

# Gutachten

zu

**GZ: 11 E 38/24y, BG Judenburg**

**Betreffend die Liegenschaft:** Hofstelle „vlg. HERMANNGUT“  
EZ 6, GB 65123 Neuhofen  
8732 Seckau, Tremmelbergstraße 42  
**Wohnhaus mit Stall-/Nebengebäuden, Wiesen- und Waldflächen**

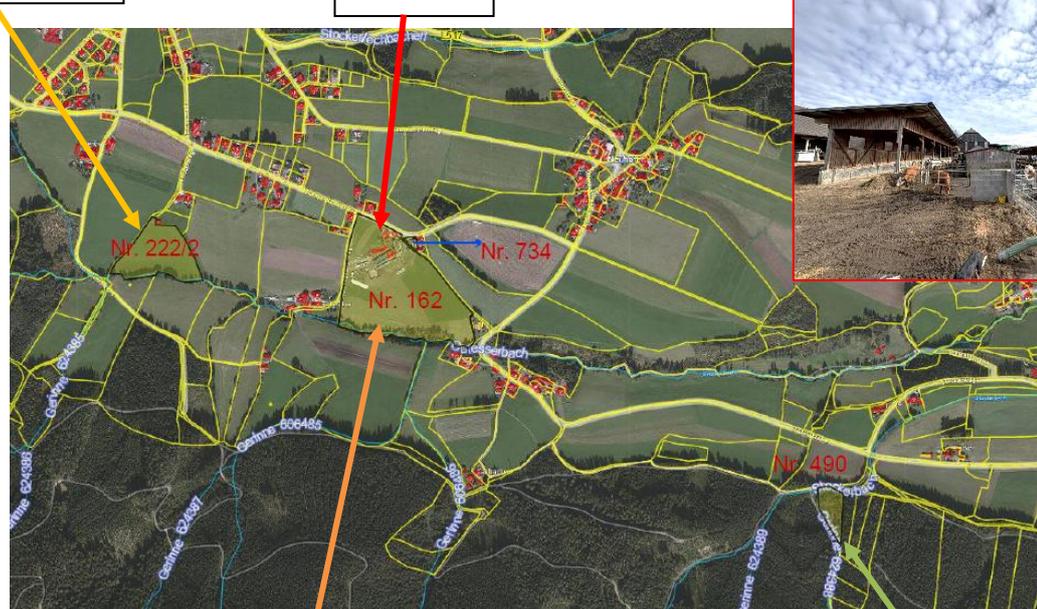
**Exekutionssache:** Robert Friedl

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft



Wiesenfläche

Hofstelle



arrondierende  
Wiesenflächen

Waldfläche

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Liegenschaften / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag	3
1.4	Eigentümer	3
<b>2</b>	<b>Befund</b>	<b>4</b>
2.1	Allgemeines	4
2.1.1	Unterlagen	5
2.2	Gutsbestand	6
2.2.1	Grundbuch	6
2.2.2	Einheitswert	8
2.3	Gesamtübersicht	12
2.4	Bewirtschaftung	13
2.5	Grundstücke Nr. 162 und .734 - Hofstelle	13
2.5.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage	13
2.6	Wiesen-/Waldflächen	18
2.6.1	Wiesenflächen	19
2.6.2	Waldfläche	21
2.7	Bebauung Tremmelbergstraße 42 (Hofstelle)	23
2.7.1	Wohnhaus	23
2.7.1.1	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten - Wohnhaus	24
2.7.1.2	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand - Wohnhaus	24
2.7.2	Stallgebäude „alt“	25
2.7.3	Freilaufstall „neu“	26
2.7.4	Schweinstall	27
2.7.5	Wagen-/Geräteschuppen	28
2.7.6	Carport / Holzhütte	29
2.7.7	Fahrsilo	29
2.7.8	Objektdaten Hofstelle	30
<b>3</b>	<b>Gutachten</b>	<b>31</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze	31
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	31
<b>4</b>	<b>Bewertung</b>	<b>32</b>
4.1	Bodenwerte	32
4.2	Bauwert – Bebauung Tremmelbergstraße 42 (Hofstelle)	36
4.3	Verkehrswertableitung	43
<b>5</b>	<b>Zubehör</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenstellung</b>	<b>45</b>

**Beilagen ab Seite 46**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Herr Robert Friedl, GZ: 11 E 38/24y, BG Judenburg, Beschluss vom 14.01.2025. Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetz.

### 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde von dem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Frau Barbara Friedl, Tremmelbergstraße 42, 8732 Seckau  
Herr Mag. Philipp Galle, Schubert Rechtsanwälte GmbH, 1030 Wien  
Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro Kogler

**Befundaufnahme: 25.02.2025, 10:00 Uhr – 11:45 Uhr**

### 1.3 Liegenschaften / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

**Hofstelle** vlg. „HERMANNGUT“ - EZ 6, KG 65123 Neuhofen, **gesamt ca. 9,2 ha**  
**Wohnhaus mit Stall- und Nebengebäuden** - 8732 Seckau, Tremmelbergstraße 42  
**Wiesenflächen** - Grundstück Nr. 162 mit 65.807 m<sup>2</sup>  
weitere arrondierendes Grundstück Nr. 734 mit 600 m<sup>2</sup>  
**Wiesenfläche** – Grundstück Nr. 222/2 mit 20.233 m<sup>2</sup>  
**Waldfläche** – Grundstück Nr. 490 (KG 65131 Raßnitz) mit 5.597 m<sup>2</sup>

**Bewertungsstichtag: 25.02.2025**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Robert Friedl, geb. 07.03.1991**

**Alleineigentümer**

## **2 Befund**

### **2.1 Allgemeines**

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden.

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, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Laut Abfrage beim Umweltbundesamt sind die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

## 2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Abfrage Naturgefahren
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Bodenklimazahl – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Agrarmarkt Austria, August 2023
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2024
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2024 – Publikation Roland Popp
- Pauschalkostensätze für Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, gültig ab 01.01.2023 (Version 1.1), herausgegeben von BPI für Land- und Forstwirtschaft
- Seiser / Kainz „Der Wert von Immobilien“
- Grundbuchsauszug vom 27.01.2025
- Katasterpläne vom 27.01.2025
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Naturmaßaufnahmen vom 25.02.205
- Unterlagen für einen Schweinestall aus dem Jahr 1959
- Baubewilligung für den Neubau eines Stall- und Wirtschaftsgebäudes vom 13.04.1978, GZ: 267-131-1978
- Bewilligung für einen Geräteschuppen-Zubau vom 16.10.2002, GZ: 754-131-2002
- Baubewilligung für die Errichtung eines Stallgebäudes vom 19.11.2020; Zl. 131-1112/2020
- Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
- Feldstückliste - MFA 2025 vom Betrieb Friedl, übermittelt von der Bezirkskammer Judenburg
- Tierbestandsliste per 25.02.2025, übermittelt von Agrarmarkt Austria (AMA)
- Vergleichstransaktionen Anteile Agrargemeinschaft Seckauer-Waldgenossenschaft

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 6 aus den folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65123 Neuhofen		EINLAGEZAHL 6	
BEZIRKSGERICHT Judenburg			
*****			
Letzte TZ 3487/2024			
HERMANNGUT			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 65123 Neuhofen			
162	GST-Fläche	65807	
	Bauf.(10)	708	
	Landw(10)	53176	
	Landw(30)	315	
	Wald(10)	3251	
	Gewässer(20)	27	
	Sonst(10)	108	
	Sonst(50)	8222	Tremmelbergstraße 42
222/2	Landw(10)	20233	
734	Gärten(10)	600	
KATASTRALGEMEINDE: 65131 Raßnitz			
490	Wald(10)	* 5597	
GESAMTFLÄCHE		92237	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)			
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)			
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)			
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)			
Wald(10): Wald (Wälder)			
***** A2 *****			
5	a 1008/1996 Stammsitzliegenschaft bezüglich 38/14.358 Anteilsrecht an Agrargemeinschaft Seckauer-Waldgenossenschaft EZ 61 KG 65123 Neuhofen		
8	a 461/1998 Anmeldungsbogen 1998-02-16 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 646 aus VZ II-öff. Gut (EZ 50000), Einbeziehung in Gst 222/2 (P 466/97)		
*****			
6	ANTEIL: 1/1		
	Robert Friedl		
	GEB: 1991-03-07 ADR: Neuhofen 17, Seckau 8732		
	a 1082/1994 Einantwortungsurkunde 1994-04-12 Eigentumsrecht		
	b 3981/2015 Beschluss 2014-07-29 Eigentumsrecht		
	c 2099/2021 Zusammenziehung der Anteile		
*****			
20	a 2789/2021 Pfandurkunde 2021-06-17		
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 500.000,--
			für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
*****			

	(FN 34274d)	
21	a 4571/2022 Pfandurkunde 2022-11-25	Höchstbetrag EUR 80.000,--
	PFANDRECHT	für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
	(FN 34274d)	
22	a 3487/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr EUR 16.533,29 samt	
	9,650 % Z seit 2024-08-14,	
	Kosten EUR 1.435,08 samt 4 % Z seit 2024-09-02,	
	Antragskosten EUR 865,42 für	
	Bankhaus Denzel AG, FN 49597m	
	(11 E 38/24y)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.		

**Anmerkungen:** Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster verzeichnet. Laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) wird eine Fläche von insgesamt **93.474 m<sup>2</sup>** angegeben, die Größen und Grenzen können demnach in der Natur zum Teil variieren.

**A2-LNR 5a: Stammsitzliegenschaft bzgl. 38/14.358 Anteilsrecht an Agrargemeinschaft Seckauer Waldgenossenschaft:**

Der Liegenschaft sind 38/14.358 Anteile an der „Agrargemeinschaft Seckauer-Waldgenossenschaft“ (Gesamtbesitz ca. 800 ha) zugehörig.  
Eine Stammeinlage besteht aus 4 Anteilen – sohin 9,5 Stammeinlagen.

Gemäß den vorliegenden Statuten ist unter Punkt § das Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinschaft geregelt.

Laut Rücksprache mit Verantwortungsträgern dieser Besitzgemeinschaft bzw. laut vorliegender Aufstellung von Transaktionen der letzten Jahre beträgt der Wert einer Stammeinlage rund € 7.000,00; sohin errechnet sich ein Gesamtwert von rund (9,5 x 7.000)

**€ 66.500,00.**

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Es sind keine weiteren bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

## 2.2.2 Einheitswert

Gemäß Einheitswertbescheid vom 01.01.2023 (EW AZ: 71 260-1-3009/2) wurde für den gegebenen Grundbesitz nachstehende Festsetzung getroffen (*siehe Auszüge Bescheid*).

71 260-1-3009/2	Friedl Robert mj  Tremmelbergstraße 42 8732 Seckau																	
<h3 style="margin: 0;">Einheitswertbescheid zum 01.01.2023</h3> <h4 style="margin: 0;">Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023</h4>																		
<p>Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz</p>																		
<p><b>GB 65123 Neuhofen, EZ 6</b></p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 5px;">KG</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">GSt-Nr</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">Fläche (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">65123 Neuhofen</td> <td style="padding: 5px;">162</td> <td style="padding: 5px;">6,5807</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">65123 Neuhofen</td> <td style="padding: 5px;">222/2</td> <td style="padding: 5px;">2,0233</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">65123 Neuhofen</td> <td style="padding: 5px;">734</td> <td style="padding: 5px;">0,0600</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">65131 Raßnitz</td> <td style="padding: 5px;">490</td> <td style="padding: 5px;">0,5597</td> </tr> </tbody> </table>		KG	GSt-Nr	Fläche (ha)	65123 Neuhofen	162	6,5807	65123 Neuhofen	222/2	2,0233	65123 Neuhofen	734	0,0600	65131 Raßnitz	490	0,5597		
KG	GSt-Nr	Fläche (ha)																
65123 Neuhofen	162	6,5807																
65123 Neuhofen	222/2	2,0233																
65123 Neuhofen	734	0,0600																
65131 Raßnitz	490	0,5597																
<p>festgestellt:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px 0;"><b>1) Art des Steuergegenstandes:</b></td> <td style="padding: 5px 0;"><b>Landwirtschaftlicher Betrieb</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;"><b>2) Einheitswert:</b></td> <td style="padding: 5px 0;"><b>20.600 Euro</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px 0;"><b>3) Zurechnung des Einheitswertes:</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">Friedl Robert, mj, geb. 07. März 1991</td> <td style="padding: 5px 0;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">    Anteil: 1 / 1</td> <td style="padding: 5px 0;">in Höhe von</td> <td style="padding: 5px 0;">19.128,82 Euro</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">    Zuschlag aus öffentlichen Geldern</td> <td style="padding: 5px 0;">in Höhe von</td> <td style="padding: 5px 0;">1.471,18 Euro</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px 0;">    Summe</td> <td style="padding: 5px 0;">in Höhe von</td> <td style="padding: 5px 0;">20.600,00 Euro</td> </tr> </table>		<b>1) Art des Steuergegenstandes:</b>	<b>Landwirtschaftlicher Betrieb</b>	<b>2) Einheitswert:</b>	<b>20.600 Euro</b>	<b>3) Zurechnung des Einheitswertes:</b>		Friedl Robert, mj, geb. 07. März 1991		Anteil: 1 / 1	in Höhe von	19.128,82 Euro	Zuschlag aus öffentlichen Geldern	in Höhe von	1.471,18 Euro	Summe	in Höhe von	20.600,00 Euro
<b>1) Art des Steuergegenstandes:</b>	<b>Landwirtschaftlicher Betrieb</b>																	
<b>2) Einheitswert:</b>	<b>20.600 Euro</b>																	
<b>3) Zurechnung des Einheitswertes:</b>																		
Friedl Robert, mj, geb. 07. März 1991																		
Anteil: 1 / 1	in Höhe von	19.128,82 Euro																
Zuschlag aus öffentlichen Geldern	in Höhe von	1.471,18 Euro																
Summe	in Höhe von	20.600,00 Euro																

**Begründung:**

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	8,1908 ha	528,00	4.324,74
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1,0329 ha	199,00	205,55
<b>Zwischensumme</b>			<b>4.530,29</b>
<b>Zuschläge gemäß §40 BewG</b>			<b>Ertragswert (€)</b>
überdurchschnittliche Tierhaltung			14.668,36
<b>Zwischensumme</b>			<b>14.668,36</b>
<b>öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG</b>			
Summe öffentliche Gelder		33 % von 4.474,39	1.476,55
<b>Summe</b>			
Summe gesamt			20.675,20
<b>Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)</b>			<b>20.600</b>

**Landwirtschaftliches Vermögen**

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 4. März 2014 (GZ: BMF-010202/0100-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Bodenklimazahl			33,8
-----			
<i>Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:</i>			
Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände	-15,00 ‰		
Betriebsgröße (8,1908 ha)	-18,00 ‰		
-----			
Gesamtsumme Ab-/Zuschläge	-33,00 ‰	d.s.	-11,2
Temperatur- und Niederschlagsindex	-2,00 ‰	d.s.	-0,7
-----			
daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)			22,0

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß § 38 BewG 2.400 Euro,  
für die Betriebszahl 22,0 daher  $2.400/100 \times 22,0 = € 528,00$

### Forstwirtschaftliches Vermögen bis einschließlich 10 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß § 14 und der Anlage 13 der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 5. März 2014 (GZ: BMF-010202/0104-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 30. Dezember 2014, vom 11. Feber 2021, vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Betriebsklasse	Fläche	Hektarsatz (€/ha)	Ertragswert (€)
Wirtschaftswald-Hochwald	1,0329 ha	x 199,00	= 205,55
	-----		-----
Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche	1,0329 ha	199,00	205,55

Bei der Betriebsklasse "Wirtschaftswald-Hochwald" wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche (somit 62014 Kobenz) zu liegen kommt.

### Zuschlag gemäß § 40 BewG. 1955 für überdurchschnittliche Tierhaltung

Die Berechnung des Zuschlags für überdurchschnittliche Tierhaltung erfolgt gemäß der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 5. März 2014 (GZ: BMF-010202/0112-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Ermittlung der Vieheinheiten (VE)

Tierkategorie	Anzahl	VE/Stk.*)	VE Gesamt
Rinder bis sechs Monate (B)	24,00	0,300	7,200
Rinder sechs Monate bis ein Jahr (B)	19,00	0,550	10,450
Rinder ein bis eineinhalb Jahre (B)	11,00	0,650	7,150
Rinder eineinhalb bis zwei Jahre (B)	11,00	0,800	8,800
Rinder über 2 Jahre (B)	61,00	1,000	61,000
Ziegen über ein Jahr (B)	3,00	0,120	0,360
Mastschweine aus zugekauften Ferkeln (P)	5,80	0,060	0,348
Legehennen aus zugekauften Junghennen (B)	17,00	0,013	0,221
Mastenten (P)	3,00	0,003	0,009
Mastkaninchen (P)	1,00	0,002	0,002
	-----	-----	-----
Summe gehaltene bzw. erzeugte Vieheinheiten des Betriebes			95,540

bewirtschaftete reduzierte landwirtschaftliche Nutzfläche: 23,1533 ha

Normalunterstellung VE (ohne Zuschlag): 43,153 VE  
 Nachhaltig gehaltene bzw. erzeugte VE des Betriebes: 95,540 VE  
 VE über Normalunterstellung: 52,387 VE

\*) gemäß §30 Abs. 7 BewG 1955  
 (B) durchschnittlicher Jahresbestand  
 (P) durchschnittliche Jahresproduktion

Zuschlag für überdurchschnittliche Tierhaltung gem. § 40 BewG 1955	VE	Zuschlag/VE (€)	Zuschlag (€)
	52,387	x 280,00	= 14.668,36

Die Ermittlung des Tierbestandes erfolgte gemäß § 184 BAO im Schätzungswege, indem der von der AMA mitgeteilte Bestand mit einem Faktor auf eine Jahresproduktion umgerechnet wurde

Seitens der AMA wurde ein Bestand von Rindern im Alter von ein bis zwei Jahren mitgeteilt. Diese wurden im Schätzungswege je zur Hälfte Rindern zwischen einem und eineinhalb Jahren und Rindern zwischen eineinhalb und zwei Jahren zugeordnet

Die Ferkel aus eigener Produktion wurden schätzungsweise ermittelt, indem unterstellt wurde, dass auf eine Zuchtsau durchschnittlich 20 Ferkel pro Jahr entfallen

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 09. Dezember 2023 zu EWAZ 71 260-1-3009/2) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

### **Hinweis:**

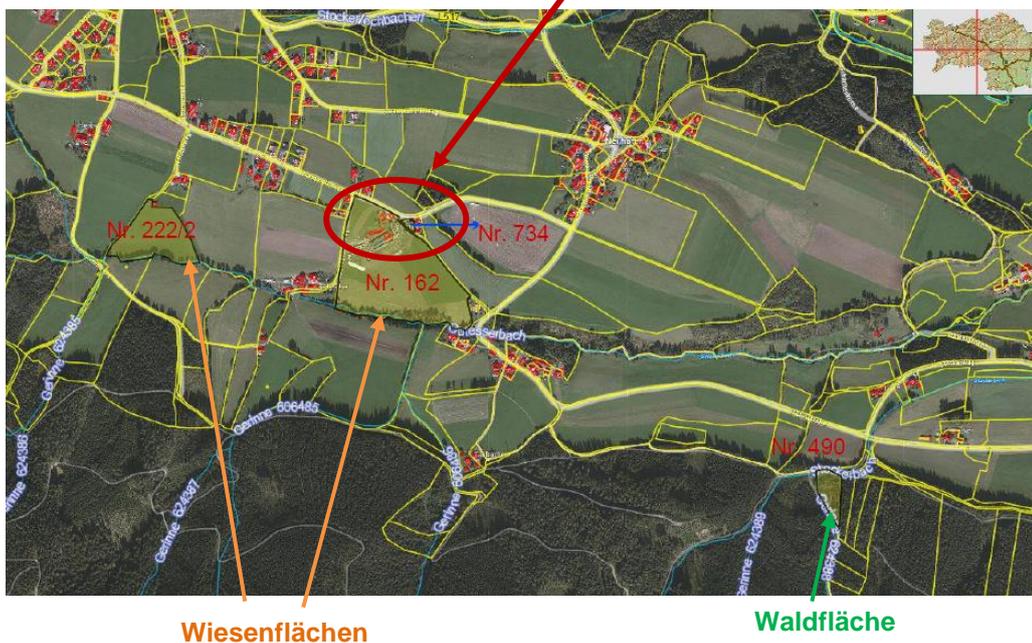
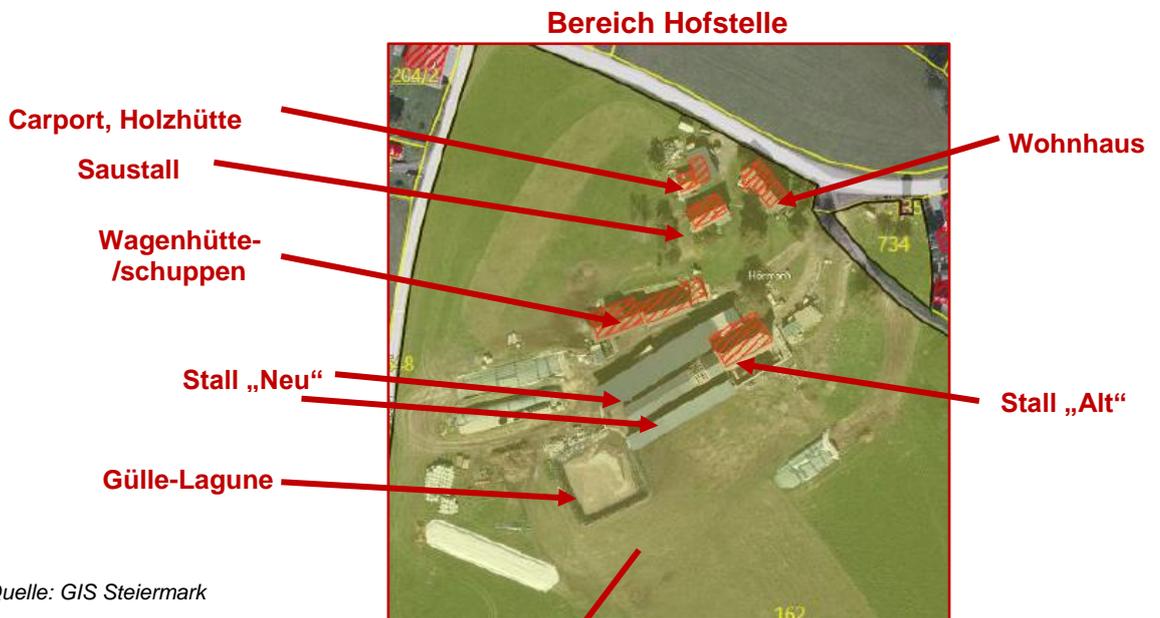
Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

### **Abkürzungen:**

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
ha	Hektar
ivm	in Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

2.3 Gesamtübersicht

Flächenaufstellung in m <sup>2</sup> (ca. Flächen lt. GB) der EZ 6, KG 65123								
Bau-/Wiesen-/Acker-/Waldflächen								
Nr.	Grundstück Nr.	gesamt m <sup>2</sup>	Baufläche	Äcker, Wiesen	Gärten	Wald	Sonstiges, Verkehrsfl., Gewässer	Anmerkung:
1	162	65 807	708	53 491		3 251	8 357	Hofstelle mit Baulichkeiten und Wiese
2	222/2	20 233		20 233				Wiese
3	734	600			600			Wiese
4	490	5 597				5 597		Wald
		<b>92 237</b>	<b>708</b>	<b>73 724</b>	<b>600</b>	<b>8 848</b>	<b>8 357</b>	92 237



## 2.4 Bewirtschaftung

Die Hofstelle vlg. „Hermanngut“ wird als konventioneller Milchviehbetrieb geführt; die jährliche Lieferleistung wird eigentümerseitig mit rund 550.000 Liter / Jahr angegeben.

### Viehstand laut AMA Stallregister per 25.02.2025:

113 Tiere - 98 weiblich (60 davon Kühe)  
15 männlich

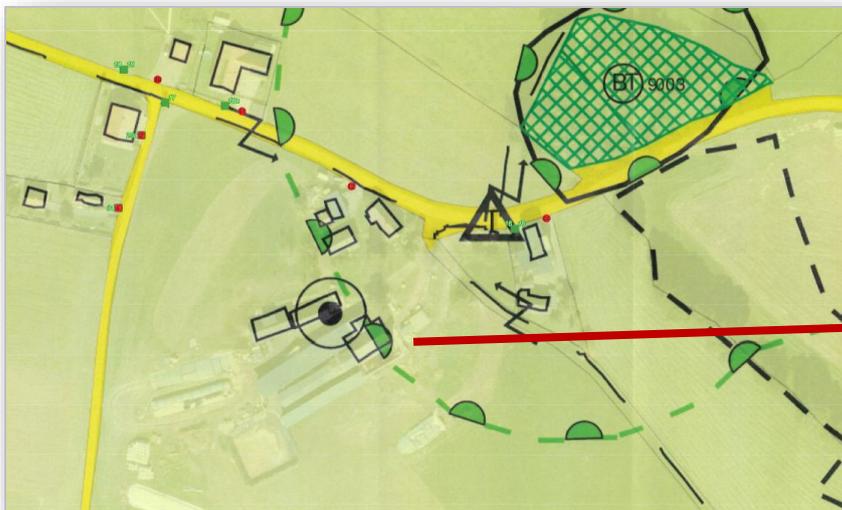
Pachtflächen: gesamt rund 18 ha

## 2.5 Grundstücke Nr. 162 und .734 - Hofstelle

### 2.5.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Die Grundstücke Nr. 162 und 734 haben eine unverbürgte Fläche von gesamt 66.407 m<sup>2</sup>; die Ausweisung ist laut Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seckau **Freiland**.

Die am **Grundstück 162** befindliche Hofstelle mit den vorhandenen Baulichkeiten nimmt eine Teilfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> ein. Die Zufahrt erfolgt von der Tremmelbergstraße (öffentliches Gut) direkt abbiegend.



Quelle: Gemeinde Seckau



Quelle: GIS Steiermark

**Bereich Hofstelle**



Quelle: GIS Steiermark

Die Freigrundflächen bilden die Arrondierungsflächen zur Hofstelle bzw. zu den Wiesen- und Weideflächen im Süden.

Das **Grundstück Nr. .734** befindet sich östlich der Hofstelle und wird als landwirtschaftliche Arrondierungsfläche genutzt.

Im nördlichen Bereich ist quasi als Enklave / auf Fremdgrund eine Trafostation befindlich.



Quelle: GIS Steiermark

Die Hofstelle befindet sich in der Katastralgemeinde Neuhofen der Marktgemeinde Seckau in einer ländlich dominierten Umgebung. Die Entfernung in den Ort Seckau beträgt ca. 1,1 km.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig zum Teil erreichbar.

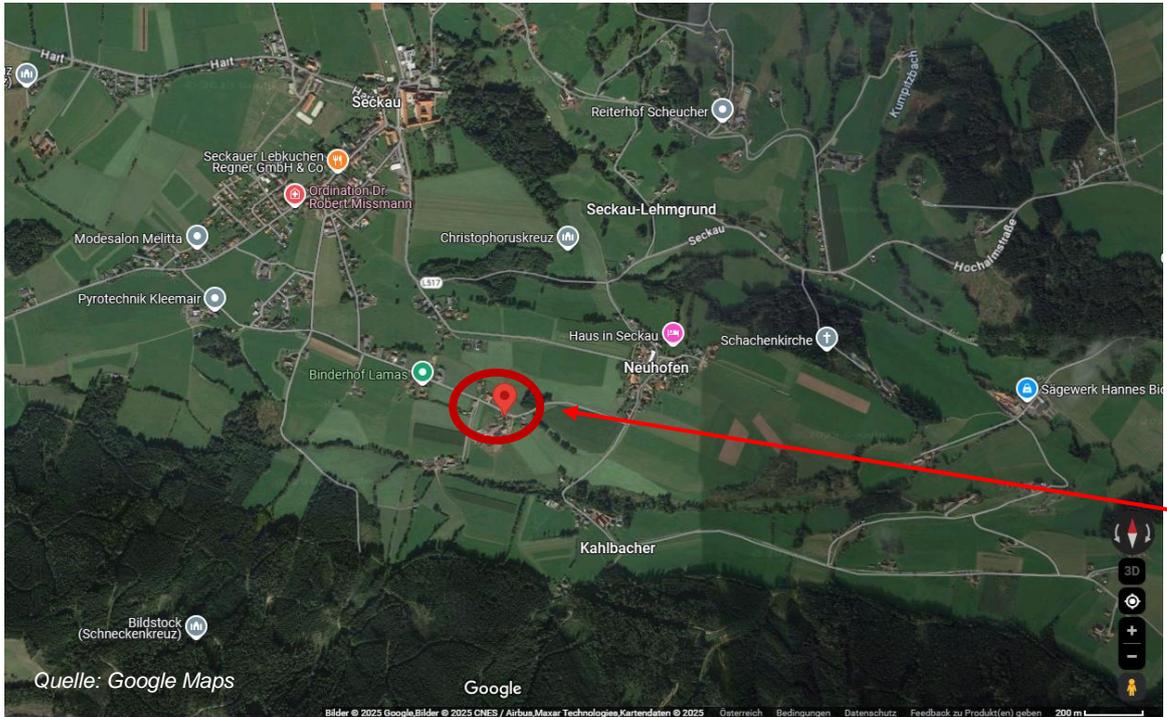
Seckau ist eine Marktgemeinde im Bezirk Murtal mit ca. 1.322 Einwohnern. Die Bewertungsliegenschaft (Hofstelle) liegt auf einer Seehöhe von ca. 618 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2024:

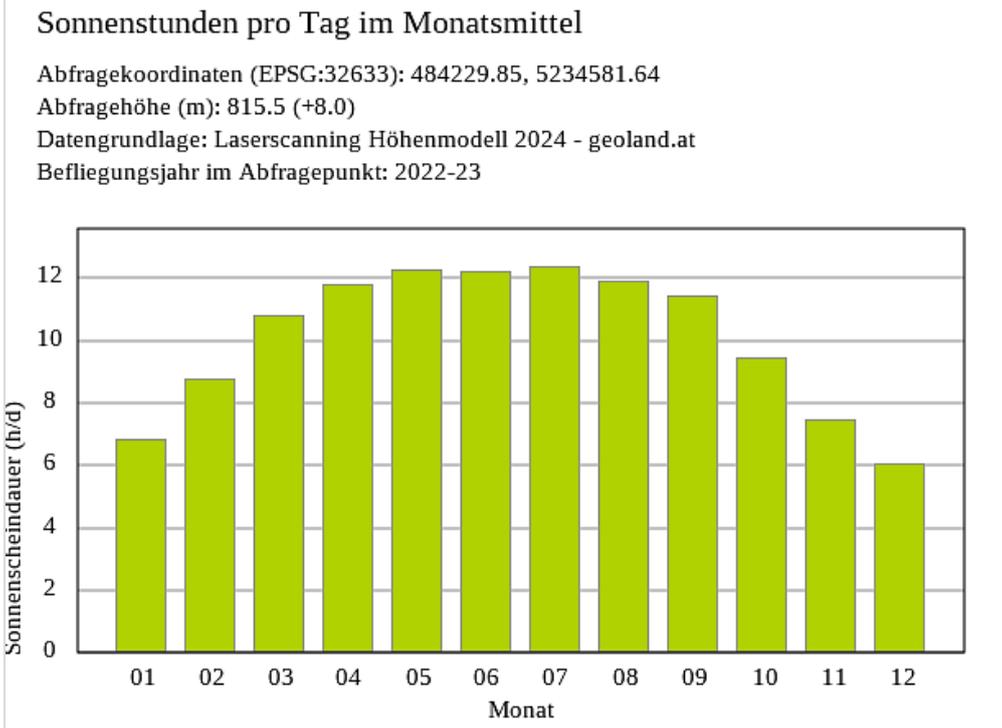
Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %

Gemeinde Seckau: Bevölkerungszuwachs von rund 1,69 %

Quelle: Statistik Austria



**Besonnung:**



Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, etc.) gegeben – siehe Auszug aus dem HORA-Pass:

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

**Bundesministerium**  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

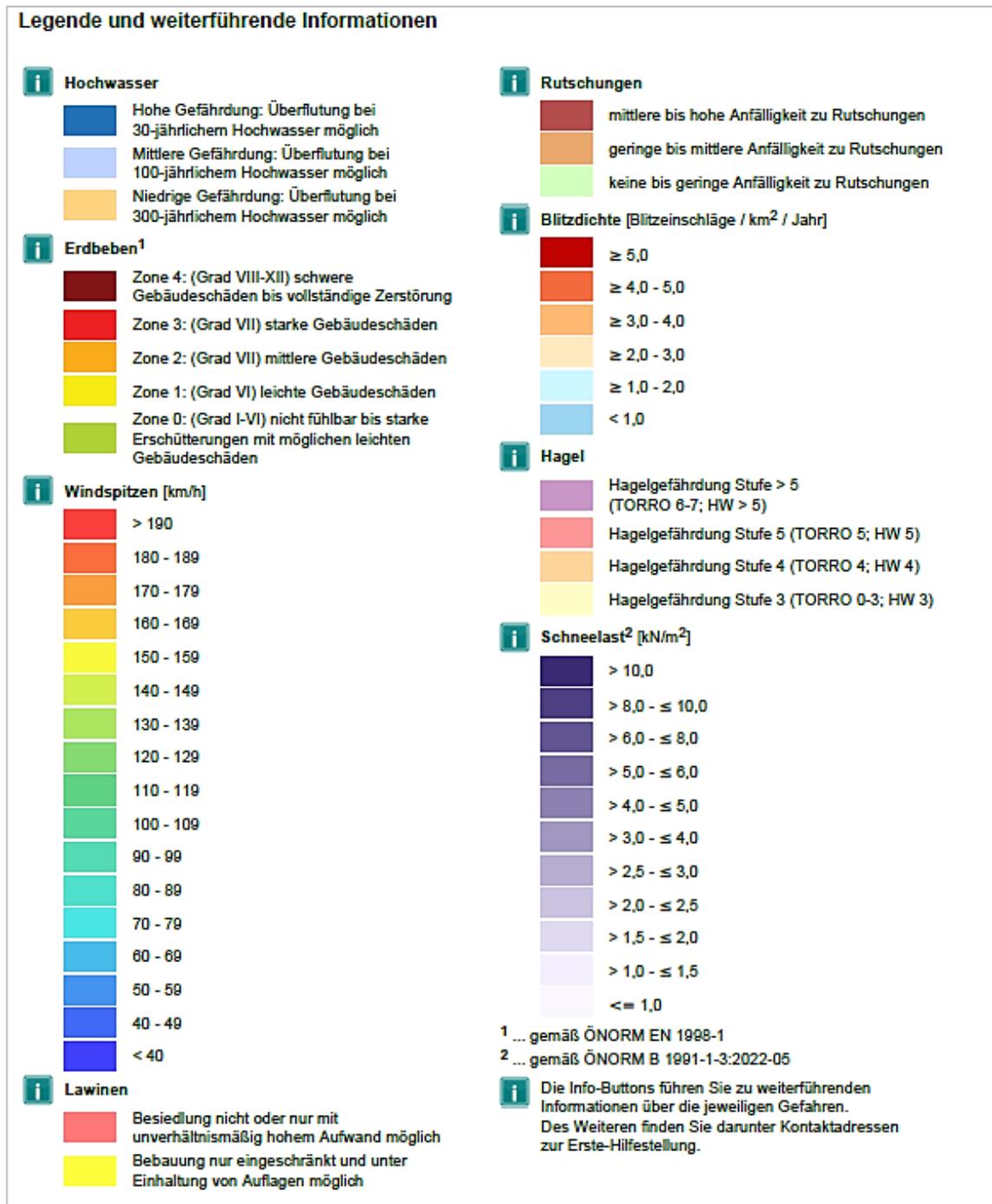
---

## HORA-Pass

**Adresse:** Tremmelbergstraße 42, 8732 Seckau  
**Seehöhe:** 819 m  
**Auswerteradius:** 50 m  
**Geogr. Koordinaten:** 47,26475° N | 14,79127° 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		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig



Örtlich ist insgesamt von einer schönen Gesamtlage auszugehen.

**Aufschließung:** Es sind folgende Anschlüsse vorhanden.

Strom: öffentliche Versorgung

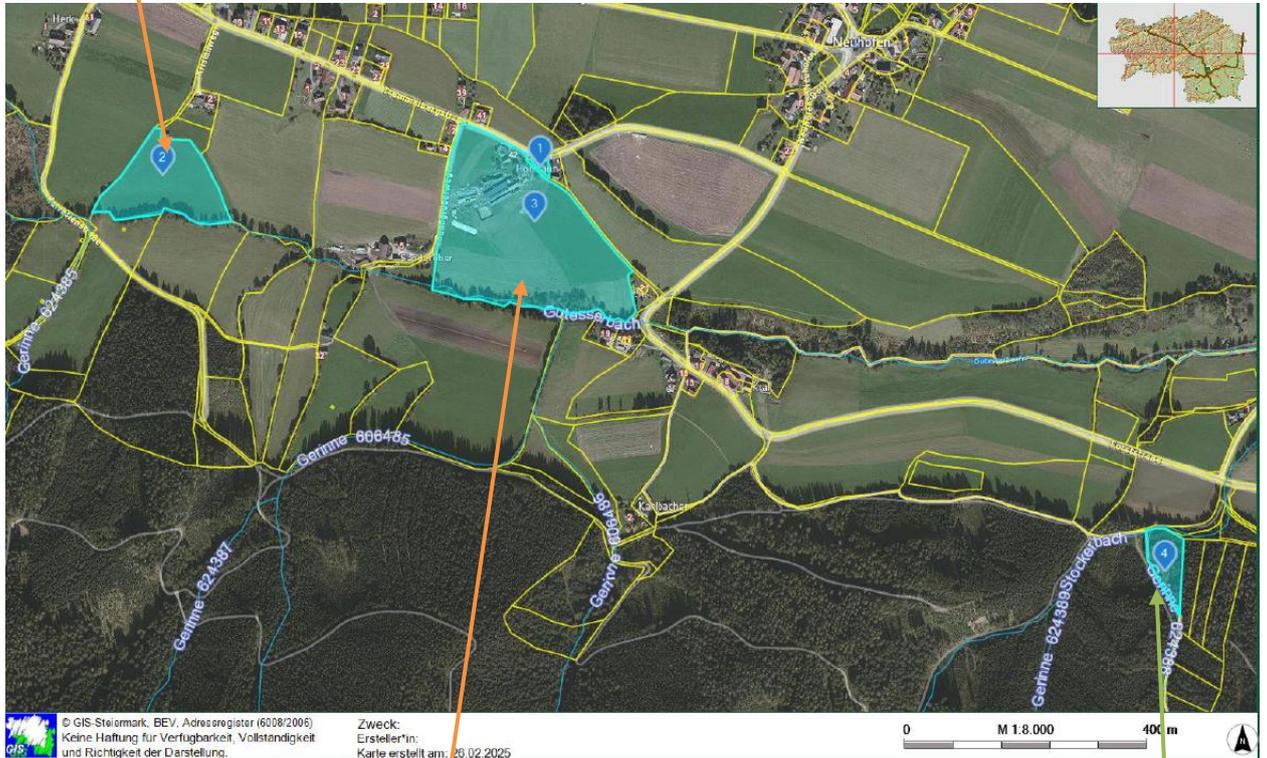
Fäkalien: öffentlicher Kanal der Gemeinde

Wasser: öffentliche Versorgung

## 2.6 Wiesen-/Waldflächen

Übersicht:

**Grundstück Nr. 222/2**



Quelle: GIS Steiermark

**Grundstück Nr. 162 – Hofstelle  
u. arrondierende Wiesenfläche**

**Waldparzelle  
Nr. 490**

## 2.6.1 Wiesenflächen

### Grundstück Nr. 162: Hofstelle bzw. umgebende Wiesenflächen

Das Grundstück mit einer Fläche von rund 6,6 ha bildet im nördlichen Bereich die Hofstelle und reicht nach Süden bis zum Gerinne des „Gutesserbaches“.

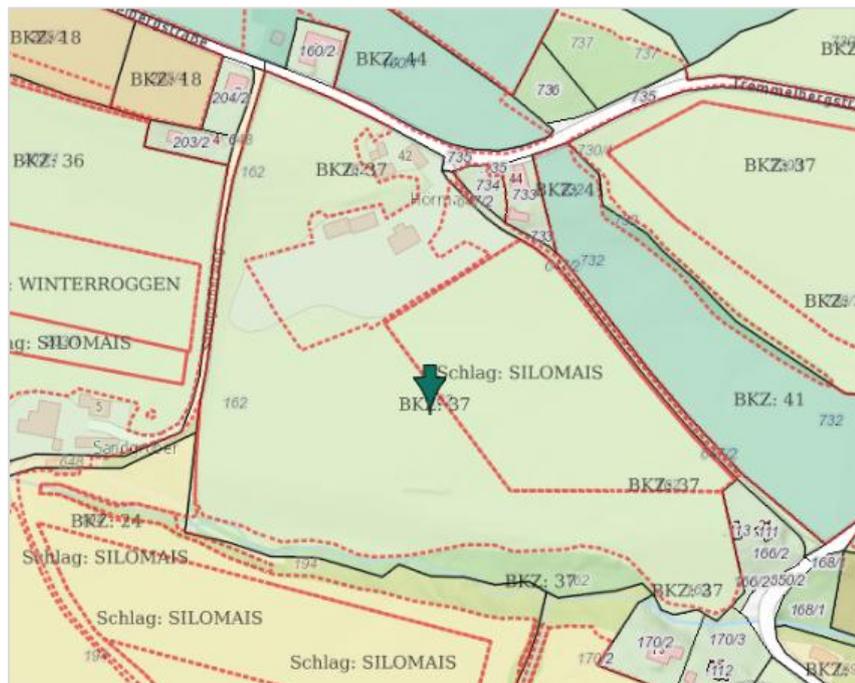
Die Zufahrt ist im Norden über die Hofstelle bzw. über die im Osten und Westen anrainenden Wegflächen (jeweils öffentl. Gut) gegeben.

Bei dem Grundstück handelt es sich insgesamt um eine mehrwinkelig konfigurierte sowie maschinell gut zu bewirtschaftende Wiesenfläche.



Quellen: GIS Steiermark

### Bodenklimazahl: 37 (regional gute Ertragsfähigkeit)



Das **Grundstück Nr. 222/2 mit 20.233 m<sup>2</sup>** ist laut Flächenwidmungsplan im Freiland ausgewiesen und befindet sich etwa 400 m westlich der Hofstelle. Die Zufahrt erfolgt über eine geschotterte Wegfläche (*öffentliches Gut*).

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine mehrwinkelige, leicht nach Süden abfallende sowie maschinell gut zu bewirtschaftende Wiesenfläche.



Quellen: GIS Steiermark

**Bodenklimazahl: 21 (regional eher mäßige Ertragsfähigkeit)**



### 2.6.2 Waldfläche

Die **Waldparzelle Nr. 490** hat eine Größe von 5.597 m<sup>2</sup>. Die westliche Grenze bildet offensichtlich ein Gerinne bzw. im Norden teilweise das Gerinne des „Stockerbaches“.

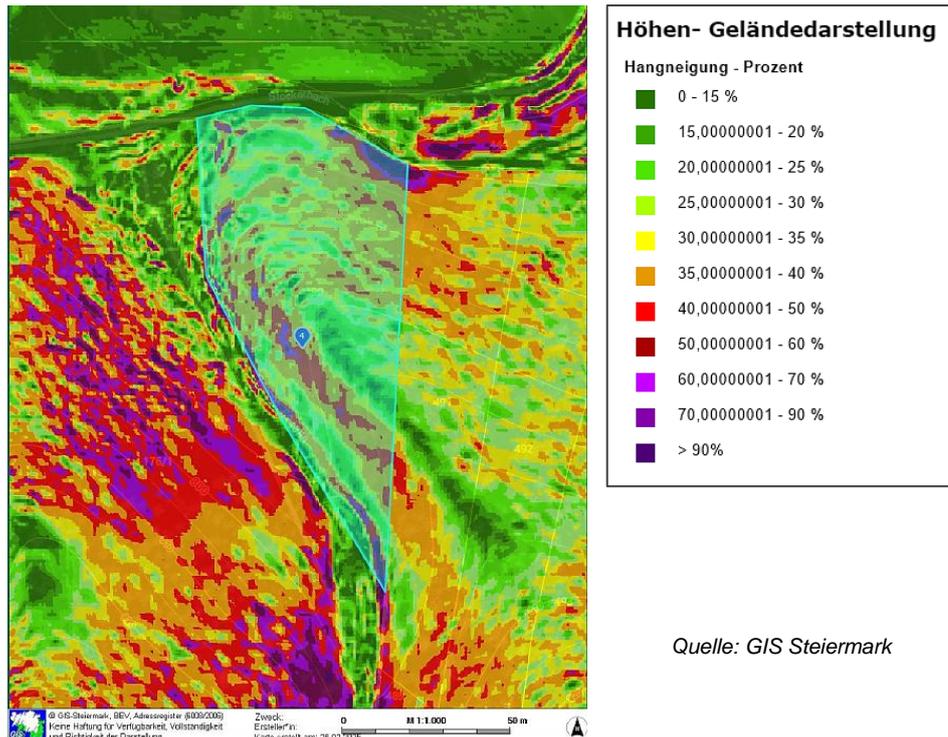
Die Zufahrt erfolgt von Norden von der Forststraße (öffentliches Gut) abbiegend ca. 180 m über eine Wegfläche (offensichtlich Servitut). Eine innere Aufschließung ist nicht gegeben.



Quelle: GIS Steiermark

#### Geländeform/Geländeneigungen:

Das Gelände ist mittelsteil von nach Norden abfallend – siehe nachstehende Hangneigungen:

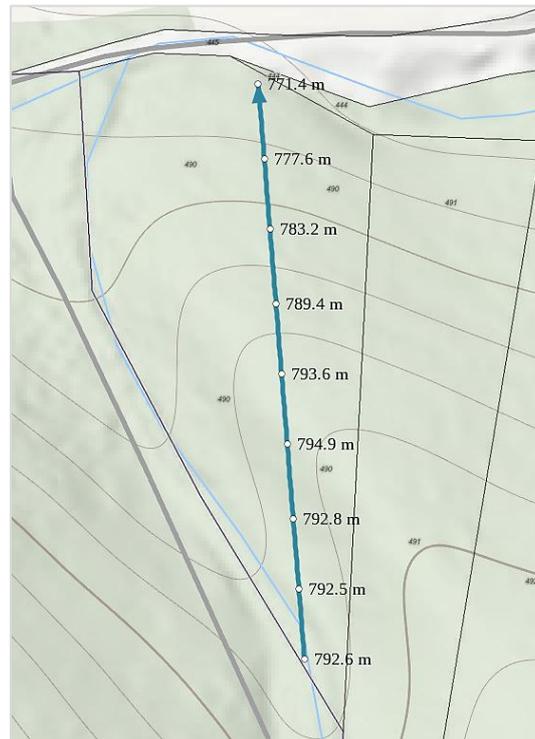


Quelle: GIS Steiermark

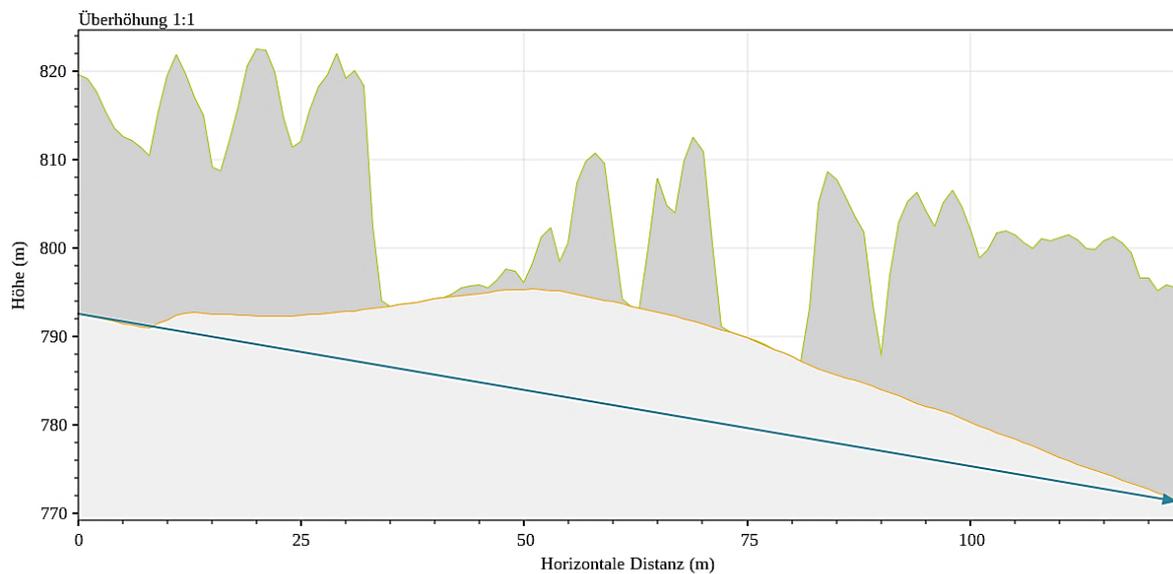
Die Geländeneigung wurde im mittleren Bereich von Nord nach Süd abgefragt - nachstehend die Messpunkte:

Seehöhen: von ca. 770 – 800 m

Quellen:  
GIS Steiermark



Profildarstellung



**Bestockung:** teilweise Blöße, teilweise aufgeforstet bzw. jüngere Kulturflächen (AK I-II), vereinzelt ältere Stangenhölzer

**Baumart:** überwiegend Fichte

## 2.7 Bebauung Tremmelbergstraße 42 (Hofstelle)

### 2.7.1 Wohnhaus

Die Ursubstanz geht offensichtlich auf mehr als 100 Jahre zurück. Der in gemischter Bauweise errichtete Baukörper verfügt über ein Keller-(Teilunterkellerung mit Steinmauerwerk), ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoß. Westseitig ist ein eingeschossiger Zubau angebaut.

Das Dach ist als Walmdachstuhl mit Eternitdeckung ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen. Die Fenster sind als Holzrahmenstockelemente mit Sprossenteilung (BJ 1994) ausgeführt. Die Außenabmessungen betragen ca. 14,0 m x 6,5 m.



Ost-Ansicht



Nordost-Ansicht



West-Ansicht



Südwest-Ansicht

**Aufgrund des Alters des Gebäudes sind am Bauamt keine Unterlagen auflegend.**

**Anmerkung:** Im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes § 40, Abs. 1 ist von einem rechtmäßigen Bestand auszugehen - "Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden".

### 2.7.1.1 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten - Wohnhaus

Zum Bewertungsstichtag wurde das Objekt eigen genutzt.

*Es sind keine Planunterlagen aufliegend. Die angegebenen Flächen wurden im Zuge des Ortsaugenscheins bzw. aus dem Kataster des GIS Steiermark ermittelt und sind ohne Gewähr.*

<b><u>Kellergeschoß:</u></b>	Erdkeller Nutzfläche: ca. 30 m <sup>2</sup>
<b><u>Erdgeschoß:</u></b>	Raumhöhen von ca. 2,25 m; der Zugang erfolgt ost- als auch westseitig. Räumlichkeiten: Vorraum/Eingang Ost, Zimmer, Stube, Zimmer, Küche, Esszimmer, Speis, Bad, WC und Windfang (West). Nutzfläche: ca. 68 m <sup>2</sup>
<b><u>Dachgeschoß:</u></b>	Raumhöhe von ca. 1,90 m;  Räumlichkeiten Vorraum, Schlafzimmer Nutzfläche: ca. 30 m <sup>2</sup> unausgebauter Dachraum

### 2.7.1.2 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand - Wohnhaus

Der Gesamtbaukörper wurde in einem einfachen bis durchschnittlichen Ausführungsstandard errichtet. Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich zuletzt vor ca. 30 Jahren (Fenster, Sanitär, teils Böden) durchgeführt. Es ist von einem spartanischen Gesamterscheinungsbild zu sprechen. Um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen ist gegenwärtig umfassender Modernisierungsbedarf (Einbau Zentralheizung, etc.) gegeben.

Die Ursubstanz des Wohnhauses ist ein mehrere 100 Jahre alter Gebäudebestand. Aufgrund der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen wird für die nachstehende Bewertung ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1970 angesetzt – sohin errechnet sich zum Bewertungsstichtag im Jahr 2025 ein fiktives Baualter von ca. 55 Jahren. Die Gesamtlebensdauer von ähnlichen Objekten wird in der Bewertungsliteratur mit rund 70 – 75 Jahren angegeben - demnach errechnet sich eine Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren - siehe nachstehende Tabelle:

#### Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60

(Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017)

## 2.7.2 Stallgebäude „alt“

Das Stallgebäude wurde laut Bauakt im Jahr 1978 in gemischter Bauweise mit Walmdach und Eternitdeckung errichtet; die Zwischendecke ist als Massivdecke ausgeführt.

Ostseitig ist ein eingeschößiger Anbau (Milchtankraum mit ca. 12 m<sup>2</sup>; Milchtank „Risto“ Baujahr 2021, 3.340 Liter) vorhanden.

Der ehemalige Anbindestall wurde zwischenzeitlich als Tretmiststall mit Boxen adaptiert. Die Entmistung erfolgt manuell mit einem Hoftrac.

Südseitig angebaut wurde 2022 ein Abkalbestall (aufgeständerte Holzkonstruktion mit Pultdach und Trapezblechdeckung).

Die Kälberstallungen sind mit einem Kälbertränkeautomat ausgeführt.

Im Obergeschoss befindlich ist der Heubergeraum.

Nutzflächen:	Stall - EG:	ca. 180 m <sup>2</sup>
	Abkalbestall:	ca. 100 m <sup>2</sup>
	Stall OG:	ca. 180 m <sup>2</sup>

Rauminhalt: Stall Altbestand - ca. 1.780,00 m<sup>3</sup>

Zustand: normal erhaltener Zustand



Ost-Ansicht



Südost-Ansicht

Baubewilligung für den Neubau eines Stall- und Wirtschaftsgebäudes vom 13.04.1978

**Anmerkung: Für die Anbauten konnten baubehördlich keine Unterlagen erhoben werden.**

**Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.**

### 2.7.3 Freilaufstall „neu“

Der um 2020 errichtete Freilaufstall ist in gemischter Bauweise mit teilweiser Überdachung ausgeführt (Pult- bzw. Satteldächer mit Trapezblechdeckung). Westseitig befindlich ist eine Güllelagune (15 m x 20 m; Tiefe von ca. 4,00 m; Fassungsvermögen ca. 1.200 m<sup>3</sup>). Die Entmistung erfolgt manuell mit einem Hoftrac.

Am Dach befindlich ist eine PV-Anlage mit 32 kWp – Errichtung 2023.

Die Abmessungen des Gesamtbaukörpers betragen ca. 40,00 m x 21,00 m.

**Ausführung:** ca. 70 überdachte Liegeboxen, Auslauf planbefestigt, überdachter Futtertisch, Melkroboter „Lely Astronaut A 3, Baujahr 2012 – lt. Eigentümer gebraucht erworben im Jahr 2022

Nutzflächen: gesamt ca. 500 m<sup>2</sup>

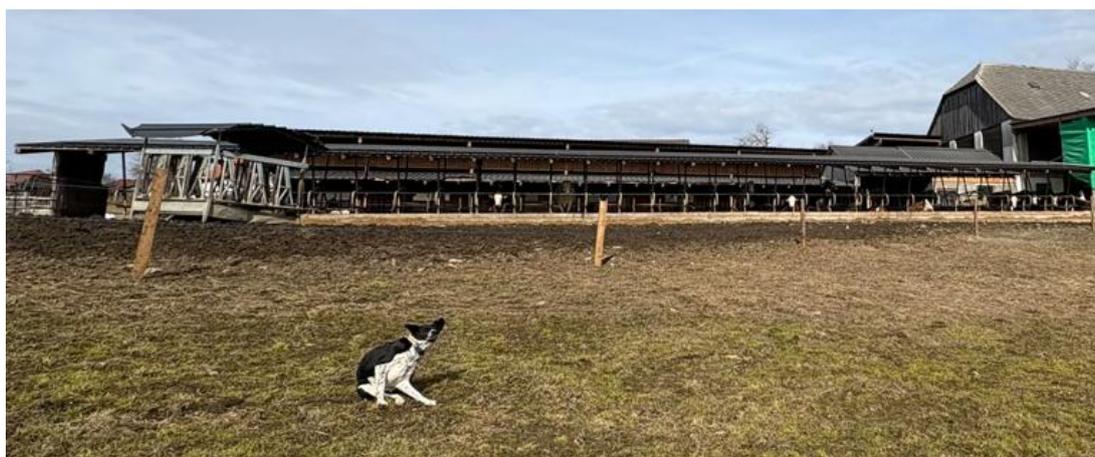
Zustand: normal erhalten



West-Ansicht



Gülle-Lagune



Süd-Ansicht

Baubewilligung für die Errichtung eines Stallgebäudes vom 19.11.2020; Zl. 131-1112/2020

**Anmerkung:** Eine Benützungsbewilligung / eine Fertigstellungsanzeige gemäß § 38 im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes ist gegenwärtig nicht aufliegend.

**Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Ausmachung eines baubehördlichen Konsenses.**

## 2.7.4 Schweinestall

Das in Massivbauweise errichtete Stallgebäude wurde laut Bauakt mit Satteldach und Ziegel- bzw. Eternitdeckung um 1960 errichtet.

Die Abmessungen des Gesamtobjekts betragen ca. 11,20 m x 6,50 m. Südseitig ist ein eingeschobener Anbau als Holzkonstruktion ausgeführt.

Im Erdgeschoss sind diverse Stallungen gegeben - zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurden Mini-Schweine bzw. Hühner gehalten.

Der Dachraum ist über einen außen liegenden Holzstiegenlauf begehbar – Nutzung für Lagerzwecke.

Nutzflächen: EG ca. 55 m<sup>2</sup>

Zustand: brauchbar



*Südwest-Ansicht*



*Nordost-Ansicht*

## 2.7.5 Wagen-/Geräteschuppen

Der Baukörper wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet – zuletzt erfolgte der westliche Zubau im Jahr 2002.

Konstruktion: Massiv-/Holzkonstruktion mit Satteldach und Eternitdeckung, erdgeschossig nach vorne offen konzipiert, die Wände bzw. Raumteilungen sind teils in Massivbauweisen ausgeführt, der Boden ist befestigt.  
Zugangstor Traktorgarage – zweiflügelige Metalltorelement  
Dachraum - Nutzung für Lagerzwecke

Zustand: brauchbar

Abmessungen: gesamt ca. 37,0 m x 8,00 m

Nutzfläche: gesamt ca. 250 m<sup>2</sup> (inkl. Traktorgarage)



*Südwest-Ansicht*



*Ost-Ansicht*



*Nordost-Ansicht*

Bewilligung für einen Geräteschuppen-Zubau vom 16.10.2002

### 2.7.6 Carport / Holzhütte

Westseitig des Wohnhauses ist im nördlichen Bereich ein Carport befindlich (aufgeständerte Holzkonstruktion auf einer Betonplatte mit Pultdach und Trapezblechdeckung).

Nutzfläche: ca. 57 m<sup>2</sup> (Abmessungen von ca. 10,50 m x 5,50 m) befindlich

Zustand: normal erhalten

Der Holzhüttenbestand ist als wertloser Baukörper einzustufen.



Carport



Holzhütte

Anmerkungen: für das Carport sind am Bauamt keine baubehördlichen Unterlagen aufliegend

### 2.7.7 Fahrsilo

Westseitig des Stall- bzw. Wagenhütten-Komplexes befindlich sind 2 betonierte Flachlager-Silo mit Bodenplatte und Seitenwänden.

Errichtung: laut Eigentümerangaben 2018 bzw. 2021

Nutzfläche: jeweils ca. 250 m<sup>2</sup>



**2.7.8 Objektdaten Hofstelle**

<b>Hofstellenfläche (Teilfläche von Grundstück 162), ca.</b>		<b>10 000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Grundstück 734</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnhaus - Nutzflächen</b>	<b>Kellergeschoß</b>	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoß - Wohnbereich</b>	<b>68,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Dachgeschoß - Wohnbereich</b>	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Stallgebäude "alt"</b>	<b>Nutzfläche EG, OG ca.</b>	<b>360,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Abkalbestall</b>	<b>Nutzfläche ca.</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Freilaufstall "neu"</b>	<b>Nutzfläche gesamt ca.</b>	<b>500,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Schweinestall</b>	<b>Nutzfläche EG ca.</b>	<b>55,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wagen-/Gerätehütte + Garage</b>	<b>Nutzfläche EG gesamt ca.</b>	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Carport/Flugdach</b>	<b>Nutzfläche, ca.</b>	<b>57,00 m<sup>3</sup></b>
<b>Fahrsilo</b>	<b>je ca. 250 m<sup>2</sup></b>	<b>700,00 m<sup>3</sup></b>

### 3 Gutachten

#### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Die gegenständlichen Liegenschaften sind zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- bzw. nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

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

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

#### 3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

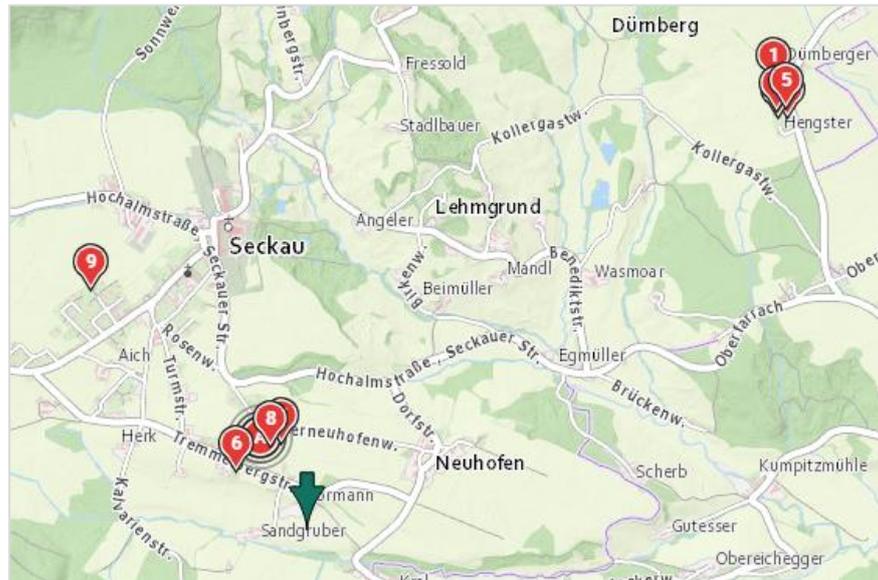
##### **Ermittlung:**

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

## 4 Bewertung

### 4.1 Bodenwerte

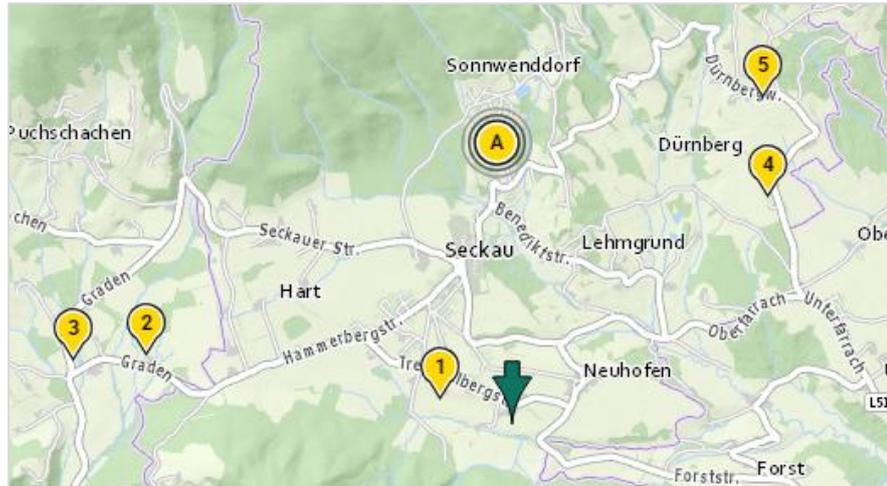
Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend Kauffälle von vornehmlich **Baulandflächen** in der näheren Umgebung:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
1	Bauland	1645/2021	03.04.2021	820,00	30,49 €	36,43 €
2	Bauland	1738/2023	16.02.2023	1.213,00	28,85 €	31,78 €
3	Bauland	2540/2022	28.06.2022	1.351,00	33,00 €	37,40 €
4	Bauland	2540/2022	28.06.2022	1.243,00	33,00 €	37,40 €
5	Bauland	2540/2022	28.06.2022	1.129,00	33,00 €	37,40 €
6	Bauland	2/2021	15.05.2020	5.660,00	44,17 €	54,73 €
7	Bauland	3822/2022	27.06.2022	5.042,00	66,58 €	75,46 €
8	Bauland	3822/2022	27.06.2022	1.132,00	83,13 €	94,21 €
9	Bauland	3632/2021	12.08.2021	1.063,00	47,04 €	55,36 €
10/A	Bauland	2664/2024	29.05.2024	1.054,00	125,00 €	129,65 €
11/A	Bauland	3306/2024	25.04.2024	1.908,00	125,00 €	130,24 €

Die Kauffälle von Baugrundstücken in der näheren Umgebung liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 28,85 bis EUR 125,00; bei einer Valorisierung von rund 5 % errechnet sich ein Mittelwert von EUR 65,46 / m<sup>2</sup>.

Nachstehend Kauffälle von **landwirtschaftlich genutzten Flächen** in der näheren Umgebung:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag
1	Landwirtschaft nur Boden	4493/2022	05.09.2022	2.663,00	13,14 €
2	Landwirtschaft nur Boden	3584/2021	27.04.2021	16.347,00	6,12 €
3	Landwirtschaft nur Boden	4756/2022	03.05.2022	23.316,00	3,86 €
4	Landwirtschaft nur Boden	656/2022	15.10.2021	874,00	8,00 €
5	Landwirtschaft nur Boden	2896/2023	20.04.2023	6.256,00	5,00 €
6/A	Landwirtschaft nur Boden	305/2023	22.09.2022	6.532,67	3,52 €
7/A	Landwirtschaft nur Boden	305/2023	22.09.2022	4.899,50	5,01 €

Die Kauffälle für landwirtschaftliche Flächen liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 3,52 – EUR 8,00 / m<sup>2</sup> (Kauffall 1 wird ausgeschlossen, da ein Agrargemeinschaftsanteil beinhaltet ist). Es errechnet sich ein Mittelwert von EUR 5,21 (exkl. Kauffall 1).

Nachstehend Kauffälle von **forstwirtschaftlich genutzten Flächen** in der näheren Umgebung:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag
1	Wald	4564/2020	09.11.2020	187.261,00	2,14 €
2	Wald	4601/2020	09.11.2020	257.492,00	2,33 €
3	Wald	1742/2020	24.04.2020	51.267,00	1,62 €
4	Wald	1632/2023	25.01.2023	192.233,00	2,44 €
5	Wald	2896/2023	20.04.2023	17.493,00	1,50 €
6	Wald	584/2023	28.11.2022	21.130,42	1,23 €
7	Wald	2601/2024	19.03.2024	62.746,00	1,80 €

Die Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 1,23 – EUR 2,44 / m<sup>2</sup> (Boden- sowie Bestandeswert).

Parzelle Nr. 590 (KG 65131) mit gesamt 5.597 m<sup>2</sup>

Aufgrund der im Befund beschriebenen Merkmale erscheint ein **Preis von EUR 1,70 / m<sup>2</sup>** (Boden- und Bestandeswert) als realistisch.

Berechnung forstwirtschaftliche Flächen der EZ 6				
Grundstück		Fläche in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>	
490	Boden-/Bestandeswert	5 597	€ 1,70	€ 9 515
<b>Gesamt</b>		<b>5 597</b>		<b>€ 9 515</b>

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Diese Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Bodenwert-/Bestandeswert		€	9 515
Marktanpassung	0%	€	-
		€	9 515
<b>Verkehrswert - forstwirtschaftliche Fläche</b>		<b>€</b>	<b>9 500</b>
<b>Parzelle 490, KG 65131 (EZ 6, KG 65123)</b>			

**Grundstück Nr. 162 – gesamt ca. 65.807 m<sup>2</sup>**

Bodenwert Hofstelle – Teilfläche von Grundstück 162 – gesamt 10.000 m<sup>2</sup>:

Die gesamte Fläche ist als Freiland ausgewiesen und als Hofstelle mit umfangreicher Bebauung konzipiert.

Dem **Wohnhaus** mit Arrondierungsfläche wird eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> zugeordnet: aufgrund der im Befund beschriebenen Merkmale wird in Anlehnung der auf Seite 32 abgebildeten Vergleichswerte ein Baulandpreis von EUR 60,00 / m<sup>2</sup> als realistisch erachtet.



Die Restfläche der Hofstelle (9.000 m<sup>2</sup>) – bebaut mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden - wird als Zubehörfäche mit EUR 15,00 (etwa ¼ des Baulandpreises) angesetzt.

Die Restfläche des Grundstücks Nr. 162 von ca. 55.807 m<sup>2</sup> wird wie folgt angesetzt:

Wiesenflächen (*inkl. Bauland*): ca. 44.199 m<sup>2</sup> mit EUR 6,00 / m<sup>2</sup>

Verbuschte / bewaldete Flächen sowie Gewässerflächen: ca. 11.608 m<sup>2</sup> mit EUR 2,00 / m<sup>2</sup>

Grundstück Nr. 734 (Garten):

nordostseitig des Wohnhauses situiert, Bewertung als Zubehörfäche - EUR 15,00

Grundstück Nr. 222/2 (Wiesenfläche):

ca. 20.233 m<sup>2</sup> mit EUR 5,00 / m<sup>2</sup>

<b>Berechnung Bodenwert EZ 6 - landwirtschaftliche Flächen (exkl. Wald)</b>						
Grundstück	Widmung	Fläche m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>			
162, <i>Teilfläche Wohnhaus</i>	FL	1000	€	60,00	€	60 000
162, <i>Hofstelle</i>	FL	9000	€	15,00	€	135 000
162, <i>Wiesenfläche</i>	FL	44199	€	6,00	€	265 194
162, <i>verbuschte Fl., etc.</i>	FL	11608	€	2,00	€	23 216
734, <i>Garten</i>	FL	600	€	15,00	€	9 000
222/2, <i>Wiesenfläche</i>	FL	20233	€	5,00	€	101 165
		86640			€	593 575
<b>BODENWERT gesamt</b>						<b>€ 593 575</b>

**4.2 Bauwert – Bebauung Tremmelbergstraße 42 (Hofstelle)**

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihen für typisierte Gebäudearten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit den Landesverbänden unter der Leitung von DI Roland Popp - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 3/2024“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024</b>					
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>					
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
<b>Wien</b>	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)	
<b>Niederösterreich</b>	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)	
<b>Burgenland</b>	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
<b>Oberösterreich</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)	
<b>Salzburg</b>	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
<b>Steiermark</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
<b>Kärnten</b>	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
<b>Tirol</b>	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
<b>Vorarlberg</b>	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)	
<b>Österreich (Medianwert)</b>	2.900 €	3.600 €	4.300 €		
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>					
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)					aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:					in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)					ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)					ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer					20%
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>					
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)					ca. 5% - 15%
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)					nach Bedarf
* Erschwernisse					nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)					nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)					nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)					nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)					nach Bedarf
<b>Ergänzende Angaben:</b>					
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern					bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern					bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei					ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei					ca. 20% bis 50%

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 3/2024 – Publikation Roland Popp

**Wohngebäude:**

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der umseitig angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.500** (einfacher Ausführungsstandard) angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 2 500</b>
	m <sup>2</sup>	à		
Kellergeschoß	30,00	€ 1 200	€	36 000
Erdgeschoß - Wohnbereich	68,00	€ 2 500	€	170 000
Dachgeschoß - Wohnbereich	30,00	€ 1 875	€	56 250
<b>Summe</b>			<b>€</b>	<b>262 250</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	55			
Restnutzungsdauer	20			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	75			
Relatives Alter 55/75	<b>73%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	73% von	262 250	-€	191 443
Gebäudesachwert			€	70 807
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	15% von	70 807	-€	10 621
			€	60 186
<b>Bauwert</b>			<b>€</b>	<b>60 186</b>

\*Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, unorganische Raumkonfiguration, große Vorraumflächen, Niveauunterschiede, fehlende Zentralheizung, fehlende Sanitäreinheit im DG, etc. begründet.

**Carport:**

<b>Carport</b>	
Neuherstellungskosten ca. € 300,00 / m <sup>2</sup>	
Alter fiktiv ca. 10 Jahre, Restnutzungsdauer ca. 40 Jahre, GND 50 Jahre	
57 m <sup>2</sup> x € 300,00 x (10/50 = - 20 %) = ca. € 13.700,00	€ 13 700
<b>Carport gesamt</b>	<b>€ 13 700</b>

Die Herstellungskosten der bestehenden Stall- und Nebengebäude werden in Anlehnung der veröffentlichten Pauschalkostensätze für Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, herausgegeben vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, gültig ab 01.01.2023, entnommen und entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe angeführte Tabellen).

### Pauschalkostensätze

Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für technische und andere Investitionen  
[in €/je Einheit (m², m³, lfm, ha, Stück) ohne MwSt.]

#### 1. Stallgebäude Neu- und Zubauten

einschließlich Aufstallungen, Fütterungs-, Entmistungsanlagen und Lüftungen, untergeordnete Nebenräume, jedoch ohne milchtechnische Einrichtungen. Bergeräume werden gesondert berechnet. Automatisierte Fütterungstechnik ist gesondert zu berechnen.

Zu- und Abschlagsfaktoren	Baumaßnahmen	Pauschalkostensatz	
		€/m²	€/m³
	<b>Bauliche Anlagen für alle Tiergattungen</b>		
B	Auslauf planbefestigt inkl. Zaun	120	-
B	Auslauf mit Spalten inkl. Zaun	237	-
B	Auslauf - Bedachung	120	-
B	Außenliegebereich bzw. Außenfütterung mit Dach	303	-
B	Güllekanal	-	218
	Gummimatte Laufgang	120	-
	Gummimatte Liegefläche	150	-

	Rinder	€/m²
A, B, C	Einstreubuchten (Ein- oder Zweiflächenbucht) * (h max. 4,00m)	583
A, B, C	Liegeboxenlaufstall * (h max. 4,00m)	798
A, B, C	Anbindestall / Warmstall (h max. 3,20m)	802
A, B, C	Laufstall mit Vollspalten (h max. 4,00m)	732

\* Bei mehrgliedriger Ausführung oder einfacher Gebäudekonstruktion (z.B. Pultdach etc.) können entsprechende Abschläge vorgenommen werden.

	Schweine	€/m²
A, B, C	Ferkelaufzucht, Mast Schweine / Außenklimastall (h max. 4,00m)	809
A, B, C	Ferkelaufzucht / Warmstall (h max. 3,20m)	1160
A, B, C	Mast Schweine / Warmstall (h max. 3,20m)	933
A, B, C	Zuchtschweineestall / Warmstall (h max. 3,20m)	983
A, B, C	Zuchtschweineestall / Außenklimastall (h max. 4,00m)	809
A, B, C	Abferkelstall mit perforiertem Boden (h max. 3,20m)	1160
A, B, C	Abferkelstall mit planbefestigtem Boden (h max. 3,20m)	983

#### 2. Wirtschaftsgebäude und Wirtschaftsräume

Errichtung von Wirtschaftsgebäuden sowie landwirtschaftlichen Funktions- und Wirtschaftsräumen wie Futterkammern, Schlacht- und Pressräume, Lagerkeller, Werkstätten, Speicherräume, Lagerräume, Hauswirtschaftsräume, Räume für Direktvermarktung sowie Heizanlagen für biogene Brennstoffe (ausgenommen sind Heizinstalltionen im Wohnbereich).

Zu- und Abschlagsfaktoren	Baumaßnahmen	Pauschalkostensatz	
		€/m²	
	<b>Wirtschaftsgebäude und technische Einrichtungen</b>		
A, B, C	Bergeraum erdlastig / Einstellraum für Maschinen und Geräte / Leichtbau (h max. 6,00m)	429	
A, B, C	Einstellraum für Maschinen und Geräte / Hofwerkstätte / Massivbau mit Decke (h max. 6,00m)	566	
A, B, C	Bergeraum deckenlastig / Obergeschoß-Einstellraum für Maschinen und Geräte / Leichtbau (h max. 6,00m)	363	
A, B, C	Einstellraum für Maschinen und Geräte / Hofwerkstätte / Massivbau ohne Decke (h max. 6,00m)	816	
	Belüftungsboxen, Hohlbodenfläche und Seitenwände (h max. 5,00m)	200	
	Dachabsaugungsflächen mit Unterkonstruktion und Luftkanälen	22	
B, C	Dachstuhl über Wirtschaftsbauten (Übermauerung bis max. 0,5m) inkl. Eindeckung und Spenglerarbeiten *	265	

\* bei Kaldtdachausführung siehe Pkt. 7 Wohngebäude

#### 4. Futterbehälter

Zu- und Abschlagsfaktoren	Baumaßnahmen	Pauschalkostensatz	
		€/m²	€/m³
	<b>Gärfutterbehälter, Silos</b>		
	Stahlblechsilo (inkl. Aushub, Fundament) *		
		für Raumanteil bis 20m³	500
		für Raumanteil über 20m³	180
	Stahlblechsilo (inkl. Aushub, Fundament, Fördertechnik, Gosse, Steuerung) *		
		für Raumanteil bis 20m³	750
		für Raumanteil über 20m³	350
	Trevirasilo mit Gestell *		
		für Raumanteil bis 2m³	500
		für Raumanteil 2 bis 10m³	125
		für Raumanteil 10 bis 20m³	160
	Trevirasilo ohne Gestell *		
		für Raumanteil bis 2m³	250
		für Raumanteil 2 bis 10m³	50
		für Raumanteil 10 bis 20m³	70
	Stahlbetonsilo	-	198
	Holzsilos	-	135
	Kunststoffsilo	-	241
	Flachsilo mit Dach	-	211
	Flachsilo ohne Dach	-	121
	Traunsteiner Silo	-	106
	Siloplatte, Asphalt	85	-
	Siloplatte, Stahlbeton	120	-

\* gestaffelte Berechnung

5. Abwasser- und Düngersammelanlagen sowie Kompostaufbereitung				
Zu- und Abschlagsfaktoren	Baumaßnahmen		Pauschalkostensatz	
	<b>Jauche- und Güllegruben</b>		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>3</sup>
B, C	Kleingruben bis max. 60m <sup>2</sup> mit befahrbarer Decke		-	330
B, C	Jauche-, Güllegrube mit befahrbarer Decke*	für Raumenteil 60 bis 200m <sup>3</sup>	-	180
		für Raumenteil über 200m <sup>3</sup>	-	150
B, C	Jauche-, Güllegrube ohne Decke *	für Raumenteil bis 250m <sup>3</sup>	-	108
		für Raumenteil über 250m <sup>3</sup>	-	67

\* gestaffelte Berechnung, bei befahrbarer Decke unter Einbeziehung der Kleingrube

Quelle: Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, herausgegeben von BMI für Land-/Forstwirtschaft, gültig ab 01/2023

**Stallgebäude „alt“:**

Die **Neuherstellungskosten** werden entsprechend der umseitig angeführten Tabellen für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 800,00** für den erdgeschossigen Tretmiststall sowie den Bergeraum angesetzt.

Die Kosten für den Abkalbestall mit Dach werden mit rund **EUR 500,00** angesetzt.

Das Stallgebäude wurde augenscheinlich 1978 errichtet; aufgrund der durchgeführten Arbeiten bzw. unterschiedlichen Bauabschnitte wird ein fiktiv verjüngtes Baujahr 2000 angenommen; es errechnet sich somit ein Baualter von ca. 25 Jahren; die Restnutzungsdauer wird mit rund 25 Jahren angesetzt.

Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 800</b>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 500</b>
	m <sup>2</sup>	à	€	
Stall EG + Bergeraum OG	360,00	€ 800	€	288 000
Abkalbestall	100,00	€ 500	€	50 000
<b>Summe</b>			<b>€</b>	<b>338 000</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	25			
Restnutzungsdauer	25			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	50			
Relatives Alter 25/50	<b>50%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	50% von	338 000	-€	169 000
Gebäudesachwert			€	169 000
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	20% von	169 000	-€	33 800
			€	135 200
<b>Bauwert</b>				<b>€ 135 200</b>

\*Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit den sich ständig ändernden Auflagen / Haltungsformen / Anforderungsprofilen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden begründet.

**Freilaufstall „neu“:**

Die **Neuherstellungskosten** werden entsprechend den angeführten Tabellen für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit rund **EUR 1.400,00** (Kosten inkl. Güllelagune) angesetzt.

Die bestehende PV-Anlage wird mit einem pauschalen Zeitwert von EUR 1.000,00 / kWp berücksichtigt.

Das Stallgebäude wurde 2020 errichtet; es errechnet sich ein Baualter von ca. 5 Jahren; die Restnutzungsdauer wird mit rund 25 Jahren angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 1 400</b>
	m <sup>2</sup>	à		
Fläche Freilaufstall gesamt	500,00	€ 1 400	€	700 000
<b>Summe</b>			€	<b>700 000</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	5			
Restnutzungsdauer	25			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	30			
Relatives Alter 5/30	17%			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	17% von	700 000	-€	119 000
Gebäudesachwert			€	581 000
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	20% von	581 000	-€	116 200
			€	464 800
<b>Bauwert</b>				<b>€ 464 800</b>
PV - Anlage mit 32 kWp - pauschaler Zeitwert € 1.000 / kWp			€	32 000
<b>Bauwert gesamt</b>				<b>€ 496 800</b>

\*Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit den sich ständig ändernden Auflagen / Haltungsformen / Anforderungsprofilen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden begründet.

**Schweine Stall:**

Die **Neuherstellungskosten** werden entsprechend den angeführten Tabellen für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 1.000,00** angesetzt.

Das Stallgebäude wurde 1959 errichtet, aufgrund der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten wird ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1980 angesetzt; es errechnet sich ein fiktives Baulter von ca. 45 Jahren; die Restnutzungsdauer wird mit rund 15 Jahren angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 1 000</b>
Fläche EG	m <sup>2</sup>	à	€	€
	55,00	1 000	€	55 000
<b>Summe</b>			<b>€</b>	<b>55 000</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	<b>Jahre</b>			
Bestandsdauer	45			
Restnutzungsdauer	15			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	60			
Relatives Alter 45/60	<b>75%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	75% von	55 000	-€	41 250
Gebäudesachwert			€	13 750
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	10% von	13 750	-€	1 375
			€	12 375
<b>Bauwert</b>			<b>€</b>	<b>12 375</b>

\*Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit den sich ständig ändernden Auflagen / Haltungsformen / Anforderungsprofilen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden begründet.

**Wagen-/ Gerätehütte + Garage:**

Die **Neuherstellungskosten** werden entsprechend den angeführten Tabellen für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 600,00** angesetzt.

Die Ursubstanz geht auf die 1970er Jahre zurück; der Baukörper wurde im Jahr 2002 zugebaut. Aufgrund der unterschiedlichen Bauabschnitte wird ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1990 angesetzt; es errechnet sich ein fiktiv Baulter von ca. 35 Jahren; die Restnutzungsdauer wird mit rund 25 Jahren angesetzt.

<b>Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust</b>				
				nach NF €/m <sup>2</sup>
<b>NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)</b>				<b>€ 600</b>
Fläche EG	m <sup>2</sup>	à	€	
	250,00	€	600	€ 150 000
<b>Summe</b>				<b>€ 150 000</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung</b>	Jahre			
Bestandsdauer	35			
Restnutzungsdauer	25			
Gewöhnliche Nutzungsdauer	60			
Relatives Alter 35/60	<b>58%</b>			
<b>Technische Wertminderung linear</b>	58% von	150 000	-€	87 000
Gebäudesachwert			€	63 000
<b>* Wirtschaftliche Wertminderung</b>	10% von	63 000	-€	6 300
			€	56 700
<b>Bauwert</b>				<b>€ 56 700</b>

\*Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit den sich ständig ändernden Auflagen / Haltungsformen / Anforderungsprofilen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden begründet.

**Flachlager – Silo:**

<b>betonierte Flachlager-Silos</b>	
Neuherstellungskosten ca. € 120,00 / m <sup>2</sup>	
Alter fiktiv ca. 5 Jahre, Restnutzungsdauer ca. 25 Jahre, GND 30 Jahre	
500 m <sup>2</sup> x € 120,00 x (5/20 = - 25 %) = ca. € 45.000,00	€ 45 000
<b>Flachlager - Silo</b>	<b>€ 45 000</b>

**Zusammenstellung der Werte (EZ 6 – exkl. Waldparzelle Nr. 490):**

Bodenwert EZ 6 (landwirtschaftliche Flächen exkl. Gst. 490)	€ 593 575
Bauwert Wohngebäude	€ 60 186
Bauwert Carport	€ 13 700
Bauwert Stallgebäude "alt"	€ 135 200
Bauwert Freilaufstall "neu"	€ 496 800
Bauwert Schweinestall	€ 12 375
Bauwert Wagen- / Gerätehütte + Garage	€ 56 700
Flachlager - Silo	€ 45 000
<b>Sachwert</b>	<b>€ 1 413 536</b>

### 4.3 Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Im bewertungsgegenständlichen Fall ist eher von einer eher eingeschränkten Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

**Begründung:**

- - eingeschränkte Marktgängigkeit von bestehenden Baulichkeiten bei landwirtschaftlichen Liegenschaften
- - teilweise eher mäßiges Gesamterscheinungsbild

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung ( Zu- / Abschlag in % ) für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend - durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57

In Anlehnung an die von Kainz, „Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002)“, durchgeführten Untersuchungen, wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und der Höhe des Sachwertes ein angemessener Marktanpassungsabschlag von 20 % angesetzt.

Sachwerte		€	1 413 536
Marktanpassung	20%	-€	282 707
		€	1 130 829
<b>Verkehrswert der EZ 6, KG 65123 ger.</b>			<b>€ 1 130 000</b>
<i>exkl. Forstwirtschaftliche Parzelle 490</i>			

## 5 Zubehör

Im **Wohnhaus** befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt. Es handelt sich jedoch um veraltetes und ständig in Verwendung gestandenes Inventar ohne Zeitwert.

In den **Stallgebäuden** wurde im Zuge der Befundaufnahme nachstehendes Zubehör vorgefunden:

**Anmerkung:** Die nachstehenden Werte wurden mit Mitarbeitern der „Landforst – Fachberatung Technik“, 8720 Knittelfeld, abgestimmt. Die Werte sind als Näherungswerte vorbehaltlich einer exakten Verifizierung zu verstehen. Weiteres auf der Hofstelle befindliches, lebendes bzw. totes Inventar wurde auftragsgemäß nicht verifiziert.

Gerät / Anlage	Verkehrswerteinschätzung
Melkroboter "Lely" Astronaut A 3, lt. Eigentümerangaben Baujahr 2012 - Kauf im Jahr 2022, Zustand: brauchbar, pauschaler Zeitwert	€ 25 000
Milchtank "Risto", 3.340 Liter, Baujahr 2021, pauschaler Zeitwert	€ 7 000
<b>Gesamt</b>	<b>€ 32 000</b>



Melkroboter



Milchtank

## 6 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: „Hofstelle vlg. „HERMANNGUT“  
 EZ 6, KG 65123  
 Wohnhaus mit Stall- und Nebengebäude, Wiesen-/Weidenflächen  
 bzw. Waldfläche  
 8732 Seckau, Tremmelbergstraße 42

Objekt	Verkehrswert
"Hofstelle vlg. Hermanngut", EZ 6, KG 65123 Neuhofen 8723 Seckau, Tremmelbergstraße 42 ca. 86.640 m <sup>2</sup> (Hofstelle bzw. Wiesenflächen)	€ 1 130 000
Waldparzelle Nr. 490 (KG 65131 Raßnitz) mit 5.597 m <sup>2</sup>	€ 9 500
38/14.358-Anteilsrechte an Agrargemeinschaft Seckauer- Waldgenossenschaft	€ 66 500
<b>Gesamt</b>	<b>€ 1 206 000</b>
Zubehör	€ 32 000

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler



Weißkirchen, am 29.03.2025

**Beilagen:**

Fotodokumentation  
 Planunterlagen

# FOTODOKUMENTATION

## Wohnhaus









Carport, Holzhütte



Schweinestall





Stallgebäude „alt“





Freilaufstall „neu“ mit Gülle-Lagune





Wagen-/Geräteschuppen





Hofstellen-/Wiesenflächen



GST 724 - Trafostation situiert quasi als Enklave





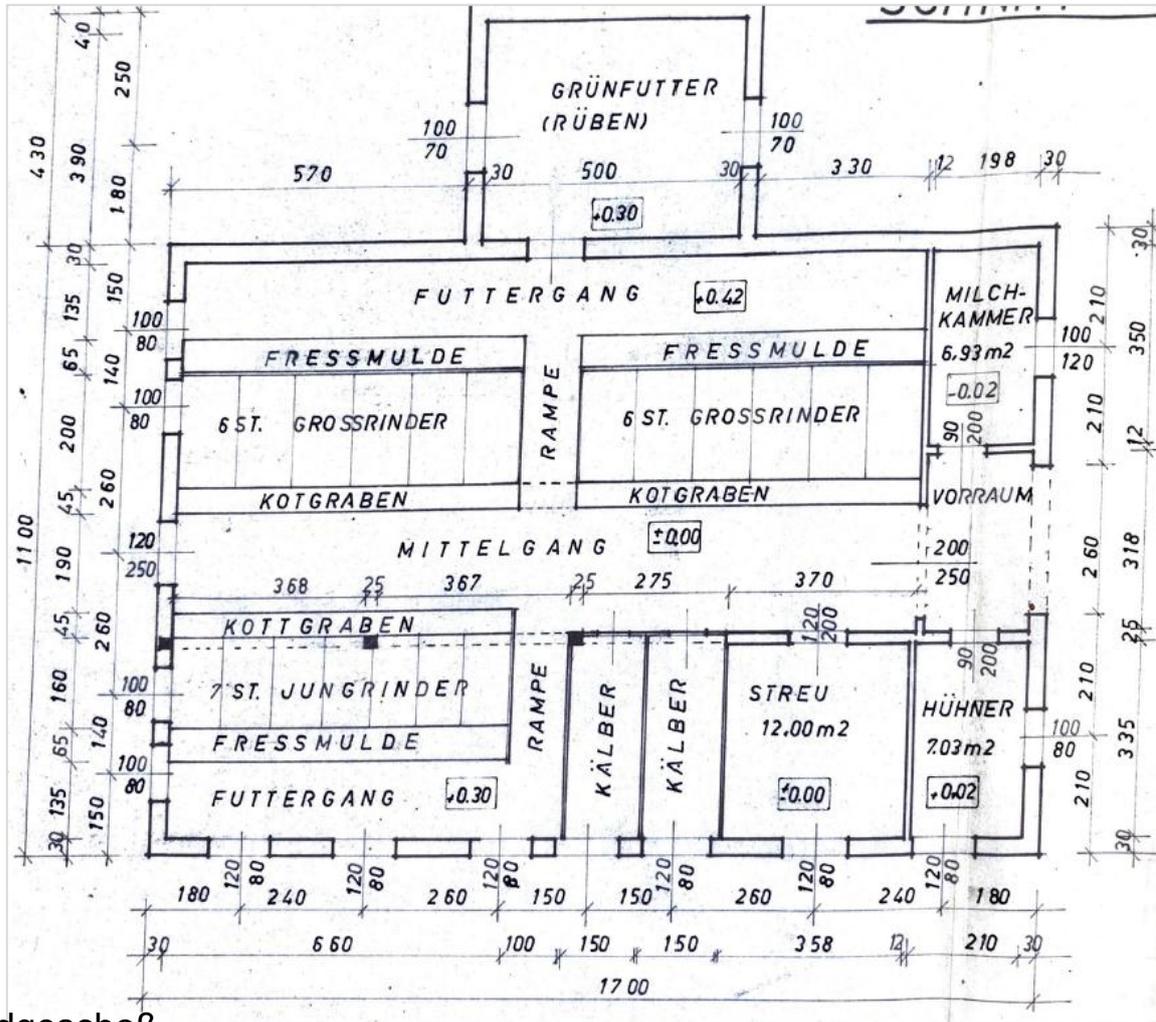
Grundstück Nr. 222/2



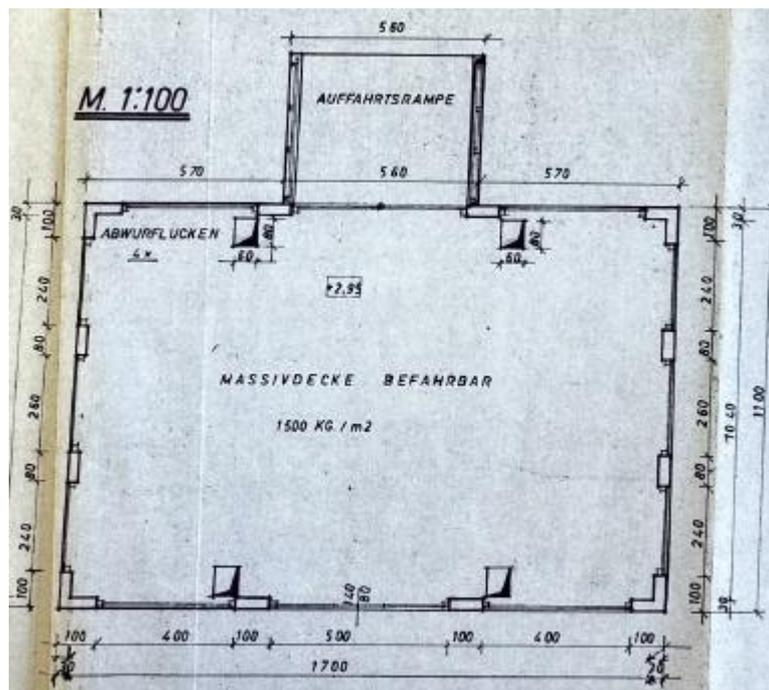
Waldparzelle Nr. 490



# GRUNDRISSE Stallgebäude „alt“ - Ursprungsplan

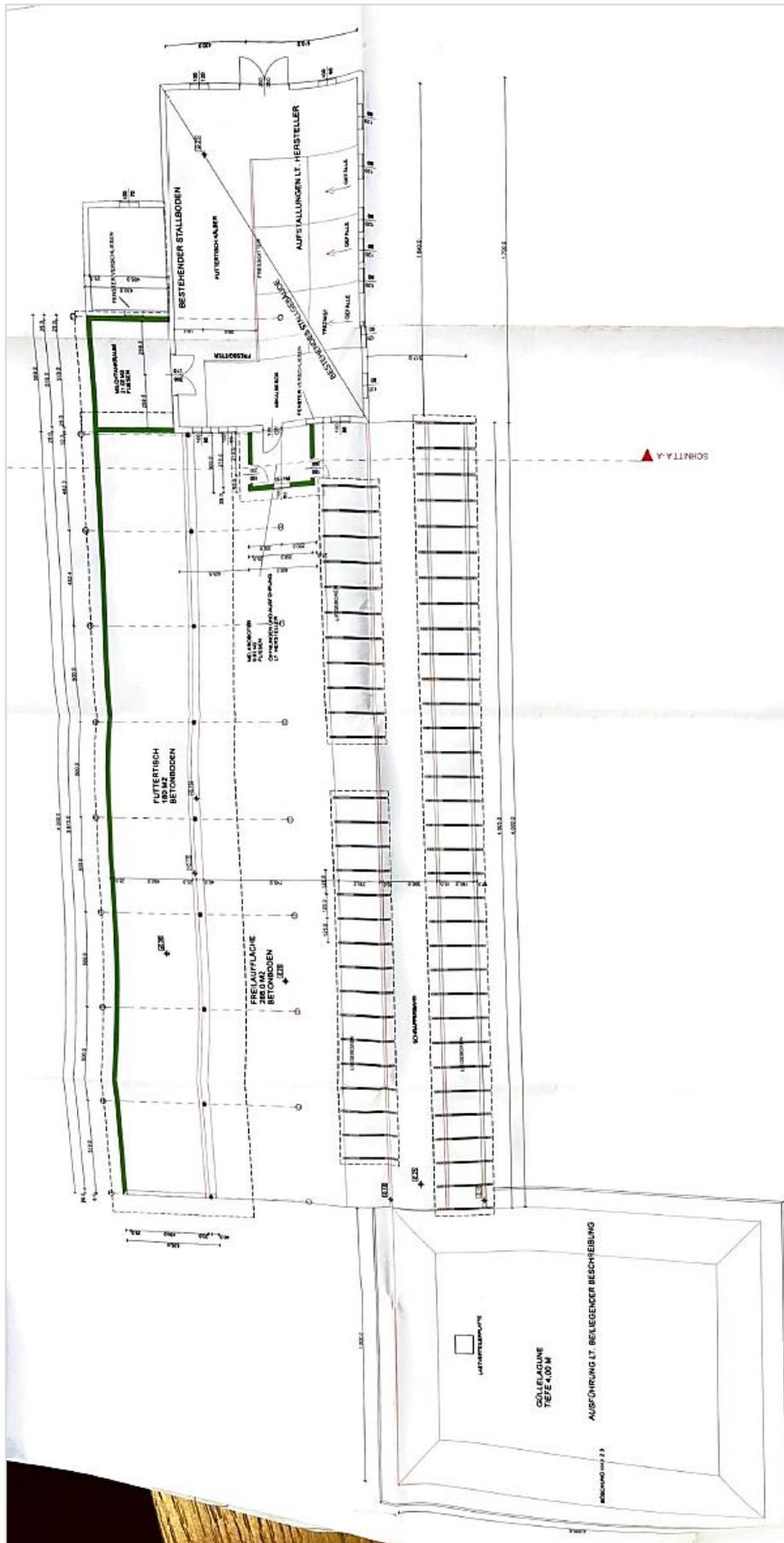


Erdgeschoß



Obergeschoß

# Freilaufstall „neu“ mit Güllelagune





# Geräteschuppen-Anbau

