Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ing. Dr. Josef Praschinger

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6
Tel.: 0316 / 67 05 04
Fax: 0316 / 67 05 04 - 18
e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

Konkurs
25 S 84/18t, LGZ Graz

Liegenschaften
8600 Bruck an der Mur, Utschtal 59

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung
des Verkehrswertes nachstehend
angeführter Liegenschaften

KG 60063 Streitgarn, EZ 280
Bezirksgericht Bruck an der Mur

für
EVG Energie Verwertungs GmbH
z. H. KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (Masseverwalter)
8054 Seiersberg, Kärntner Straße 532

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Masseverwalters KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH, vertreten durch RA Mag. Mario Kapp, 8054 Seiersberg, Kärntner Straße 532, zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der unter Punkt 1.3 näher definierten Liegenschaft mit der darauf befindlichen Nahwärmeversorgungsanlage.

1.2 Befundaufnahme

Grundlage der Befundaufnahme bildet die Besichtigung am 22.11.2018 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Josef Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6.

An der Befundaufnahme haben folgende weitere Personen teilgenommen:

- Mag. Christoph Kirchmeier, MSc für den Masseverwalter
- Herbert Reiterer (Geschäftsführer Schuldnerin)
- Thomas Praschinger

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 60063 Streitgarn, EZ 280
Bezirksgericht Bruck an der Mur
8600 Bruck an der Mur, Utschtal 59

1.4 Eigentümer

```
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     EVG Energie Verwertungs GmbH (FN 360236i)
     ADR: St. Dionysenstraße 26, Bruck an der Mur   8600
      a 21324/2012 Kaufvertrag samt Bescheid gemäß Stmk. GVG 2011-12-01,
          Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-08-08 Eigentumsrecht
      b 2902/2018 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.10.2018 (LG f ZRS
          Graz - 25 S 84/18t; IV: Mag. Mario KAPP Rechtsanwalt)
```

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Erhebungen bei der Gemeinde
- Gewerbebehördliche Genehmigung (GZ:4.1-104/2010-27, vom 05.05.2011)
- Gewerbebehördliche Genehmigung (GZ:4.1-66/2012-16, vom 18.04.2013)
- Baubewilligung (GZ: 131-9/1620/2010-St, vom 13.09.2010)
- Baufreistellung (GZ: 131-9/1729/2010-St, vom 14.09.2010)
- Benützungsbewilligung (GZ: 131-9/776/2011-Kirl, vom 27.07.2011)
- Baubeschreibung (bau- und benützungsbewilligt)
- Einreichplan vom 18.08.2010 (bau- und benützungsbewilligt)
- Besprechung mit Johann Ziegerhofer (seinerzeitiger Projektbetreuer) am 21.01.2019

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Jahresabschlüsse für die Jahre 2014, 2015, 2016, vorläufiger Jahresabschluss für das Jahr 2017, Saldenliste Jänner bis August 2018
- Diverse Wärmelieferungsverträge
- Förderungsvertrag mit Datenblatt zur Endabrechnung
- Skizze Netzplan
- Verzichtserklärung Förderungsvertrag zugunsten der EVG
- Protokoll einer Inaugenscheinnahme der KPC vom 28.06.2011
- Wirtschaftlichkeitsberechnung von Herrn Johann Ziegerhofer

2.1.2 Bewertungsstichtage

19.12.2018

2.2 Gutsbestand

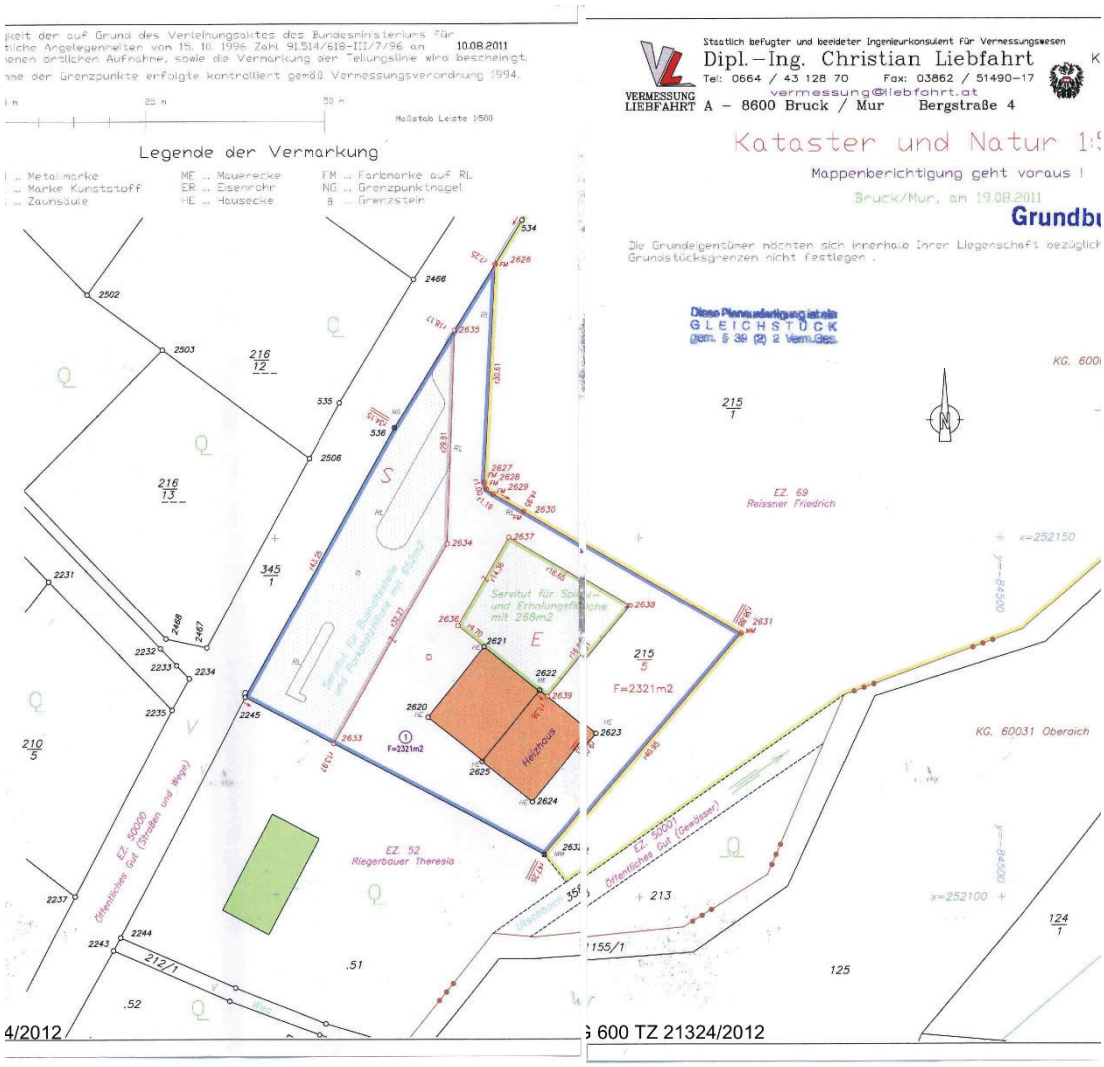
2.2.1 Grundbuch

```
GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 60063 Streitgarn                          EINLAGEZAHL   280
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur
********************************************************************************
Letzte TZ 2902/2018
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   215/5   G GST-Fläche        *     2321
             Bauf.(10)                241
             Bauf.(20)               1160
             Sonst(40)                652
             Sonst(70)                268  Utschtal 59
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
************************************ A2 ************************************
   1  a gelöscht
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     EVG Energie Verwertungs GmbH (FN 360236i)
     ADR: St. Dionysenstraße 26, Bruck an der Mur   8600
      a 21324/2012 Kaufvertrag samt Bescheid gemäß Stmk. GVG 2011-12-01,
          Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-08-08 Eigentumsrecht
      b 2902/2018 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.10.2018 (LG f ZRS
          Graz - 25 S 84/18t; IV: Mag. Mario KAPP Rechtsanwalt)
************************************ C ************************************
   1  a 21324/2012 Pfandurkunde 2011-12-02
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.624.000,--
          für VOLKSBANK GRAZ-BRUCK e.Gen. (FN 41389t)
      b 22787/2012 Kautionsband
   2  a 21324/2012
          DIENSTBARKEIT der Nutzung von Abstell- und Spielflächen für
          Marktgemeinde Oberaich Orts- und
          Infrastrukturentwicklungs-Kommanditgesellschaft (FN
          230555b)
   3  a 3485/2015 Zahlungsbefehl 2015-07-22
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 65.229,85
          samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2015-11-05 für
          Stadtgemeinde Bruck an der Mur
          (9 E 3656/15 g)
   4    gelöscht
********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 07.11.2018 09:48:25
```

Anmerkung:

Auf die unter C-LNR 1 und 3 einverleibten Pfandrechte wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung erfahren.

Die betroffenen Flächen für die unter C-LNR 2 einverleibte Dienstbarkeit der Nutzung von Abstell- und Spielflächen für die Marktgemeinde Oberaich Orts- und Infrastrukturentwicklungs-Kommanditgesellschaft sind im folgenden Ausschnitt des Teilungsplans vom 19.08.2011 grafisch dargestellt:



2.2.2 Einheitswert

Zum Einheitswert wurden keine Unterlagen übergeben. Es wurden auch keine weiteren Erhebungen durchgeführt, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

2.2.3 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

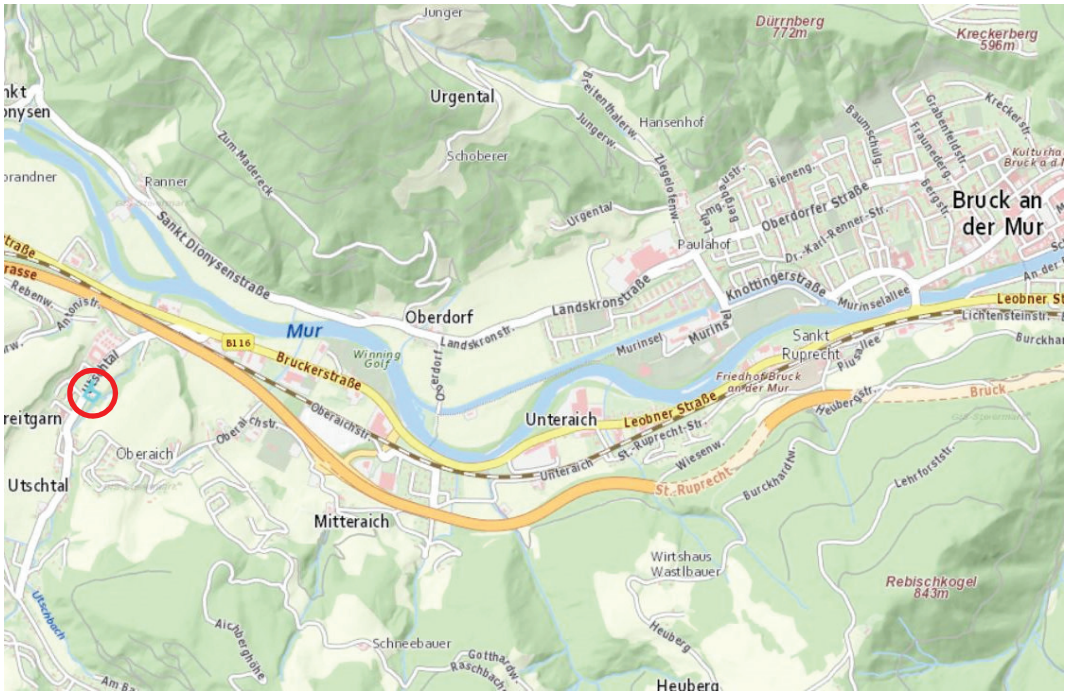
2.2.4 Kataster

Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuchsauszug 2.321 m².

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Bruck an der Mur, im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Oberaich. Von der S6 kommend nimmt man die Ausfahrt Bruck an der Mur West und fährt anschließend auf der B116 in Richtung Westen. Nach ca. einem Kilometer biegt man links Richtung Utschtal ab, wo sich die Liegenschaft nach ungefähr 750 m auf der linken Straßenseite befindet.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Grundriss auf und ist mit einem Heizkraftwerk bebaut. Das Grundstück ist entlang der Straße, die die westliche Grundstücksgrenze bildet, als eben zu bezeichnen. Ab der westlichen Gebäudekante fällt das Grundstück in Richtung Osten bzw. Südosten hin zum Bachbett des Utschbaches ab, welches die östliche Grundstücksgrenze bildet.

Der Hauptzugang und die Hauptzufahrt zur Liegenschaft erfolgen entlang der Straße an der westlichen Grundstückgrenze.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Abstellflächen für KFZ angelegt und nördlich des Gebäudes befindet sich ein Spielplatz.

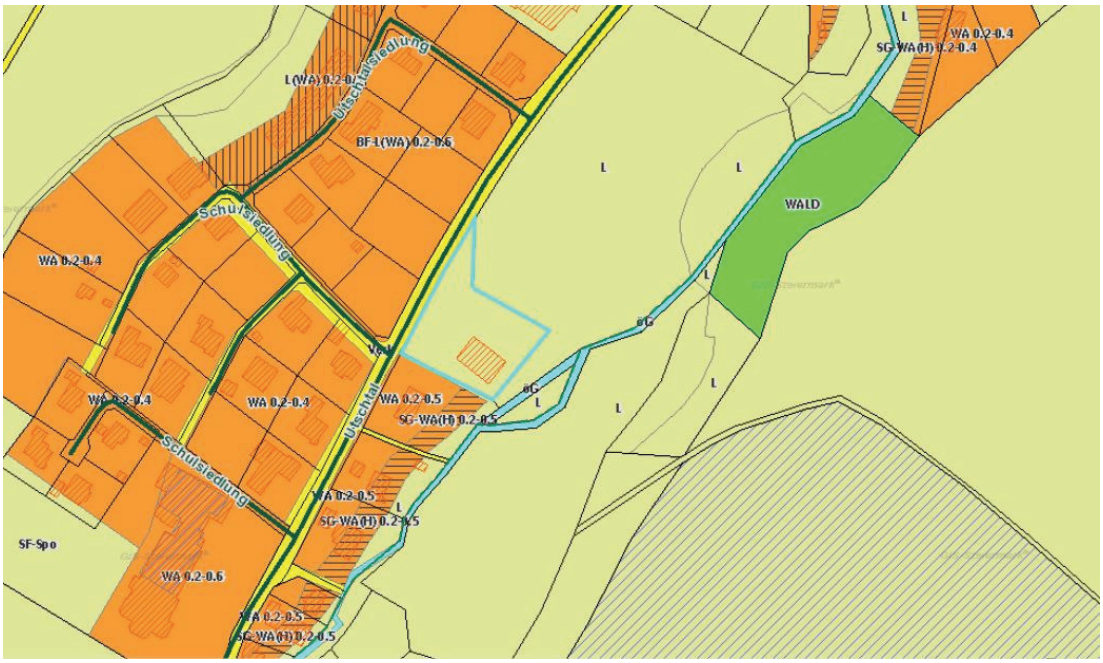
Luftbild

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Nutzung aufgeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage ausgewiesen.



2.4 Gebäude

2.4.1 Beschreibung

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und umfasst ein Hackgutlager, welches nach Westen offen ist und einen Heizraum. Der Zugang und die Zufahrt zum Heizraum befinden sich an der nördlichen Gebäudeseite.
Das Gebäude verfügt über ein Pultdach mit Foliendeckung. An der Fassade ist teilweise ein Reibputz, abschnittsweise mit Wärmedämmverbundsystem angebracht. Die Fenster bestehen aus Kunststofffenstern mit Isolierverglasung.

Das Schüttgutlager ist mit einem Tor aus einer Holz-Stahlkonstruktion abgeschlossen.

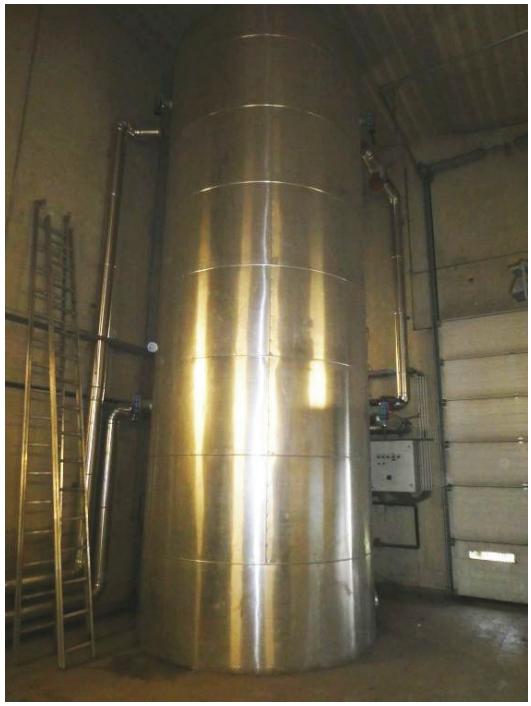
Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Heizraum besteht über ein Rolltor, welches durch einen Brand im unteren Bereich beschädigt ist.

Die Wände sind aus Sichtbeton. Der Boden im Heizraum ist gefliest.

Der Heizraum verfügt über einen kleinen Einbau, in welchem ein Teil der Steuerung untergebracht ist.

Auf dem Dach wurde eine thermische Solaranlage installiert, welche laut Plan eine Kollektorfläche von 100 m² hat.

<u>Fotodokumentation</u>

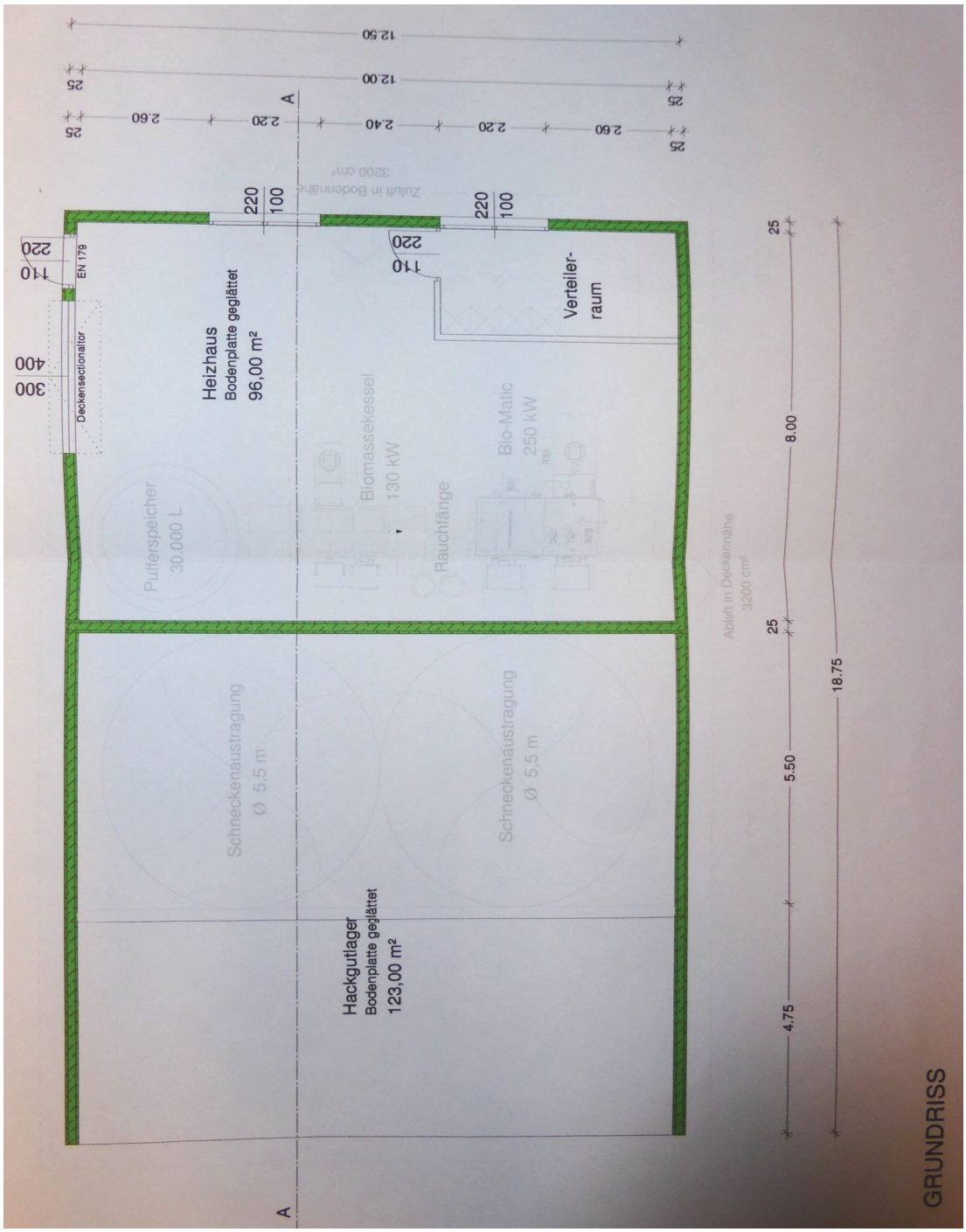


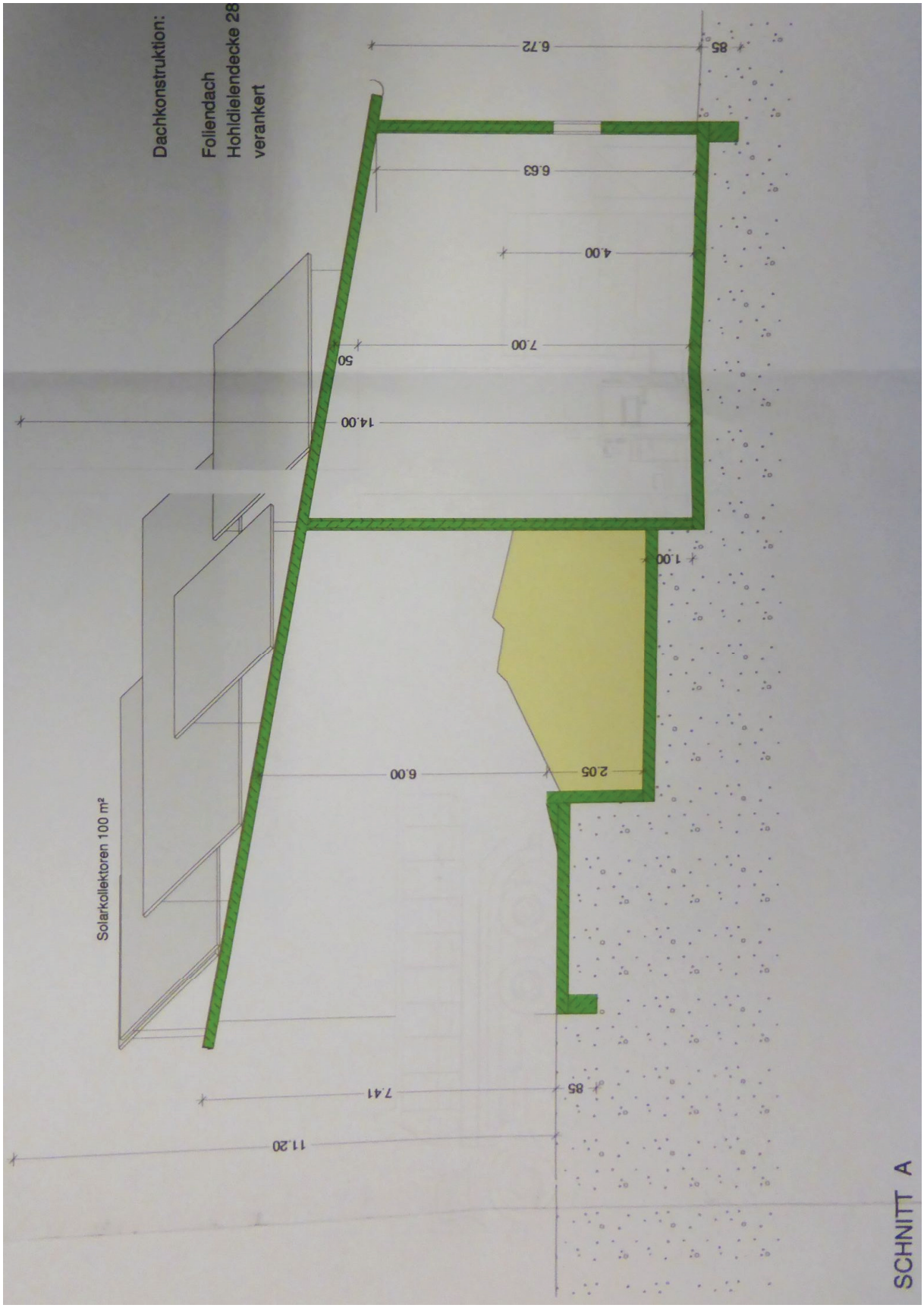
2.4.2 Bauzustand

Die Bauausstattung des Gebäudes entspricht den Nutzungsanforderungen.

Zum Erhaltungszustand wird festgestellt, dass aufgrund von diversen Schäden, insbesondere im Fassadenbereich über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich sind.

2.4.3 Plan – Heizhaus




Dachkonstruktion:
Foliendach
Hohldielendecke 28
verankert
6.72
85
6.63
4.00
7.00
50
14.00
1.00
2.05
6.00
Solarkollektoren 100 m²
7.41
85
11.20
SCHNITT A

2.5 Heizungsanlage und Leitungsnetz

Abweichend von der ursprünglich geplanten Zweikesselanlage wurde eine Herz Biomassefeuerungsanlage mit einer Nennwärmeleistung von 350 kW eingebaut.

Die Materialaustragung erfolgt über zwei Rundaustragungen und eine Austragsschnecke. Der 30.000 Liter Pufferspeicher dient als Entkoppelung des Kesselkreislaufes mit dem Netzkreislauf sowie als Lastausgleichsspeicher und wird zusätzlich über eine thermische Solaranlage mit Wärmeenergie gespeist.

Der Solarkreislauf mit Frostschutzmittel ist über einen Plattenwärmetausche vom Heizsystem getrennt.

Als Druckhalteanlage ist ein Expansionsautomat mit Expansionsgefäß eingebaut.

Für das Heizungswasser wurde eine Wasseraufbereitungsanlage installiert. Zur Netzversorgung wurden zwei drehzahlgeregelte Netzpumpen installiert.

Die Rauchgase werden über einen doppelschaligen Kamin über Dach abgeleitet.

Das primäre Nahwärmenetz wurde entsprechend den zur Verfügung stehenden Unterlagen als vorisoliertes Stahlrohrnetz, Fabrikat Logstor, mit Außenmantel nach Dämmserie 3 und integriertem Leckwarnsystem mit Auswerteinheit im Heizhaus verlegt. Nach der Betriebsunterbrechung wurde mit dem Hauptkunden, dem naheliegenden Pflegeheim, sowie zwei weiteren Einfamilienhäusern wieder eine kurzfristige Versorgungsvereinbarung geschlossen. Die Abnehmer werden über Plattenwärmetauscher bei den Übergabestationen versorgt. Innerhalb des Seniorenzentrums wurde ein sekundäres Rohrnetz mit vorisolierten Kunststoffrohren verlegt. Über dieses werden die einzelnen Objekte (Bungalows) mit gesonderten Zähleinrichtungen je Haus versorgt.

Weder vom Betreiber noch bei der Gemeinde bzw. Behörde konnten Rohrleitungspläne mit den jeweiligen Dimensionen und Längen und der genauen Lage der Leitungen erhoben werden.

Von Herrn Ziegerhofer wurde eine Planskizze betreffend das Primärnetz sowie das Sekundärnetz des Seniorenzentrums übermittelt. Entsprechend dem Protokoll der KPC vom 28.06.2011 beträgt die Länge des primären Fernwärmenetzes zu diesem Zeitpunkt 500 m mit fünf angeschlossenen Abnehmern. Zum Bewertungsstichtag wird jedoch angenommen, dass nur mit dem Seniorenzentrum sowie zwei Eigentümern von Wohnhäusern kurzfristige Lieferverträge aufgrund der bestandenen Unsicherheit für die Abnehmer abgeschlossen werden können.

Darüber hinaus wurden für die verlegten Leitungen keine Unterlagen gefunden, aus denen diesbezüglich eingeräumte Leitungsrechte ersichtlich wären.
Nachdem keine anderslautenden Unterlagen erhoben werden konnten, wurde für die Bewertung davon ausgegangen, dass ein unentgeltliches Nutzungsrecht besteht.

Zur gesamten Anlage wurden keine Unterlagen wie Pläne, Schemata, Beschreibungen zu den einzelnen Anlagenteilen und Aggregaten, Prüfbücher und dergleichen vorgefunden.
Anlässlich der Befundaufnahme wurde der Geschäftsführer der Schuldnerin ersucht, sämtliche für die Heizanlage relevanten Unterlagen samt den bezughabenden Bescheiden und Verträgen zu übergeben, was jedoch größtenteils nicht erfolgt ist.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Heizungsanlage nicht funktionsbereit, weshalb vom Masseverwalter die Firma Herz Energietechnik GmbH mit der Reparatur der Kesselanlage beauftragt wurde, um die nach dem längerfristigen Ausfall noch verbliebenen Kunden mit Wärmeenergie versorgen zu können. Zusätzlich wurden die Druckhalteanlage getauscht, das Rohrleitungsnetz befüllt und entlüftet sowie diverse Wartungsarbeiten durchgeführt.

Nach Rücksprache mit dem Servicetechniker vor Ort waren die Schäden insbesondere auf mangelhafte Wartungs- und Reinigungsmaßnahmen sowie die Verwendung von nicht geeignetem Brennstoff zurückzuführen. Insgesamt war festzustellen, dass der gesamte Heizraum inklusive der elektrischen und elektronischen Anlagenteile sehr verschmutzt war.

Aufgrund der erfolgten Sanierung und Wiederinbetriebnahme wird für die Bewertung von einem dem Alter entsprechenden Zustand der Gesamtanlage ausgegangen. Eine Beurteilung des technischen Zustandes der einzelnen maschinentechnischen Anlagenteile und des Leitungsnetzes sowie deren Funktionsfähigkeit konnte durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Hierzu wäre die Beiziehung eines Sachverständigen für das betreffende Fachgebiet notwendig.

2.5.1 Planskizze – Leitungsnetz

BUNGALOWS
Huberta, bitte bei Miedl + Logstar urgieren!
! Dringend!
Auftrag muss d.W. vergeben werden!
5/4"
6/4"
2"
2 1/2"
DN 65
Fernwärme Bungalow
[redacted] DN 65
PEX-Leitungsnetz (Sekundärseite) 8.9.2010
! Achtung!
Plan wurde von A4 auf A3 vergrößert!
Stahlnetz (Primär)
N

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ermittlung:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.
Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.
Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Vom Sachverständigenverband werden folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 - 3,0 %	2,0 - 4,0 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	5,0 - 9,0 %	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,5 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,0 %			

Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ist dieser bei Liegenschaften mit vergleichbarer Nutzung mit 6,0% - 9,0% festzulegen. Unter Beachtung der örtlichen Lage mit der Verkehrsanbindung, der angesetzten Pacht und des Zustandes des Objektes sowie der wirtschaftlichen Verwertbarkeit wird der Kapitalisierungszinssatz im gegenständlichen Fall mit 7,0% angesetzt.

3.3 Bewertung

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes aufgrund der gewerblichen Nutzung nach dem Ertragswertverfahren. Aus diesem Wert ist unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

3.4 Verkehrswert

3.4.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen sind. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und vergleichbarer Lage herangezogen.

Da sich die Liegenschaft im Freiland mit Sondernutzung befindet, wird der Bodenwert vom Baulandpreis abgeleitet.

Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit Baulandpreisen von € 50,-- / m² bis € 95,-- / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Nr. 1: Bauland

TZ:	48 / 2015	Grundstücksgröße:	1.012,00 m2
Vertragsdatum:	06.10.2014	Gesamtkaufpreis:	75.900,00 €
EZ:	272	Preis/m2:	75,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	75,00 €
Grundstück:	60063 - 216/10		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Kaiser		
Käufer:	Weger		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	aufgeschlossenes Baugrundstück		

Nr. 2: Bauland

TZ:	3387 / 2015	Grundstücksgröße:	690,00 m2
Vertragsdatum:	26.01.2015	Gesamtkaufpreis:	65.550,00 €
EZ:	69	Preis/m2:	95,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	95,00 €
Grundstück:	60063 - 215/8		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Reissner		
Käufer:	Neußl		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	+ Verkauf von 1/3 Weganteil an Gst. 215/6; Weganteil € 0,00		

Nr. 3: Bauland

TZ:	1308 / 2014	Grundstücksgröße:	1.012,00 m2
Vertragsdatum:	22.01.2014	Gesamtkaufpreis:	75.900,00 €
EZ:	272	Preis/m2:	75,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	75,00 €
Grundstück:	60063 - 216/10		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Grabner		
Käufer:	Kaiser		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Gärten		

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

Nr. 4: Bauland

TZ:	2930 / 2016	Grundstücksgröße:	15.320,00 m2
Vertragsdatum:	29.12.2015	Gesamtkaufpreis:	1.008.205,00 €
EZ:	69	Preis/m2:	65,81 €
Katastralgemeinde:	60031 Oberaich	Valorisierter Preis/m2:	65,81 €
Grundstück:	60063 - 215/1		
Widmung:	Bauland		
Verkäufer:	Reissner		
Käufer:	Gemeinnützige Wohn-und Siedlungsgenossenschaft Ennstal Registrierte Genossenschaft mit Beschränkter Haftung		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Widmung: Bauland; 10855 m2 Bauland. Bauland zu 90,-/m2, Restl. Fl. Zu 7,-/m2.		

Nr. 5: Bauland

TZ:	3646 / 2015	Grundstücksgröße:	745,00 m2
Vertragsdatum:	16.12.2014	Gesamtkaufpreis:	69.285,00 €
EZ:	69	Preis/m2:	93,00 €
Katastralgemeinde:	60031 Oberaich	Valorisierter Preis/m2:	93,00 €
Grundstück:	60063 - 215/7		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Reissner		
Käufer:	Haller | Haller		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	+ Verkauf von 1/3 Weganteil an Gst. 215/6 zu € 0,00; bereits aufgeschlossen		

Nr. 6: Bauland

TZ:	2615 / 2016	Grundstücksgröße:	1.847,00 m2
Vertragsdatum:	01.04.2016	Gesamtkaufpreis:	50.000,00 €
EZ:	332	Preis/m2:	27,07 €
Katastralgemeinde:	60031 Oberaich	Valorisierter Preis/m2:	27,07 €
Grundstück:	60031 - 201/6		
Widmung:	Bauland		
Verkäufer:	Stelzer		
Käufer:	Panhölzl		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Widmung: Bauland		

Nr. 7: Bauland

TZ:	3467 / 2013	Grundstücksgröße:	804,00 m2
Vertragsdatum:	24.07.2013	Gesamtkaufpreis:	40.200,00 €
EZ:	361	Preis/m2:	50,00 €
Katastralgemeinde:	60031	Valorisierter Preis/m2:	50,00 €
Grundstück:	60031 - 156/7		
Widmung:	Wohngebiet WA 0.2-0.4		
Verkäufer:	Coutandin		
Käufer:	Schantl, Misle		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Widmung: Wohngebiet WA 0.2-0.4; inkl. Carport		

Nr. 8: Bauland

TZ:	1541 / 2015	Grundstücksgröße:	2.582,00 m2
Vertragsdatum:	08.04.2015	Gesamtkaufpreis:	154.920,00 €
EZ:	31	Preis/m2:	60,00 €
Katastralgemeinde:	60031 Oberaich	Valorisierter Preis/m2:	60,00 €
Grundstück:	60031 - 59		
Widmung:	Freiland L(WA) 0.2-0.5		
Verkäufer:	Ebner		
Käufer:	Pretzler | Pretzler		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Widmung: Freiland L(WA) 0.2-0.5		

Nr. 9: Bauland

TZ:	3009 / 2014	Grundstücksgröße:	797,00 m2
Vertragsdatum:	14.05.2014	Gesamtkaufpreis:	55.790,00 €
EZ:	240	Preis/m2:	70,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	70,00 €
Grundstück:	60063 - 158/5		
Widmung:	Freiland L(WR) 0.2-0.4		
Verkäufer:	Blasko		
Käufer:	Aichinger		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Widmung: Freiland L(WR) 0.2-0.4		

Nr. 10: Bauland

TZ:	331 / 2015	Grundstücksgröße:	1.000,00 m2
Vertragsdatum:	01.12.2014	Gesamtkaufpreis:	60.000,00 €
EZ:	243	Preis/m2:	60,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	60,00 €
Grundstück:	60063 - 158/7		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Bernhard		
Käufer:	Nißl/Kammerhofer/Heilek		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:			

Nr. 11: Bauland

TZ:	648 / 2015	Grundstücksgröße:	1.003,00 m2
Vertragsdatum:	23.10.2014	Gesamtkaufpreis:	90.270,00 €
EZ:	240	Preis/m2:	90,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	90,00 €
Grundstück:	60063 - 158/24		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Blasko		
Käufer:	Barzauner		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:			

Nr. 12: Bauland

TZ:	2992 / 2014	Grundstücksgröße:	900,00 m2
Vertragsdatum:	14.05.2014	Gesamtkaufpreis:	63.000,00 €
EZ:	240	Preis/m2:	70,00 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	70,00 €
Grundstück:	60063 - 158/25		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Blasko		
Käufer:	Palm		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:	Teilfläche aus 158/5		

Nr. 13: Bauland

TZ:	3737 / 2016	Grundstücksgröße:	955,00 m2
Vertragsdatum:	03.08.2016	Gesamtkaufpreis:	69.000,00 €
EZ:	100	Preis/m2:	72,25 €
Katastralgemeinde:	60004 Bruck an der Mur	Valorisierter Preis/m2:	72,25 €
Grundstück:	60063 - 117/8		
Widmung:	Wohngebiet WR 0.2-0.5		
Verkäufer:	Heindler | Heindler		
Käufer:	Juric | Juric		
Adresse:	Bodenwiese 1a		
aus dem Kaufvertrag:	Widmung: Wohngebiet WR 0.2-0.5; Auslandstransaktion; + 1/8 Anteil EZ 101 StraßenGst. 117/11		

Nr. 14: Bauland

TZ:	3438 / 2017	Grundstücksgröße:	800,00 m2
Vertragsdatum:	30.08.2017	Gesamtkaufpreis:	31.000,00 €
EZ:	200	Preis/m2:	38,75 €
Katastralgemeinde:	60063 Streitgarn	Valorisierter Preis/m2:	38,75 €
Grundstück:	60063 - 112/7		
Widmung:	N/A		
Verkäufer:	Kaiser		
Käufer:	Pretzler		
Adresse:			
aus dem Kaufvertrag:			