

**Bezirksgericht Deutschlandsberg**  
**Hauptplatz 18**  
**8530 Deutschlandsberg**

**105 E 34/24h**

**Exekutionssache**

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Betreibende Partei</b>   | Raiffeisenbank Schilcherland eGen mbH,      |
|                             | Raiffeisenstraße 1, 8530 Deutschlandsberg,  |
| <b>vertreten durch</b>      | Mag. Franz Doppelhofer, Rechtsanwalt,       |
|                             | Mitterstraße 177, 8055 Seiersberg-Pirka,    |
| <b>Verpflichtete Partei</b> | Ing. Markus Habisch, geb. 30.05.1978,       |
|                             | Freidorf-Gleinzweg 8, 8523 Frauental an der |
|                             | Laßnitz,                                    |
| <b>wegen</b>                | Zwangsversteigerung von Liegenschaften      |

**G U T A C H T E N**

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 103 Grundbuch 61012 Gleinz mit dem Kleinwohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7, 8523 Frauental an der Laßnitz, und der Liegenschaft EZ 11 derselben KG mit der Hofstelle Freidorf-Gleinzweg 8, 8523 Frauental an der Laßnitz (Bauernhaus, Stall- und Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen).**

## 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. Gutsbestände           | Seite | 6  |
| 2.2. Grundstücke            | Seite | 9  |
| 2.3. Objektbestand, Nutzung | Seite | 11 |

### 3. Gutachten

|                   |       |    |
|-------------------|-------|----|
| 3.1. Allgemeines  | Seite | 20 |
| 3.2. Sachwert     | Seite | 22 |
| 3.3. Verkehrswert | Seite | 32 |

### Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszüge

Katasterpläne

Einreichpläne

Aufmaßskizzen

Vergleichspreiserhebungen (Wald, LN, Bauland)

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag und Zweck**

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

### **1.2. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 23.07.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 04.04.2025 um 13:00 Uhr niemand zugegen war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 23.07.2025 um 10:00 Uhr statt, neben dem gefertigten Sachverständigen waren Herr Gerichtsvollzieher Strohmeier, Herr Raab sowie Herr DI Steirer als Hilfskräfte des Sachverständigen und weiters Herr Ing. Markus Habisch sowie Herr Manfred Habisch (Wohnungsberechtigter) zugegen; die Detailerhebung hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Waldflächen erfolgte durch Herrn DI Stefan Steirer als Hilfskraft des Sachverständigen,
- Grundbuchauszüge vom 04.03.2025 bzw. 22.07.2025,
- Katasterpläne und weitere Abfragen im GIS Steiermark, Leitungspläne,
- Erhebung der Bauakte bei der Marktgemeinde Frauental an der Laßnitz, wobei für den Gebäudebestand nur teilweise ein Bauakt existiert, weshalb anlässlich der Befundaufnahme ein Aufmaß hinsichtlich des Stall- und Wirtschaftsgebäudes durchgeführt wurde und wird diesbezüglich auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen,

- anlässlich der Befundaufnahme erteilte Informationen durch Herrn Ing. Markus Habisch,
- 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,
- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für die 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, 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 Liegenschaften 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 der Bewertungsobjekte und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung der Gebäude oder ihrer 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 über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung vom Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung und von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen wird.

## **2. Befund**

### **2.1. Gutsbestände**

#### **EZ 103**

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 103 Grundbuch 61012 Gleinz, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

|        |       |            |          |
|--------|-------|------------|----------|
| GST-NR | 248/2 | GST-Fläche | 1.193 m2 |
|--------|-------|------------|----------|

#### **Eigentumsverhältnisse, B-Blatt**

|         |            |                                      |
|---------|------------|--------------------------------------|
| B-LNR 1 | 1/1-Anteil | Ing. Markus Habisch, geb. 30.05.1978 |
|---------|------------|--------------------------------------|

#### **Lasten, C-Blatt**

Im C-Blatt sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

#### **EZ 11**

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 11 Grundbuch 61012 Gleinz, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

|        |       |                     |                  |
|--------|-------|---------------------|------------------|
| GST-NR | .34   | GST-Fläche          | 629 m2           |
| GST-NR | 245   | Wald                | 38.430 m2        |
| GST-NR | 248/1 | Landw               | 1.922 m2         |
| GST-NR | 250   | Landw               | 2.299 m2         |
| GST-NR | 252   | Landw               | 8.108 m2         |
| GST-NR | 254   | Landw               | 2.895 m2         |
| GST-NR | 255   | Landw               | 396 m2           |
| GST-NR | 256   | Landw               | 198 m2           |
| GST-NR | 257   | Landw               | 9.826 m2         |
| GST-NR | 259   | Landw               | 2.324 m2         |
| GST-NR | 260   | Landw               | 593 m2           |
| GST-NR | 261   | Landw               | 2.805 m2         |
| GST-NR | 262   | Landw               | 575 m2           |
| GST-NR | 263/1 | Landw               | 8.062 m2         |
| GST-NR | 263/4 | Landw               | 14.871 m2        |
|        |       | <b>Gesamtfläche</b> | <b>93.933 m2</b> |

Anzumerken ist, dass zwischen den Flächenausmaßen laut Grundstücksdatenbank und jenen gemäß GIS größere Abweichungen bestehen. Das genaue Flächenausmaß der einzelnen Grundstücke könnte nur durch eine Vermessung der einzelnen Grundstücke eruiert werden, welche gegenständlich nicht beauftragt war und daher auch nicht durchgeführt wurde; für die gegenständliche Bewertung wird sohin von den Flächenangaben in der Grundstücksdatenbank ausgegangen.

#### **Eigentumsverhältnisse, B-Blatt**

|         |            |                                 |
|---------|------------|---------------------------------|
| B-LNR 3 | 1/1-Anteil | Markus Habisch, geb. 30.05.1978 |
|---------|------------|---------------------------------|

**Lasten, C-Blatt**

Im C-Blatt sind vorrangig eine Dienstbarkeit des Fahrens bzw. Leitungsdienstbarkeiten eingetragen, welche bei der Bewertung berücksichtigt werden, sofern diese bewertungsrelevant sind.

In C-LNR 10a) ist ein Wohnungsgebrauchsrecht zu Gunsten von Herrn Manfred Habisch, geb. 22.12.1956, eingetragen, welches sich auf das Bauernhaus mit der Adresse Freidorf-Gleinzweg 8 bezieht. Aus dem Übergabsvertrag in TZ 3205/2016 geht nicht hervor, inwieweit eine gänzliche Unentgeltlichkeit desselben vereinbart wurde. Anlässlich der Befundaufnahme wurde von der verpflichteten Partei mitgeteilt, dass lediglich die Stromkosten vom Wohnungsberechtigten zu tragen sind, sämtliche sonstigen Betriebs- und Heizkosten sowie die Instandhaltung werden vom Liegenschaftseigentümer getragen. Für die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird daher von dieser Information ausgegangen.

Darüber hinaus sind diverse Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## **2.2. Grundstücke**

### **2.2.1. Lage und Beschaffenheit**

Die beiden Liegenschaften liegen im Süden des Gemeindegebietes von Frauental an der Laßnitz in einer Entfernung von rund 3,5 km zum Zentrum, sie sind über öffentliches Gut erschlossen, das auch durch die Hofstelle mit der Adresse Freidorf-Gleinzweg 8 führt und als Wander-, Spazier- und Radweg genutzt wird.

Die **Liegenschaft EZ 103** mit dem Wohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7 auf dem Grundstück Nr. 248/2 wird im Westen unmittelbar von der im öffentlichen Gut stehenden Zufahrtsstraße begrenzt und ist mit einem Kleinwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachraum, bebaut, bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um einfachere Außenanlagen (Grünflächen, befestigte Zufahrt).

Die **Liegenschaft EZ 11** umfasst die Hofstelle Freidorf-Gleinzweg 8 mit dem Bauernhaus (Teilkeller, Erdgeschoss, Dachraum), ein Stall- und Wirtschaftsgebäude, einen Viehunterstand, einen Geräteunterstand, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Mähwiesen, Hut- und Dauerweiden) sowie Waldflächen.

### **2.2.2. Aufschließung**

Laut Information anlässlich der Befundaufnahme, welche vom Sachverständigen nicht weiter geprüft wurde, sollen beide Wohnhäuser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein, die Wasserversorgung erfolgt über eine Quelfassung, wobei das Wohnhaus mit der ON 7 über die Hofstelle mitversorgt wird; diesbezüglich wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass diese Versorgung auch bei einer getrennten Verwertung aufrecht bleibt, weiters ist eine Stromversorgung durch das örtliche EVU gegeben.

**2.2.3. Flächenwidmung**

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 21.09.2025) sind die Grundstücke beider Liegenschaften als Freiland ausgewiesen.

**2.2.4. Steuerlicher Einheitswert**

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

**2.2.5. Rechte und Lasten**

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

## **2.3. Objektbestand, Nutzung**

### **2.3.1. Wohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7, 8523 Frauental an der Laßnitz**

Dieses auf dem Grundstück Nr. 248/2 der Liegenschaft EZ 103 bestehende Gebäude wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 26.04.1968 errichtet. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachraum, es ist massiv errichtet, die Fassaden sind mit einer Wärmedämmung versehen und putzbeschichtet, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit einer Eternithombendeckung. Das Untergeschoss wird von außen über einen Zugang an der Südseite erreicht und umfasst einfache Lager- und Abstellräume (teilweise Betonböden, Ziegelmauerwerk und Elementdecken im Rohzustand). Das Erdgeschoss wird über eine zweiläufige Massivstiege mit Zwischenpodest und Eisengeländer an der Südseite des Gebäudes erschlossen und umfasst Garderobe (Windfang), Dusche, Vorraum, WC, Küche sowie Wohn-/Schlafzimmer.

Die Beheizung erfolgt laut Information über feste Brennstoffe (Kohle, Koks) durch eine Etagenheizung, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich, die Heizleitungen verlaufen teilweise auf Putz, die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektro-Boiler, zusätzlich ist ein Infrarot-Paneel zur Heizung ersichtlich.

Die Belichtung der Räume im Erdgeschoss erfolgt über alte Holzfenster mit Isolierverglasung bzw. Holzverbundfenster mit Distanzscheiben, als Sonnenschutz sind Rollläden ersichtlich.

Die Eingangstüre ist eine Holztüre mit Glaslichtern und schmiedeeisernem Gitter, ansonsten bestehen Vollbautüren, die an Umfassungszargen angeschlagen sind bzw. eine Holzrahmenfüllungstüre.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf (Klinker, Terrazzoplatten, Fliesen, Laminat/Fertigparkett), die Wandoberflächen weisen in den Sanitärräumen und der Küche Wandverfliesungen auf, ansonsten sind diese verputzt und gemalt, die Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt und sind teilweise Feuchteschäden an diesen sichtbar bzw. auch Ansätze von Schimmelbildung.

Die Sanitärausstattung kann insgesamt als einfach bzw. veraltet bezeichnet werden, sie umfasst ein Stand-WC sowie ein Handwaschbecken und weiters eine Duschkabine mit Waschtisch.

Die Elektro-Installationen sind nicht mehr zeitgemäß (Schraubsicherungen).

Anhand des bei der Baubehörde erhobenen Einreichplanes ergibt sich für das Untergeschoss eine Bruttogrundfläche von gerundet 37,00 m<sup>2</sup>, für das Erdgeschoss eine solche von gerundet 47,00 m<sup>2</sup> und für den nur über eine Klappleiter erreichbaren Dachraum eine solche von gerundet 37,00 m<sup>2</sup>.

Das faktische Baualter zum Bewertungsstichtag beträgt ca. 55 Jahre, in Hinblick auf das Baualter ist ein geringfügig unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand gegeben, es bestehen umfangreichere Modernisierungserfordernisse, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude kann gemäß Bewertungsliteratur mit rund 80 Jahren angenommen werden.

### **Bauernhaus Freidorf-Gleinzweg 8, 8523 Frauental an der Laßnitz**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Altbestand (laut Information etwa in der Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet), für welchen nur ein Umbau aus dem Jahr 1979 als Bauakt erliegt.

Das Gebäude weist einen von außen erreichbaren Kellerraum an der Ostseite auf und besteht aus Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachraum. Das Gebäude ist teils massiv, ansonsten in Holzblockbauweise errichtet, der Dachstuhl wurde vor einigen Jahren saniert und wurden Schleppgaupen errichtet (erneuert), das Satteldach ist ansonsten mit Tonziegeln eingedeckt.

Der Zugang in das Erdgeschoss erfolgt an der Westseite über eine zweiflügelige Holzrahmenfüllungstüre, im Inneren bestehen Vollbautüren.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Holzfenster mit inneren und äußeren Fensterflügeln, Einfachverglasung, glasteilenden Sprossen und Eisengitter sowie im Wesentlichen Holzläden als Sonnenschutz.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen im Stall- und Wirtschaftsgebäude errichteten Holzvergaserofen mit Pufferspeichern, über welche auch die Warmwasserbereitung erfolgt, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf (Klinker, Fliesen, Holzschiffböden, Terrazzoplatten), die Wandoberflächen haben teilweise Holzlamperien bzw. sind ansonsten verputzt und gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind teils lackierte Holzdecken bzw. mit Holzschalungen verkleidet oder gemalt.

Die Sanitärausstattung umfasst im WC ein Stand-WC, das Badezimmer ist mit Badewanne und Handwaschbecken ausgestattet.

Die Elektro-Installationen vermitteln einen nicht mehr zeitgemäßen Eindruck.

Anhand der im Bauakt erliegenden Grundrisspläne ergeben sich die folgenden Bruttogrundflächen:

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Unterkellerung | 24,00 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss    | 109,00 m <sup>2</sup> |
| Dachraum       | 116,00 m <sup>2</sup> |

Die Nutzfläche (im Sinne des WEG) für die Räume im Erdgeschoss beträgt gerundet 80,00 m<sup>2</sup>.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann als in geringem Maße unterdurchschnittlich bezeichnet werden, darüber hinaus bestehen Modernisierungserfordernisse größeren Umfanges. Die Restnutzungsdauer wird zum Bewertungsstichtag mit rund 30 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 80 Jahre.

### **Stall- und Wirtschaftsgebäude**

Für das gegenständliche Gebäude liegt in der zuständigen Baubehörde kein Bauakt auf, auch sind das Baujahr des Gebäudes sowie des nördlichen Zubaus nicht bekannt. Dieses Gebäude weist im Untergeschoss eine Bruttogrundfläche von gerundet 164,00 m<sup>2</sup> auf, welcher Gebäudebereich ehemals als Stallgebäude für die Rinder-, Schweine- und Geflügelhaltung genutzt wurde; derzeit findet keine Tierhaltung statt. Der Stallbereich ist aus südlicher Richtung niveaugleich zugänglich, konstruktiv besteht dieser Gebäudeteil aus einem Ziegelmauerwerk bzw. Bruchsteinmauerwerk und ist beidseits mit Kalkputz verputzt und weiß gestrichen, wobei teils starke

Putzabplatzungen erkennbar sind bzw. der Putz fehlt. Es bestehen Holztüren, die Fenster sind einfach ausgeführt, als Decken bestehen Holztramdecken, Betondecken und teilweise Ziegelgewölbedecken.

Das Obergeschoss dieses Gebäudes ist von Osten her niveaugleich zugänglich, der nördliche Bereich zeigt sich als Garage bzw. Geräteunterstand mit einer Bruttogrundfläche von gerundet 42,00 m<sup>2</sup> und besteht aus einem unverputzten Ziegelmauerwerk. Das Baujahr dieses Zubaus ist nicht bekannt. Der über dem Stallbereich liegende südliche Teil des Obergeschosses ist in Holzkonstruktion mit Bretterschalung errichtet und wurde ursprünglich für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt, die Bruttogrundfläche dieses Gebäudeteils beträgt gerundet 166,00 m<sup>2</sup>. Den Abschluss nach oben bildet ein Satteldach mit Tonziegeldeckung, laut Information erfolgte im Jahr 2022 eine Neueindeckung der Dachflächen.

Im südlichen Bereich ist eine Mistlagerstätte mit den Maßen 5,40 m x 8,00 m errichtet sowie eine Jauchengrube mit rund 25 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen situiert.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann als deutlich reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig beschrieben werden, die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag wird mit rund 20 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt laut Literatur rund 70 Jahre.

### **Viehunterstand**

Dieser wurde laut Information des Liegenschaftseigentümers im Jahr 2023 errichtet und hat die Abmessungen 7,00 m x 5,00 m, er umfasst eine Holzkonstruktion auf Bodenplatte sowie rückwärtige Wand aus Betonsteinen, welche dreiseitig mit einer Bretterschalung versehen ist,

den oberen Abschluss bildet ein Pultdach mit Trapezblecheindeckung, die Nutzung erfolgte als Rinderunterstand.

Der **Geräteunterstand** weist die Abmessungen von ca. 4,00 m x 3,00 m auf, er besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit einem Pultdach mit Welleterniteindeckung abgeschlossen und weist keinen Zeitwert mehr auf.

### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen der Liegenschaft EZ 11**

Die bewertungsgegenständlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weisen eine Gesamtfläche von rund 5,40 ha auf und zeigen sich als Mähwiesen sowie als Hut- und Dauerweideflächen. Die Flächen sind arrondiert und ist die Zugänglichkeit zu den Flächen über öffentliche Wege oder Feldwege gegeben. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt in dieser Region rund 1.165 mm, was als günstig anzusehen ist.

Die im nördlichen Bereich und um die Hofstelle liegenden Böden weisen im Bereich der Hut- und Dauerweideflächen eine Bodenklimazahl von 12 bis 27 Punkten auf, es handelt sich um kalkfreie Kulturrohböden mit geringer Wasserspeicherkraft.

Die Mähwiesen im südöstlichen Liegenschaftsbereich zeigen sich mit einer Bodenklimazahl von 27 bis 32 Punkten, es handelt sich um feuchte Grünlandflächen mit erkennbaren Seggen- und Binsengewächsen, welche auf einen tiefgründigen und feuchten Standort hinweisen. Es verläuft auch ein Entwässerungsgraben durch die Grünlandfläche. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit und der vorliegenden Schluff- und Lehm Böden ist der Boden infolge der Vernässung im Maschineneinsatz nur erschwert bewirtschaftbar.

Bei den Mähwiesen im südlichen Bereich handelt es sich gemäß Bodenkarte überwiegend um mittelgründige, mittelhumöse Böden aus Braunerde und kalkfreiem Gley aus feinem Schwemmmaterial. Die Flächen zeigen sich mit einer Bodenklimazahl von 39 bis 45 Punkten, hierbei handelt es sich um mittel- bis hochwertiges Grünland bzw. bei Ackernutzung um mittelwertiges Ackerland. Die Böden sind bei Grünland- und Ackernutzung gut zu bewirtschaften.

Hinzuweisen ist darauf, dass über die Grundstücke Nr. 263/4, 255, 257, 261 und 262 insgesamt zwei Gasleitungen über eine Länge von rund 255 m führen.

### **Waldfläche der Liegenschaft EZ 11**

Die Waldfläche der Liegenschaft umfasst das Grundstück Nr. 245 mit einem Flächenausmaß von 38.430 m<sup>2</sup> und liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstückskomplexes, die Grundstücksaußengrenzen sind durch Grenzmarkierungen gut ersichtlich, im Zentrum des Waldgrundstückes fallen die Flächen in einen kleinen Graben ab und verläuft dieser weiter in südliche Richtung. Im südlichen Bereich ist die Waldfläche flach auslaufend und ist teilweise für Weidetiere eingezäunt.

Aufgrund des durchschnittlichen Jahresniederschlages und der vorliegenden frischen Böden ist eine gute Wasserversorgung gewährleistet. Es handelt sich um einen Mischwald mit Fichten, Rot- und Hainbuchen, Weißkiefern, Erlen und vereinzelt Eschen sowie weiteren Laubhölzern. Die Bestockung ist leicht überdurchschnittlich, offensichtlich wurden in den letzten Jahren keine wesentlichen Holzmengen entnommen. In den wenigen lichtereren Bereichen ist eine Naturverjüngung erkennbar. Bei der Fichte wird eine 11. Bonität erreicht, wesentliche Kalamitäten oder Schäden am Baumbestand sind nicht erkennbar.

Die Waldfläche ist über einen nicht befestigten öffentlichen Weg auf dem Grundstück Nr. 616 von Norden aus erreichbar sowie auch von der Hofstelle über einen Rückeweg zugänglich. Aufgrund der teils steil abfallenden Flächen ist eine Holzgewinnung mittels Harvester und Forwarder nur teilweise möglich, der überwiegende Waldbereich ist mit Traktor und Seilwinde zu bewirtschaften.

Die Nutzung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 11 Grundbuch 61012 Gleinz stellt sich in der Natur folgendermaßen dar:

| <b>Nutzung laut Natur</b>  | <b>Fläche</b>               |
|----------------------------|-----------------------------|
| Baufläche bzw. Hoffläche   | 1.500 m <sup>2</sup>        |
| Hut- und Dauerweideflächen | 25.163 m <sup>2</sup>       |
| Mähwiese südöstlich        | 11.795 m <sup>2</sup>       |
| Mähwiese südlich           | 17.045 m <sup>2</sup>       |
| Waldfläche                 | 38.430 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>               | <b>93.933 m<sup>2</sup></b> |

### **2.3.2. Außenanlagen**

Die vorhandenen Außenanlagen sind insgesamt eher einfach und werden bei der Bauwertermittlung mitberücksichtigt.

### **2.3.3. Inventar, Zubehör**

Dieses ist nicht Gegenstand der Bewertung.

### **2.3.4. Nutzung**

Laut erteilter Information wird das Wohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7 von der verpflichteten Partei zu Wohnzwecken genutzt, das Wohnhaus mit der ON 8 vom Wohnungsberechtigten, die land- und forstwirtschaftlichen

Flächen werden von der verpflichteten Partei eigenständig bewirtschaftet, die am Betrieb befindlichen Rinder werden von einem anderen Betrieb für die Nutzung der Weideflächen gehalten.

### **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 Bewertungsliegenschaften. 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.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständlichen, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich 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 Liegenschaften 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 Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= **Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, 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 Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

### 3.2.2. Berechnung des Sachwertes

#### Waldfläche

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für die Bewertung kleinerer Waldbestände in der Bewertungspraxis das Sachwertverfahren anzuwenden ist, bei welchem der Bodenwert getrennt vom Bestandeswert zu ermitteln ist, durch die Summierung beider Werte ergibt sich der Sachwert des Waldes.

Unter Verweis auf die dem Gutachten beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichswert von € 1,80 je m<sup>2</sup>. Anhand von Marktuntersuchungen und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse kann der Waldbodenwert mit rund 57% des Sachwertes abgeleitet werden, sodass sich gegenständlich ein durchschnittlicher Waldbodenwert von  $\text{€ } 1,80 \text{ je m}^2 \times 57\% = \text{€ } 1,03 \text{ je m}^2$  ergibt.

Als Plausibilisierung anhand von Erfahrungswerten kann je Bonitätsklasse der Fichte ein Wert von etwa € 0,09 je m<sup>2</sup> angesetzt werden, bei einer durchschnittlichen Bonität von 11 Punkten ergibt dies einen Bodenwert von € 0,99 je m<sup>2</sup>.

Unter weiterer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie Lage, Form, Größe, Topographie, Bonität und Marktverhältnisse, wird für die gegenständliche Waldfläche ein Bodenwert von € 1,05 je m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Bestandesbewertung erfolgt unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Marktpreise der letzten fünf Jahre für die einzelnen Holzsortimente sowie der Holzerntekosten, die Umtriebszeit wurde mit 100 Jahren angesetzt, weiters werden die nachstehenden Bewertungsgrundlagen herangezogen:

- Holzartenverteilung und Bestandesalter laut Befundaufnahme
- Alterswertfaktoren (Sagl)
- Ertragstafeln (Marschall)

Die Entwicklung des Säge- und Industrieholzmarktes zeigt seit dem Jahr 2021 bis zum Frühjahr 2023 ein hohes Preisniveau, welches sich jedoch zur Jahresmitte 2023 hin wieder konsolidiert hat. Die langjährige Entwicklung zeigt bei Fichtensägeholz der Stärkeklasse 2a+ der Sortimente A bis C einen Wert von rund € 92,00 netto je fm mit steigender Tendenz, zum Bewertungsstichtag liegen die Preise bei rund € 115,00 je fm.

Die Erntekosten werden unter Berücksichtigung der Grund-, Gelände- und Ruckebedingungen sowie der Holzsortimente mit € 38,00 je fm angenommen, sodass sich aufgrund der vorliegenden Bestockung ein Bestandeswert von gerundet € 0,90 je m<sup>2</sup> ergibt.

Der Sachwert der Waldfläche ermittelt sich daher wie folgt:

$$€ 1,05 \text{ je m}^2 + € 0,90 \text{ je m}^2 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 1,95 \text{ je m}^2}}$$

### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Gestützt auf die dem Gutachten beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein Mittelwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen von € 4,39 je m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert der einzelnen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird aus den vorliegenden Vergleichswerten abgeleitet, weiters haben die vorhandene Bodenklimazahl für die einzelnen Grundstücke und die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit

ebenso einen wesentlichen Einfluss auf den Bodenwert der einzelnen Grundstücke.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Form, Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeit und des Verkaufszeitpunktes werden die folgenden Vergleichswerte abgeleitet:

|                               |   |                        |
|-------------------------------|---|------------------------|
| - Hut- bzw. Dauerweideflächen | € | 2,20 je m <sup>2</sup> |
| - Mähwiesen südöstlich        | € | 4,20 je m <sup>2</sup> |
| - Mähwiesen südlich           | € | 6,00 je m <sup>2</sup> |

#### **Bebaute Freilandflächen (Hofstellenfläche)**

Der Bodenwert wird ebenfalls nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten, als Bauland ausgewiesenen Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt wurden. Aus der beiliegenden Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein valorisierter Durchschnittswert für voll erschlossenes Bauland von gerundet € 96,00 je m<sup>2</sup>.

Zur Ableitung des gebundenen Bodenwertes ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Nr. 248/2 in Hinblick auf die Bebauung bzw. Bebaubarkeit eine überdurchschnittliche Größe aufweist und als Freiland ausgewiesen ist, ebenso ist bei der Hofstellenfläche zu berücksichtigen, dass diese mit einem nicht mehr zeitgemäßen Gebäudebestand bebaut ist und ebenfalls im Freiland liegt. Dies vorangestellt erfolgt die Ableitung des gebundenen Bodenwertes mit 50% des Wertes von voll erschlossenem Bauland, das sind € 48,00 je m<sup>2</sup>.

#### **Bodenwertermittlung Liegenschaft EZ 103**

1.193 m<sup>2</sup> x € 48,00 je m<sup>2</sup> = € 57.264,00

**Bodenwert EZ 103 gerundet****€ 57.300,00****Bodenwert/Sachwert der Waldfläche Liegenschaft EZ 11**

| <b>Nutzung laut Natur</b>  | <b>Fläche</b>    | <b>Bodenwert<br/>je m2</b> | <b>Bodenwert<br/>gesamt</b> |
|----------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Baufläche bzw. Hoffläche   | 1.500 m2         | € 48,00                    | € 72.000,00                 |
| Hut- und Dauerweideflächen | 25.163 m2        | € 2,20                     | € 55.359,00                 |
| Mähwiese südöstlich        | 11.795 m2        | € 4,20                     | € 49.539,00                 |
| Mähwiese südlich           | 17.045 m2        | € 6,00                     | € 102.270,00                |
| Waldfläche (Sachwert)      | 38.430 m2        | € 1,95                     | € 74.939,00                 |
| <b>Summe</b>               | <b>93.933 m2</b> |                            | <b>€ 354.107,00</b>         |

**Bewertung der Dienstbarkeiten in C-LNR 1a) bis 9a)**

Aus den Dienstbarkeiten in C-LNR 1a) und 2a) ist keine Wertminderung ableitbar.

Bei den in C-LNR 6a) und 8a) eingetragenen Dienstbarkeiten ergibt sich bei einer Schutzstreifenbreite von jeweils 6 m und einer Länge der Leitung von rund 255 m eine belastete Fläche von 3.060 m2. Unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Bodenwertes von € 5,10 je m2 und einer Wertminderung von 25% ergibt sich eine Dienstbarkeitsbelastung von € 3.902,00.

Hinsichtlich der Dienstbarkeit in C-LNR 9a) ist von einer Länge von rund 45 m und einer Breite von 20 m auszugehen, woraus bei einem Bodenwert von € 6,00 je m2 und einem Wertminderungssatz von 15% eine Dienstbarkeitsbelastung von € 810,00 resultiert.

Für die über die Grundstücke westlich der Hofstelle in südliche Richtung und dann weiter in östliche Richtung verlaufende Kanalanlage der kommunalen Abwasserentsorgung werden pauschal € 620,00 in Abzug gebracht.

**Summe der Dienstbarkeitsbelastungen** € 5.332,00

**Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der Dienstbarkeitsbelastungen**

€ 354.107,00 - € 5.332,00 = € 348.775,00

**Bodenwert EZ 11 gerundet** € 349.000,00

#### **Neubauwert – Bauwert**

Die Berechnung der Neubauwerte erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad, Zubehörfächen, regionalen Preisfaktoren sowie anteiligen Außenanlagen:

#### **Wohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7 (EZ 103)**

Untergeschoss

37,00 m<sup>2</sup> x € 1.180,00 je m<sup>2</sup> = € 43.660,00

Erdgeschoss

47,00 m<sup>2</sup> x € 1.965,00 je m<sup>2</sup> = € 92.355,00

Dachraum

37,00 m<sup>2</sup> x € 785,00 je m<sup>2</sup> = € 29.045,00

**Neubauwert** € 165.060,00

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

$$€ 165.060,00 \times 0,2872 = € \underline{47.405,00}$$

**Bauwert Wohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7 gerundet**

**€ 47.400,00**

**Bauernhaus Freidorf-Gleinzweg 8 (EZ 11)**

Unterkellerung

$$24,00 \text{ m}^2 \times € 1.070,00 \text{ je m}^2 = € 25.680,00$$

Erdgeschoss

$$109,00 \text{ m}^2 \times € 1.785,00 \text{ je m}^2 = € 194.565,00$$

Dachraum pauschal

€ 62.000,00

Neubauwert

€ 282.245,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,0 auf 63,43% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 36,57% des Neubauwertes verbleibt:

$$€ 282.245,00 \times 0,3657 = € \underline{103.217,00}$$

**Bauwert Bauernhaus Freidorf-Gleinzweg 8 gerundet****€ 103.000,00****Stall- und Wirtschaftsgebäude**

Untergeschoss

164,00 m<sup>2</sup> x € 1.400,00 je m<sup>2</sup> = € 229.600,00

Obergeschoss

166,00 m<sup>2</sup> x € 680,00 je m<sup>2</sup> = € 112.880,00

Obergeschoss – Einstellbereich

42,00 m<sup>2</sup> x € 980,00 je m<sup>2</sup> = € 41.160,00

Neubauwert

€ 383.640,00

Bei einer zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie unter Berücksichtigung einer Zustandsnote von 3,0 ergibt sich eine Wertminderung von 76,62% des Neubauwertes, sodass ein Restwert von 23,38% des Neubauwertes verbleibt.

€ 383.640,00 x 0,2338 = € 89.695,00

zuzüglich Zeitwert Mistlagerstätte und Jauchengrube

€ 1.300,00

Bauwert Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie Zeitwert Mistlagerstätte und Jauchengrube

€ 90.995,00

**Bauwert Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie Zeitwert  
Mistlagerstätte und Jauchengrube gerundet**

**€ 91.000,00**

Für den **Viehunterstand** wird für die verbaute Fläche von rund 35,00 m<sup>2</sup> und bei einem Neubauwert von € 515,00 je m<sup>2</sup> ein **Bauwert** von **gerundet**

**€ 18.000,00**

angesetzt.

**Sachwert – Zusammenstellung Liegenschaft EZ 103**

Bodenwert € 57.300,00

Bauwert Wohnhaus ON 7 € 47.400,00

Sachwert Liegenschaft EZ 103 € 104.700,00

**Sachwert Liegenschaft EZ 103 gerundet € 105.000,00**

**Sachwert – Zusammenstellung Liegenschaft EZ 11**

Summe der Bodenwerte € 349.000,00

Bauwert Bauernhaus ON 8 € 103.000,00

Bauwert Stall- und Wirtschaftsgebäude, etc. € 91.000,00

Bauwert Viehunterstand € 18.000,00

**Sachwert Liegenschaft EZ 11 € 561.000,00**

### 3.3. Verkehrswert

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

Da beide Liegenschaften um die ermittelten Sachwerte absetzbar scheinen, werden diese als Verkehrswerte ausgewiesen; festzustellen ist, **dass beide Liegenschaften keine wirtschaftliche Einheit darstellen!**

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 103 Grundbuch 61012 Gleinz mit dem Kleinwohnhaus Freidorf-Gleinzweg 7, 8523 Frauental an der Laßnitz, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag**

**€ 105.000,00**

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 11 Grundbuch 61012 Gleinz mit der Hofstelle Freidorf-Gleinzweg 8, 8523 Frauental an der Laßnitz (Bauernhaus, Stall- und Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen), beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag**

**€ 561.000,00**

**Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes (C-LNR 10a)**

Der ortsübliche Mietzins für den Wohnrechtsgegenstand einschließlich der Betriebs- und Heizkosten kann zum Bewertungsstichtag mit € 580,00 monatlich angenommen werden, was auf die Nutzfläche umgelegt rund € 5,50 je m<sup>2</sup> an Mietzins entspricht sowie € 1,75 je m<sup>2</sup> an Betriebs- und Heizkosten, sodass sich der folgende jährliche Ansatz für das Wohnungsgebrauchsrecht ergibt:

$$€ 580,00 \times 12 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad \quad 6.960,00}}$$

Für einen zum Bewertungsstichtag rund 69-jährigen Berechtigten ergibt sich nach der Leibrententabelle 2020/2022 bei einem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0% p.a. ein Barwertfaktor unter Berücksichtigung des Reduktionsfaktors (aufgrund der monatlich vorschüssigen Zahlungsweise von Mieten) von 11,6272 und somit der nachstehende Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes:

$$€ 6.960,00 \times 11,6272 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad \quad 80.925,00}}$$

**Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes für Herrn Manfred Habisch, geb. 22.12.1956, gerundet**

$$\underline{\underline{€ \quad \quad \quad 81.000,00}}$$

Für die Ableitung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 11 Grundbuch 61012 Gleinz unter Berücksichtigung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes ist zu berücksichtigen, dass derart belastete Liegenschaften nur mit Abstrichen von den jeweiligen Werten absetzbar sind, welcher Umstand gegenständlich durch einen Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß zwischen 5% und 10% des unbelasteten Verkehrswertes berücksichtigt wird wie folgt:

(€ 561.000,00 - € 81.000,00) x 0,925 = € 444.000,00

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 11 Grundbuch 61012 Gleinz mit der Hofstelle Freidorf-Gleinzweg 8, 8523 Frauental an der Laßnitz (Bauernhaus, Stall- und Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen), beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen und unter Berücksichtigung des in C-LNR 10a) intabulierten Wohnungsgebrauchsrechtes zum Bewertungsstichtag**

**€ 444.000,00**

### **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 Liegenschaften im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. 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 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 in Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Lage derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 29. September 2025

A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature in blue ink. The stamp's text, arranged in a circle, reads 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. In the center of the stamp, the text 'Mag. Harald Ganster' is printed. The signature is a fluid, cursive script that overlaps the stamp.

.....  
der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

















## Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Flächen westlich und südwestlich der Hofstelle – Hut- bzw. Dauerweide



Flächen östlich der Hofstelle – Hut- bzw. Dauerweide



Mähwiese auf den Grundstücken 252, 254 und 256 im südöstlichen Bereich



Mähwiese im südlichen Bereich (Grundstücke 263/4, 257, 261, 255, 262, 260)



Blick Richtung Süden (öffentliches Weggrundstück)





Grundstück 263/1 (nördlicher Bereich, Rinderauslauf)



Grundstück 248/1



Hausgarten (südlich der Hofstelle)



## Waldgrundstück Nr. 245

Waldfläche im Norden mit öffentlichen Rückewegen



Waldfläche von Hofstelle aus zugänglich



Waldfläche südlicher Bereich



Quellfassung überdacht



Stall- bzw. Wirtschaftsgebäude

Südansichten



Ostansichten



Nordansichten



Westansichten



Dacheindeckung



Ehemaliger Stallbereich (Erdgeschoß)



Obergeschoß – nördlicher Zubau



Tennenbereich



Viehunterstand



## Geräteunterstand



## Wasserversorgung – Wasserspeicher auf Grundstück 248/1

Bassin 1: Wasserversorgung für EZ 11 GB 61012 mit Drucksteigerungsanlage



Bassin 2: Wasserversorgung für EZ 103 GB 61012 mit Drucksteigerungsanlage im Wohnhaus



Bassin 3: für Wasserversorgung für EZ 106 GB 61012 mit Drucksteigerungsanlage (derzeit nicht in Betrieb – es müsste die Wasserfassung erneuert werden)





## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61012 Gleinz  
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 11

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1500/2025

GREINER

Plombe 2590/2025

Plombe 2976/2025

Plombe 2977/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE          |
|--------------|----------------|--------|----------------------|
| .34          | GST-Fläche     | 629    |                      |
|              | Bauf.(10)      | 433    |                      |
|              | Gärten(10)     | 196    | Freidorf-Gleinzweg 8 |
| 245          | Wald(10)       | 38430  |                      |
| 248/1        | Landw(10)      | 1922   |                      |
| 250          | Landw(10)      | 2299   |                      |
| 252          | Landw(10)      | 8108   |                      |
| 254          | Landw(10)      | 2895   |                      |
| 255          | Landw(10)      | 396    |                      |
| 256          | Landw(10)      | 198    |                      |
| 257          | Landw(10)      | 9826   |                      |
| 259          | Landw(10)      | 2324   |                      |
| 260          | Landw(10)      | 593    |                      |
| 261          | Landw(10)      | 2805   |                      |
| 262          | Landw(10)      | 575    |                      |
| 263/1        | Landw(10)      | 8062   |                      |
| 263/4        | Landw(10)      | 14871  |                      |
| GESAMTFLÄCHE |                | 93933  |                      |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Markus Habisch

GEB: 1978-05-30 ADR: Freidorf-Gleinzweg 7, Frauental an der Laßnitz 8523

a 3205/2016 Übergabsvertrag 2015-12-15 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 161/1867

Dienstbarkeit

Fahren über Gst 263 für EZ 6 ds GB, EZ 2 GB 61021 Hasreith

b 2310/1968 2444/1978 Gst 263 in Gst 263/1 263/4 geteilt

2 a 101/1978 2444/1978

Dienstbarkeit der Duldung einer elektrischen Leitung auf

Gst 262 263/4 gem Abs 1 2 Übereinkommen 1977-12-01

für Österreichische

- Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
- 6 a 525/1990  
DIENSTBARKEIT  
Errichtung Betrieb Erhaltung Erneuerung Umbau einer  
Gasleitungsanlage samt Zubehör  
gem Artikel I II Servitutsvertrag 1989-11-29  
hins Gst 263/4 257 261 262 für Gst 157/4 KG 06301  
Baumgarten an der March
- 8 a 399/2004  
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Betrieb, Erhaltung,  
Erneuerung und Umbau einer Gasleitungsanlage samt Zubehör  
gem Artikel I II Servitutsvertrag 2004-01-09  
hins Gst 263/4 255 257 261 zugunsten Gst 157/4 KG 06301  
Baumgarten an der March (BG Gänserndorf)
- 9 a 3292/2015  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes,  
der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaus der zur  
Übertragung elektrischer Energie dienenden  
20-kV-Abzweigleitung Zeierling/Kreisgrabenweg  
m. Anschl. Gleinz, Ltg. Nr. M2-1262  
sowie von Fernmeldeanlagen  
gem Pkt 1 - 5 Vereinbarung 2014-10-07  
über Gst 263/4  
für Energienetze Steiermark GmbH (FN 242892w)
- 10 a 3205/2016  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt IX. Übergabsvertrag  
2015-12-15 für  
Manfred Habisch geb 1956-12-22
- b 4384/2016 VORRANG von LNR 11 vor 10
- c 5685/2022 VORRANG von LNR 12 vor 10
- d 4757/2024 VORRANG von LNR 15 vor 10
- 11 a 3792/2016 Pfandurkunde 2016-06-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 370.000,--  
für Raiffeisenbank Deutschlandsberg eGen (mbH) (FN 59660k)
- c 3792/2016 2913/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West -  
5014/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 11  
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 3
- d 4384/2016 VORRANG von LNR 11 vor 10
- 12 a 5685/2022 Pfandurkunde 2022-11-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Raiffeisenbank Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)
- b 5685/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 4  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 12
- c 5685/2022 VORRANG von LNR 12 vor 10
- 14 a 2914/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-07  
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--  
s. A. lt. Beschluss 2024-06-19 für  
Aufhauser Getränke GmbH & Co KG (FN 012462b)  
(2 E 2103/24 s)
- b 2914/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 14  
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 5
- 15 a 3062/2024 Pfandurkunde 2016-06-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)
- b 3062/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 15

- EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 6  
c 4757/2024 VORRANG von LNR 15 vor 10
- 16 a 5056/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 350.000,--  
s. A. lt. Beschluss 2025-01-15 für  
Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)  
(105 E 34/24 h)
- 17 a 849/2025 Beschluss 2025-03-28  
PFANDRECHT vollstr. EUR 16.592,32  
für Schranger Holzbaumeister Gesellschaft m.b.H.  
(FN 456448y)  
(2 E 665/25x)
- b 849/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 17  
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 8
- 18 a 930/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.890,31  
s. A. lt. Beschluss 2025-03-14 für  
Franz Gady GmbH (FN 227213m)  
(105 E 10/25f - Beitritt zu 105 E 34/24 h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

22.07.2025 16:24:37

---



## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61012 Gleinz  
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 103

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 930/2025

Plombe 2590/2025

Plombe 2976/2025

Plombe 2977/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE          |
|--------|----------------|--------|----------------------|
| 248/2  | GST-Fläche *   | 1193   |                      |
|        | Bauf.(10)      | 56     |                      |
|        | Gärten(10)     | 1137   | Freidorf-Gleinzweg 7 |

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Ing. Markus Habisch

GEB: 1978-05-30 ADR: Payer-Weyprechtstraße 6, Graz 8020

b 1092/2013 Einantwortungsbeschluss 2013-02-06 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 7203/2014 Pfandurkunde 2014-10-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--  
für Raiffeisenbank Deutschlandsberg eGen (FN 59660k)

b gelöscht

3 a 3792/2016 Pfandurkunde 2016-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 370.000,--  
für Raiffeisenbank Deutschlandsberg eGen (mbH) (FN 59660k)

c 3792/2016 2913/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West -

5014/2024) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 11

EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 3

4 a 5685/2022 Pfandurkunde 2022-11-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Raiffeisenbank Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)

b 5685/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 4

EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 12

5 a 2914/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-07

PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--

s. A. lt. Beschluss 2024-06-19 für

Aufhauser Getränke GmbH & Co KG (FN 012462b)

(2 E 2103/24 s)

b 2914/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 14

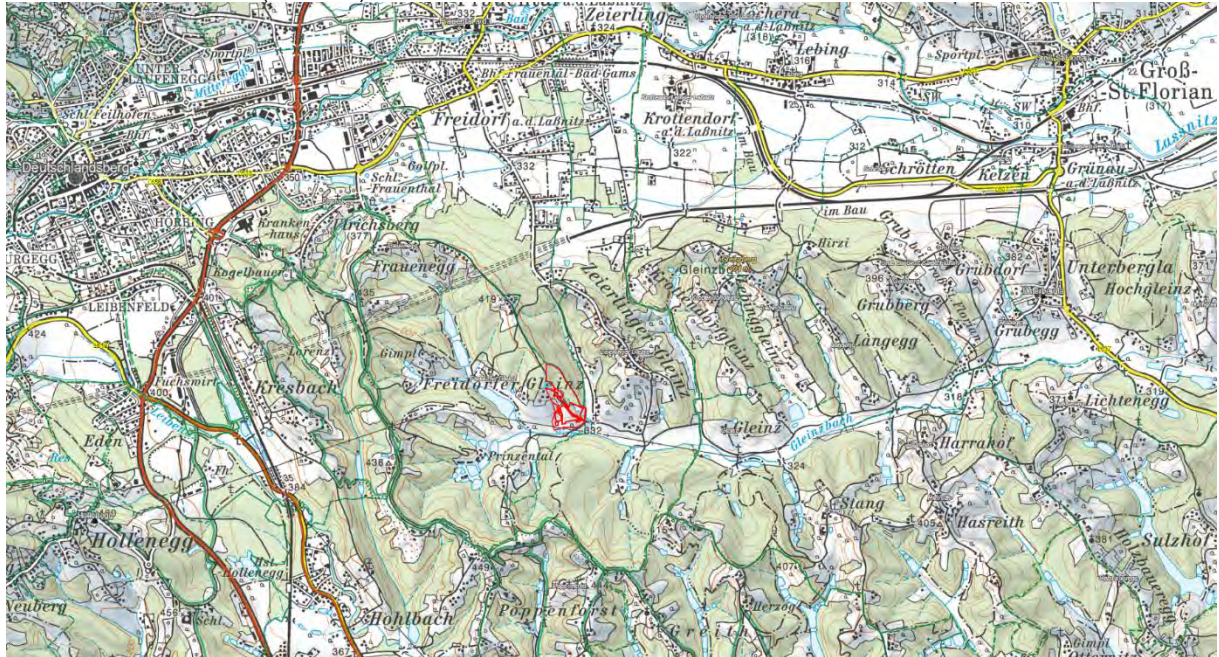
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 5

- 6 a 3062/2024 Pfandurkunde 2016-06-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)  
b 3062/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 15  
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 6
- 7 a 5056/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 350.000,--  
s. A. lt. Beschluss 2025-01-15 für  
Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)  
(105 E 34/24 h)
- 8 a 849/2025 Beschluss 2025-03-28  
PFANDRECHT vollstr. EUR 16.592,32  
für Schranger Holzbaumeister Gesellschaft m.b.H.  
(FN 456448y)  
(2 E 665/25x)  
b 849/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 11 KG 61012 Gleinz C-LNR 17  
EZ 103 KG 61012 Gleinz C-LNR 8
- 9 a 930/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.890,31  
s. A. lt. Beschluss 2025-03-14 für  
Franz Gady GmbH (FN 227213m)  
(105 E 10/25f - Beitritt zu 105 E 34/24 h)

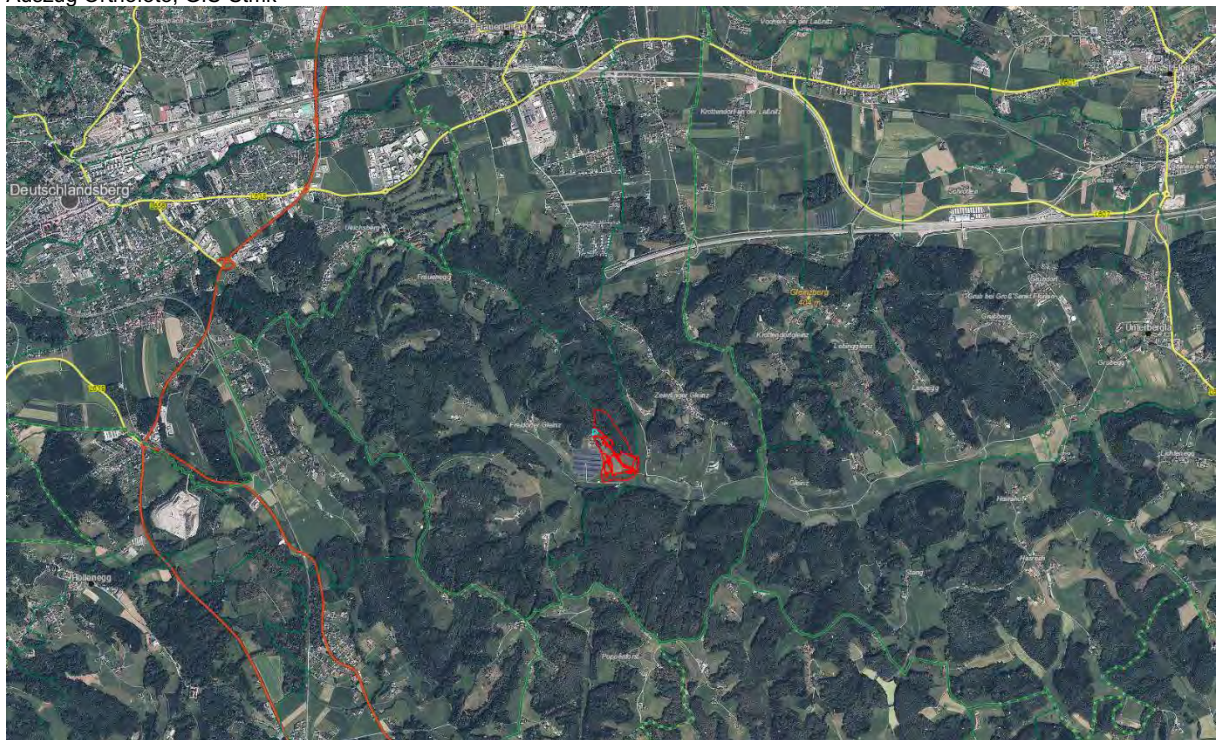
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Amtliche Karte - GIS Stmk (Übersicht)

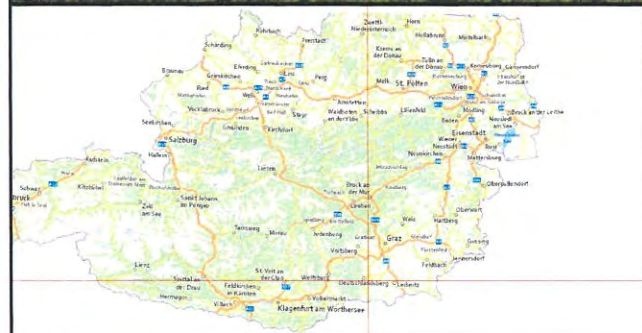
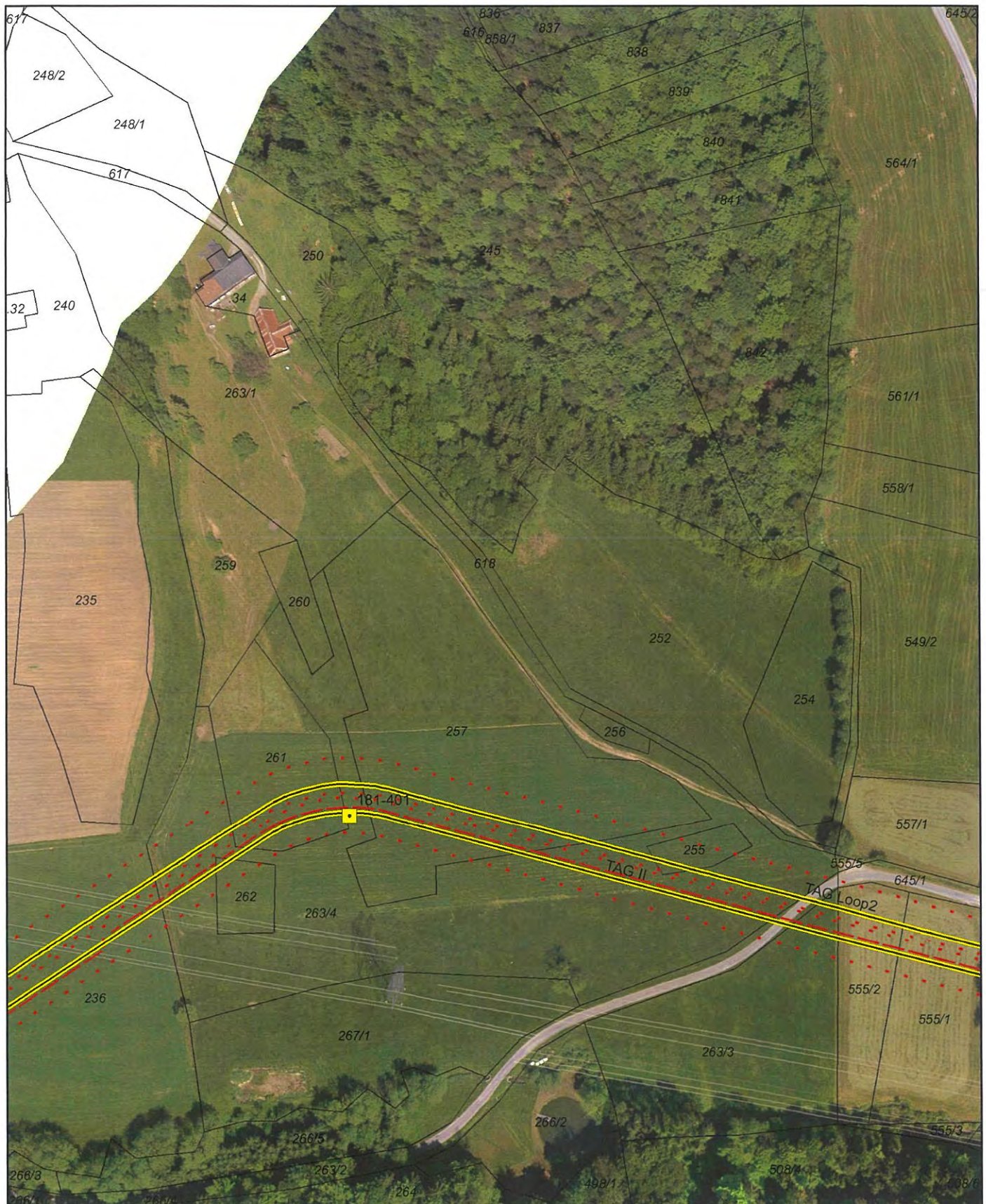


Auszug Orthofoto, GIS-Stmk



Auszug Orthofoto mit Kataster GIS-Stmk





### PGIS Datenbankausschnitt

Erstellt für Maßstab 1:2 000

0 100 m

Ersteller j.steinfeld@taggmbh.at

Erstellungsdatum 02.04.2025



### TAG GmbH

Wiedner Hauptstrasse 120-124  
1050 Wien  
Österreich







# EINREICHPLAN ZUM NEUBAU EINES WOHNHAUSES FÜR FRÄULEIN REICH ELISABETH GLEINZ NR. 15. KG. GLEINZ PZ. NR. 240/2

Z. 100-100-100  
Bauamt  
1914

02. 10/14-10/14  
Bauamt  
1914

LAGEPLAN M 1:2000



SCHNITT M 1:50

WESTANSICHT

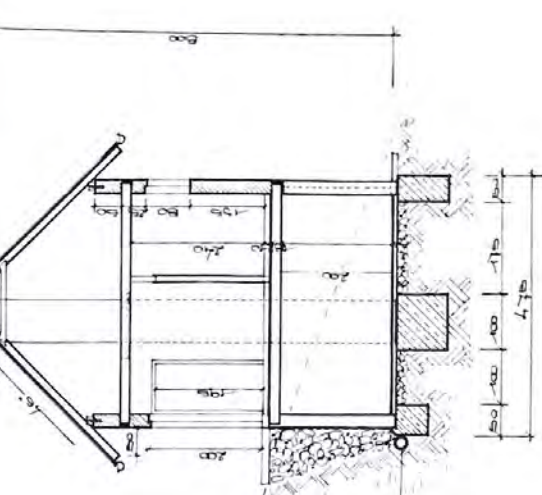
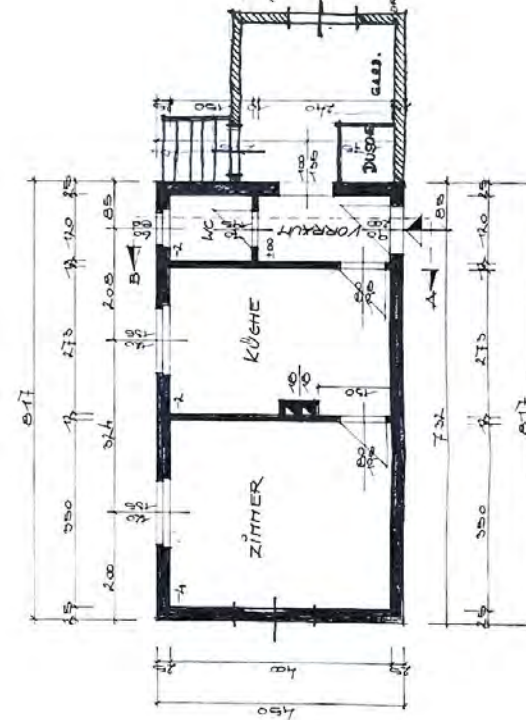
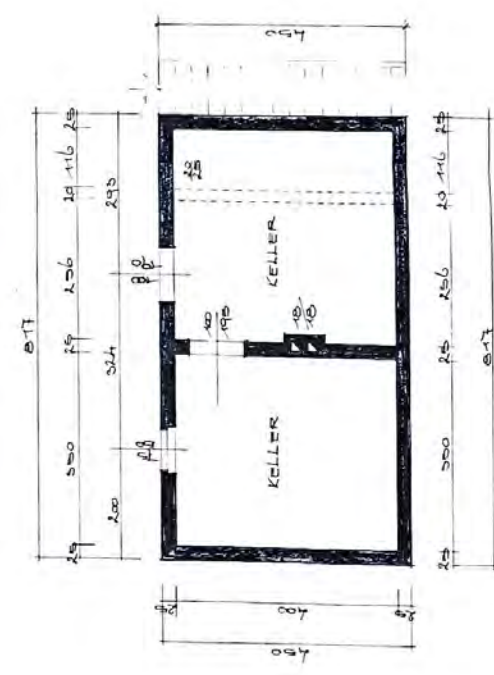
NORDANSICHT

AUSICHTEN M 1:100  
GRUNDRISS M 1:50

Das Bauantrag an 26. April 1914 angenommen und  
ausgeführt  
Prof. T. Loh

KELLERGRUNDRISS

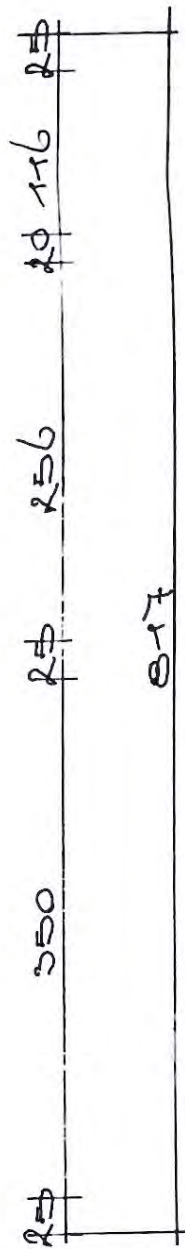
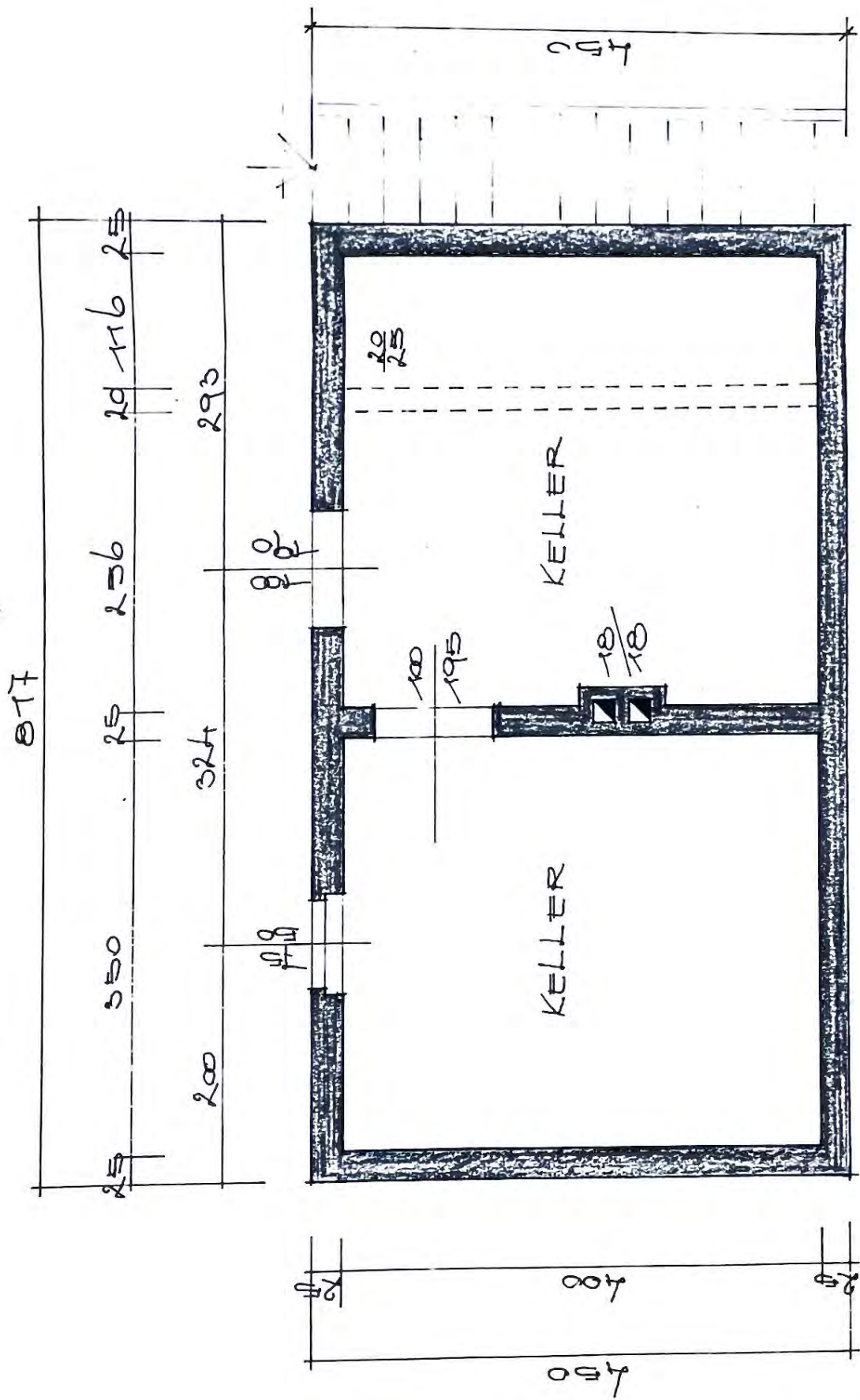
ERDGESCHOSS



Prof. T. Loh  
Bauamt  
1914

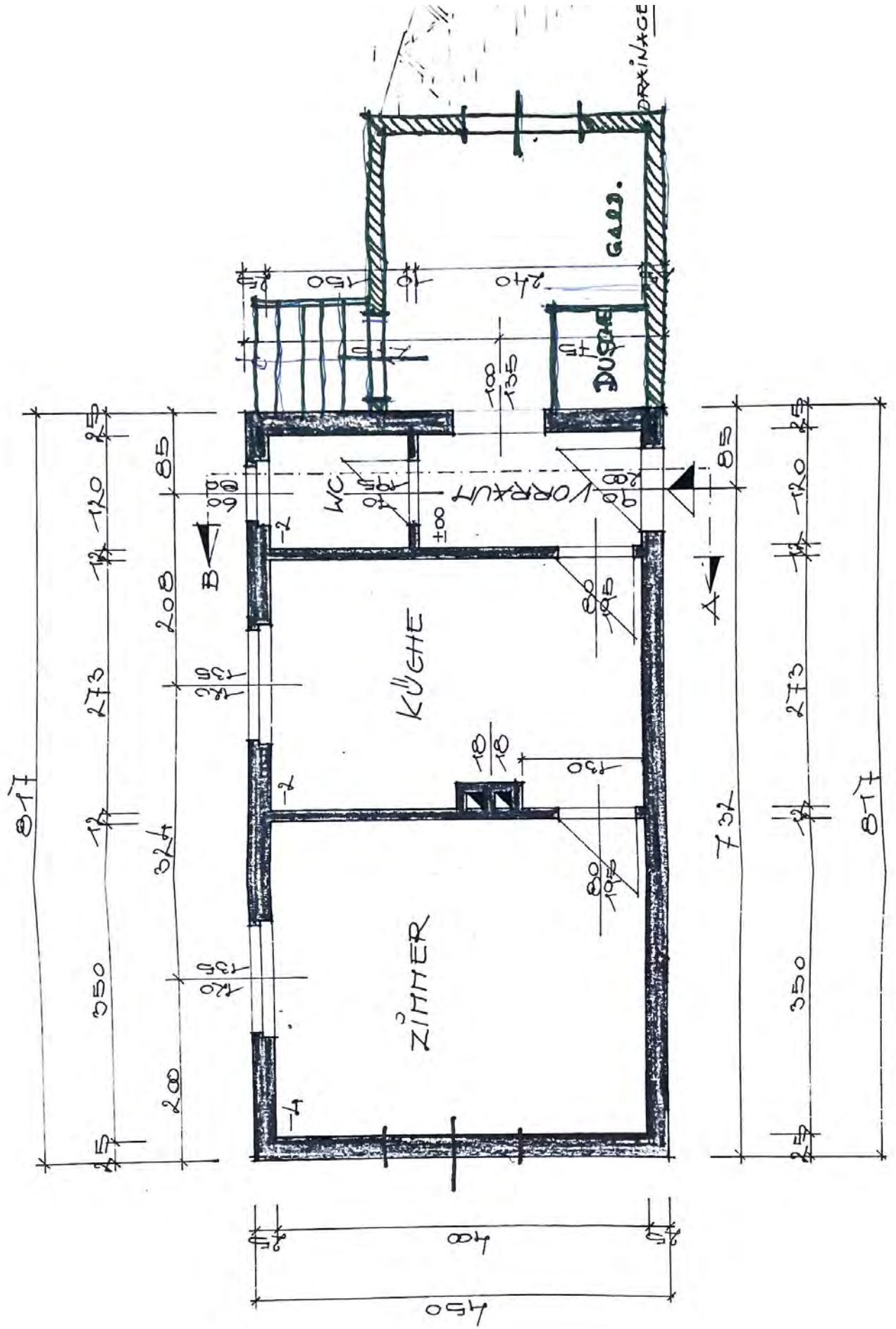
BAUFÜHRER

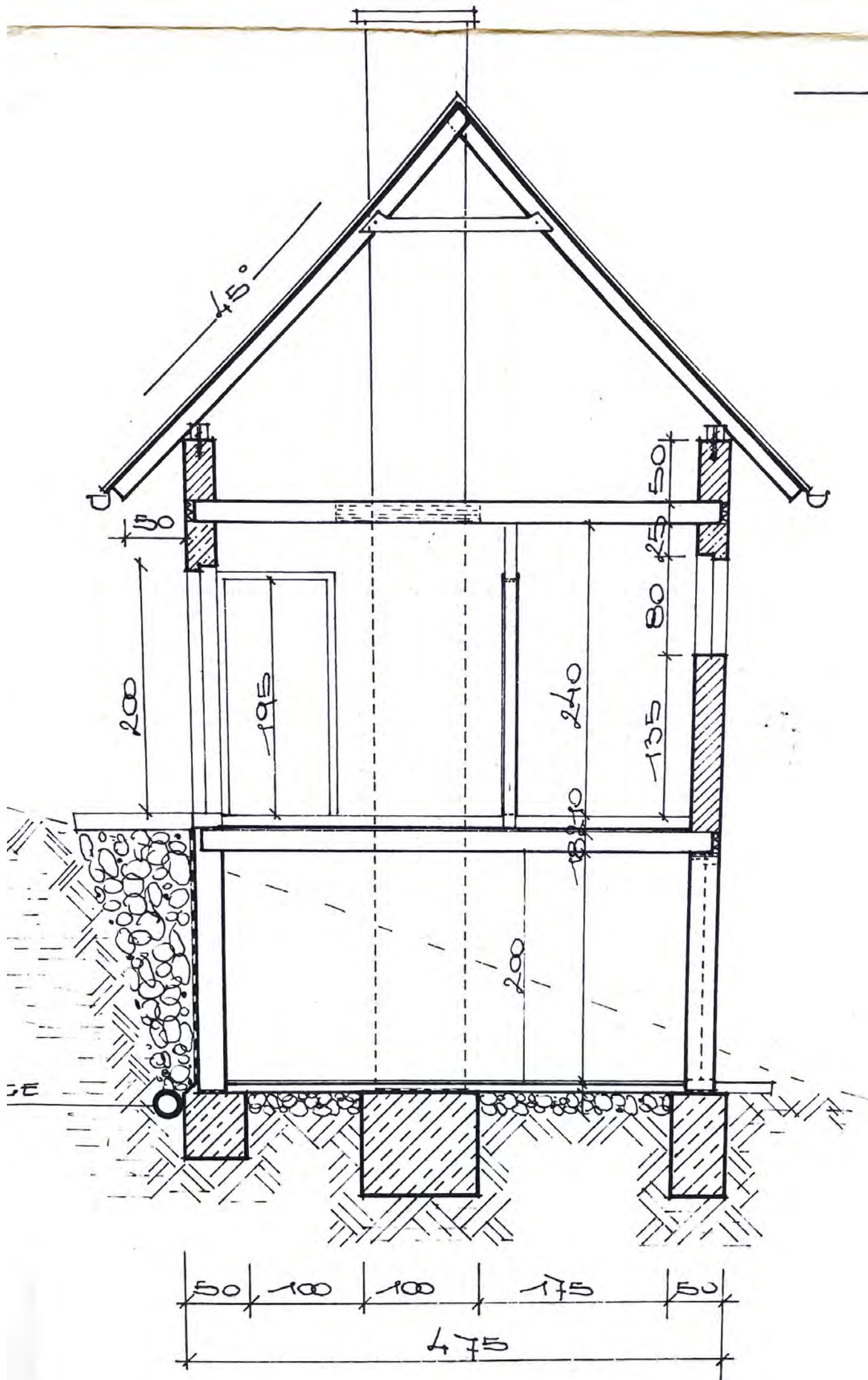
BAUHERR  
Elisabeth Reich



zisse H. 1.50

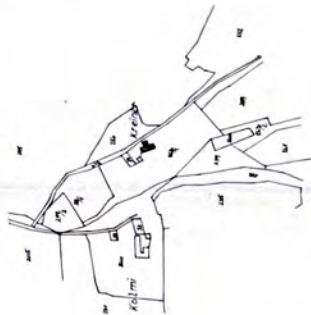
# ERDGESCHOß



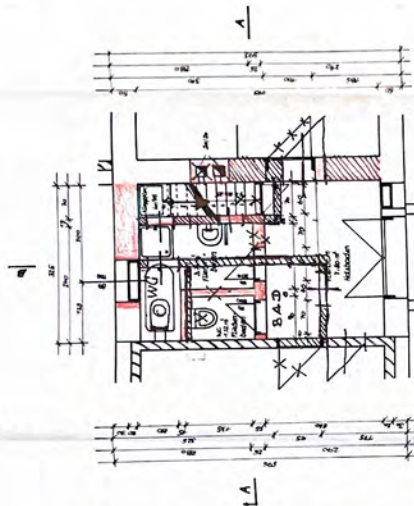


# Einbau von Sanitäranlagen in ein Erdmilitärhaus

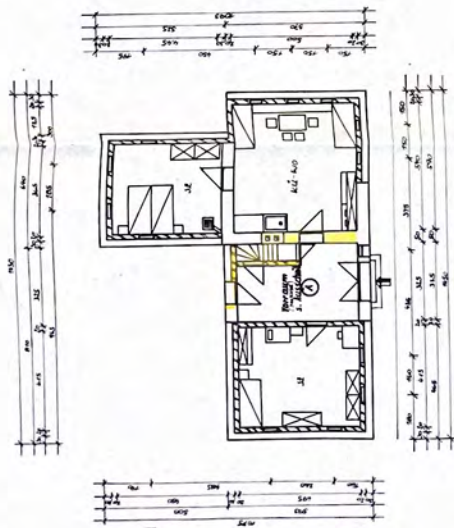
Habisch Altes  
Freiburg-Gleitz 45, Post 363/1  
Bis Frauenhof



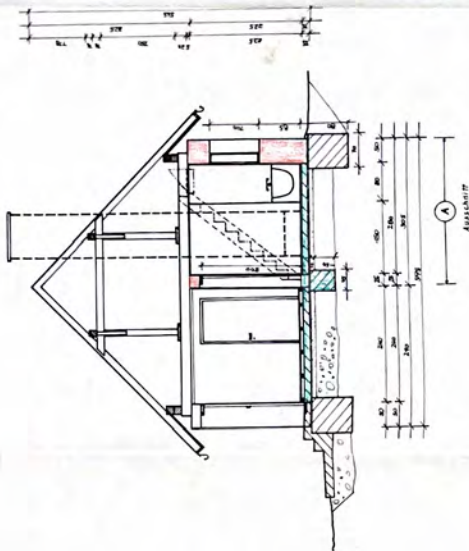
Lageplan  
M = 1:200  
Habisch Altes, LG Gleitz, Post 363/1



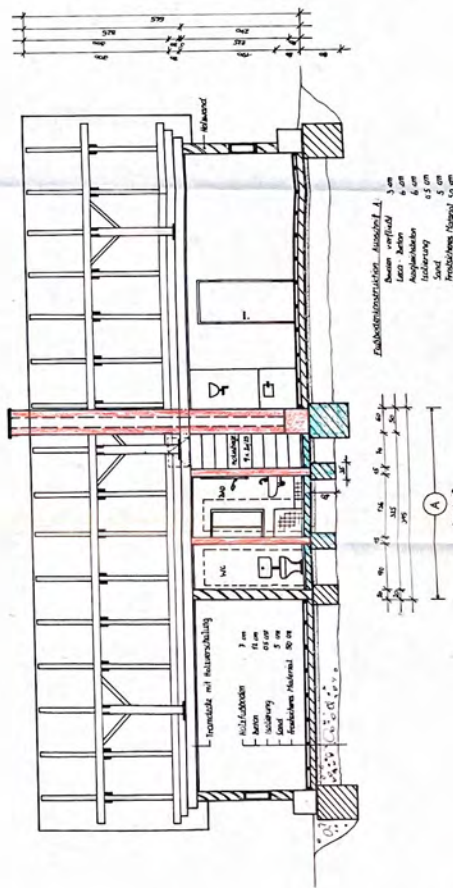
Ausschnitt von Erdgeschoss  
Vorraum (Küche) M = 1:50



Erdgeschoss  
M = 1:400



Schnitt B-B  
M = 1:50



Schnitt A-A  
M = 1:50



Der Bauamt Gleitz  
legiert am 12. V. 1979  
Z. 600-85-1979

Der Bauamt Gleitz  
legiert am 12. V. 1979  
Z. 600-85-1979  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz

Z. 600-85-1979  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz

BAUAMT  
PFLER  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz

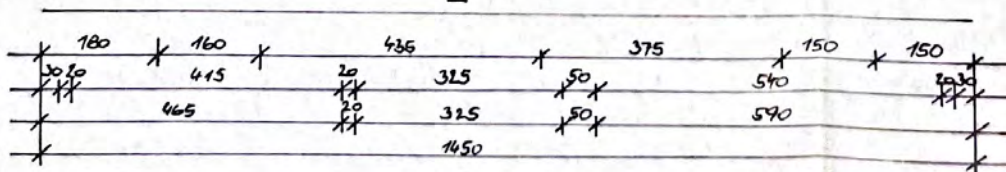
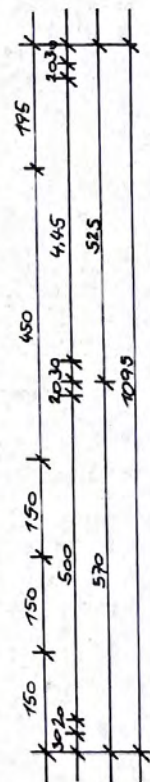
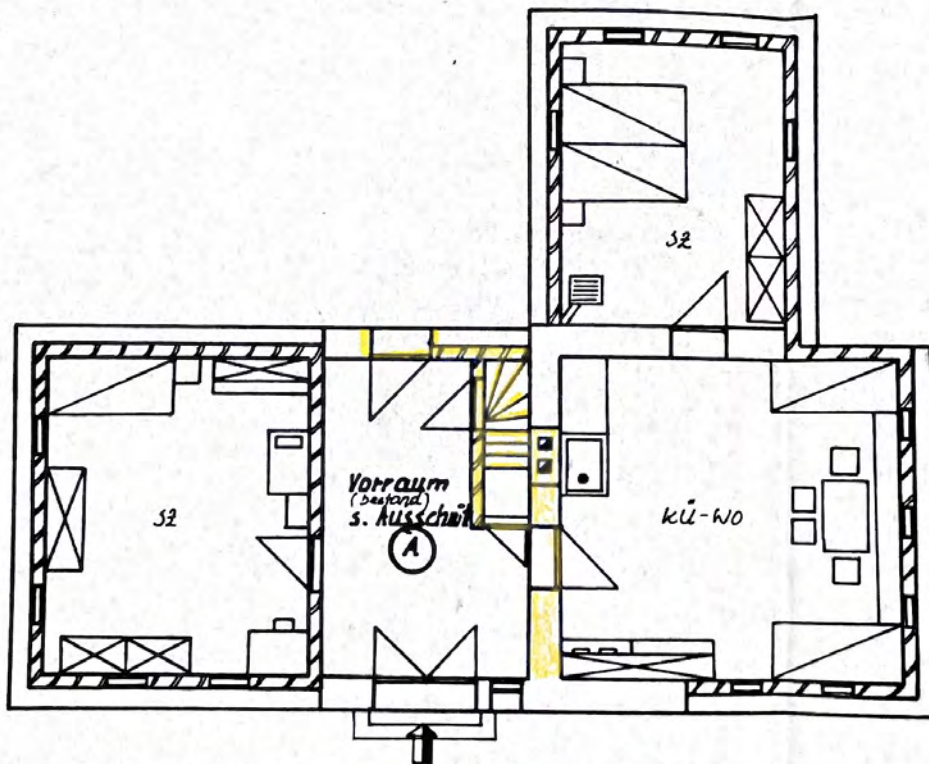
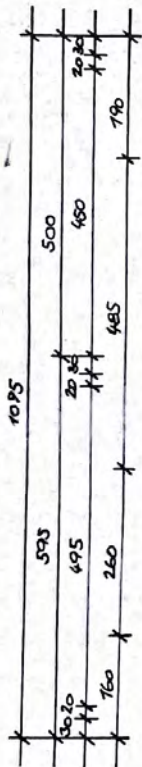
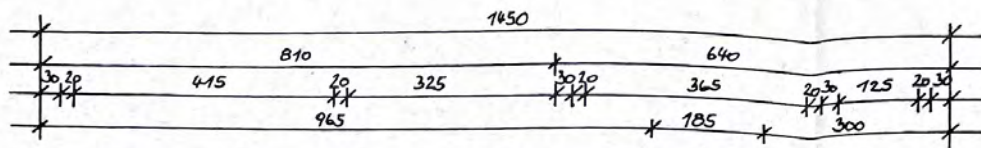
BAUAMT  
PFLER  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz  
Bauamt Gleitz

# Einbau von Sanitäranlagen in ein Einfamilienhaus

Ha isch Alois

Freidorf-Gleitz 15, Parz. 263/1

8523 Frauental

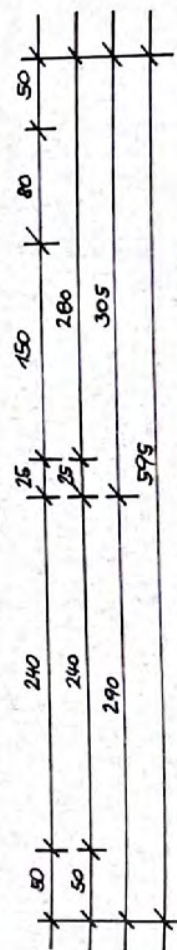
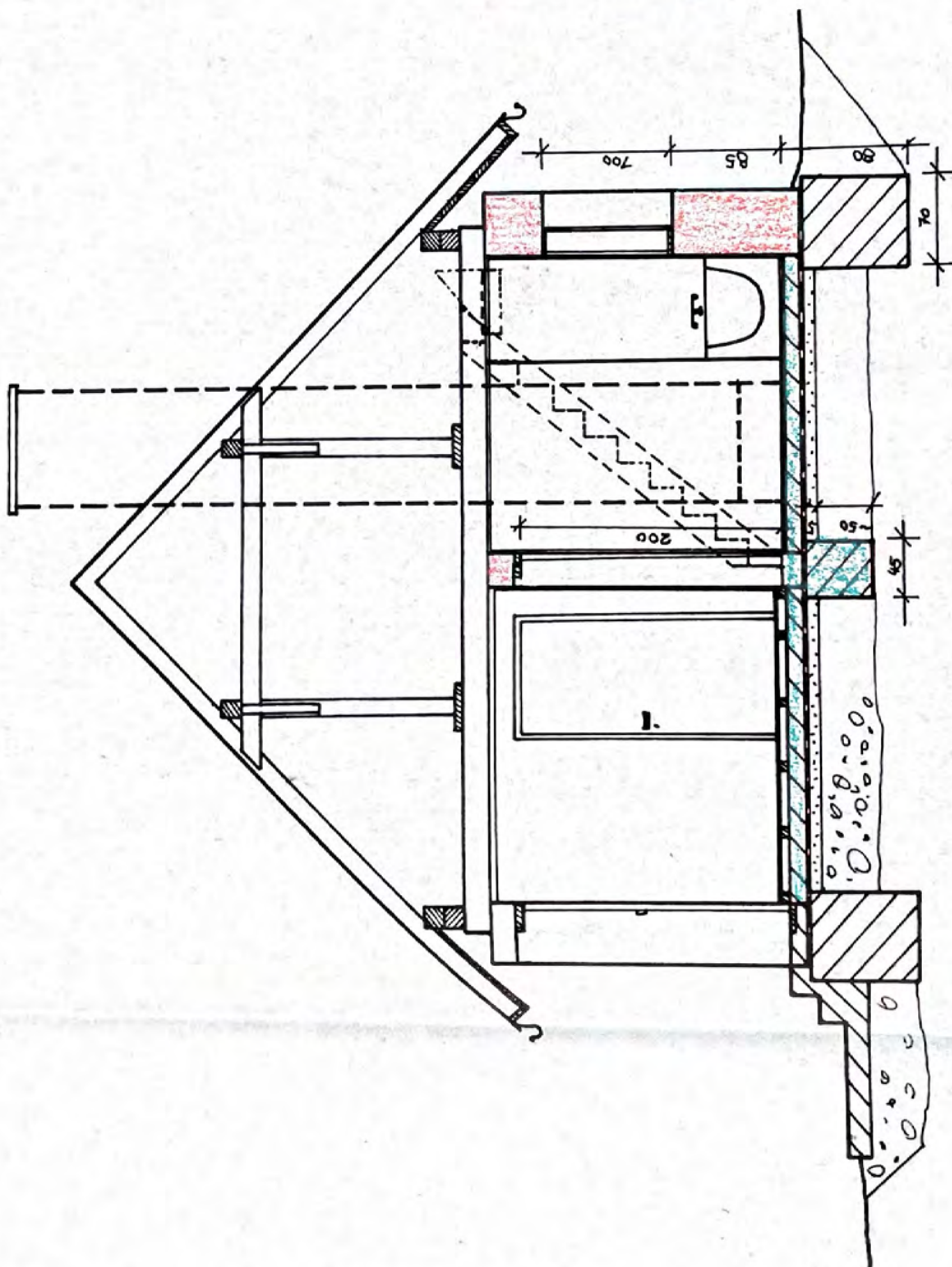
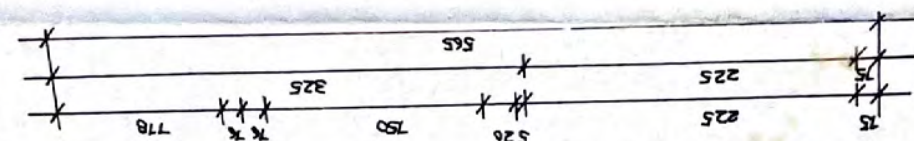


Erdgeschoss

M = 1:100

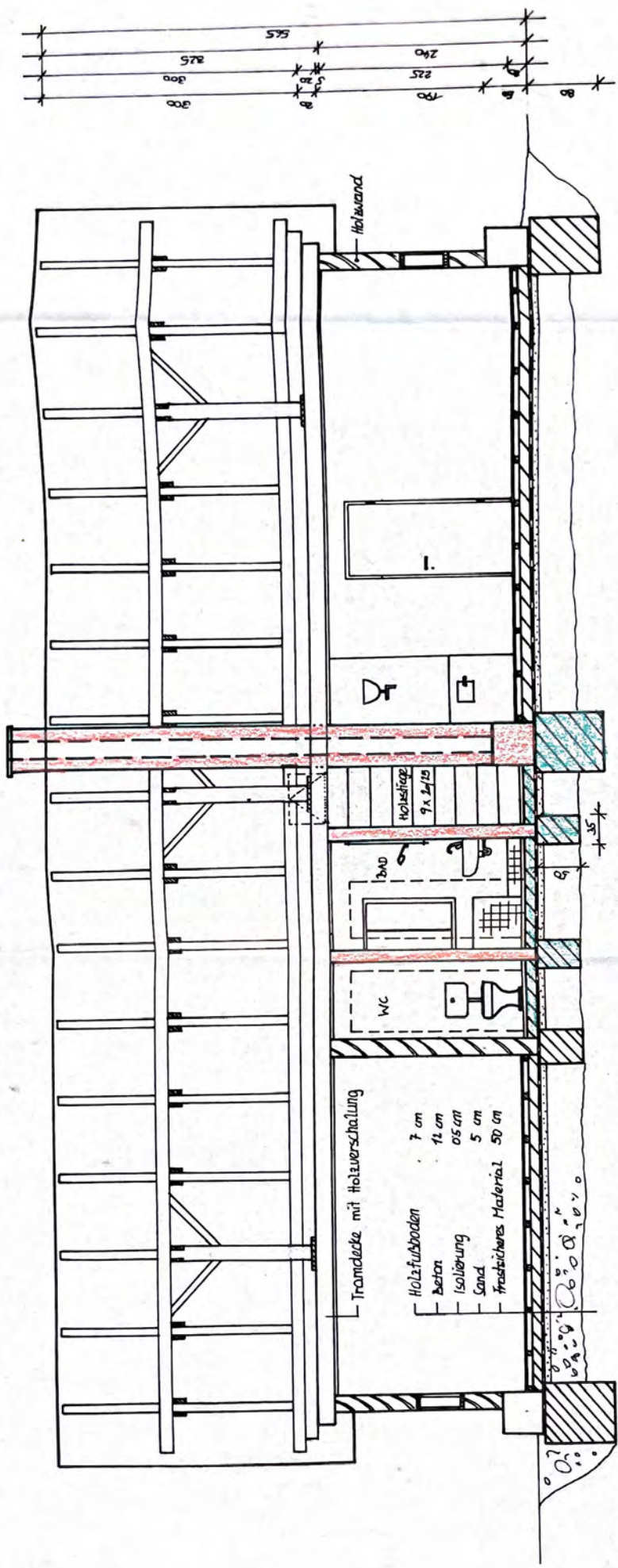


HA 85



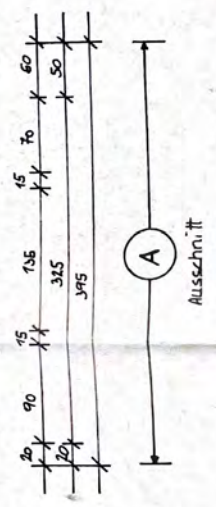
A

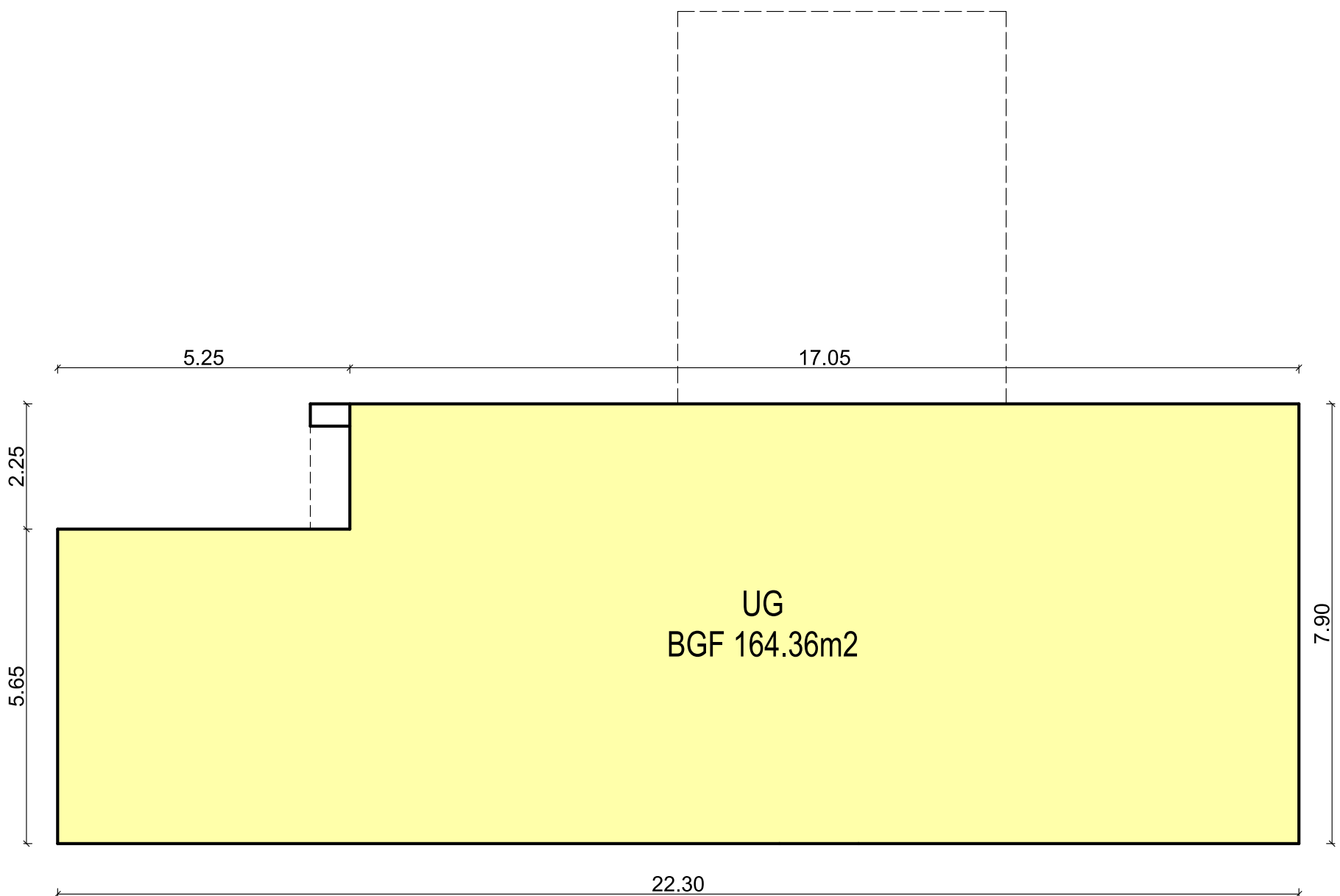
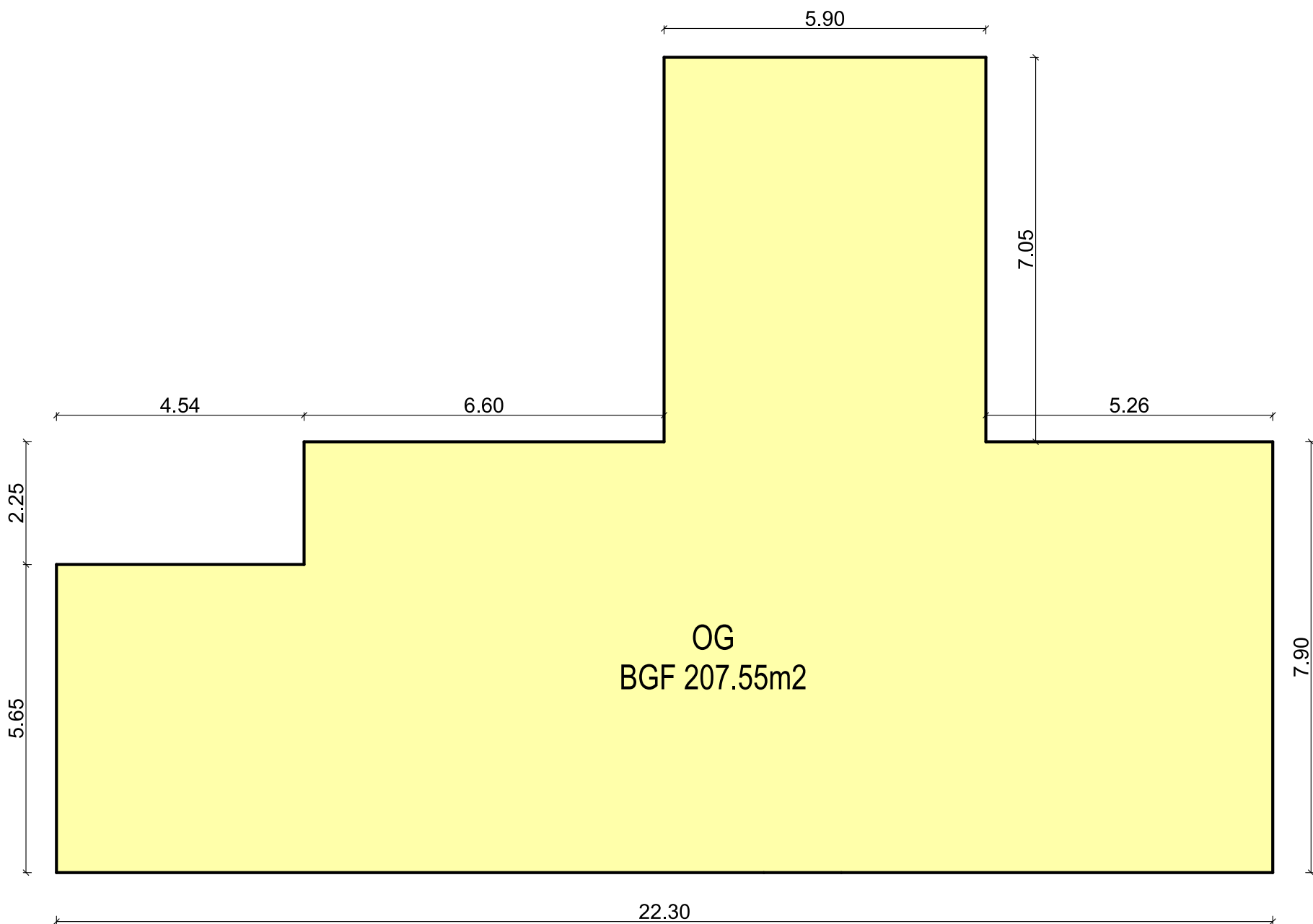
Ausschnitt



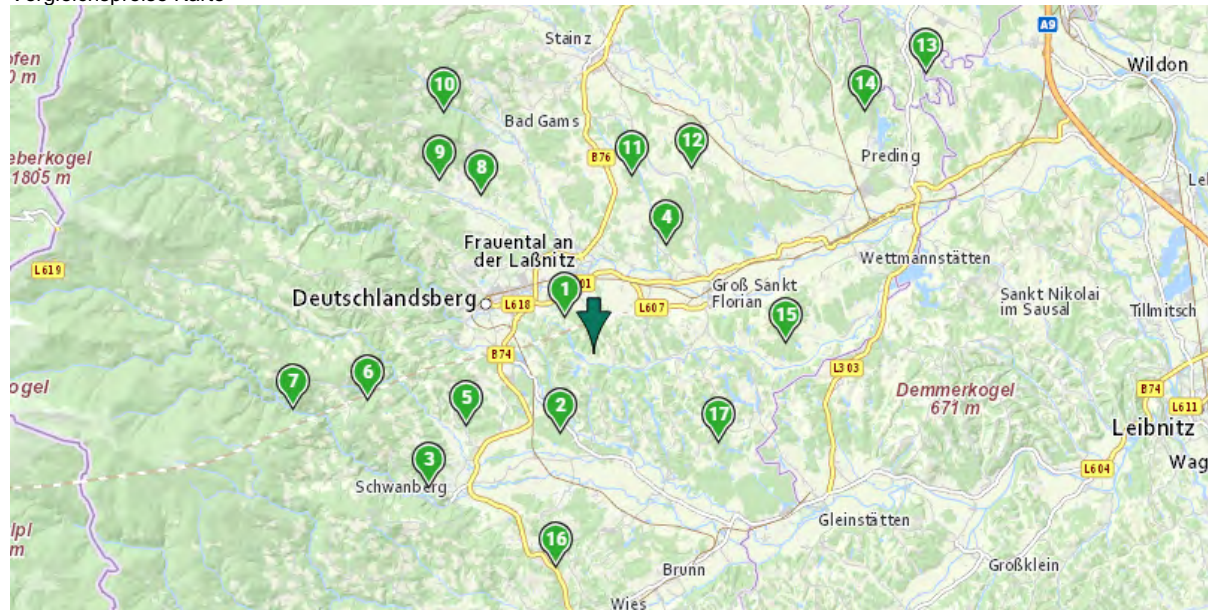
Fußbodenkonstruktion Ausschnitt A:

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Boden verfließt        | 3 cm  |
| Leica - Beton          | 6 cm  |
| Ausgleichsbelton       | 6 cm  |
| Isolierung             | 15 cm |
| Sand                   | 5 cm  |
| Frostsicheres Material | 50 cm |





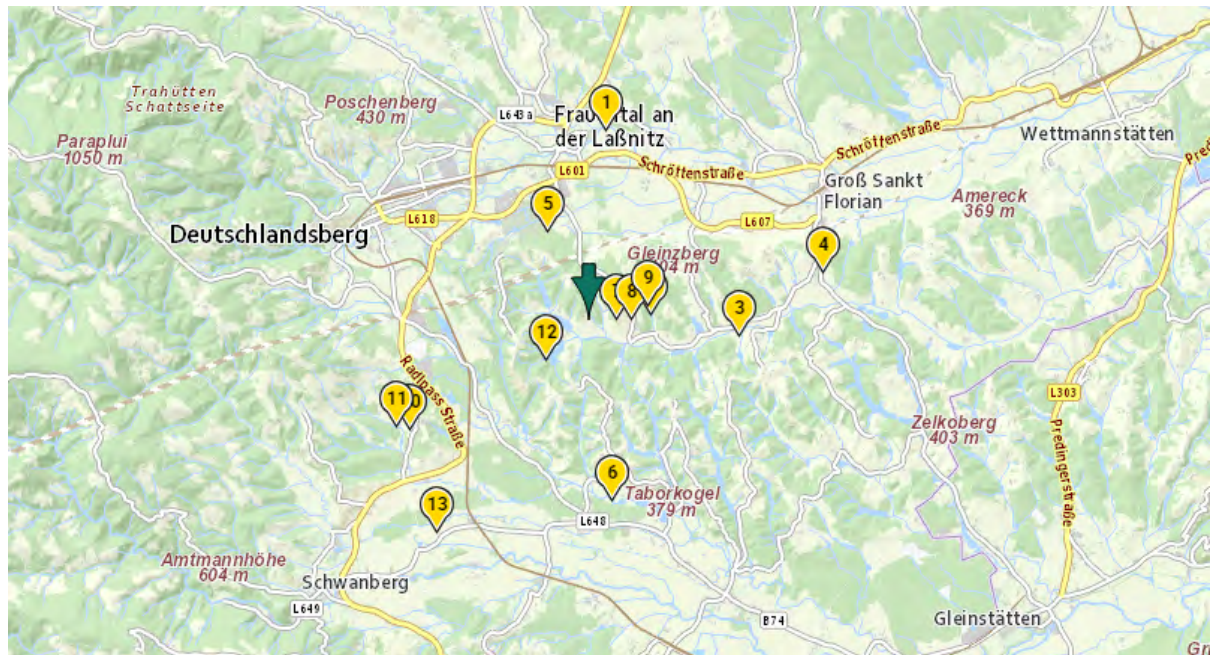
## Vergleichspreise Karte



## Vergleichspreise Liste

| NR | GBNR                    | TZ   | Jahr | V-Datum    | GNR    | Fläche [m²] | Kaufpreis [€] | Preis/m² [€] |
|----|-------------------------|------|------|------------|--------|-------------|---------------|--------------|
| 1  | Freidorf an der Laßnitz | 3038 | 2019 | 25.04.2019 | 785    | 10 474      | 24 500,00     | 2,34         |
| 2  | Trag                    | 3311 | 2022 | 30.05.2022 | 116/4  | 13 063      | 30 000,00     | 2,30         |
| 3  | Schwanberg              | 5745 | 2019 | 02.08.2019 | 1674   | 4 822       | 7 000,00      | 1,45         |
| 4  | Groß St. Florian        | 5303 | 2021 | 02.07.2021 | 459    | 5 337       | 10 674,00     | 2,00         |
| 5  | Aichegg                 | 1262 | 2020 | 18.11.2019 | 280/1  | 14 877      | 27 500,00     | 1,85         |
| 6  | Gressenberg             | 4155 | 2019 | 10.05.2019 | 1690/2 | 7 972       | 7 000,00      | 0,88         |
| 7  | Gressenberg             | 5281 | 2020 | 25.08.2020 | 1146/5 | 46 839      | 125 000,00    | 2,67         |
| 8  | Wildbachdorf            | 1220 | 2022 | 03.12.2021 | 691    | 13 049      | 24 500,00     | 1,88         |
| 9  | Feldbaum                | 4944 | 2021 | 01.03.2021 | 237    | 37 003      | 50 000,00     | 1,35         |
| 10 | Greim                   | 4983 | 2019 | 14.06.2019 | 252/16 | 11 988      | 20 000,00     | 1,67         |
| 11 | Rassach                 | 4975 | 2020 | 25.09.2020 | 304    | 10 453      | 27 000,00     | 2,58         |
| 12 | Neudorf                 | 3812 | 2019 | 06.05.2019 | 664    | 23 585      | 50 000,00     | 2,12         |
| 13 | Weitendorf              | 2500 | 2023 | 17.02.2023 | 2131   | 11 196      | 20 712,60     | 1,85         |
| 14 | Tobis                   | 6261 | 2021 | 09.11.2021 | 677    | 13 726      | 30 000,00     | 2,19         |
| 15 | Michlgleinz             | 2391 | 2023 | 09.01.2023 | 858/3  | 34 286      | 40 000,00     | 1,17         |
| 16 | Mitterlimberg           | 1441 | 2020 | 12.12.2019 | 1047   | 44 118      | 60 000,00     | 1,36         |
| 17 | Graschach               | 195  | 2022 | 19.08.2021 | 484    | 34 759      | 35 000,00     | 1,01         |

# Vergleichspreise Karte



# Vergleichspreise Liste

| NR | GBNR                    | TZ   | Jahr | V-Datum    | GNR   | Fläche [m²] | Kaufpreis [€] | Preis/m² [€] |
|----|-------------------------|------|------|------------|-------|-------------|---------------|--------------|
| 1  | Zeierling               | 2325 | 2024 | 12.02.2024 | 131   | 5 863       | 35 000,00     | 5,97         |
| 2  | Krottendorf             | 900  | 2022 | 18.10.2021 | 463/2 | 12 064      | 36 192,00     | 3,00         |
| 3  | Lebing                  | 3436 | 2024 | 19.06.2024 | 53/2  | 7 430       | 30 000,00     | 4,04         |
| 4  | Unterbergla             | 2548 | 2021 | 14.01.2020 | 662/1 | 13 926      | 66 700,00     | 4,79         |
| 5  | Freidorf an der Laßnitz | 3944 | 2019 | 15.05.2019 | 1049  | 7 146       | 53 000,00     | 7,42         |
| 6  | Korbin                  | 3585 | 2022 | 21.03.2022 | 165   | 10 928      | 11 000,00     | 1,01         |
| 7  | Zeierling               | 4782 | 2020 | 17.06.2020 | 540/1 | 9 130       | 31 000,00     | 3,40         |
| 8  | Zeierling               | 1707 | 2023 | 04.04.2023 | 469/3 | 1 190       | 1 500,00      | 1,26         |
| 9  | Hasreith                | 787  | 2024 | 14.03.2023 | 462/2 | 13 537      | 40 000,00     | 2,95         |
| 10 | Hollenegg               | 5741 | 2019 | 26.04.2019 | 180/1 | 12 000      | 60 000,00     | 5,00         |
| 11 | Aichegg                 | 445  | 2021 | 05.08.2020 | 100   | 4 298       | 18 000,00     | 4,19         |
| 12 | Gleinz                  | 717  | 2024 | 18.12.2023 | 329   | 1 752       | 15 000,00     | 8,56         |
| 13 | Rettenbach-Hollenegg    | 2748 | 2019 | 08.02.2019 | 21    | 8 399       | 46 200,00     | 5,50         |



## Vergleichswertberechnung

### BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



**23.07.2025**

Bewertungsstichtag



**95,72 €**

Wert je m<sup>2</sup>



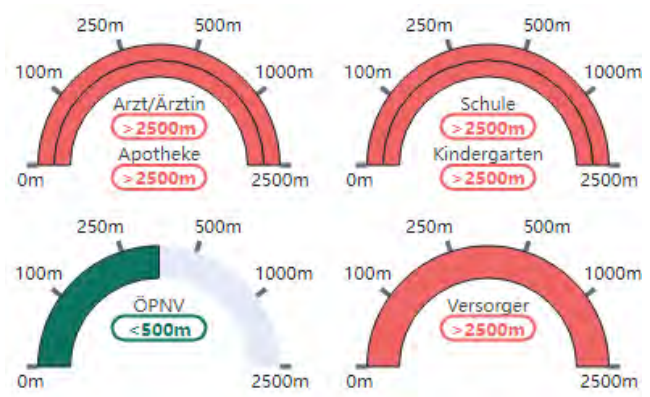
**5,52 %**

Valorisierungsfaktor

## Bewertungsobjekt - Bauland

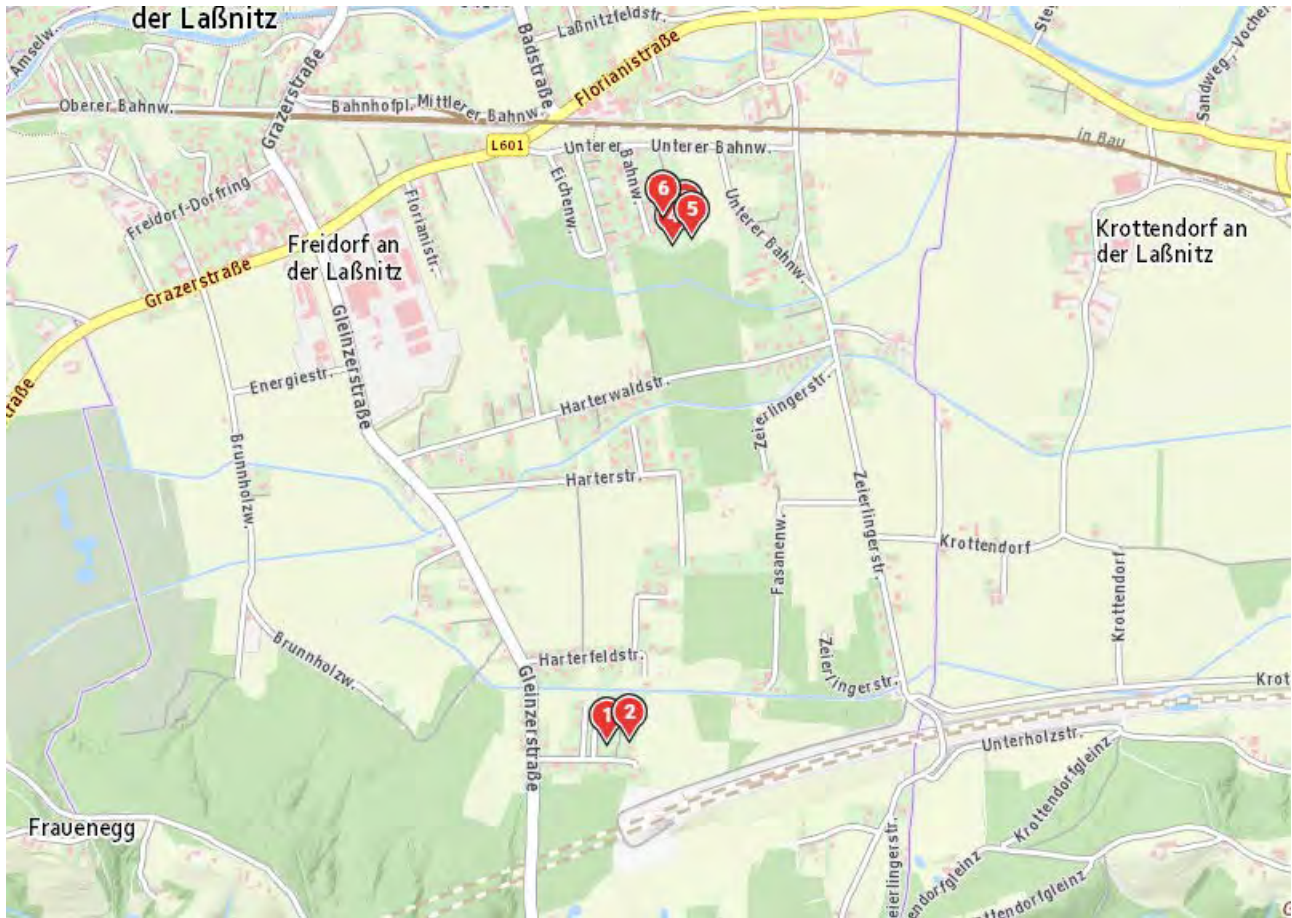
### Statistik

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 6                  |
| Gewählte Vergleichswerte | 6                  |
| Arith. Mittel            | 95,72 €            |
| Standardabweichung       | 12,36 €            |
| Variationskoeffizient    | 12,92 %            |
| 95%-Konfidenzintervall   | 85,83 € - 105,61 € |
| Stichtag                 | 23.07.2025         |



|                   |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| Adresse           | Freidorf-Gleinzweg 8, 8523 Freidorfer Gleinz, Österreich |
| Koordinaten       | 46,799883; 15,263239                                     |
| Katastralgemeinde | 61012 Gleinz                                             |

## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|-----------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  | Bauland   | 339/2022  | 24.11.2021 | 632,00         | 72,78 €                             | 87,49 € *                  |
| 2  | Bauland   | 1143/2021 | 27.01.2021 | 612,00         | 73,53 €                             | 91,73 € *                  |
| 3  | Bauland   | 3550/2023 | 15.06.2023 | 920,00         | 81,52 €                             | 91,00 € *                  |
| 4  | Bauland   | 2938/2022 | 27.01.2022 | 1.178,00       | 69,76 €                             | 83,19 € *                  |
| 5  | Bauland   | 2727/2024 | 30.04.2024 | 1.185,00       | 108,86 €                            | 116,25 € *                 |
| 6  | Bauland   | 3723/2022 | 16.02.2022 | 887,00         | 88,00 €                             | 104,66 € *                 |

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt