Mag. iur. Harald Ganster

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Brandhofgasse 22, 8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81, Fax: 0316/32 81 81 33, email: harald.ganster@aon.at

Bezirksgericht Leibnitz **7 E 27/26h**
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

Exekutionssache

Betreibende Parteien	1. Barbara Hoheneder, geb. 22.09.1958, Enengel-Traunsteinerweg 1, 4643 Pettenbach, 2. Andrea Kern, geb. 07.08.1961, Nollenstraße 2, 08570 Weinfelden, SCHWEIZ,
beide vertreten durch	Dr. Erich Bernögger, Rechtsanwalt, Hauptplatz 7, 4560 Kirchdorf an der Krems,
Verpflichtete Partei	Karin Glössl, geb. 30.07.1965, Haslach 81, 8443 Gleinstätten,
vertreten durch	Holler Fauland Hirschbichler Rechtsanwälte GmbH, Konradweg 1, 8430 Leibnitz,
wegen	Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 23 Grundbuch 66009 Gleinstätten mit dem Gebäude 8443 Gleinstätten 25.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	15
3.2. Sachwert	Seite	17
3.3. Verkehrswert	Seite	22

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
„HORA“-Pass
Einreichpläne aus dem Bauakt
Aufmaßskizzen
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Leibnitz hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 18.08.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 18.08.2026 um 15:00 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten, da der Gebäudebestand nicht vollständig den Plänen laut Bauakt entspricht, weiters waren Frau Barbara Hoheneder (erstbetreibende Partei) mit Ehegatten und Frau Karin Glössl (verpflichtete Partei) mit Herrn Mag. Karl Heinz Fauland, RA, zugegen,
- Grundbuchauszug vom 16.06.2026,
- Katasterplan und Flächenwidmungsplan im GIS Steiermark,
- von der Marktgemeinde Gleinstätten zur Verfügung gestellte Unterlagen aus dem Bauakt,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,

- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 23 Grundbuch 66009 Gleinstätten, Bezirksgericht Leibnitz, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	.47/1	GST-Fläche	702 m2
GST-NR	628/1	Gärten	937 m2
GST-NR	628/5	Landw	40 m2
		Gesamtfläche	**1.679 m2**

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 4	1/4-Anteil	Barbara Hoheneder, geb. 22.09.1958
B-LNR 5	1/4-Anteil	Andrea Kern, geb. 07.08.1961
B-LNR 6	1/4-Anteil	Karin Glössl, geb. 30.07.1965
B-LNR 7	1/12-Anteil	Karin Glössl, geb. 30.07.1965
B-LNR 8	1/12-Anteil	Andrea Kern, geb. 07.08.1961
B-LNR 9	1/12-Anteil	Barbara Hoheneder, geb. 22.09.1958

Lasten, C-Blatt

Die in C-LNR 1a) bis 4a) eingetragenen Dienstbarkeiten werden – soweit bewertungsrelevant – berücksichtigt, die in C-LNR 8a), 9a) und 10a) intabulierten Vorkaufsrechte erfahren bei der Bewertung keine Berücksichtigung.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet von Gleinstätten, Bezirk Leibnitz. Gleinstätten liegt im Sulmtal und weist eine überwiegend ländlich geprägte Siedlungsstruktur mit Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzungen auf. Die Marktgemeinde verfügt über eine gute örtliche Infrastruktur mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes sowie auch Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen.

Die Liegenschaft liegt unmittelbar an der Landesstraße B74 an der Kreuzung mit der Landesstraße Nr. 615, sodass mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen ist.

2.2.2. Beschaffenheit

Der Grundstückskomplex hat ein katastrales Ausmaß von 1.679 m2, ist vielecksförmig konfiguriert und wird im Südosten vom Gehsteig der Landesstraße B74 begrenzt; entlang dieser Grenze ist eine Stützwand mit einer Höhe von ca. 1,30 m bis ca. 1,80 m errichtet, eine Absturzsicherung erfolgt durch massive Zaunsäulen mit einer Holzlattenbeplankung.

Am Südwestende besteht eine Einfahrt auf die Liegenschaft, welche als Eigenzufahrt sowie auch von den Dienstbarkeitsberechtigten genutzt wird.

Der Grundstückskomplex weist weitgehend ebene Geländeverhältnisse auf.

Die Bebauung umfasst das in mehreren Abschnitten errichtete bzw. erweiterte Gebäude mit der Adresse Gleinstätten 25, welches aus einer

Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss besteht. Weiters befinden sich nordwestlich dieses Gebäudes ein bereits bis auf das Kellergeschoss abgetragenes Nebengebäude sowie ein in Holzkonstruktion errichtetes Carport.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um eine befestigte Zufahrt samt Randflächen (Ausmaß dieser Teilfläche ca. 220 m2) sowie um befestigte Freiflächen und Grünflächen mit einem zum Teil höherstämmigen Baumbestand.

Die benachbarten Liegenschaften sind aufgrund der zentralörtlichen Lage gemischt genutzt und mit einem überwiegend älteren Gebäudebestand bebaut.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind in Gleinstätten grundsätzlich vorhanden, ansonsten in der Bezirkshauptstadt Leibnitz.

2.2.3. Aufschließung

Soweit erhoben werden konnte, ist das Gebäude an das öffentliche Strom- und Kanalnetz sowie an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, die Wasserversorgung der Erdgeschosswohnung erfolgt derzeit noch über einen auf der Liegenschaft befindlichen Brunnen, dessen Wasser nicht genusstauglich sein soll.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark ist das Grundstück Nr. 628/5 als Freiland ausgewiesen, die übrigen Grundstücksflächen sind als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen,

wobei diese Flächen aufgrund der Immissionsbelastung als „Sanierungsgebiet“ ausgewiesen sind.

Hinsichtlich möglicher Naturgefahren wird auf den dem Gutachten beiliegenden „HORA“-Pass verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Diesbezüglich wurden keinerlei Erhebungen durchgeführt.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Die in C-LNR 1a), 3a) und 4a) eingetragenen Dienstbarkeiten beziehen sich auf die Zufahrt diverser landwirtschaftlich genutzter sowie auch bebauter Liegenschaften und wird der Umstand dieser Dienstbarkeitsbelastung bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Dienstbarkeit in C-LNR 2a) soll sich laut Information auf die westliche Nachbarliegenschaft beziehen, wobei das als herrschend bezeichnete Grundstück Nr. .47/4 im Kataster nicht auffindbar ist. Laut Information soll das Wasser dieses Brunnens nicht genusstauglich sein und wird davon ausgegangen, dass aus dieser Dienstbarkeit keine Wertbeeinflussung resultiert.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Gebäude 8443 Gleinstätten 25

Soweit sich aus den von der Marktgemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen aus dem Bauakt ergibt, handelt es sich bei dem Gebäude um einen Altbestand, der bereits im Grundrissplan zur Errichtung des Nebengebäudes im Jahr 1910 als bestehend eingezeichnet war. Mit Bescheid vom 28.03.1997 wurden ein Gebäudezubau sowie ein Dachgeschossumbau bewilligt, die Benützungsbewilligung dafür datiert vom 29.04.1999.

Der Abbruch des in Holzkonstruktion errichteten Wirtschaftsgebäudes einschließlich Dachstuhl wurde mit Bescheid vom 18.03.2024 bewilligt und durchgeführt, restlich vorhanden ist noch das alte Kellergeschoss, bei dem ebenfalls davon ausgegangen wird, dass dieses abzubrechen sein wird.

Beim Objekt mit der Adresse Gleinstätten 25 handelt es sich um ein altbestehendes Gebäude mit einem L-förmigen Hauptgrundriss, der nordöstliche Teil des Erdgeschosses ist unterkellert, das Gebäude besteht neben dem Erdgeschoss aus einem ausgebauten Dachgeschoss.

Aufgrund des Gebäudealters, unterschiedlicher Nutzungen in der Vergangenheit sowie von Bauführungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten liegt ein zum Teil inhomogener Gebäudeaufbau vor, auch ist die Nutzfläche (im Sinne des WEG) mit mehr als 340,00 m2 im Erdgeschoss und im Dachgeschoss als deutlich überdurchschnittlich zu bezeichnen.

Das Gebäude ist grundsätzlich massiv errichtet, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss bilden Krüppelwalmdächer mit Wiederkehr und einer Deckung mit Tonziegeln.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt über Hauseingänge an der Südwestseite sowie vom Innenhof aus, die vertikale Verbindung zwischen dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss erfolgt über eine einläufige Massivstiege mit unzureichender Durchgangslichte und unterschiedlichen Stufenhöhen, zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss besteht eine am Antritt 1/4-gewendelte Holzwangenstiege, weiters wurde im zugebauten Wintergarten eine Spindeltreppe zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss errichtet.

Die Belichtung der Räume besteht überwiegend aus älteren Holzfenstern mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss sind insbesondere im Bereich des gartenseitigen Zubaus bzw. Wintergartens Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden, im Dachgeschoss erfolgt die Belichtung teilweise über ältere Holzfenster an den Giebelseiten sowie über mehrere Dachflächenfenster unterschiedlicher Größe. Insgesamt ist die Fensterausstattung hinsichtlich Alter und Ausführung uneinheitlich.

