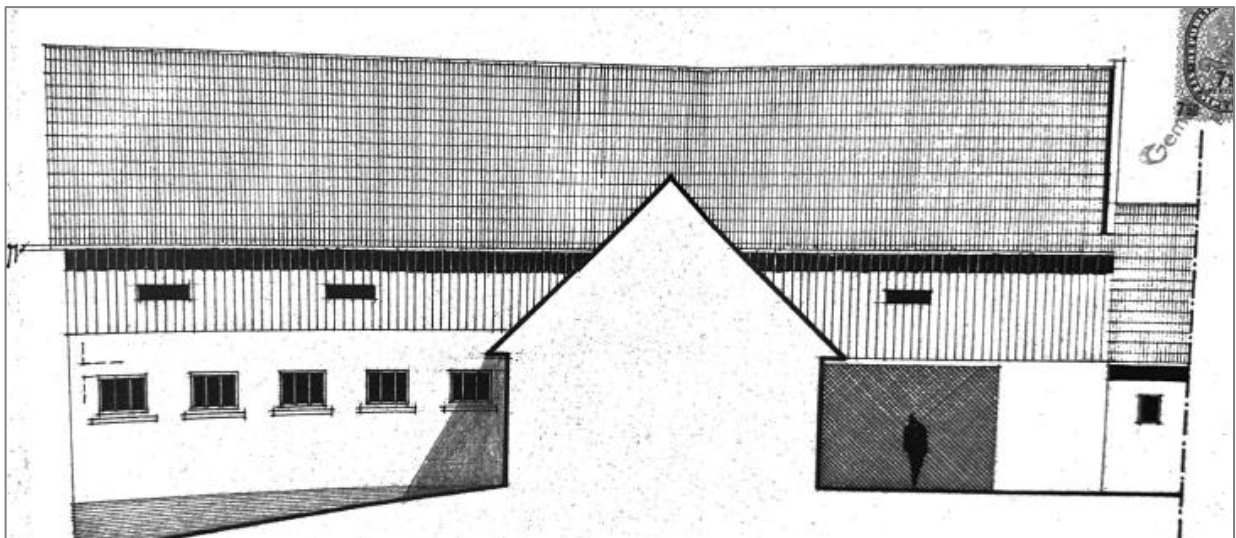
Hinweis:

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



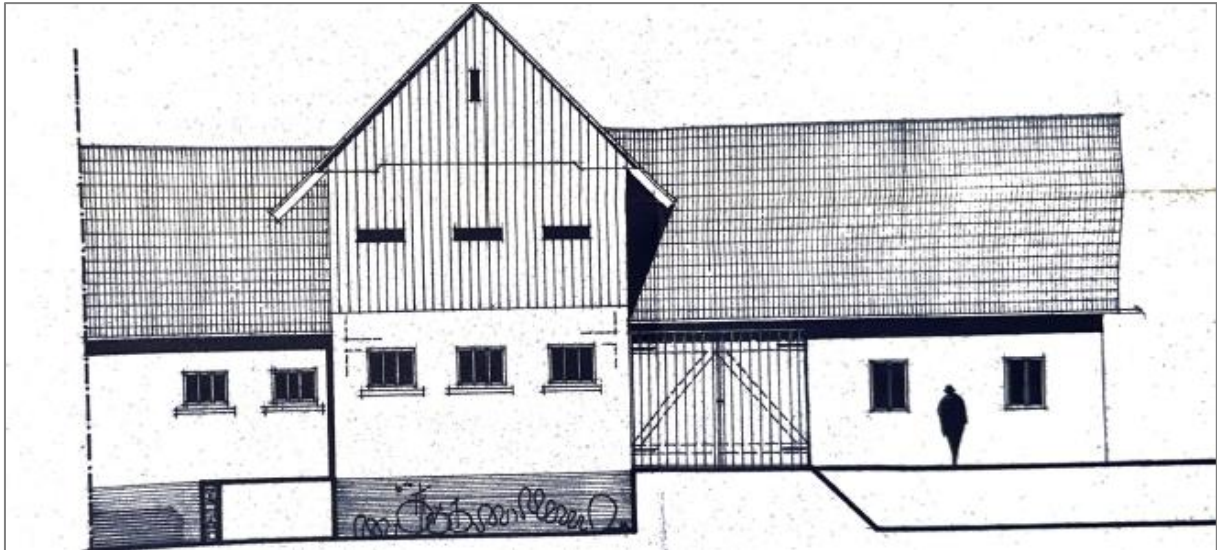
Quelle: Bauakt

Schnitt



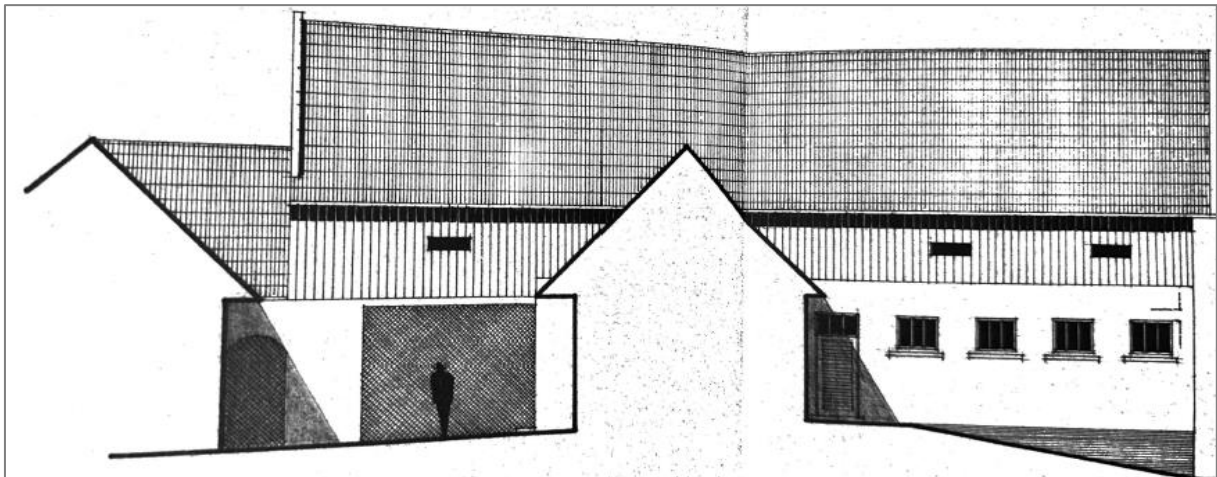
Quelle: Bauakt

Ostansicht



Quelle: Bauakt

Südansicht



Quelle: Bauakt

Westansicht

Beschreibung der Räumlichkeiten:

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die Maße der baubehördlich genehmigten Einreichpläne überprüft und bei Bedarf ergänzt.

Nutzfläche: ca. 287 m²

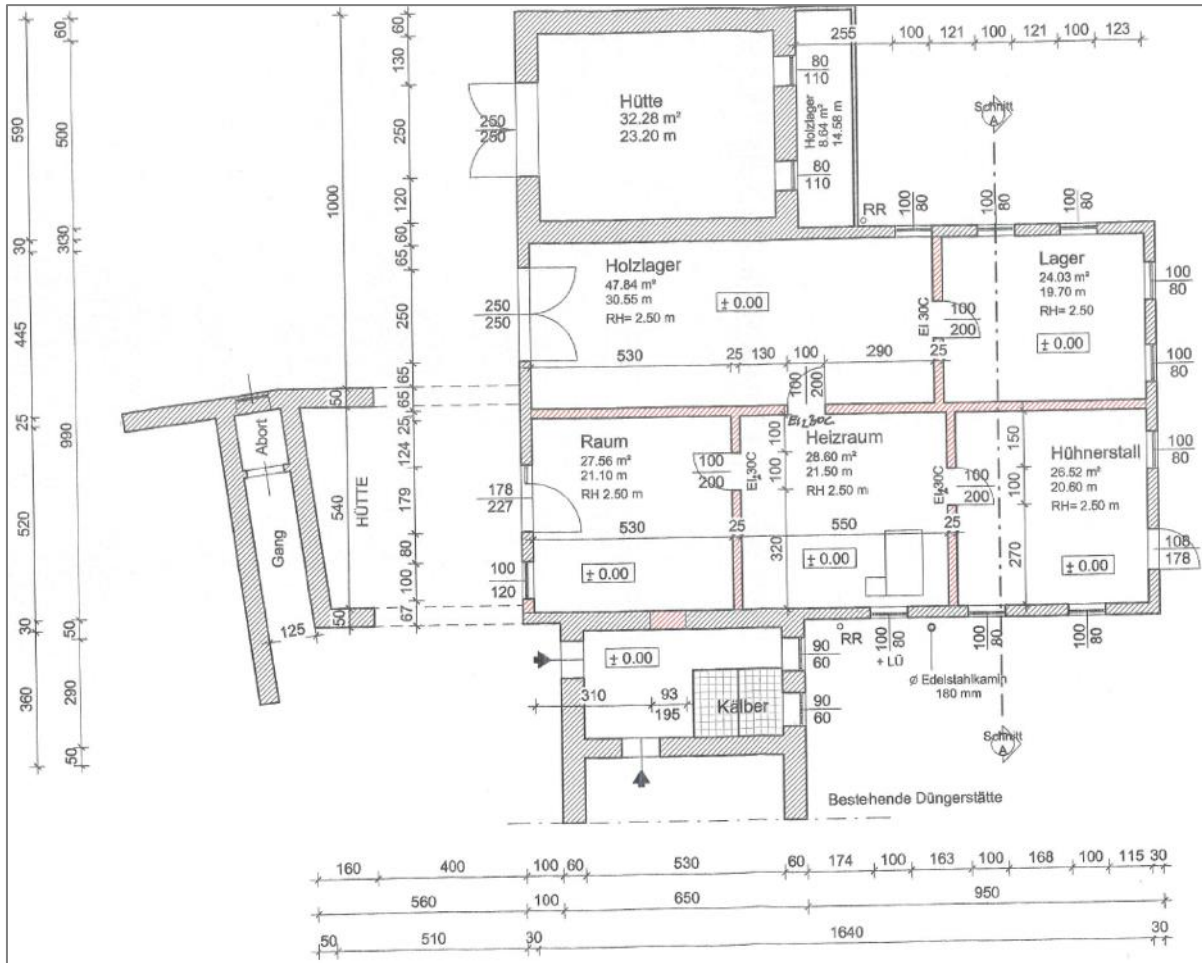
Im westlichen Teil (am Grundriss nicht ersichtlich) des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein ehemaliger Schweinestall (39 m², Beton), welcher einerseits direkt von der Außenanlage und andererseits durch den Hühnerstall (49 m², Beton) zugänglich ist. Ein Waschraum (ca. 6 m²,

Fliesen) ist direkt von der Außenanlage begehbar und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Ein überdachter Vorplatz, welcher über Holztore erreichbar ist, trennt den Innenhof ab. Von diesem Vorplatz ist einerseits der Dachboden und andererseits der im Jahr 1970 zugebaute bzw. im Jahr 2012 umgebaute Teil des Wirtschaftsgebäudes mit folgenden Räumlichkeiten zugänglich: eine Sommerküche (26,15 m², Beton), durch welche ein Heizraum (26,52 m², Beton) mit einer 36 kW Heizungsanlage auf feste Brennstoffe und zwei Pufferspeicher zugänglich ist, eine Garage/Lagerraum (72 m², Beton) mit einem Lastenaufzug zum Dachboden, welche sowohl aus dem Heizraum als auch direkt von der Außenanlage begehbar ist und einen weiteren Lagerraum (27,47 m², Beton) erschließt.

Im östlichen Teil des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein weiterer Lagerraum (32,28 m², Beton), der über die Außenanlage zugänglich ist. Hinter diesem Lagerraum befindet sich eine überdachte und dreiseitig geschlossene Fläche (8,64 m², Beton).

Der Dachboden des Wirtschaftsgebäudes wird als Lager verwendet. Im zugebauten Teil, welcher ursprünglich als Heulager verwendet wurde, ist die Decke als Betondecke ausgeführt. Über diesen Dachboden gelangt man durch eine Holztür in den Dachboden des Wohnhausbestandes.



Quelle: Bauakt

Grundriss (2012)

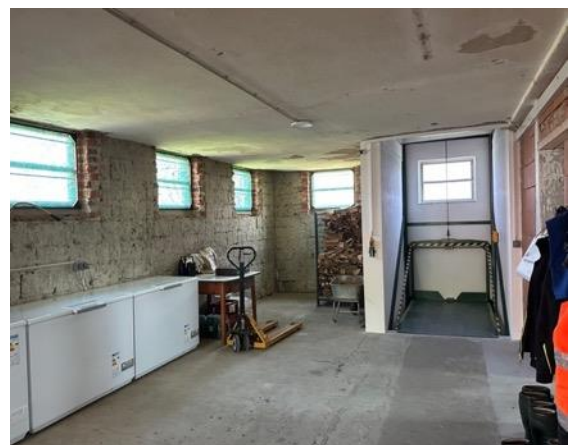
Fotodokumentation - Außenansichten

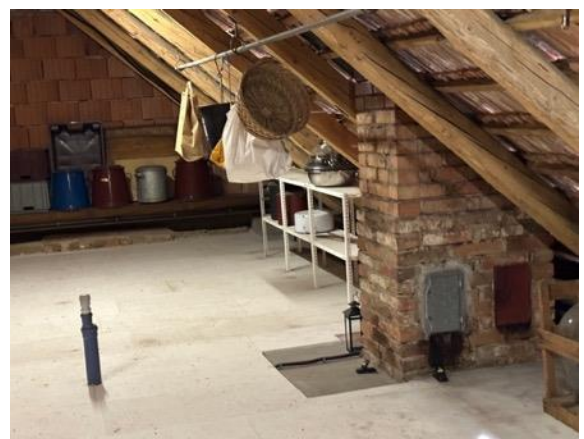




Innenansichten







2.9.3 Holzhütte

Baualter: unbekannt, baubehördlich nicht erfasst

Bruttofläche: 58,31 m²

Die Holzhütte unbekanntes Baualters befindet sich südwestlich der Hofeinfahrt und liegt parallel zur Gemeindestraße.

Das Gebäude wurde in Holzskelettbauweise mit Holzverschalung errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit Knick und einer Dachziegeleindeckung ausgeführt.

Die Fundamente sind mit Betonschallsteinen gemauert, die Bodenplatte ist betoniert.

Die Längsachse des Gebäudes verläuft von Südwesten nach Nordosten.

Das Gebäude besteht aus zwei getrennten Abstellräumen, einem überdachten und dreiseitig geschlossenen PKW-Abstellplatz und einem Dachboden.



2.9.4 Werkstätte

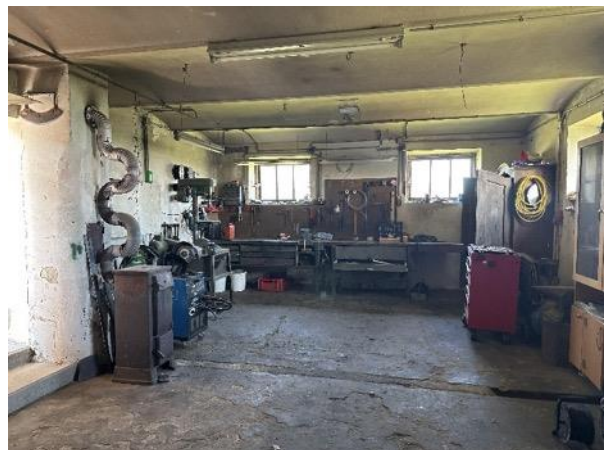
Baualter: unbekannt, baubehördlich nicht erfasst

Bruttofläche: 96 m²

Das Nebengebäude unbekanntem Baualters befindet sich südöstlich der Hofeinfahrt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise (NF-Ziegel) errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachziegeleindeckung und die Fundamente sind als Mischmauerwerk ausgeführt. Die Bodenplatte ist betoniert. Die Decke ist teilweise als Kappendecke und teilweise als Holzbalkendecke ausgeführt.

Die Längsachse des Gebäudes verläuft von Nordwesten nach Südosten.

Das Gebäude besteht aus einer Werkstätte (mit Holzofen beheizt), einer überdachten und dreiseitig geschlossenen Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte und einem Dachboden.



2.9.5 Gerätehütte

Baualter: unbekannt, baubehördlich nicht erfasst

Bruttofläche: 49 m²

Die Holzhütte unbekanntes Baualters befindet sich östlich des Wirtschaftsgebäudes. Das Gebäude wurde in Holzskelettbauweise mit Holzverschalung errichtet. Das Dach ist als ungleich geneigtes Satteldach mit einer Dachziegeleindeckung ausgeführt. Die Fundamente sind mit Betonschallsteinen gemauert, die Bodenplatte ist betoniert.

Das Gebäude besteht aus zwei getrennten Geräteabstellflächen und einem Dachboden.



2.9.6 Garage

Bestand: unbekannt, baubehördlich nicht erfasst

Bruttofläche: 35 m²

Das Gebäude unbekanntes Baualters befindet sich nordwestlich des Wohngebäudes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachziegeleindeckung ausgeführt, die Bodenplatte ist betoniert. Die Decke ist als Kappendecke ausgeführt. Die Innenwände sind verputzt, die Außenwände verputzt und gestrichen.

Die Längsachse des Gebäudes verläuft von Nordwesten nach Südosten.

Das Gebäude besteht aus einer PKW-Garage und einem Dachboden.



2.9.7 Keller

Bestand: unbekannt, baubehördlich nicht erfasst

Bruttofläche: 21,50 m²

Das Gebäude unbekanntes Baualters befindet sich ca. 30 m westlich des Wohngebäudes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet (NF- und HL-Ziegel). Das Dach ist als Satteldach mit Dachziegeleindeckung ausgeführt, die Bodenplatte ist betoniert. Das Gebäude besteht aus einem Keller und einem Giebelgeschoß. Der Keller umfasst einen Raum und ist als Tonnengewölbe ausgeführt, die Wände sind verputzt, weisen jedoch Feuchteschäden und Putzabplatzungen auf. Im oberen Geschoß befindet sich ein Abstellraum in nicht ausgebautem Zustand.

Die Längsachse des Gebäudes verläuft von Südwesten nach Nordosten.



2.9.8 Kapelle

Bestand: lt. Aufschrift Baujahr 1860, Sanierung 1983

Bruttofläche: ca. 7 m²

Die ca. im Jahr 1860 erbaute und 1983 sanierte, nicht unter Denkmalschutz stehende Kapelle befindet sich unmittelbar nördlich der Werkstätte. Die Kapelle wurde in Massivbauweise errichtet. Die Eingangstür besteht aus Massivholz und das Dach ist als Satteldach mit Dachziegeleindeckung ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, der Boden ist verfliest.



2.10 Außenanlagen

Die Zufahrt von Nordosten mit einer Länge von ca. 20 m ist asphaltiert, der Asphalt befindet sich jedoch in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die restliche Zufahrtsfläche ist geschottert und betoniert (Eingang Innenhof). Die Verbindungswege zwischen dem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude sowie der Erschließungsweg für das Wirtschaftsgebäude sind betoniert.



2.11 Land- und forstwirtschaftliche Fläche

Geologisch ist Kapfenstein dem Zeitalter des Pannon zuzuordnen. Typisch für die Formation dieses tertiären Zeitraums ist der starke Bodenwechsel: Es finden sich leichte Sande, Schotterebenen bis Tonböden. Auf den Rücken- und Kuppenlagen sowie auf den Oberhängen sind meist leichte Grob- und Feinsedimente zu finden. Hier handelt es sich häufig um lehmige Sandböden mit schlechtem Bodenzustand (Ortsböden). In seltenen Fällen, speziell auf etwas tiefer gelegenen Rückenlagen kommen schwere lehmige Tonböden vor, die als extreme Pseudogleye schwer zu bewirtschaften sind. Die Oberhänge sind meist sehr steil und stellen aufgrund der meist leichten Bodenarten und des Geländes typische Hitzeriedel dar. Bei den steileren Mittelhanglagen handelt es sich meist aufgrund des „Opoks“ ab einer Tiefe von ca. 30 cm – 50 cm um Rutschflächen. Der Opok ist eine stark verdichtete schwere Bodenschicht, auf dem das Obermaterial zu fließen beginnt und dadurch die Rutschungen entstehen.

Die etwas flacheren Lagen im Mittelhangbereich (bis 14° Geländeneigung) werden großteils geackert und wurden von der amtlichen Bodenschätzung als „sL/LT 5 D“ bewertet.

Die durchschnittliche Bodenklimazahl der landwirtschaftlichen Flächen des Betriebes Fink liegt laut Einheitswertbescheid bei 33,6 Punkten.

Die regionale durchschnittliche Bodenklimazahl liegt laut einer Übersicht des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen bei 36,4 Punkten. Erklärend sei hinzugefügt, dass tiefgründige ebene Ackerflächen im Bezirk Südoststeiermark 70 bis 80 Punkte aufweisen.

Der landwirtschaftliche ha-Satz des Betriebes, der neben der natürlichen Ertragsfähigkeit (Bodenklimazahl) auch die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen berücksichtigt, liegt bei € 388,80. Der ha-Höchstsatz ist mit € 2.400,00 festgelegt.

Der Betrieb hatte bis 2022 Holunder- und Nussanlagen. Diese wurden nach Auslaufen der Förderung gerodet. Die Bewirtschaftung erfolgt derzeit als extensive Grünlandnutzung. Es wird die Flächenprämie der AMA bezogen.

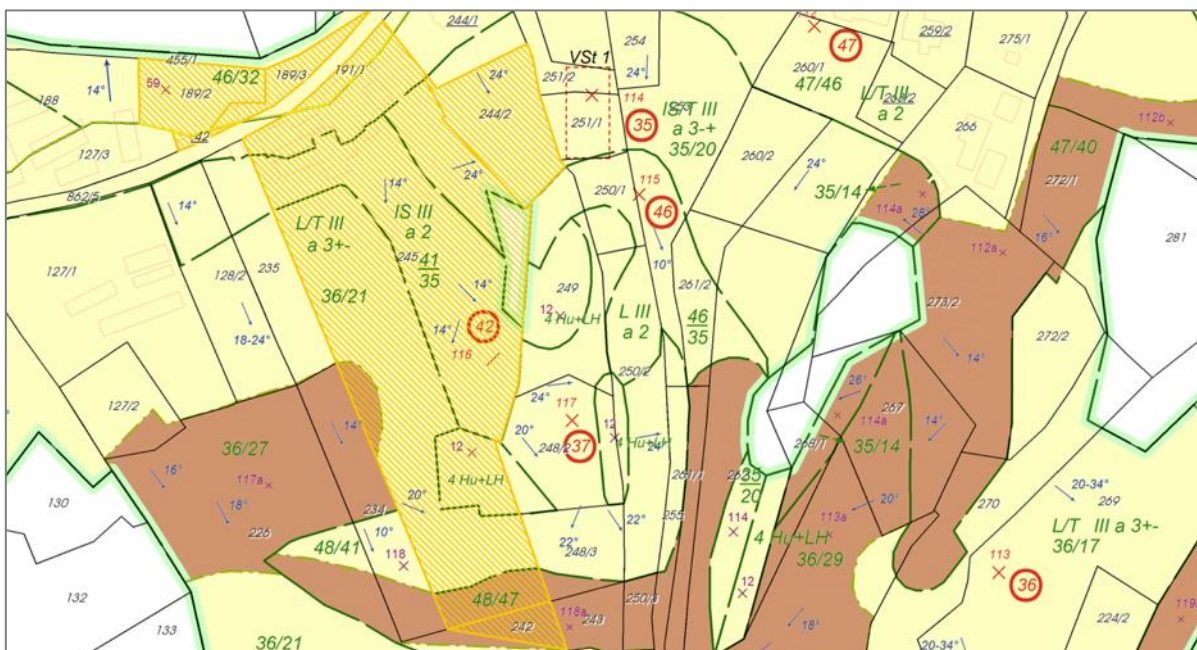
Die folgende Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt nach Teilstücken (siehe Übersicht S. 18):

Teilstück 1: KG Gutendorf, Gst. Nr. 245, 244/2, 242 – Hoffläche 1

Auf dem Grundstück 245 befinden sich das Wohnhaus, das Wirtschaftsgebäude, die Holzhütte, die Werkstatt und die Kapelle.

Die mit Streuobstbäumen bestockte Grünlandfläche ist nach Süden, Südosten und Osten relativ stark geneigt. Lehmige Sande und Lehm auf schluffigem Ton kommen nebeneinander vor. Durch den schluffigen Untergrund kommt es in Teilbereichen zu Rutschungen.

Die Schätzungskarte der amtlichen Bodenschätzung der Finanzverwaltung stellt den starken Bodenwechsel sowie die Geländeneigung anschaulich dar:



Quelle: BEV

Auszug aus der Bodenschätzungskarte



Gst. Nr. 245, Blickrichtung Süden



Gst. Nr. 245, Blickrichtung Westen

Teilstück 2: KG Burgfeld, Gst. Nr. 191/1, 189/3, 189/2, .42 – Hoffläche 2

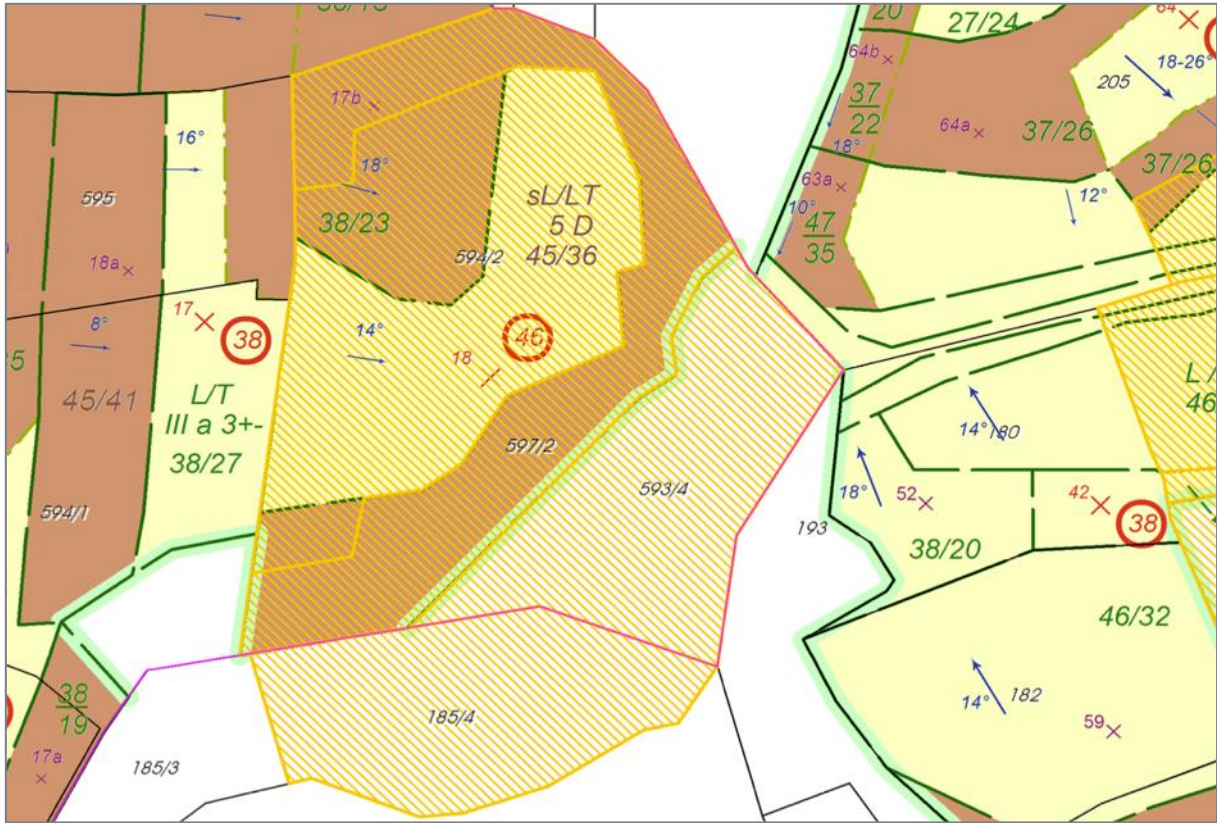
Das südöstlich der Straße gelegene Grundstück 191/1 ist mit einer Gerätehütte bebaut. Auf dem Grundstück 189/3 ist die Garage situiert, auf der Baufläche .42 steht das Kellergebäude. Die Parzelle 189/2 ist nach Norden geneigt und wird als Grünland genutzt. Es handelt sich um schwere Bodenverhältnisse mit dem Bodentyp Pseudogley.

Teilstück 3: Gst. Nr. 185/4, 593/4, 594/2, 597/2 - Gölleswald

Die Grundstücke 594/2 und 597/2 in der KG Petzelsdorf mit einer Gesamtfläche von 1,7977 ha dienen der Grünlandnutzung, wären aber bedingt ackerfähig. Die Bodenklimazahl der Parzelle 594/2 liegt bei 32,1 Punkten. Das Grundstück 597/2 hat, wesentlich durch den Waldschatten bedingt, eine Bodenklimazahl von nur 22,9 Punkten.

Die Waldfläche 185/4 liegt in der KG Burgfeld und die Waldfläche 593/4 in der KG Petzelsdorf.

Ein schmaler, teilweise steiler geschotterter Zufahrtsweg führt zur Waldfläche, die vom Weg in Richtung Osten abfällt. Der erkrankte Eschenbestand wurde überwiegend geschlägert. Im Unterhangbereich setzt sich der lückige Bestand aus Erle, Buche und Birke zusammen, im Oberhangbereich neben der Zufahrt aus einem ca. 30-jährigen Fichtenbestand.



Quelle: BEV

Auszug aus der Bodenschätzungskarte



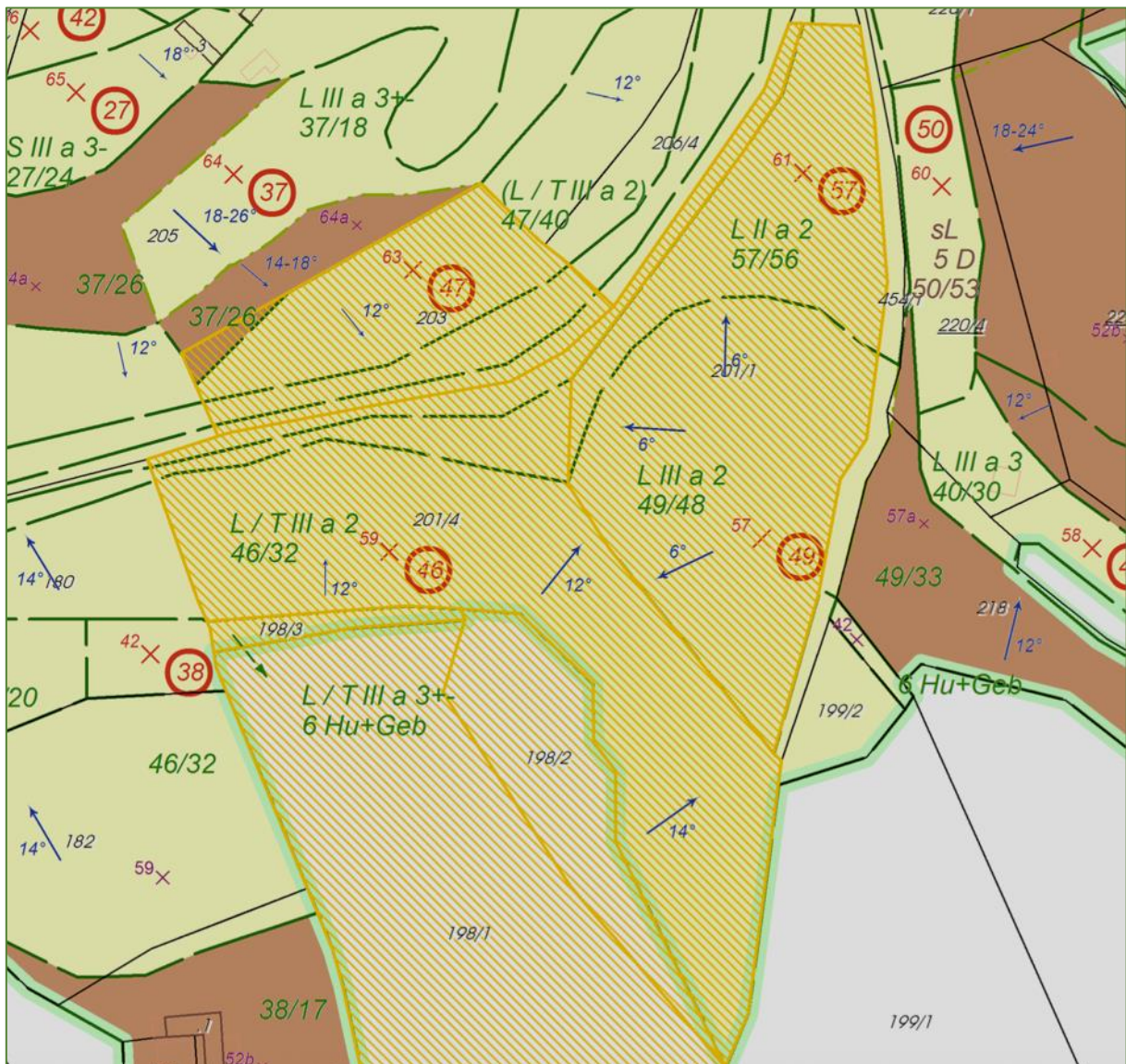
Teilstück 4: KG Burgfeld, Gst. Nr. 198/1, 198/2, 198/3, 201/1, 201/4, 203 Buchwald, Buchacker

Dieses Teilstück ist flächenmäßig am größten.

Wald: 18.690 m²

LN: 30.662 m²

Die als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche weist Hangneigungen zwischen 6° und 12° nach Norden, Nordwesten und Südosten auf. Die Bodenklimazahlen liegen in einer Bandbreite von 30,2 bis 50,9 Punkten.



Quelle: BEV

Auszug aus der Bodenschätzungskarte

Die überwiegend nach Nordosten geneigte Waldfläche ist über einen steilen, geschotterten Zufahrtsweg in Richtung Buchacker aufgeschlossen. Der Bestand setzt sich aus Eiche, Buche und Kastanie mit einem hiebreifen Wertholzanteil zusammen. Die schmale Parzelle 198/3 liegt zur Gänze auf einer steil nach Norden zur Wiesenfläche auf dem Gst. 201/4 abfallenden Geländestufe. Die Bringung ist mit Schlepper und Seilwinde über die Wegfläche und das Gst. 201/4 gut möglich.

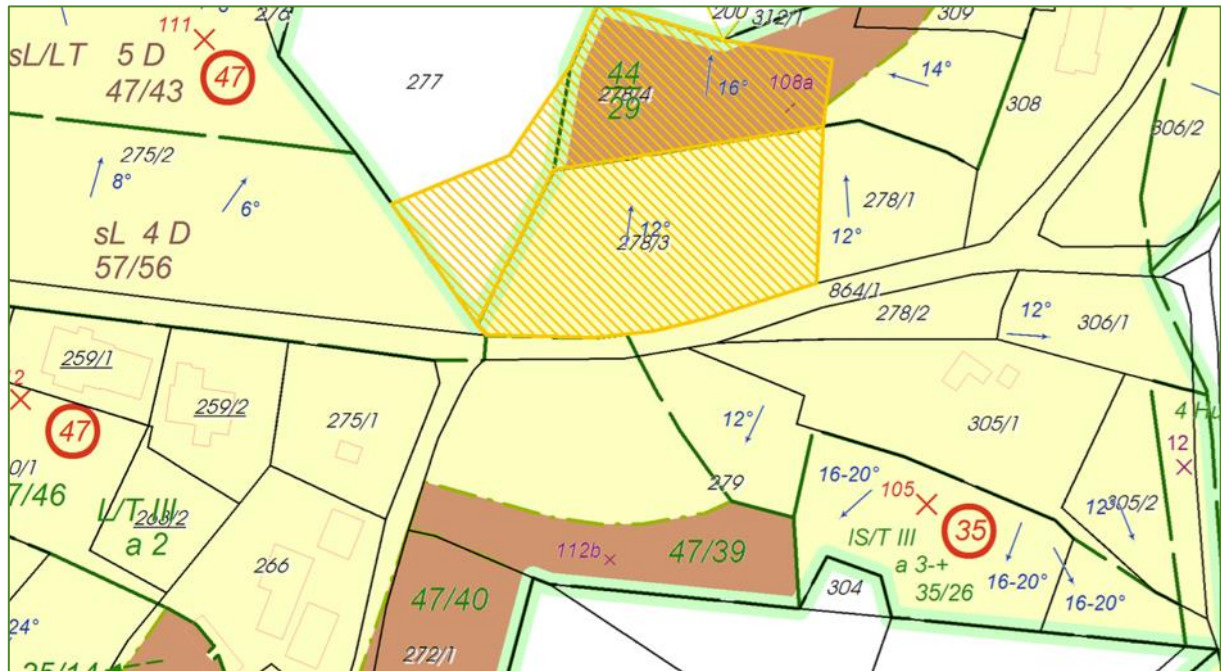


Teilstück 5: KG Gutendorf, Gst. Nr. 278/3, 278/4

Die nach Norden ausgerichtete Wiesenfläche hat ein Ausmaß von 6.389 m² und das Waldstück hat ein Ausmaß von 1.353 m².

Die Bodenklimazahl der Parzelle 278/3 liegt bei 43 Punkten und die Bodenklimazahl der Parzelle 278/4 durch den im Osten und Norden angrenzenden Wald bei 29 Punkten.

Das Grundstück 278/3 ist mit Wege- und Leitungsdienstbarkeiten belastet.



Quelle: BEV

Auszug aus der Bodenschätzungskarte



Gst. Nr. 278/3

Teilstück 6: KG Gutendorf, Gst. Nr. 530/1

Die Fläche fällt von einer flachen Hügelkuppe leicht geneigt nach Osten ab. Der teilweise lückige Bestand setzt sich aus Linde, Eiche, Buche, Fichte und vereinzelt Kiefern mit einem hiebreifen Wertholzanteil zusammen. Die Bringung erfolgt mit Schlepper und Seilwinde hangabwärts in Richtung eines befestigten Zufahrtsweges, der in die Gutendorfstraße mündet. Auf Grund des erhöhten hiebreifen Wertholzanteiles und den guten Bringungsvoraussetzungen ist für dieses Waldstück ein höherer Bestandeswert zu berücksichtigen.

e

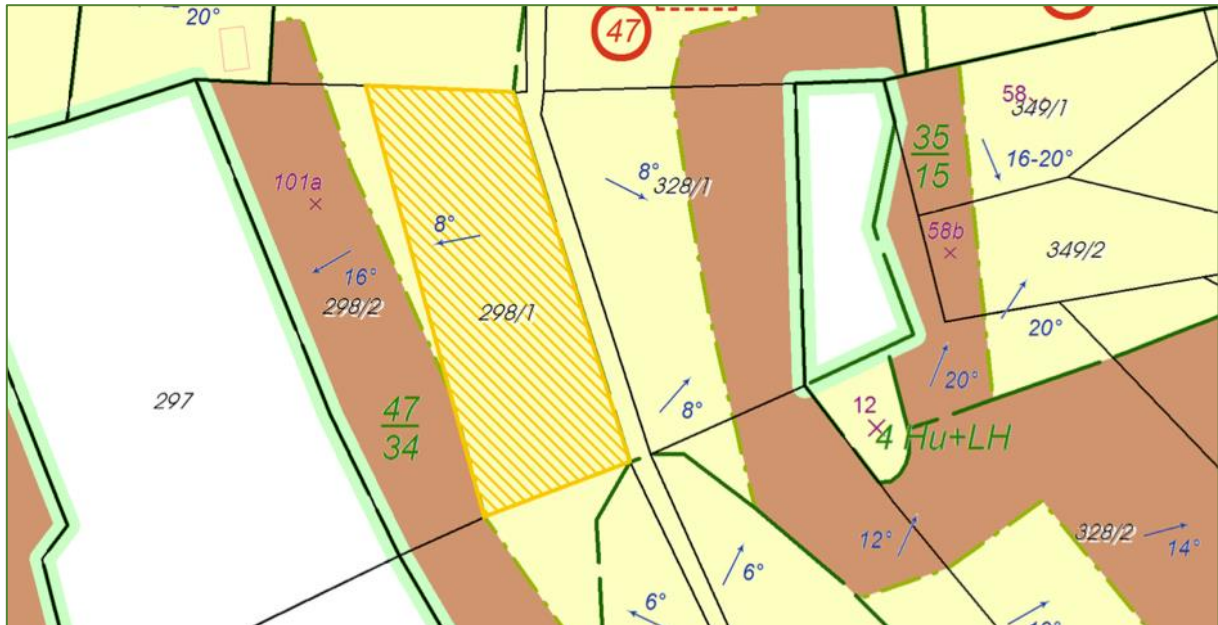


Teilstück 7: KG Gutendorf, Gst. Nr. 298/1

Die rechteckigförmige Parzelle fällt 8° nach Westen auf eine Seehöhe von 360 m ab.

Die dem Bodentyp Pseudogley zuzuordnende Bodenklimazahl liegt bei 43 Punkten.

Das Grundstück ist mit einem Geh- und Fahrrecht für das Grundstück 298/2 belastet.



Quelle: BEV

Auszug aus der Bodenschätzungskarte



Teilstück 8: KG Gutendorf, Gst. Nr. 111/12, 539/19 – Völkerwald

Das L-förmige Grundstück liegt auf einem Südhang und fällt von 390 m auf 370 m Seehöhe an einer Stelle relativ steil ab. Im Grenzbereich zu Weingärten auf den Grundstücken 111/8 und 112 wurde der überhängende Randholzbestand gefällt. Der punktuell lückige Bestand setzt sich aus teilweise hiebreifen Buchen und Eichen zusammen. Über Rückewege ist die Bringung mit Schlepper und Seilwinde zur asphaltierten Gemeindestraße gut möglich.

**Teilstück 9: KG Mahrendorf, Gst. Nr. 539/8 - Lenzwald**

Das Grundstück fällt von einem leicht geneigten Oberhangbereich über eine steile Grabenflanke in Richtung Westen ab. Die Bringung ist über einen Rückeweg mit Schlepper und Seilwinde in Richtung asphaltierter Gemeindestraße möglich.

Der Bestand auf dem tiefgründigen, im Unterhangbereich frischen Boden setzt sich aus Birke im Unterhangbereich, Buche, Eiche, vereinzelt Fichten und Kiefern zusammen. Ein hiebreifer Wertholzanteil ist gegeben.



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. vom verlorenen Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt.

Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert. Man kann von Glück sprechen, wenn man einen Abnehmer findet, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches abnimmt.

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

Gegenständlich ist die Kucheneinrichtung aus dem Jahr 2007 mit dem Tischherd als Zubehör zu bewerten.

Die land- und forstwirtschaftlichen Maschinen sind in einem gesonderten Gutachten bewertet.



2.13 Rechte und Lasten

TZ 632/1938: Dienstbarkeit Fahrweg über Gst 278/3 für die nahen forstwirtschaftlichen Grundstücke 277, 200, 218 und 219

TZ 804/1965: Dienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst. 298/1 für Gst 298/2

TZ 1708/2011: Dienstbarkeit der Duldung, der Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung, Erneuerung und des Umbaues der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden 20-kV-Abzwegleitung Gutendorf/Rohrriegel über Gst 278/3 KG 62007 Gutendorf, Gst. 189/3 KG 62002 Burgfeld mit allen in der Vereinbarung 2008-11-06 gem. Pkt 1 – 6 enthaltenen Rechten und Pflichten für STEWEAG-STEG GmbH

Von den genannten Dienstbarkeiten sind landwirtschaftliche Grundstücke betroffen.

TZ 7292/2003: Wohn- und Ausgedingerechte gem Pkt Drittens Übergabsvertrag 2003-02-24 für Fink Karl, geb. 1936-09-30

Fink Rosa, geb. 1939-010-09

Auszug aus dem Übergabsvertrag:

Das für die Übergeber höchstpersönliche Wohnungsrecht im Wohnhaus Gutendorf 37 im gesamten Erdgeschoß mit Ausnahme des ersten Zimmers rechts des Hauseinganges mit freier Beheizung und Beleuchtung, Reinigung und Instandhaltung der Zimmer, mit dem Recht der Mitbenützung des Kellers, der Garage und des Hausgartens, wobei sich die Übernehmer verpflichten, eine eigene Wohneinheit im Dachgeschoß des Wohnhauses Gutendorf 37 bis Jänner 2006 bezugsfertig auszubauen.

Den Übergebern steht jedoch das Recht zu, sich zu jeder angemessenen Zeit in den übrigen Räumen des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes und auf den Grundstücken aufzuhalten.

Die Vertragsteile stellen nach Aufklärung durch den Urkundenerrichter fest, dass es sich hierbei um ein Wohnungsgebrauchsrecht handelt.

Die dem Alter und Gesundheitszustand der Übergeber jeweils entsprechende ordentlich zubereitete und ausreichende Kost zu den drei Hauptmahlzeiten und den beiden

Jausenzeiten, gemeinsam mit den Übernehmern, auf Verlangen der Übergeber auf deren Zimmer gestellt.

Das Recht des freien Zuganges zu allen Lebensmittel- und Haustrunkvorräten, welche vor den Übergebern nicht versperrt werden dürfen und von denen sie sich nehmen können, soviel sie für sich persönlich benötigen.

Das Recht der Übergeber, sich ihre Speisen am vorhandenen Küchenherd auch selbst zuzubereiten.

Die Reinigung und Ausbesserung der Wäsche, Kleidung und Schuhe der Übergeber, nicht jedoch deren Neuanschaffung.

Im Fall der Krankheit und bei Altersgebrechen beziehungsweise Pflegebedürftigkeit den Transport der Übergeber zu notwendigen Arztbesuchen beziehungsweise die Herbeiholung eines Arztes sowie der Medikamente, die Bezahlung der Arzt- und allfällige Spitalsaufenthaltskosten in der allgemeine Gebührenklasse, diese Leistung jedoch nur insoweit, als sie nicht von einer Versicherung der Übergeber getragen werden, wobei die Übernehmer nach ihren finanziellen Möglichkeiten die Kosten für eine allfällige Unterbringung auf einem Pflegeplatz übernehmen.

Das Recht, Besuche zu empfangen und zu bewirten.

Ausdrücklich verpflichten sich die Übergebern ein ihnen zustehendes Pflegegeld beziehungsweise jede diesem Zweck entsprechende Geldleistung der öffentlichen Hand zu beantragen und nach Erhalt an die Übernehmer als Erbringer der Pflegeleistungen zur Gänze auszuhändigen.

Im Falle des Ablebens eines Übergeberteiles stehen diese Rechte dem Überlebenden ungekürzt zu.

Nach dem Tod der Übergeber die Besorgung eines ortsüblichen und standesgemäßen Begräbnisses, sofern die Kosten desselben nicht durch eigene Ersparnisse der Übergeber bereits gedeckt sind.

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 erhaltene Unterlagen und 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 Vergleichsverfahren und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

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

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

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenständlich kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, Liegenschaften im Hochpreissegment udgl.) das geeignete Verfahren dar.

3.4 Sachwertermittlung

3.4.1 Bodenwert

Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

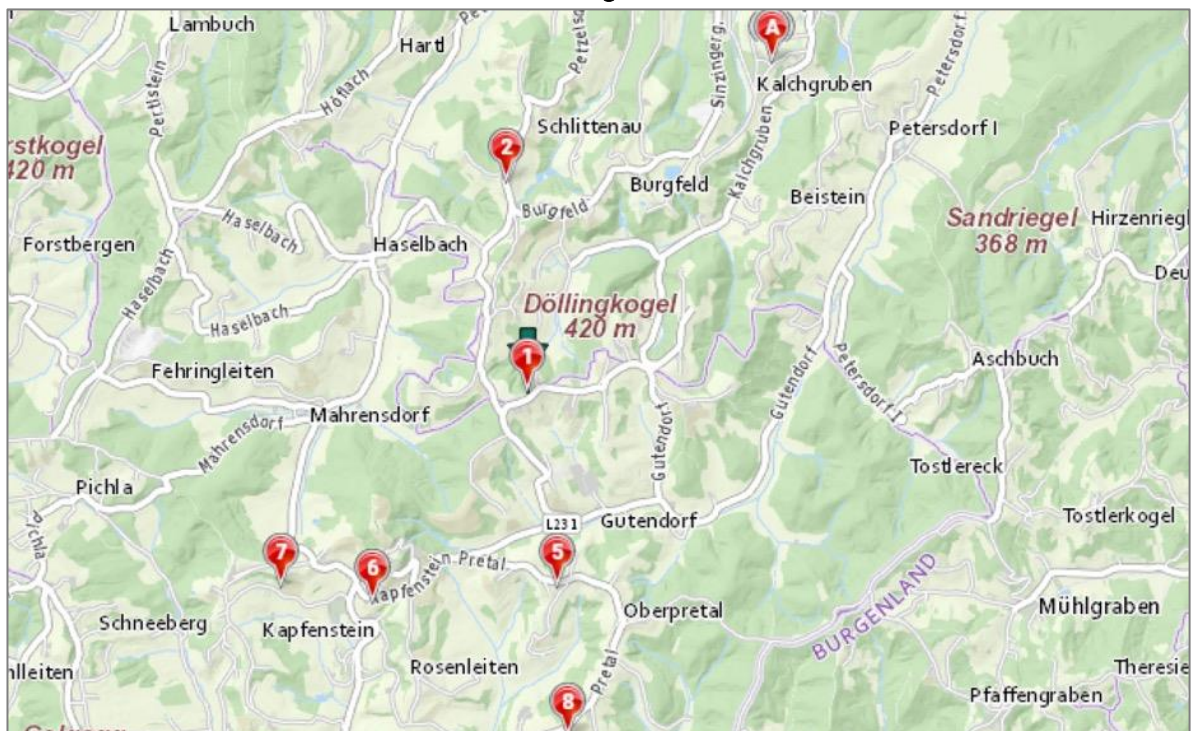
Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

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

Im Folgenden werden die Übersichten der Kaufpreisabfragen dargestellt.

Die vollständigen Abfragen sind dem Anhang zu entnehmen.

Bauland: Vergleichswerte



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grund- stücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²	
1	Bauland	6651/2019	25.03.2019	2.850,00	8,25 €	9,45 €	*
2	Bauland	2453/2020	27.03.2019	1.831,00	25,00 €	28,64 €	*
3/A	Bauland	4705/2021	19.03.2021	1.270,00	35,00 €	37,67 €	*
4/A	Bauland	5164/2021	19.03.2021	1.163,00	35,00 €	37,67 €	*
5	Bauland	901/2022	6.05.2021	1.195,00	10,00 €	10,72 €	*
6	Bauland	126/2023	25.03.2022	2.116,00	16,00 €	16,65 €	*
7	Bauland	2421/2023	5.12.2022	2.325,00	22,37 €	22,73 €	*
8	Bauland	405/2022	19.01.2021	434,00	14,17 €	15,33 €	

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	8
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	7
arith. valorisiertes Mittel	23,36 €
Standardabweichung	11,81 €
Variationskoeffizient (%)	50,54 %
Streuintervall	14,62 € - 32,11 €

Aus 7 Kauffällen (der Kauffall 4 wurde aufgrund der geringen Flächengröße ausgeschieden) der letzten vier Jahre wurde mit Berücksichtigung einer Valorisierung von 3,5% ein arithmetischer Mittelwert von gerundet € 23,00/m² ermittelt.

Folgende Faktoren sind ausgehend von diesem Vergleichswert wertmindernd mit je 10% zu berücksichtigen.

- überdurchschnittlichen Größe
- landwirtschaftliche Hofstelle
- Freilandausweisung

Der Vergleichswert liegt nach der Harmonisierung somit bei ger. **€ 16,00/m²**.

Die Grundstücke 245, 191/1, 686, 189/3 und .42 befinden sich im Freiland, sind aber aufgrund der vorhandenen Bebauung als baulandadäquate Fläche zu bewerten.

Die Nutzungsausweisung laut Kataster ist zwar nicht die bindende Größe für die Baulandfläche, ist aber im gegebenen Fall mit der Hoffläche gleichzusetzen.



Quelle: GIS Stmk

Hoffläche

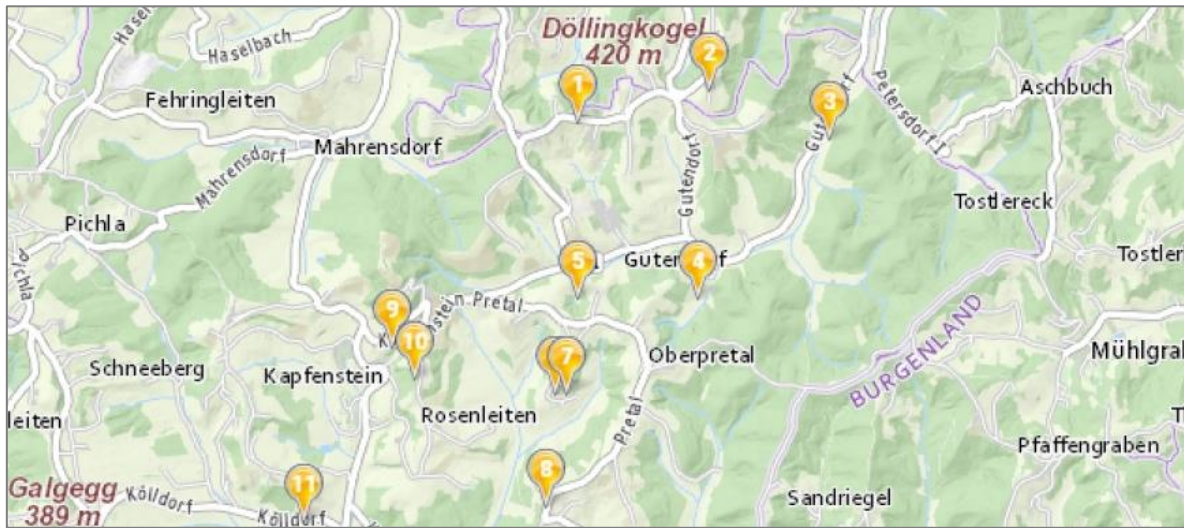
Grundstücksnummer	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
191/1	394 m ²	€ 16,00	€ 6.304,00
Teil von 245	3.253 m ²	€ 16,00	€ 52.048,00
189/3	651 m ²	€ 16,00	€ 10.416,00
.42	102 m ²	€ 16,00	€ 1.632,00
Bodenwert gerundet	4.400 m ²		€ 70.400,00

Baulandwert

zum Bewertungsstichtag.

€ 70.400,00

Landwirtschaftliche Fläche: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	10
arith. valorisiertes Mittel	2,17 €
Standardabweichung	0,71 €
Variationskoeffizient (%)	32,59 %
Streuintervall	1,73 € - 2,61 €

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grund- stücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Landwirtschaft	574/2022	04.08.2021	870,00	2,00 €
2	Landwirtschaft	1204/2023	28.11.2022	6.795,00	2,50 €
3	Landwirtschaft	6398/2020	11.05.2020	2.759,00	2,50 €
4	Landwirtschaft	4724/2020	27.03.2019	18.333,00	0,76 €
5	Landwirtschaft	2838/2019	14.03.2018	8.744,00	2,17 €
6	Landwirtschaft	1671/2023	20.02.2023	2.638,00	1,90 €
7	Landwirtschaft	9253/2020	24.09.2020	11.849,00	3,80 €
8	Landwirtschaft	5701/2020	16.04.2020	8.306,00	1,97 €
9	Landwirtschaft	718/2023	27.10.2022	1.899,00	2,00 €
10	Landwirtschaft	2530/2020	30.01.2020	10.812,00	1,02 €
11	Landwirtschaft	845/2022	06.05.2021	5.491,00	1,82 €

Nach Ausscheiden des Kauffalls 4, der unter der einfachen Standardabweichung vom Mittelwert liegt, errechnet sich aus 10 Vergleichsverkäufen ein arithmetischer Mittelwert von € 2,17/m².

Für landwirtschaftliche Nutzflächen mit durchschnittlichen regionalen Verhältnissen ist je m² ein Wert von ger. € 2,20 zu unterstellen.

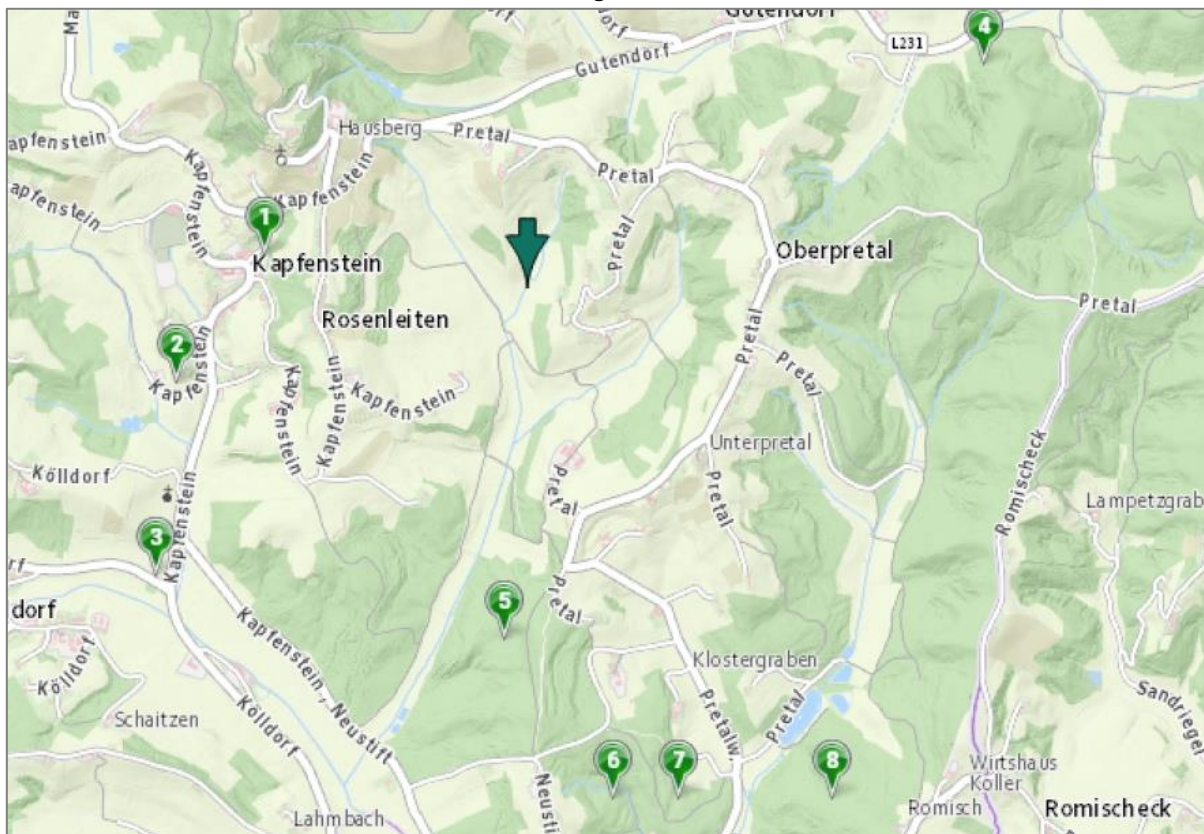
Abhängig von der Bodenklimazahl der jeweiligen landwirtschaftlichen Flächen ist der Vergleichswert mit einer Abweichung von der unterstellten durchschnittlichen Bodenklimazahl von gerundet 36 Punkten um 0,06 Cent je Punkt Bodenklimazahl zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Wertminderungen bedingt durch die bücherlichen Belastungen entsprechend C-Blatt werden bei den betroffenen Grundstücken berücksichtigt.

Der Vorteil der Hofnähe (=Teilfläche 1 und Teilfläche 2) wurde mit einem Zuschlag von 20% abgegolten.

Für Flächen mit einer Schlaggröße über 1 ha wurde – mit Ausnahme der Steilfläche beim Hof – ein Zuschlag von 5% zum Basiswert angesetzt.

Wald: Vergleichswerte



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Wald	5564/2021	04.05.2021	2.428,00	0,70 €
2	Wald	8354/2022	10.02.2022	1.948,00	1,50 €
3	Wald	845/2022	06.05.2021	1.782,00	1,12 €
4	Wald	2838/2019	14.03.2018	33.547,00	0,75 €
5	Wald	95/2022	18.06.2021	8.582,00	0,60 €
6	Wald	8171/2020	22.07.2020	24.978,00	1,00 €
7	Wald	8171/2020	22.07.2020	3.424,00	1,00 €
8	Wald	2719/2021	08.01.2021	13.840,00	1,08 €
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben				8	
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung				8	
arith. valorisiertes Mittel				0,97 €	
Standardabweichung				0,29 €	
Variationskoeffizient (%)				29,68 %	
Streuintervall				0,77 € - 1,17 €	

Aus den Vergleichswerten ergibt sich ein durchschnittliches Preisniveau für Waldflächen von ger. € 1,00 je m² bei einer Standardabweichung von € 0,29 je m².

Erfahrungsgemäß ist bei land- und forstwirtschaftlichen Transaktionen die steuerschonende Grauzone in der Preisbildung mit einem Zuschlag von 20% zu berücksichtigen.

$$€ 1,00/m^2 + 20\% = € 1,20/m^2$$

Dieser regionale Preis je m² Wald ist für die Parzelle 530/1 aufgrund des höheren Wertholzanteils um 20 Cent je m² zu erhöhen. Bei allen anderen Waldgrundstücken ist der regionale Durchschnittswert zu unterstellen.

Teilfläche	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche m2	BKZ	Zu-, Abschlag € BKZ	Zu-, Abschlag € DBK, Hofnähe, Größe	€/m2	Summe €
1	242	LN	518	46,9				1.046,36
	244/2	LN	2.143	20,0	-0,62	0,44	2,02	4.328,86
	245	LN	14.806	25,7				29.908,12
		Wald	639				1,20	766,80
2	189/2	LN	1.392	32,0	-0,24	0,44	2,40	3.340,80
3	185/4	Wald	5.756				1,20	6.907,20
	593/4	Wald	6.250				1,20	7.500,00
	594/2	LN	10.770	32,0	-0,24	0,11	2,07	22.293,90
	597/2	LN	7.207	22,9	-0,79	0,11	1,52	10.954,64
4	198/1	Wald	14.801				1,20	17.761,20
	198/2	Wald	3.329				1,20	3.994,80
	198/3	Wald	560				1,20	672,00
	201/1	LN	12.257	50,9	0,89	0,11	3,20	39.222,40
	201/4	LN	12.947	31,8	-0,25	0,11	2,06	26.670,82
	203	LN	5.458	30,2	-0,35		1,85	10.097,30
5	278/3	LN	3.788	43,0	0,42	-0,22	2,40	9.091,20
	278/4	LN	2.601	29,0	-0,42		1,78	4.629,78
		Wald	1.353				1,20	1.623,60
6	530/1	Wald	12.049				1,40	16.868,60
7	298/1	LN	3.824	43,0	0,42	-0,22	2,40	9.177,60
8	111/12	Wald	10.005				1,20	12.006,00
	539/19	Wald	28				1,20	33,60
9	539/8	Wald	16.012				1,20	19.214,40
			148.493					258.109,98

Wert der land- und forstwirtschaftlichen Fläche

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 258.000,00

3.4.2 Bauwert Wohngebäude

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2022, Seite 137 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2022“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2022 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 bis gehoben zu bezeichnen. Der Ausgangswert 2022 für Wohnhäuser mit normaler bis gehobener Ausstattung beträgt zwischen € 2.500,00 und € 3.000,00. Im gegenständlichen Fall wird ein Ausgangswert von € 2.700,00 angesetzt.

Unter Berücksichtigung des Baupreisindex vom Durchschnittswert 2022 bis zum 1. Quartal 2023 ergibt sich folgende Wertsteigerung:

Zeitpunkt	BPI Wohnhaus- und Siedlungsbau Insgesamt 2020	Veränderungsrate	Wert
Jahresdurchschnitt 2022	124,2	-	2.700,00 EUR
1. Quartal 2023	132,4	6,6	2.878,20 EUR

Der Richtwert beträgt gerundet € 2.900,00.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
∅ Preisbasis für Hauptgeschosse	normale - gehobene Ausstattung	€ 2.900,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.465,00
Aufschlag für Ein- und Zweifamilienhaus	1,10	€ 2.712,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss) gerundet		€ 2.700,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 2.700,00.

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

Wertminderung linear (WL):

$$WL = a$$

a= relatives Alter

Wertminderung nach Heideck (WH):

$$WH = \{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$$

ZN = Zustandsnote

1 = neuwertig, mängelfrei

2 = normal erhalten, entsp. Erhaltungsarbeiten

3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig

4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich

5 = abbruchreif, wertlos

Gemeinsame Wertminderung (GW):

$$GW = WL + WH - WL * WH$$

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

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren eine lineare Wertminderung von 46,67%.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1-5 mit der Note 2,5 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 50,98% errechnet.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für die Wohnnutzfläche in der Höhe von € 2.700,00/m² werden für den Keller und die Nebenräume im Erdgeschoss aufgrund der baulichen Ausführung 40% (€ 1.080,00/m²) des Richtwertes unterstellt. Für das Dachgeschoß werden aufgrund der Dachschrägen und der fehlenden Baugenehmigung 80% (€ 2.160,00 /m²) des Richtwertes unterstellt.

Die wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt den Umstand, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und die geschmacklichen Vorstellungen nicht zur Gänze entsprechen.

Weiters ist die Aufteilung der Wohneinheiten ohne separate Eingänge sowie die Raumaufteilung innerhalb der zweiten Wohneinheit (lediglich die Küche im Erdgeschoss, kein Wohnzimmer) als nachteilig zu sehen.

Gegenständlich ist ein Abschlag von 5% der Herstellungskosten als wirtschaftliche Wertminderung anzusetzen.

Bauwert Wohngebäude			
	~Nutzfläche m ²	Preis €/m ²	Neubauwert €
Keller:	45,60	1.080,00	49.248,00
Nebenräume EG:	25,40	1.080,00	27.432,00
Erdgeschoß:	135,11	2.700,00	364.797,00
Dachgeschoß:	123,00	2.160,00	265.680,00
Herstellungskosten			707.157,00
- gemeinsame technische Wertminderung (linear, Heideck)	Zustandsnote	2,50	
	Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre	-50,98%
	Restnutzungsdauer	40 Jahre	
	Baualter	35 Jahre	
wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten):		-5,00%	-35.358,00
			311.290,00

Bauwert Wohngebäude

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 311.000,00

3.4.3 Bauwert Wirtschaftsgebäude

Als Neubauwert für das Wirtschaftsgebäude werden unter Berücksichtigung der Bauweise € 1.100,00/m² Nutzfläche angesetzt. Weiters wird ein Abschlag von 65% für die Alterswertminderung angesetzt.

Für den Dachboden des Zubaues, welcher über eine Betondecke und eine Raumhöhe von ca. 5 m verfügt und somit als Lager verwendet werden kann, wird ein Richtwert von € 750,00/m² angesetzt. Der Dachboden über der Kappen- bzw. Holzbalkendecke wird aufgrund der geringeren Belastbarkeit bzw. geringeren Raumhöhe nicht bewertet.

Bauwert Wirtschaftsgebäude		Preis €/m ²	Neubauwert €
Erdgeschoss	287,00 m ²	1.100,00	315.700,00
Dachboden (Zubau)	172,00 m ²	750,00	129.000,00
Herstellungskosten			444.700,00
Alterswertminderung		-65,00%	289.055,00
			155.645,00
Bauwert ger.			156.000,00

3.4.4 Bauwert Holzütte

Die Grundlage für diese Wertermittlung, die auch für die weiteren Nebengebäude herangezogen wird, bilden die landwirtschaftlichen Pauschalkostensätze vom 10.05.2021. Unter Berücksichtigung der Wertanpassung werden aus den Nettowerten unter Berücksichtigung der volumenbezogenen Zu- und Abschlagsfaktoren die Bruttowerte ermittelt.

Als Neubauwert für die Holzütte werden unter Berücksichtigung der Bauweise € 650,00/m² Bruttofläche und für die Alterswertminderung ein Abschlag von 65% angesetzt.

Bauwert Holzütte		Preis €/m ²	Neubauwert €
Herstellungskosten	58,31 m ²	650,00	37.902,00
Alterswertminderung		-65,00%	-24.636,00
			13.266,00
Bauwert ger.			13.300,00

3.4.5 Bauwert Werkstätte

Als Neubauwert für die Werkstätte werden unter Berücksichtigung der Bauweise € 1.000,00/m² Bruttofläche und für die Alterswertminderung ein pauschaler Abschlag von 80% angesetzt.

Bauwert Werkstätte		Preis €/m ²	Neubauwert €
Herstellungskosten	96,00 m ²	1.000,00	96.000,00
Alterswertminderung		-80,00%	-76.800,00
Bauwert			19.200,00

3.4.6 Bauwert Gerätehütte

Als Neubauwert für die Gerätehütte werden unter Berücksichtigung der Bauweise 650,00 €/m² Bruttofläche und für die Alterswertminderung ein pauschaler Abschlag von 65% angesetzt.

		Preis €/m ²	Neubauwert €
Bauwert Gerätehütte			
Herstellungskosten	49,00 m ²	650,00	31.850,00
Alterswertminderung		-65,00%	-20.703,00
			11.147,00
Bauwert ger.			11.100,00

3.4.7 Bauwert Garage

Als Neubauwert für die Garage werden unter Berücksichtigung der Bauweise 1.000,00 €/m² Bruttofläche und für die Alterswertminderung ein pauschaler Abschlag von 80% angesetzt.

		Preis €/m ²	Neubauwert €
Bauwert Garage			
Herstellungskosten	34,50 m ²	1.000,00	34.500,00
Alterswertminderung		-80,00%	-27.600,00
Bauwert			6.900,00

3.4.8 Bauwert Keller

Als Neubauwert für den Keller werden unter Berücksichtigung der Bauweise 1.400,00 €/m² Nutzfläche und für die Alterswertminderung ein pauschaler Abschlag von 75% angesetzt.

		Preis €/m ²	Neubauwert €
Bauwert Nebengebäude			
Herstellungskosten	21,45 m ²	1.400,00	30.030,00
Alterswertminderung		-75,00%	-22.522,50
			7.507,50
Bauwert ger.			7.500,00

3.4.9 Bauwert Kapelle

Da ein potentieller Käufer sehr unwahrscheinlich bereit wäre, für die Liegenschaft aufgrund der Kapelle mehr auszugeben, wird diese wertneutral behandelt.

3.4.10 Außenanlagen

Die Literatur empfiehlt in der Regel Erfahrungssätze, weil es auf die Funktion der Außenanlagen und nicht auf deren Kosten ankommt.

Der Wert der gegenständlichen baulichen und nicht baulichen Außenanlagen wird im Sinne der Literatur mit 4% der Gebäudewerte (Seiser/Kainz, S. 568 - 572) angesetzt.

Summe der Bauwerte:

Wohnhaus:	€ 311.000,00
Wirtschaftsgebäude:	€ 156.000,00
Holzhütte:	€ 13.300,00
Werkstätte:	€ 19.200,00
Gerätehütte:	€ 11.100,00
Garage:	€ 6.900,00
Keller:	€ <u>7.500,00</u>
	€ 525.000,00

Außenanlagen			
	525.000,00 €	4%	21.000,00
			21.000,00

3.4.11 Sachwert

Summe	
Baulandadäquate Fläche	70.400,00
Land- und forstw. Fläche	258.000,00
Bauwerte	525.000,00
Wert der Außenanlagen	21.000,00
Sachwert	874.400,00

Sachwert

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 874.000,00

3.5 Zubehör

Die Ausgaben für die Kücheneinrichtung betragen im Jahr 2007 € 24.000,00.

Für Küchen gibt die Fachliteratur eine Nutzungsdauer von 15 bis 25 Jahren an, womit die Alterswertminderung mit 65% anzusetzen ist.

Zeitwert Zubehör		
Neuwert		24.000,00
Alterswertminderung	- 65%	- 15.600,00
		8.400,00

Wert des Zubehörs

zum Bewertungsstichtag € 8.400,00

3.6 Wohnungs- und Ausgedingerecht

Das Wohnrecht gehört zu den persönlichen Dienstbarkeiten. Der Berechtigte darf einen Teil eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude für Wohnzwecke verwenden. Es ist das dingliche Recht zum Gebrauch einer Wohnung.

Persönliche Dienstbarkeiten sind nicht übertragbar, sondern erlöschen mit dem Tod ihres Trägers oder mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung.

Aus sachverständiger Einschätzung ist für die Nutzfläche von 112,41 m² ein monatlicher Richtwert unter Mitberücksichtigung der Mietansätze laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer und der Mitbenützung von Hofflächen etc. in der Höhe von € 540,00 als angemessen zu betrachten.

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

Bei der Bewertung der Belastung aus einer Verpflichtung zur Pflege ist besonders darauf hinzuweisen, dass die tatsächlich aus einer derartigen Verpflichtung letztlich erwachsenden Kosten von dieser Wertermittlung deutlich abweichen können.

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

Verköstigung und Verpflegung: Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Urteils des Bezirksgerichtes Feldbach vom 2.6.2022 (2 C 213/21) ist ein Betrag in der Höhe von € 767,10 je Person zu unterstellen.

Die bei bäuerlichen Übergaben festgelegten Pflegeleistungen werden praxisüblich mit € 280,00 / Monat / Berechtigtem beziffert.

Zinssatz: In Fachkreisen bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, ob hier der Liegenschaftszinssatz oder der Realzinssatz (Nominalzins abzüglich Kaufkraftschwund) heranzuziehen sei. Bei der Wertermittlung des Rechts wird der Realzins als angemessen beurteilt.

Für den Eigentümer des Grundstücks steht die langfristige Wertsteigerung des Objektes im Vordergrund. Insofern ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berechtigt. Der Berechtigte spart hingegen lediglich die Miete, nimmt aber an der Wertsteigerung des Grundstückes nicht teil. Er könnte die ersparte Miete alternativ am Kapitalmarkt anlegen und hätte damit einen Vorteil, der dem Realzins entspricht.

Die WertR 2006 empfehlen generell, sowohl bei der Verkehrswertermittlung des Rechts als auch des belasteten Grundstücks den jeweils angemessenen nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Der Liegenschaftszins ist auch für Rechte, die im Zusammenhang mit einer Immobilie stehen, der logische Ansatz.

Für die laut Übergabsvertrag zu erbringenden Leistungen wird folgende Berechnung mit einem monatlichen 2,5%-igen Zinssatz durchgeführt:

Wohnrecht:

Geburtsdatum der Person mit höherer Lebenserwartung: Rosa Fink, 9. Oktober 1939

Jahresbetrag: $12 \times € 540,00 = € 6.480,00$

Bewertungsstichtag: 25.05.2023

Alter: 84 Jahre

Zinssatz: 2,5%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 6,667

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 6,2038

Kapitalwert: $€ 6.480,00 \times 6,2038 = € 40.201,00$

Wert des Wohnungsrechtes

zum Bewertungsstichtag **€ 40.200,00**

Ausgedingeleistungen:**Rosa Fink:**

Aufgrund eines rechtskräftigen Urteils des Bezirksgerichtes Feldbach ist für die Verköstigungs- und Naturalleistungen ein Betrag in der Höhe von € 767,10 je Person zu unterstellen.

Jahresbetrag: $12 \times € 767,10 = € 9.205,20$

Bewertungsstichtag: 25.05.2023

Geburtsdatum: 9. 10.1939

Alter: 84 Jahre

Zinssatz: 2,5%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 6,667

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 6,2038

Kapitalwert: $€ 9.205,20 \times 6,2038 = € 57.107,20$

Karl Fink:

Jahresbetrag: $12 \times \text{€ } 767,10 = \text{€ } 9.205,20$

Bewertungsstichtag: 25.05.2023

Geburtsdatum: 30.09.1936

Alter: 87 Jahre

Zinssatz: 2,5%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 4,831

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 4,3678

Kapitalwert: $\text{€ } 9.205,20 \times 4,3678 = \text{€ } 40.206,50$

Pflegeleistungen:**Rosa Fink:**

Jahresbetrag: $12 \times \text{€ } 280,00 = \text{€ } 3.360,00$

Bewertungsstichtag: 25.05.2023

Geburtsdatum: 9. 10.1939

Alter: 84 Jahre

Zinssatz: 2,5%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 6,667

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 6,2038

Kapitalwert: $\text{€ } 3.360,00 \times 6,2038 = \text{€ } 20.845,00$

Karl Fink:

Jahresbetrag: $12 \times \text{€ } 280,00 = \text{€ } 3.360,00$

Bewertungsstichtag: 25.05.2023

Geburtsdatum: 30.09.1936

Alter: 87 Jahre

Zinssatz: 2,5%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 4,831

abzügl. Reduktionsfaktor 0,4632 = 4,3678

Kapitalwert: $\text{€ } 3.360,00 \times 4,3678 = \text{€ } 14.676,00$

Summe der Pflegeleistungen für Rosa und Karl Fink, ger.: **€ 35.500,00**

Begräbniskosten:

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

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

Diese Belastung ist aufgrund der statistischen Lebenserwartung laut aktueller Sterbetafel für Herrn Karl Fink in rund 5 Jahren und für Frau Rosa Fink in rund 7 Jahren zu erwarten. Die jeweiligen Begräbniskosten sind daher mit diesen Zeiträumen auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

Begräbniskosten Karl Fink: € 7.500,00

Abzinsungsfaktor bei 2,5 % und 5 Jahren: 0,88385

€ 7.500,00 x 0,88385 € 6.629,00

Begräbniskosten Rosa Fink: € 7.500,00

Abzinsungsfaktor bei 2,5 % und 7 Jahren: 0,84127

€ 7.500,00 x 0,84127 € 6.310,00

Summe der Begräbniskosten, diskontiert: € 12.939,00

Wert der Begräbniskosten für Rosa und Karl Fink: **€ 12.900,00**

Wohnungsrecht: € 40.200,00

Ausgedingeleistungen: € 97.300,00

Pflegeleistungen: € 35.500,00

Begräbniskosten: € 12.900,00

Summe: € 185.900,00

Wert des Wohnungs- und Ausgedingerechtes

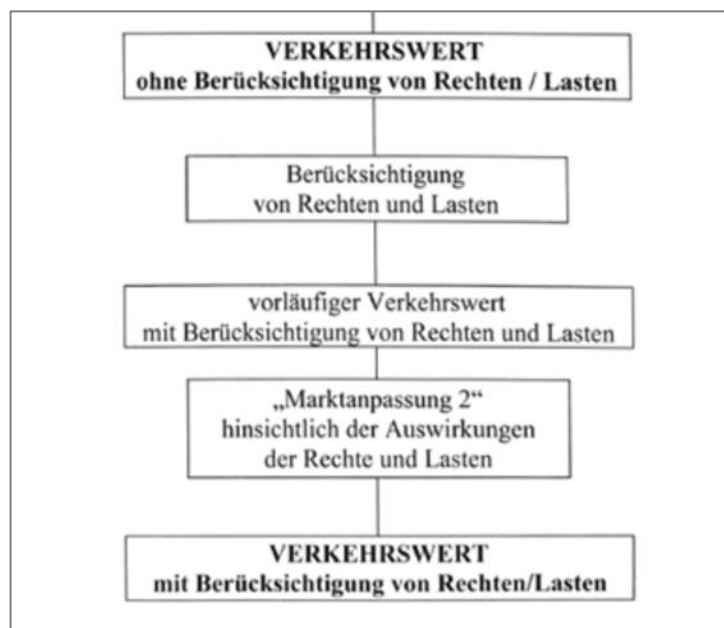
zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 186.000,00

4 VERKEHRSWERT

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

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



Grundsätzlich wäre zum Bewertungsstichtag aufgrund des rückläufigen Angebots an kleinen landwirtschaftlichen Hofstellen und der guten Nachfrage die Verkäuflichkeit als gut einzuschätzen.

Allerdings ist bei mit einem Wohnungsrecht belasteten Liegenschaft eine erschwerte Veräußerbarkeit gegeben.

Gegenständlich wird durch die vorhandene abgegrenzte Wohneinheit der berechtigten Personen eine durchschnittliche bis eingeschränkte Verkäuflichkeit (-10%) unterstellt.

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

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

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Wohnungsrecht kann in Anlehnung an die Literatur Seiser/Kainz mit dem Sachwert ausgewiesen werden.

Verkehrswert ohne Berücksichtigung

der Wohnungs- und Ausgedingeleistungen: € 874.000,00

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

Sachwert: € 874.000,00

Belastung durch die Dienstbarkeit: - € 186.000,00

vorläufiger Verkehrswert: € 688.000,00

Marktanpassung 2: -10% - € 68.800,00

Verkehrswert mit Berücksichtigung der

Dienstbarkeit für Karl und Rosa Fink: € 619.200,00 ger. € 619.000,00

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 40 KG 62007 Gutendorf

mit der Adresse Gutendorf 37, 8353 Kapfenstein

ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeiten für Karl und Rosa Fink

beträgt zum Bewertungsstichtag 25. Mai 2023

gerundet

€ 874.000,00

(in Worten: achthundertvierundsiebzigttausend Euro)

Der Wert der Dienstbarkeiten für Karl und Rosa Fink

beträgt zum Bewertungsstichtag 25. Mai 2023

gerundet

€ 186.000,00

(in Worten: einhundertsechsdachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 40 KG 62007 Gutendorf

mit der Adresse Gutendorf 37, 8353 Kapfenstein

unter Berücksichtigung der Dienstbarkeiten für Karl und Rosa Fink

beträgt zum Bewertungsstichtag 25. Mai 2023

gerundet

€ 619.000,00

(in Worten: sechshundertneunzehntausend Euro)

Der Wert des Zubehörs

beträgt zum Bewertungsstichtag 25. Mai 2023

gerundet

€ 8.400,00

(in Worten: achttausendvierhundert Euro)

Die allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Gutachten über den Wert der landwirtschaftlichen Maschinen, Anlagen

Grundbuchauszug

Auszug aus der digitalen Katastralmappe: Orthofoto

Einheitswertbescheid

Schätzungsreinkarten vom BEV

Vereinbarung STEWEAG-STEAG, TZ 1708/11

Vergleichspreisübersicht Bauland

Vergleichspreisübersicht landw. Fläche

Vergleichspreisübersicht Wald