Die äußeren Türabschlüsse bestehen teilweise aus Isolierglastüren, zum Teil sind Seiten-, Ober- und Unterlichten vorhanden. Die Innentüren umfassen unterschiedliche Ausführungen, darunter Vollbautüren, Glaslichtentüren sowie Holzrahmenfüllungstüren, im Dachgeschoss sind überwiegend Vollbautüren vorhanden, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, bei einer Innentüre im Dachgeschoss ist die Glaslichte zerbrochen.

Die Bodenbeläge sind entsprechend der inhomogenen Gebäudenutzung und der mehrfachen Umbauten uneinheitlich, im Erdgeschoss bestehen Fliesenbeläge, Laminatbeläge, Parkett- bzw. Klebeparkettbeläge. Zwischen einzelnen Räumen bestehen unterschiedliche Fußbodenniveaus. Im Dachgeschoss sind unter anderem Holzschiffboden bzw. Fertigparkett vorhanden, in den Sanitärräumen bestehen Fliesenbeläge.

Die Wandoberflächen sind unterschiedlich ausgeführt, teilweise bestehen Holz- bzw. Paneellamperien, teilweise tapezierte Wandflächen. In den Sanitärräumen sind die Wände unterschiedlich hoch verfliest, im ehemaligen WC bzw. Abstellraum bis etwa 1,60 m, im WC des Dachgeschosses bis etwa 1,40 m und im Badezimmer im Erdgeschoss bis etwa 2,20 m. Oberhalb der Verfliesung des letztgenannten Badezimmers bestehen Tapeten, die sich teilweise bereits von den Wandflächen gelöst haben. Im weiteren Badezimmer des Erdgeschosses war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme mit Sanierungsarbeiten begonnen worden und waren Wandfliesen zum Teil bereits abgeschlagen.

Im Erdgeschoss sind die Deckenuntersichten in zahlreichen Räumen mit Holz bzw. Paneelen verkleidet, dies betrifft unter anderem den Windfangbereich sowie mehrere Aufenthalts- und Wohnräume, im Dachgeschoss sind Dachschrägen vorhanden.

An Sanitärausstattung besteht im Erdgeschoss ein WC mit einem Stand-WC, weiters ein Badezimmer, in welchem zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bereits mit Sanierungsarbeiten begonnen worden war, darüber hinaus besteht ein weiteres Badezimmer mit alter Sanitärausstattung (Badewanne, Handwaschbecken und Duschkabine), im Dachgeschoss ist ein separates WC mit einem Hänge-WC mit

Einbauspülkasten vorhanden, das dortige Badezimmer ist mit Eckbadewanne, Duschkabine, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbauspülkasten sowie Handtuchtrocknerheizkörper ausgestattet.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine im Kellergeschoss situierte ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung. Der dort vorhandene Ölbrenner wurde zum Zeitpunkt der Befundaufnahme mit einem Alter von etwa 35 Jahren beschrieben, zusätzlich ist ein alter Festbrennstoffkessel vorhanden. In den Wohnräumen bestehen überwiegend ältere Radiatoren, die zum Teil ungünstig angeordnet sind, die Heizungsanlage ist insgesamt deutlich überaltert und hat aus bewertungsfachlicher Sicht ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer grundsätzlich erreicht.

Die Warmwasserbereitung erfolgt nicht einheitlich, im Dachgeschoss sind elektrische Warmwasserboiler vorhanden, im Bereich des Erdgeschosses soll die Warmwasserbereitung laut Information über die Heizanlage erfolgen bzw. befindet sich im weiteren Badezimmer ein älterer Warmwasserboiler.

Hinsichtlich der Elektrik ist anzuführen, dass im Erdgeschoss augenscheinlich zumindest zwei Elektroverteiler bestehen, im Dachgeschoss befinden sich im Bereich des Stiegenpodestes bzw. der Galerie ein Verteiler und ein Zählerkasten.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich das Gebäude augenscheinlich insgesamt in einem mäßigen, teilweise sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand. Die Ausstattung ist vielfach überaltert, in einzelnen Bereichen wurde bereits mit Sanierungen begonnen, laut Angaben der verpflichteten Partei bestanden in der Vergangenheit wiederholt Probleme mit den Dachverblechungen und damit verbunden mit Wassereintritten.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, wonach sich die nachstehenden gerundeten Nutzflächen (im Sinne des WEG) ergeben:

Unterkellerung	34,00 m2
Erdgeschoss	172,00 m2
Dachgeschoss	171,00 m2

Die Restnutzungsdauer wird zum Bewertungsstichtag mit rund 25 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude kann gemäß Bewertungsliteratur mit rund 80 Jahren angenommen werden, der Bau- und Erhaltungszustand ist als teilweise instandsetzungsbedürftig zu beschreiben.

Keller des Wirtschaftsgebäudes

Laut Aufmaß weist der nach dem Teilabbruch verbliebene Keller die Außenmaße von 6,20 m x 13,90 m, also von gerundet 86,00 m2, auf. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass dieser abgebrochen sowie entsorgt wird und wird der damit verbundene Freilegungsaufwand als grober Richtwert in Abzug gebracht.

2.3.2. Außenanlagen

Siehe diesbezüglich Punkt 2.2.2.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Dieses ist nicht bewertungsgegenständlich.

2.3.4. Nutzung

Laut Information anlässlich der Befundaufnahme wird die Liegenschaft eigengenutzt, sodass daher davon ausgegangen wird, dass keinerlei Bestandsverhältnisse bestehen (= Risiko eines Erstehers!).

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

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

Derartige Objekte werden primär zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, 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.

Ausgangsbasis 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, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, 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 Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

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 die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten Baulandgrundstücken im engeren und weiteren Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die dem Gutachten beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein durchschnittlicher, mit 5,65% p.a. valorisierter Baulandwert von gerundet € 58,00 je m2. Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (vergleichsweise deutlich höhere Bebauungsdichte, lärmbelastete Lagemerkmale, Bebauung mit einem nicht mehr zeitgemäßen Gebäudebestand) erfolgt die Bewertung der als Bauland ausgewiesenen Fläche mit dem erhobenen Mittelwert von € 58,00 je m2.

Die dienstbarkeitsbelastete Teilfläche im Ausmaß von rund 220 m2 sowie die Freilandfläche entlang der Landesstraßengrundgrenze im Ausmaß von 40 m2 werden mit rund 15% des Baulandpreises bewertet, also mit € 8,50 je m2.

Dies vorangestellt ergibt sich der nachstehende gebundene Bodenwert:

(1.679 m2 - 260 m2) x € 58,00 je m2 =	€	82.302,00
260 m2 x € 8,50 je m2 =	€	2.210,00
gebundener Bodenwert	€	84.512,00
gebundener Bodenwert gerundet	**€**	**85.000,00**

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m2 Nutzfläche (im Sinne des WEG), wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad und regionalen Preisfaktoren:

Unterkellerung		
34,00 m2 x € 1.350,00 je m2 =	€	45.900,00
Erdgeschoss		
172,00 m2 x € 2.700,00 je m2 =	€	464.400,00
Dachgeschoss		
171,00 m2 x € 2.430,00 je m2 =	€	415.530,00
Neubauwert	€	925.830,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung, Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer anzusetzenden Restnutzungsdauer von 25 Jahren sowie einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Zustandsnote von 2,5 auf 71,28% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 28,72% des Neubauwertes verbleibt:

€ 925.830,00 x 0,2872 =	€	265.898,00
Bauwert Gebäude gerundet	**€**	**266.000,00**

Für die **Außenanlagen einschließlich des Carports** wird aufgrund des Umfanges, des Alters und des Zustandes ein pauschaler Zeitwert von

	€	**10.000,00**

angesetzt.

Die Kosten für Abbruch und Entsorgung werden mit einem pauschalen Richtwert von etwa € 10.000,00 berücksichtigt.

Sachwert – Zusammenstellung

gebundener Bodenwert	€	85.000,00
Bauwert Gebäude	€	266.000,00
Zeitwert Außenanlagen/Carport	€	10.000,00
Freilegungskosten	- €	10.000,00
Sachwert	**€**	**351.000,00**

3.3. Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Legt man den ermittelten Sachwert auf die Nutzfläche um, dann entspricht dieser mit rund € 1.023,00 je m2 Nutzfläche annähernd dem Durchschnittswert für Wohngebäude mit einem einfachen Wohnwert in mäßiger Lage des Bezirkes Leibnitz.

Gemäß Marktbericht des ZT-Datenforums wurden ab dem Jahr 2023 per anno vier Wohngebäude im Gemeindegebiet verkauft, sodass diesbezüglich vergleichsweise nur ein kleiner Markt existiert.

Das gegenständliche Gebäude weist darüber hinaus die folgenden wertbestimmenden Merkmale auf:

- Ein erheblich über dem Durchschnitt liegendes Flächenangebot,
- einen unorganischen Gebäudeaufbau mit einem daraus resultierenden verlorenen Bauaufwand,
- einen großen Investitionsbedarf zur Sanierung bzw. Modernisierung.

Darüber hinaus zeigt die Marktbeobachtung, dass aufgrund der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen Lage derartige Liegenschaften nicht um die rechnerisch ermittelten Sachwerte absetzbar sind.

Aus den vorangeführten Faktoren resultiert eine eingeschränkte bis schwierige Verkäuflichkeit und Marktgängigkeit der gegenständlichen Liegenschaft, welche durch einen Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 20% des ermittelten Sachwertes berücksichtigt werden wie folgt:

€ 351.000,00 x 0,80 = € 280.800,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 23 Grundbuch 66009 Gleinstätten mit dem Gebäude 8443 Gleinstätten 25 beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 281.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen.

Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern.

Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im

Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen.

Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 21. September 2026



.....

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

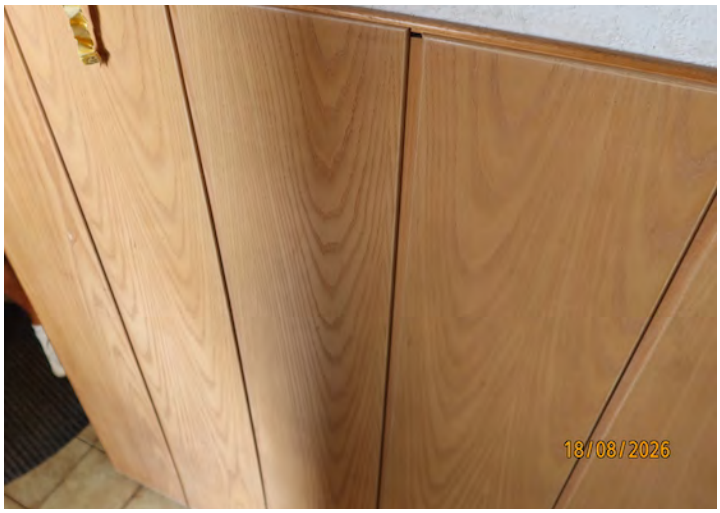

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

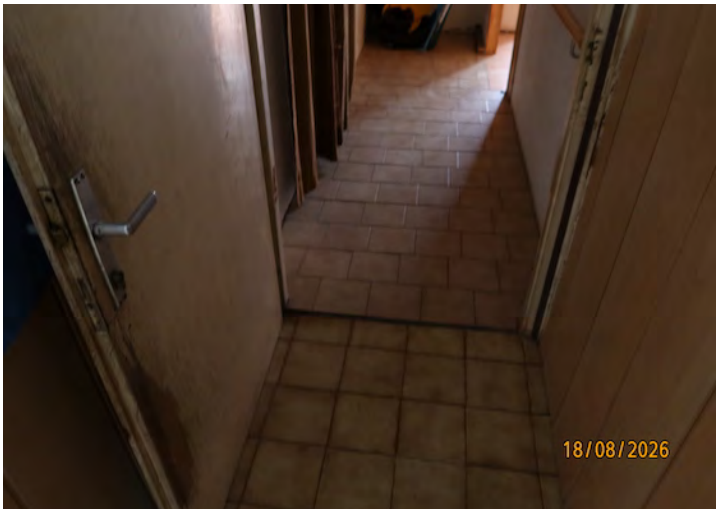

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

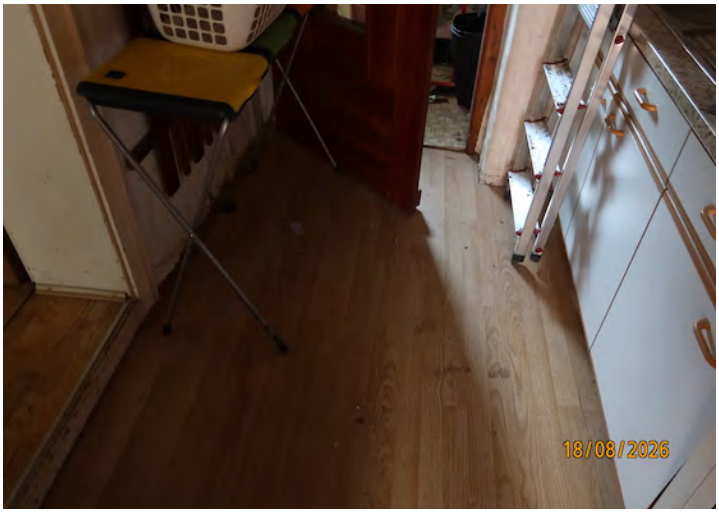

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

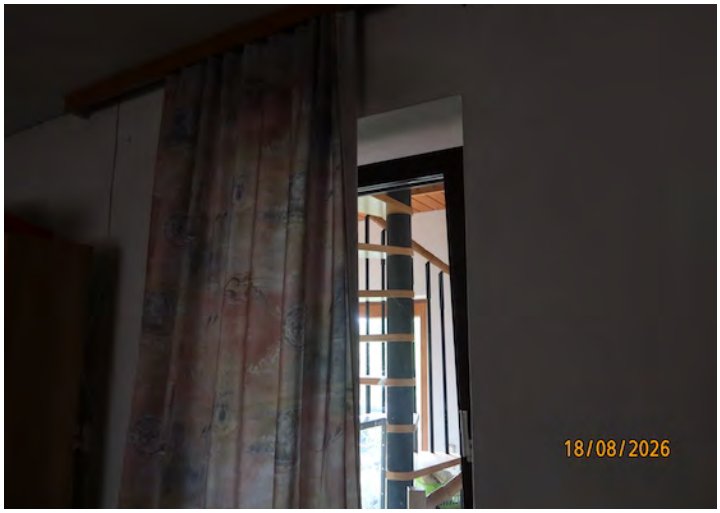

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

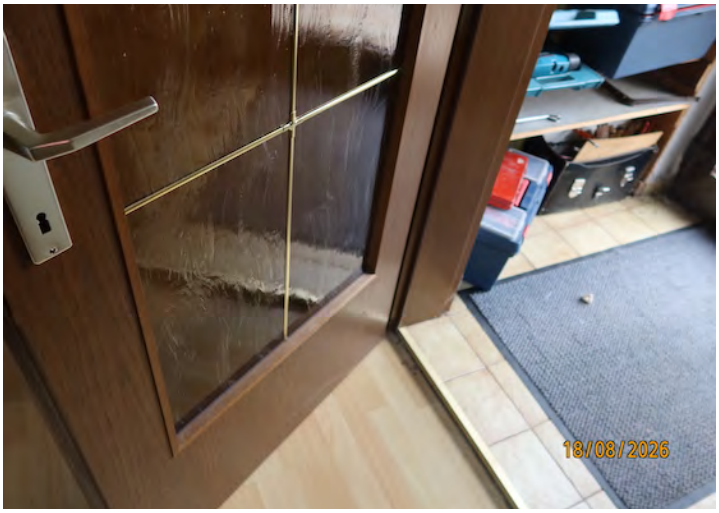

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

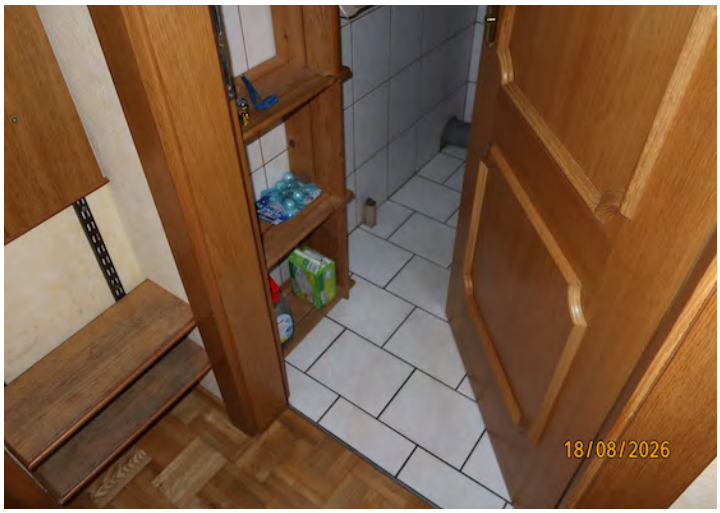

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

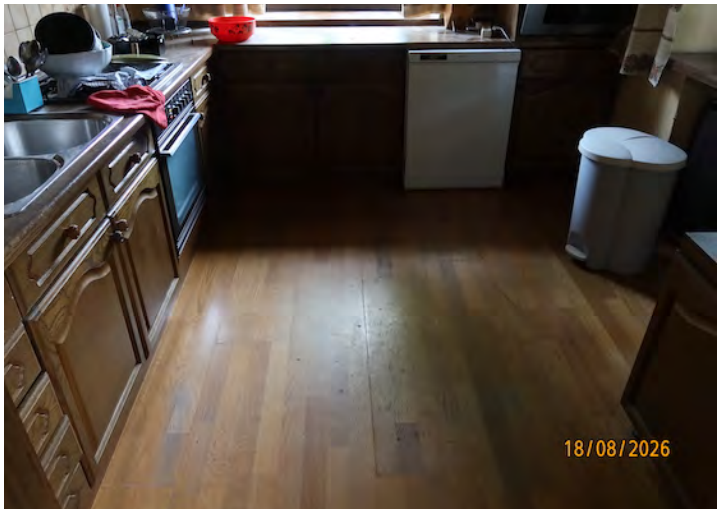

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

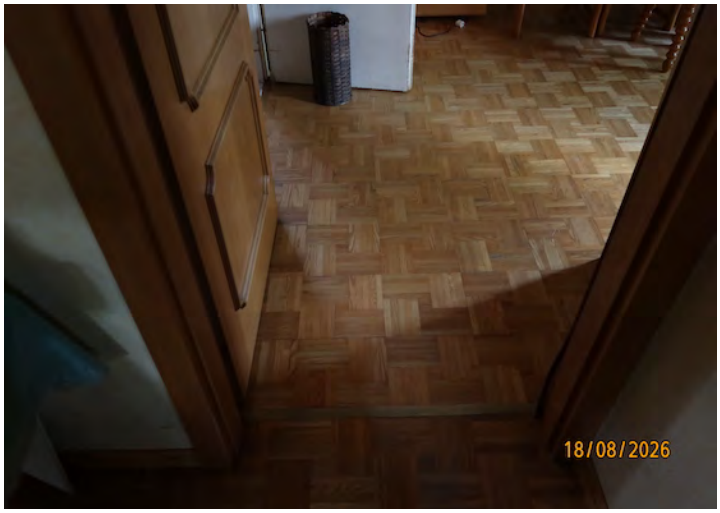

18/08/2026

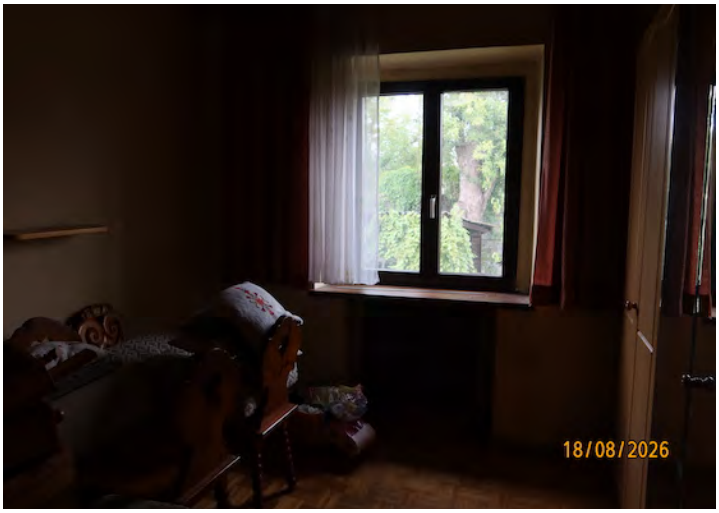

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

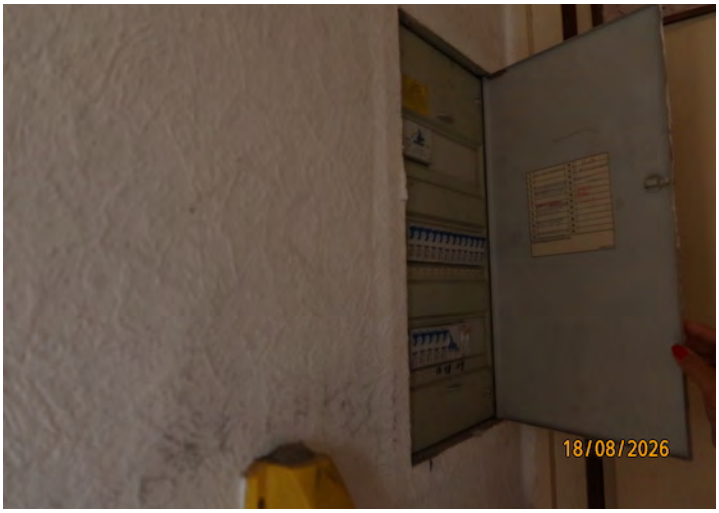

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

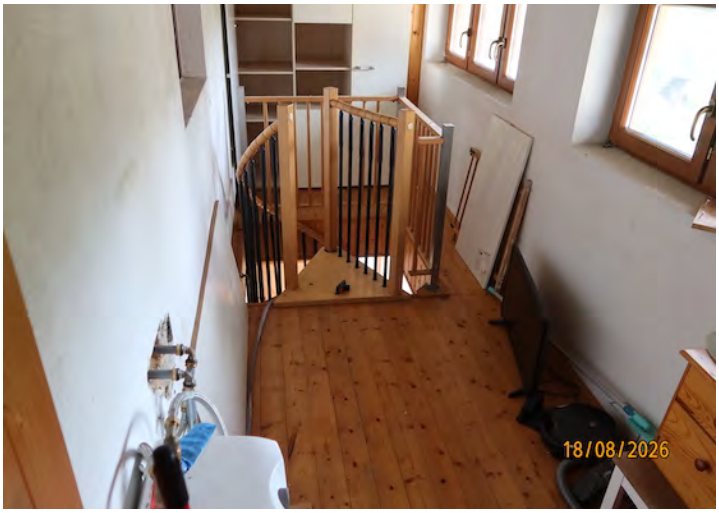

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

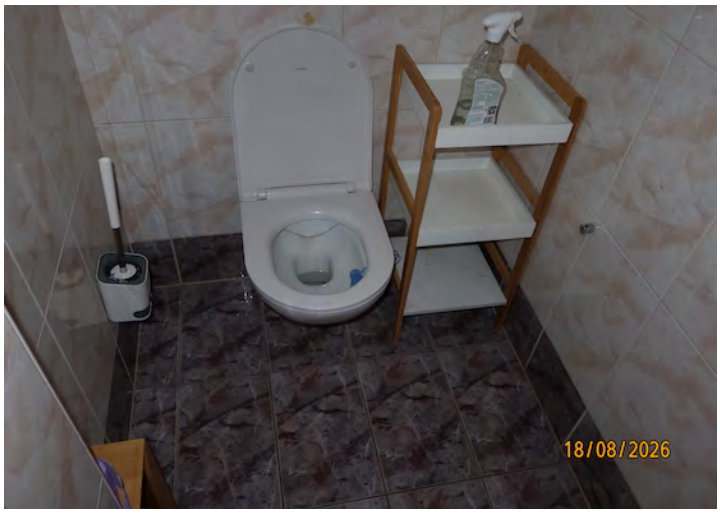

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

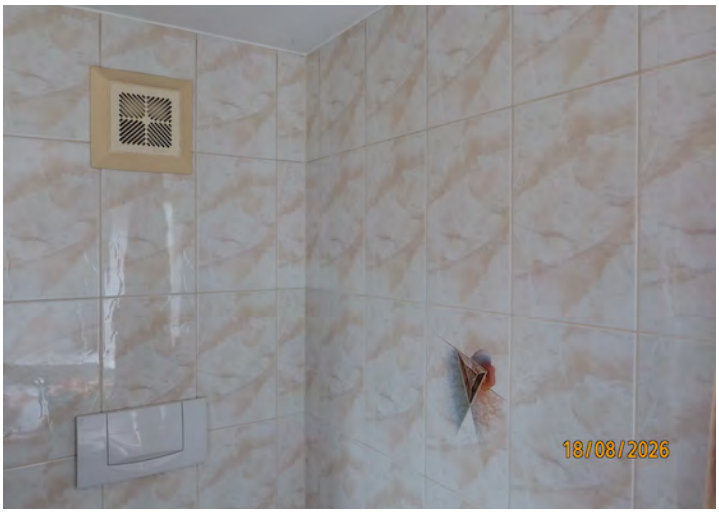

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

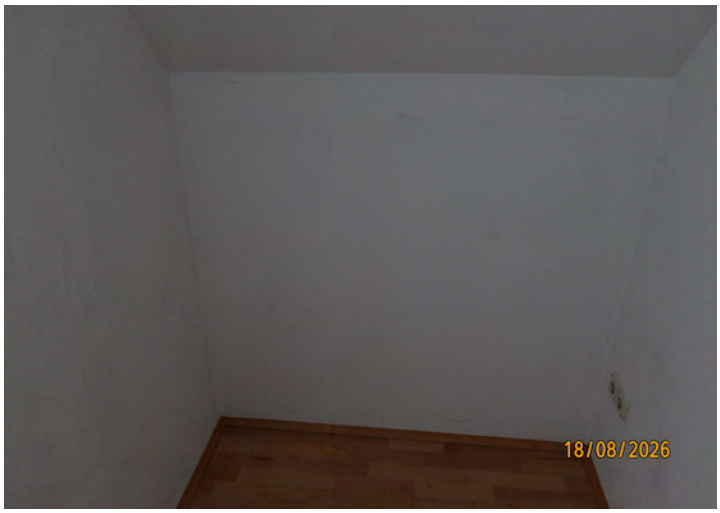

18/08/2026


18/08/2026

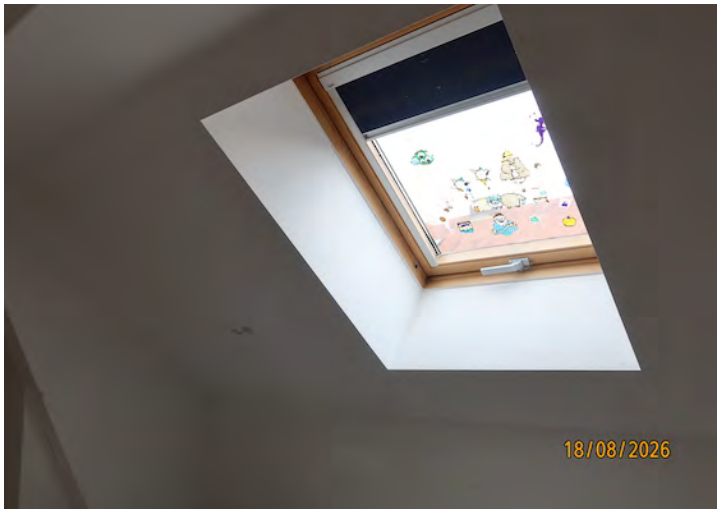

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

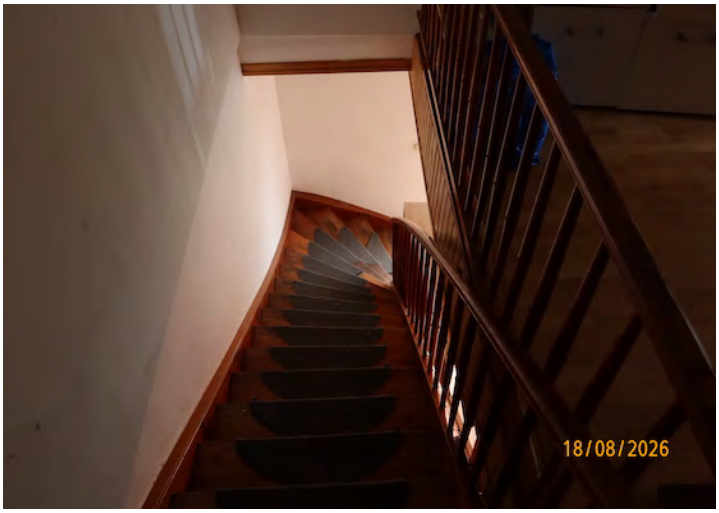

18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026


18/08/2026

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66009 Gleinstätten EINLAGEZAHL 23
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

****
Letzte TZ 3596/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.47/1		GST-Fläche	702	
		Bauf.(10)	330	
		Bauf.(20)	372	Gleinstätten 25
628/1		Gärten(10)	937	
628/5		Landw(30)	40	
GESAMTFLÄCHE			1679	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
4 ANTEIL: 1/4
Barbara Hoheneder
GEB: 1958-09-22 ADR: Enengl-Traunsteinweg 1, Pettenbach 4643
b 3141/1990 Vorkaufsrecht
c 4334/1990 IM RANG 3141/1990 Schenkungsvertrag 1990-01-10 Eigentumsrecht
d 4334/1990 Rechtfertigung
f 3596/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (7 E 27/26h)
5 ANTEIL: 1/4
Andrea Kern
GEB: 1961-08-07 ADR: Weberstraße 63, 8400 Winterthur, Schweiz
b 3141/1990 Vorkaufsrecht
c 4334/1990 IM RANG 3141/1990 Schenkungsvertrag 1990-01-10 Eigentumsrecht
d 4334/1990 Rechtfertigung
h 3596/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (7 E 27/26h)
6 ANTEIL: 1/4
Karin Glössl
GEB: 1965-07-30 ADR: Gleinstätten 25 8443
b 3141/1990 Vorkaufsrecht
c 4334/1990 IM RANG 3141/1990 Schenkungsvertrag 1990-01-10 Eigentumsrecht
d 4334/1990 Rechtfertigung
g 3596/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (7 E 27/26h)
7 ANTEIL: 1/12
Karin Glössl
GEB: 1965-07-30 ADR: Haslach 81, Gleinstätten 8443
a 5274/2025 Schenkungsvertrag 1990-01-10 Eigentumsrecht
b 3596/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (7 E 27/26h)
8 ANTEIL: 1/12
Andrea Kern

GEB: 1961-08-07 ADR: Nollenstrasse 2, 8570 Weinfelden, Schweiz
a 5274/2025 Schenkungsvertrag 1990-01-10 Eigentumsrecht
b 3596/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (7 E 27/26h)

9 ANTEIL: 1/12
Barbara Hoheneder
GEB: 1958-09-22 ADR: Enengl-Traunsteinweg 1, Pettenbach, Oberösterreich 4643
a 5274/2025 Schenkungsvertrag 1990-01-10 Eigentumsrecht
b 3596/2026 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (7 E 27/26h)

********** C **********

1 a 610/1905
DIENSTBARKEIT des Geh- Fahr- und Viehtriebsrechtes
über Gst .47/1 628/1
für Gst 617 618 619 628/9 628/8 620/1 628/10 620/2 628/11 628/12

2 a 749/1908
DIENSTBARKEIT des Wasserbezuges aus dem auf Gst .47/1 befindlichen Brunnen
für Gst .47/4

3 a 749/1908
DIENSTBARKEIT des Geh- Fahr- und Viehtriebsrechtes
über Gst .47/1
für Gst .47/4 628/14

4 a 380/1966
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über Gst .47/1
gem Pkt 1 Vergleich 1966-01-26
für Gst .47/3

8 auf Anteil B-LNR 4
a 3141/1990 4334/1990
VORKAUFSRECHT gem Pkt VII Schenkungsvertrag 1990-01-10 für
Andrea Kern geb 1961-08-07
Karin Peinsold geb 1965-07-30
c 6424/2017 Namensänderung

9 auf Anteil B-LNR 5
a 3141/1990 4334/1990
VORKAUFSRECHT gem Pkt VII Schenkungsvertrag 1990-01-10 für
Barbara Hoheneder geb 1958-09-22
Karin Peinsold geb 1965-07-30
b gelöscht

10 auf Anteil B-LNR 6
a 3141/1990 4334/1990
VORKAUFSRECHT gem Pkt VII Schenkungsvertrag 1990-01-10 für
Barbara Hoheneder geb 1958-09-22
Andrea Kern geb 1961-08-07
c 6424/2017 Namensänderung

12 gelöscht

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 16.06.2026

0 M 1:500 25 m

HORA-Pass

Adresse:	Gleinstätten 25, 8443 Gleinstätten
Seehöhe:	303 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	46,75521° N | 15,36836° O

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



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

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

Erdbeben[1]

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

Rutschungen

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

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast[2] [kN/m^2]

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

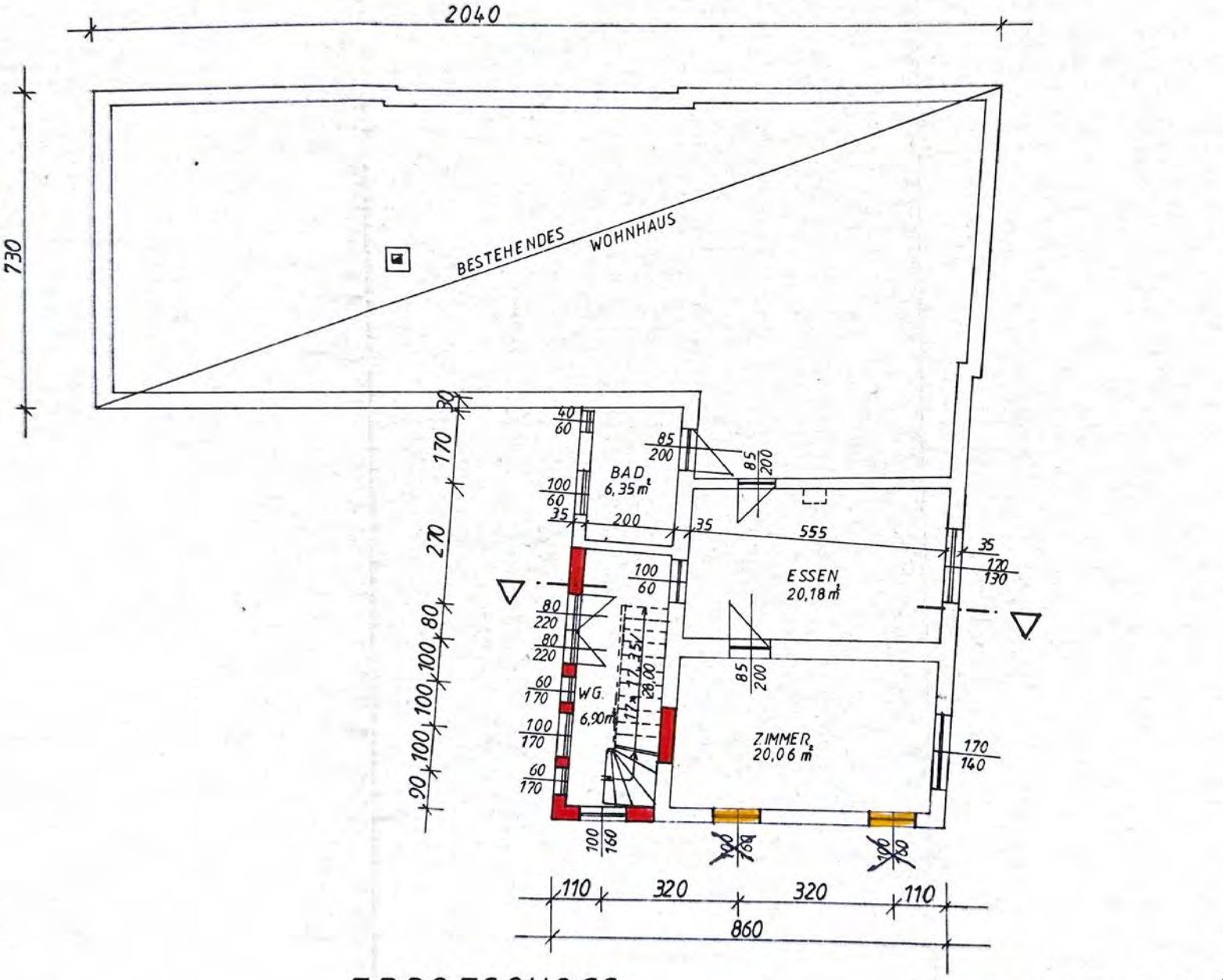
Hitzeepisoden
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

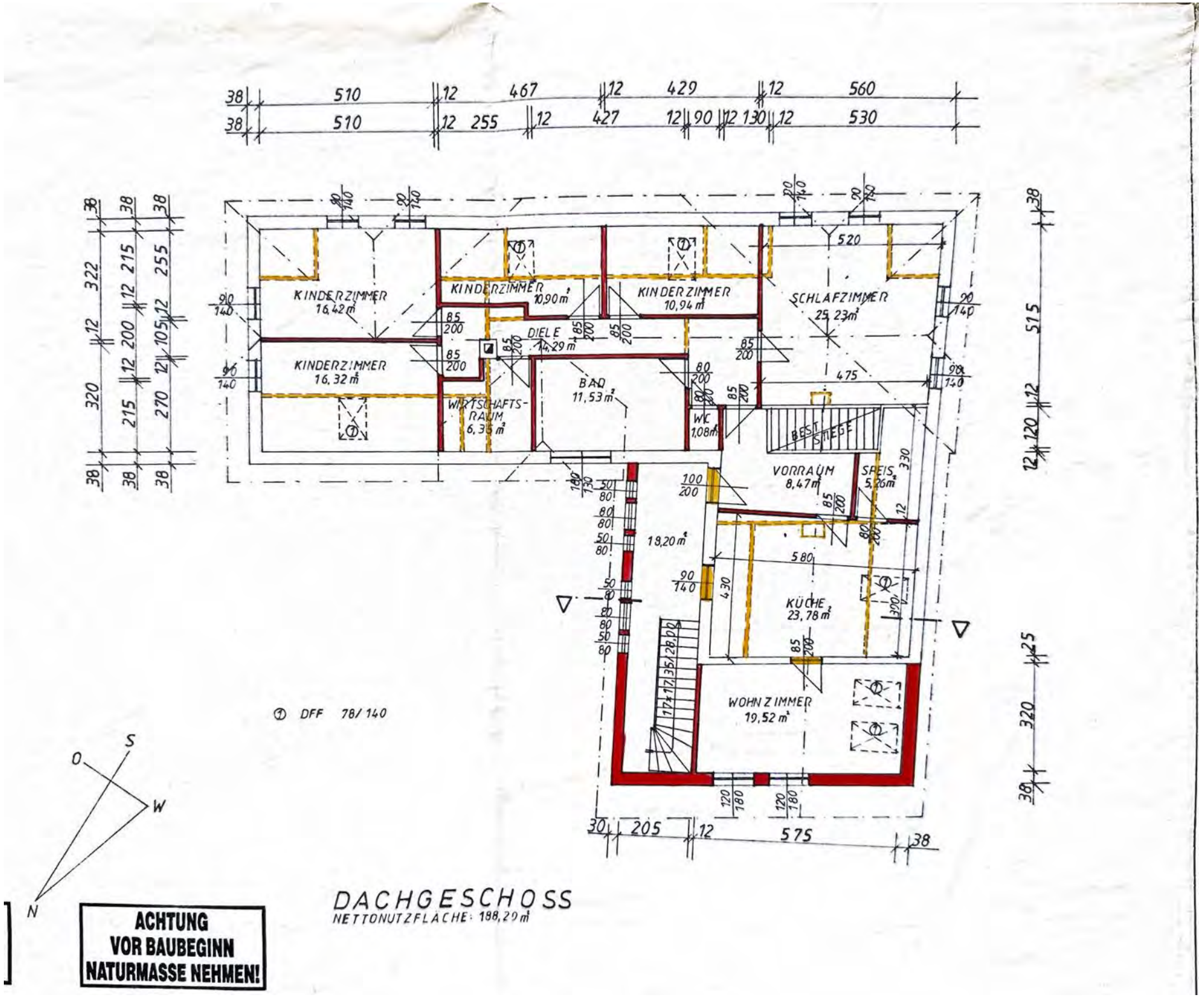
[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

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

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



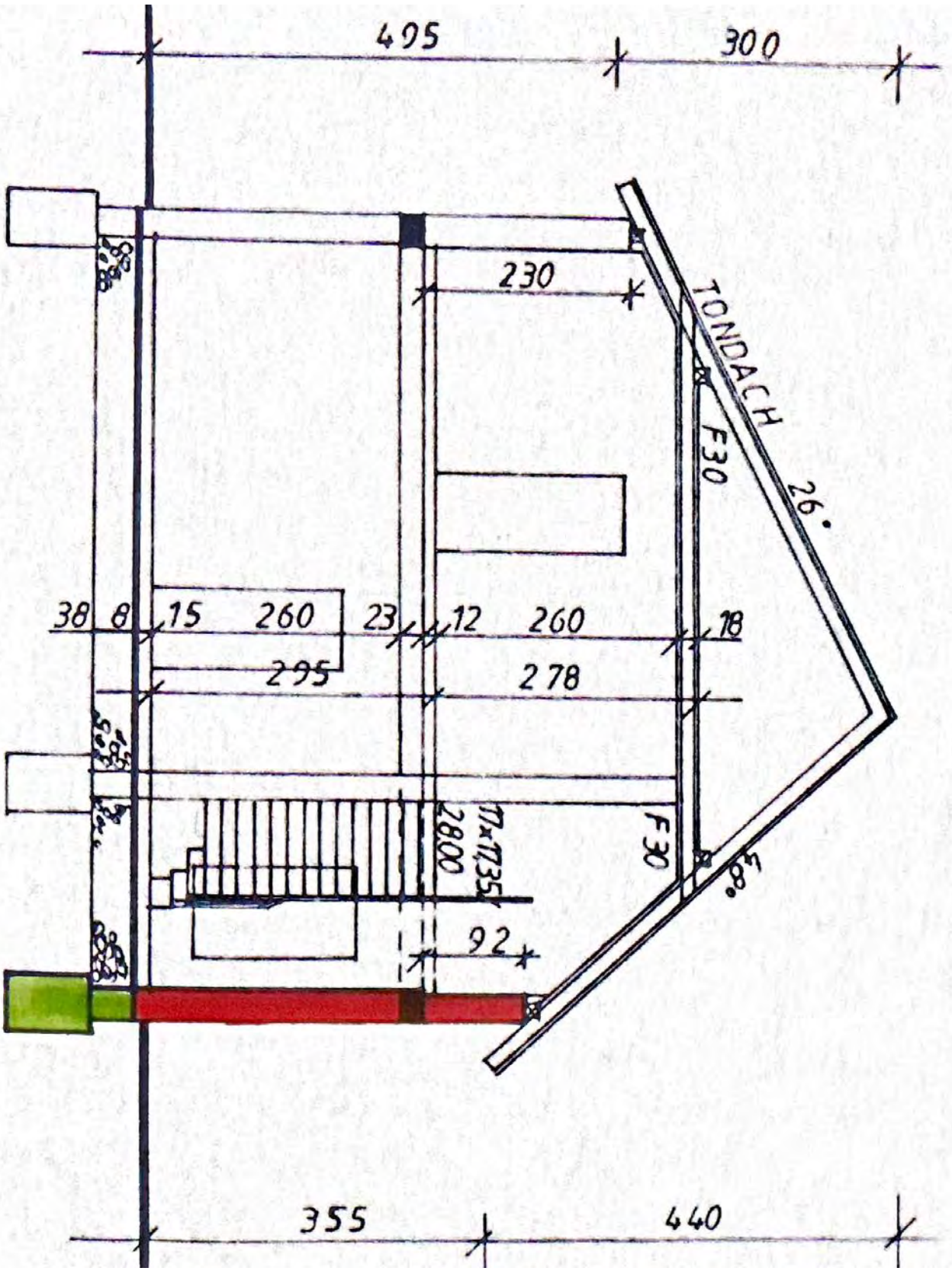
ERDGESCHOSS

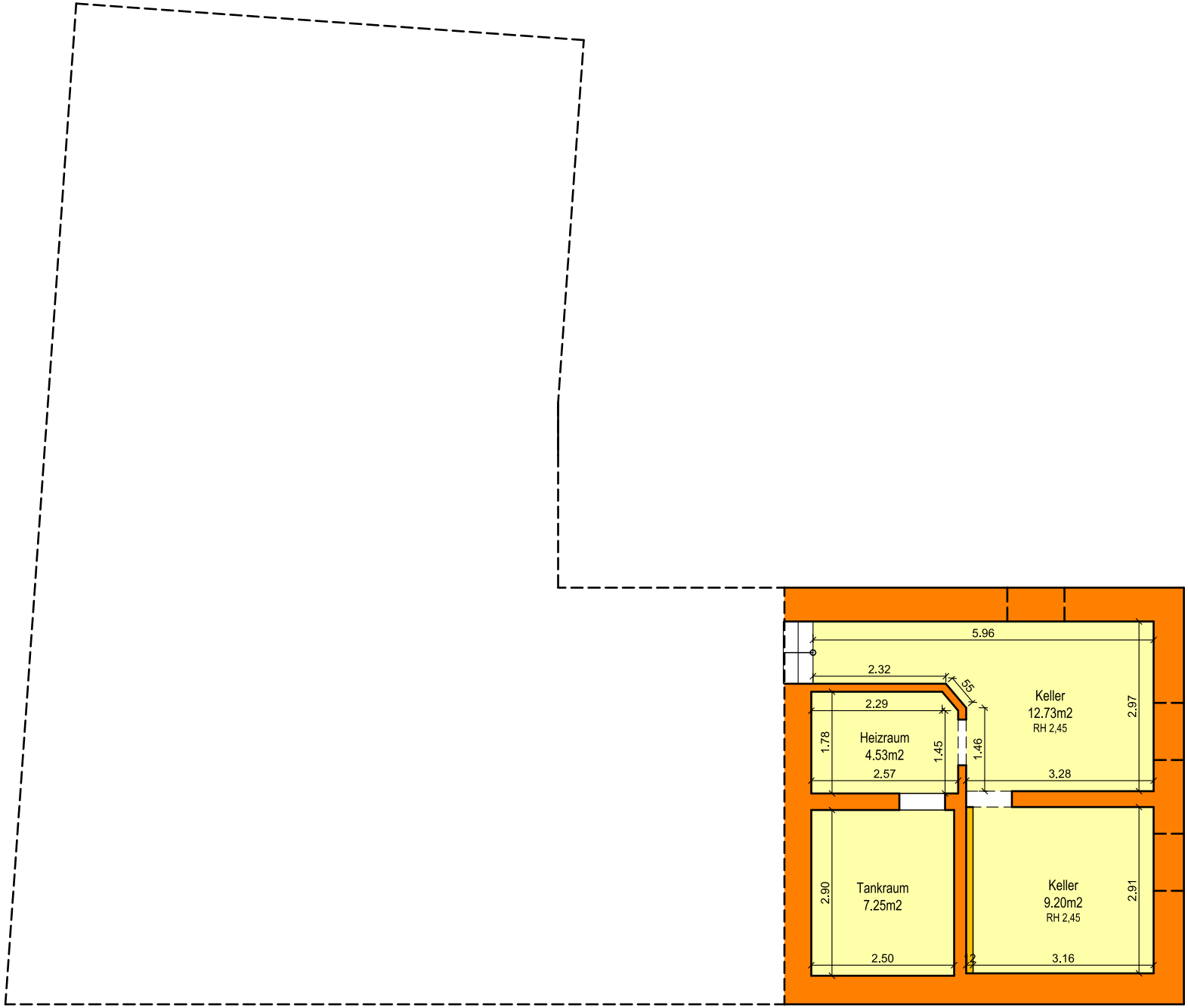


DACHGESCHOSS

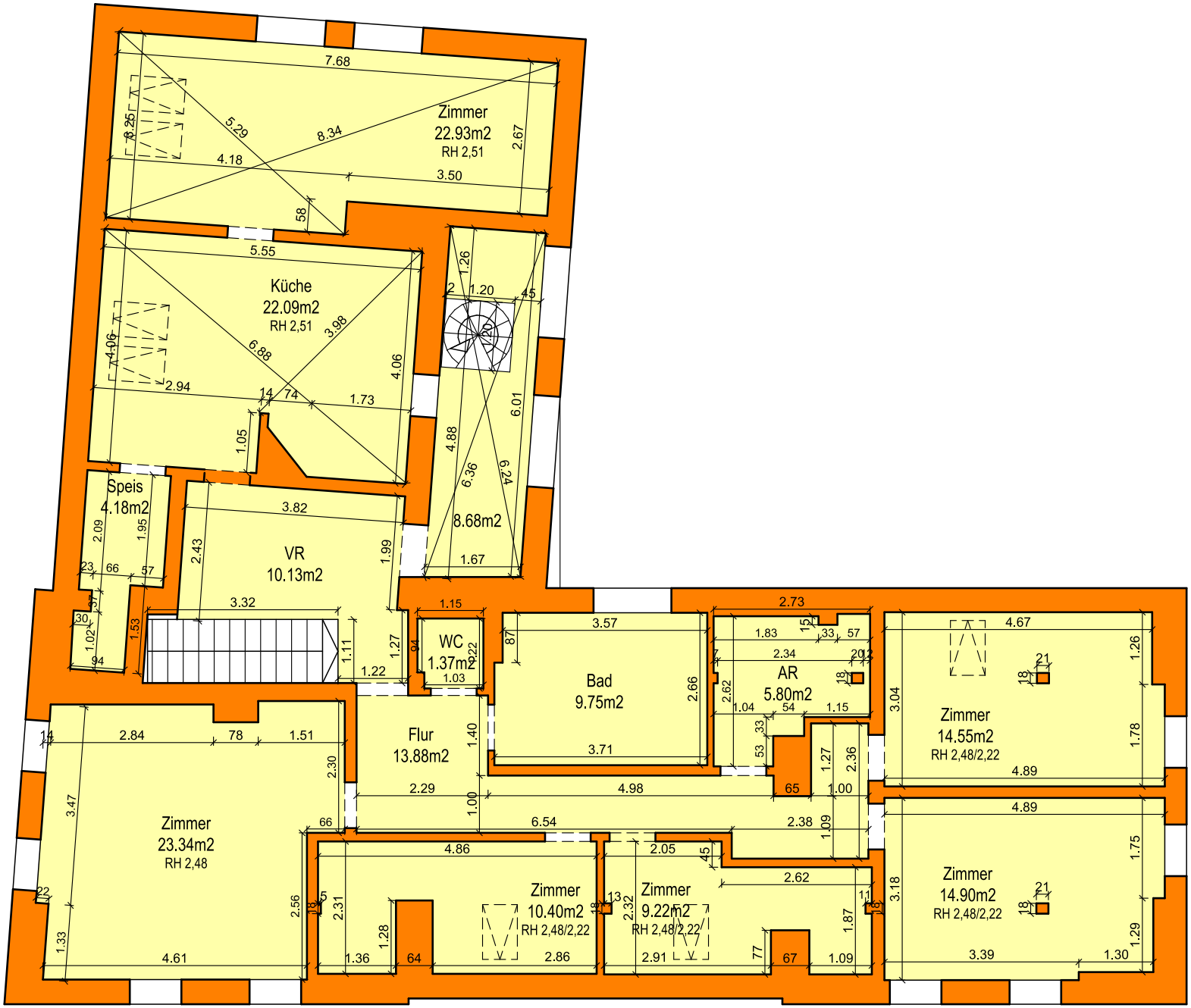
NETTONUTZFLÄCHE: 188,29 m²

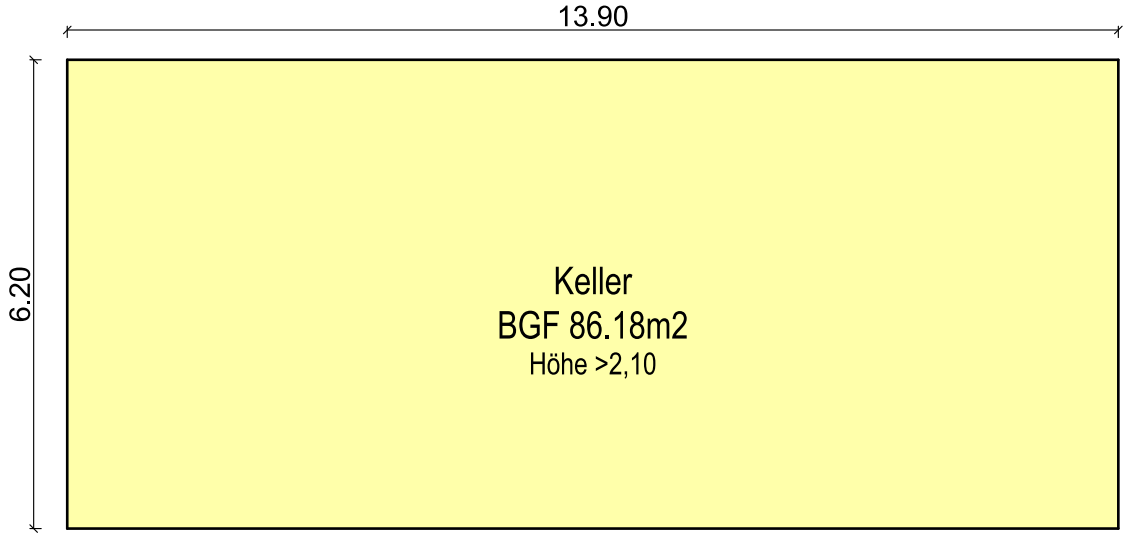
SCHNITT


495
300
230
TONDACH
26°
F30
38
8
15
260
23
12
260
18
295
278
F30
2800
17x175
58°
92
355
440


5.96
2.32
55
2.29
Keller
12.73m2
RH 2,45
2.97
1.78
Heizraum
4.53m2
1.45
1.46
2.57
3.28
2.90
Tankraum
7.25m2
Keller
9.20m2
RH 2,45
2.91
2.50
3.16


8.59
6.02
1.67
Zimmer
19.94m2
RH 2,63
3.54
3.11
6.97
6.74
5.99
6.20
6.08
10.26m2
6.36
14.22
10.26
5.74
Zimmer
22.41m2
RH 2,63
3.95
3.95
1.67
57
2.45
36
1.78
Bad/WC
4.60m2
1.93
3.24
3.70
2.19
3.06
88
33
73
WF
7.44m2
Küche
4.19m2
AR
0.74m2
1.68
2.12
1.97
1.97
2.06
93
86
1.01
10.95
31
1.24
3.28
44
2.58
Flur
8.72m2
1.09
8.00
1.61
4.36
2.55
Bad
5.18m2
3.24
Zimmer
14.13m2
RH 2,90
3.24
2.10
1.46
VR
1.72m2
1.18
1.54
WC
1.79m2
1.16
Zimmer
7.59m2
3.42
3.41
Zimmer
21.27m2
RH 2,85
4.77
Zimmer
10.73m2
RH 2,85
4.77
35
19
Zimmer
11.57m2
RH 2,98
3.41
Zimmer
8.09m2
RH 2,88
2.85
Zimmer
9.09m2
RH 2,90
2.85
2.34
2.35
WF
2.75m2
2.43
1.15
1.15
4.46
2.25
3.41
2.84
3.19
7.30
7.29
20.62

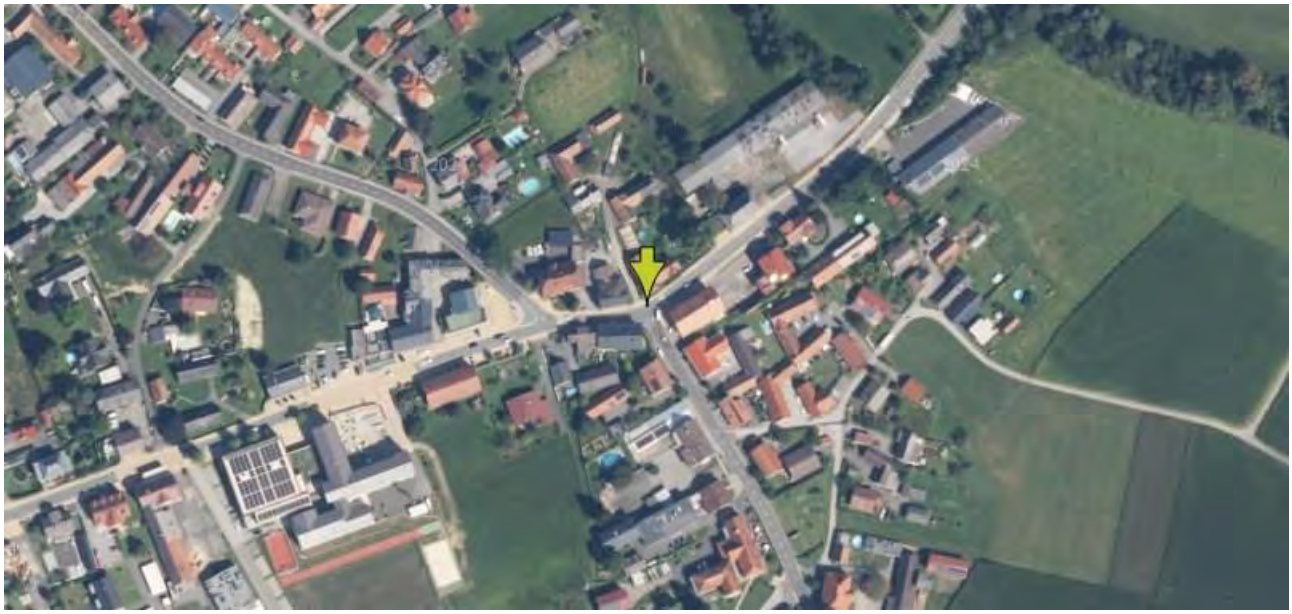

Zimmer
22.93m2
RH 2,51
Küche
22.09m2
RH 2,51
Speis
4.18m2
VR
10.13m2
8.68m2
WC
1.37m2
Bad
9.75m2
AR
5.80m2
Flur
13.88m2
Zimmer
23.34m2
RH 2,48
Zimmer
10.40m2
RH 2,48/2,22
Zimmer
9.22m2
RH 2,48/2,22
Zimmer
14.55m2
RH 2,48/2,22
Zimmer
14.90m2
RH 2,48/2,22


13.90
6.20
Keller
BGF 86.18m2
Höhe >2,10



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



18.08.2026
Bewertungsstichtag

57,53 €
Wert je m²

5,65 %
Valorisierungsfaktor

ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Quellen für Kartendarstellung: basemap.at

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	57,53 €
Standardabweichung	10,13 €
Variationskoeffizient	17,61 %
95%-Konfidenzintervall	50,51 € - 64,55 €
Stichtag	18.08.2026

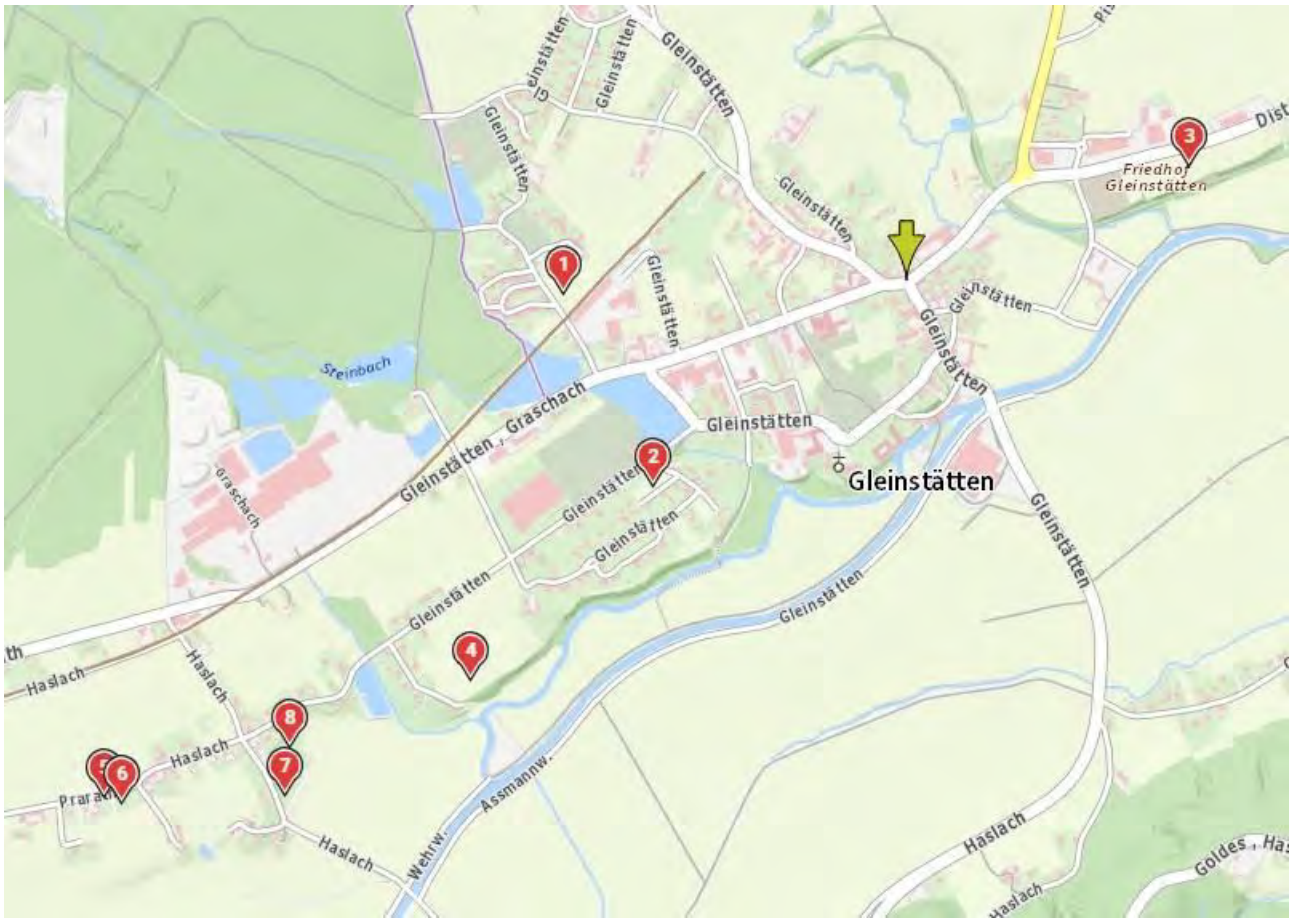


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	8443 Gleinstätten, Österreich
Koordinaten	46,754969; 15,368474
Katastralgemeinde	66009 Gleinstätten

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	3292/2022	01.04.2022	5.741,00	56,61 €	70,62 €	*
2	Bauland	5652/2023	31.07.2023	4.050,00	54,32 €	63,68 €	*
3	Bauland	62/2022	03.01.2022	11.168,00	40,00 €	50,44 €	*
4	Bauland	5146/2026	15.06.2026	7.457,00	45,00 €	45,45 €	*
5	Bauland	1092/2025	22.10.2024	811,00	45,00 €	49,63 €	*
6	Bauland	4094/2025	13.01.2025	1.181,00	65,00 €	70,85 €	*
7	Bauland	5361/2022	23.06.2022	1.510,00	40,00 €	49,39 €	*
8	Bauland	6257/2023	03.08.2023	876,00	51,37 €	60,20 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen