

DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Akademischer Experte für Immobilienbewertung*

Kärntnerstraße 13, 8510 Stainz

Tel.: 0676/710 5432 Fax: 03463/2181-16 Mail: office@leitinger.or.at

27 S 67/25 t

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der Liegenschaften EZZ 99 und 211 je KG 61059 Sulz

im Rahmen des Insolvenzverfahrens des Herrn Manfred Klapsch, geb. am 06.11.1965.

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber und Auftrag	3
1.2	Zweck	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Befundaufnahme	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	6
2.1	Gutsbestand	6
2.2	Eigentümer	11
2.3	Lasten	11
2.4	Lage	15
2.5	Kontaminierung	16
2.6	Flächenwidmung	17
2.7	Beschaffenheit der Grundstücke	18
2.8	Aufschließung	20
2.9	Steuerlicher Einheitswert	20
2.10	Objektbestand	21
2.10.1	Gaststätten- und Wohngebäude auf Grundstück 302	21
2.10.2	nördliches Wirtschaftsgebäude auf Grundstück 302	24
2.10.3	südliches Wirtschaftsgebäude auf Grundstück 302	25
2.10.4	Außenanlagen	26
2.11	Energieausweis	26
2.12	Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge	26
3	Bewertung	27
3.1	Allgemeines	27
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3	Verkehrswertermittlung	28
3.3.1	Bodenwert	28
3.3.2	Sachwert	31
3.3.3	Verkehrswert 1	33
3.3.4	Verkehrswert 2	34
3.3.5	Wohnungsgebrauchsrecht	34
3.3.6	Ausgedinge	35
4	Beilagen	40
4.1.1	Grundriss EG Gaststättengeb. u. nördliches Wirtschaftsgeb.	40
4.1.2	Grundriss KG/OG Gaststättengeb. (nur nordöstlicher Zubau)	41
4.2	Fotodokumentation Liegenschaften	42
4.2.1	Liegenschaft EZ 99	42
4.2.2	Liegenschaft EZ 211	58

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaften angeordnet.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 99 KG Sulz unter Berücksichtigung sowie unter Außerachtlassung von im Grundbuch eingetragenen Ausgedinge und Wohnungsgebrauchsrecht zu ermitteln.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 27 S 67/25 t - LGZ Graz, des Herrn Manfred Klapsch, geb. am 06.11.1965.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Befundaufnahme, dem 19.05.2025, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Manfred Klapsch am 19.05.2025 von ca. 08:00 bis ca. 09:00.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme vom 19.05.2025
- Auskünfte von Herrn Manfred Klapsch zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Umfang und Zeitpunkt von getätigten Investitionen, haustechnische Anlagen sowie Aufschließung, außerbücherliche Rechte und Lasten und Bestandverhältnisse.
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
 - Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide sowie Auszüge aus den baubehördlich genehmigten Einreichplänen
- Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Deutschlandsberg (Online-Erhebung)
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 07.05.2025
- Grundbuchsauszüge, Abfragedatum 29.01.2025
- Urkunde TZ 1843/2001
- Abfrage aus dem digitalen Altlastenportal des Umweltbundesamtes vom 06.06.2025

- Lageplan, Google-Maps vom 06.06.2025
- Erhebung von Bodenpreisen im ZT-Datenforum
- Immobilienpreisspiegel; WKO
- Immobilien-Durchschnittspreise; Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Steiermärkisches Baugesetz idgF (BauG)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz idgF (StROG)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien
- Heftreihe „Der Sachverständige“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

1.6 Vorbemerkungen

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Eine Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich Baumängel und Bauschäden erfolgte nur augenscheinlich, ebenso wurde keine Überprüfung der Statik von Bauteilen sowie keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen und Fahrnisse durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Bestandfreiheit. Auf die Verpachtung des Weingartens wird hingewiesen.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurde Herr Manfred Klapsch bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Für die Bodenwertermittlung wurde die Grundstücksfläche lt. Grundbuch herangezogen, auf – zum Teil erhebliche - Unterschiede zur Flächenangabe laut GIS wird hingewiesen. Die exakte Grundstücksfläche kann deshalb erst durch Beiziehung eines SV. auf dem Fachgebiet des Vermessungswesens festgestellt werden.

Die Erhebungen bei der Baubehörde wurden vom SV. selbst durchgeführt. Bei der zuständigen Gewerbebehörde wurden keine Erhebungen durchgeführt. Der SV. geht in der Bewertung davon aus, dass für die Nutzungen entsprechende Genehmigungen von der Gewerbebehörde vorliegen.

Fahrnisse (z.B. Möblierung, Maschinen/Geräte, etc.) sind nicht Gegenstand der Bewertung, ebenso wie fest verbaute Schankanlagen samt Zubehör, Sitzgruppen und Tische, KÜcheneinrichtungen, verbaute Kühlräume u. dgl.

Für die beiden gegenständlichen Liegenschaften wird aufgrund der getrennten Veräußerbarkeit ein gesonderter Verkehrswert ermittelt.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft **EZ 99 Grundbuch 61059 Sulz** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 61059 Sulz
  301/1   Landw(10)              191
  302     GST-Fläche             3235
          Bauf.(10)              609
          Bauf.(20)              1517
          Landw(10)              1109  Unterer Steinwandweg 2
  305/1   Landw(10)              243
KATASTRALGEMEINDE: 61066 Unterlaufenegg
  137/2   Landw(10)              326
GESAMTFLÄCHE                                3995
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

```
***** A2 *****
```

7 a 1010/2009 Anmeldungsbogen 2008-05-05 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 423
aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 305/1

16 a 3780/2011 Grunddienstbarkeit Wasserbezug und Wasserleitung an Gst 308/2
für Gst 302

22 b gelöscht

zu A2-LNR 16: Auf dem Nachbargrundstück 308/2 nordwestlich der Bewertungs-
liegenschaft befindet sich lt. Auskunft von Hrn. Klapsch ein ergiebiger Brunnen zur
Brauchwassernutzung.

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag:

7. Dienstbarkeitseinräumung

a.

Die Käufer, Herr DI Dr. Peter Johann Sellner, geb. 24.06.1971 und Frau Mag. Sabine Wurzwaller, geb. 24.09.1980 räumen mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 308/2 Herrn Manfred Klapsch, geb. 06.11.1965 und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 302 die Dienstbarkeit des Rechtes des Wasserbezuges für Brauch- bzw. Nutzwasser (für die Bewirtschaftung des Weingartens am Grundstück 308/1) und der Wasserleitung über das Grundstück 308/2 zu Gunsten des Grundstückes 302 und zwar gemäß der im Servitutsplan DI Roland Krois vom 09.06.2011 GZ 1709 dargestellten und in der Natur bereits bestehenden Wasserleitung vom Brunnenschacht am Grundstück 308/2 auf das Grundstück 302 (zum Gebäude ehemaliges Grundstück .119/1) ein.

Die Dienstbarkeitseinräumung erfolgt unentgeltlich und wird vom Berechtigten vertragsgemäß angenommen. Die Vertragsparteien kommen überein, diese Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen.

Die Wasserentnahme durch den Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt vom gegenständlichen Brunnenschacht am Grundstück 308/2 mittels der bereits bestehenden Wasserleitung und kann bis zu 50 % der jeweils vorhandenen Schüttung betragen.

Sämtliche Kosten der Wartung und Erhaltung der Wasserleitung hat der Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen.

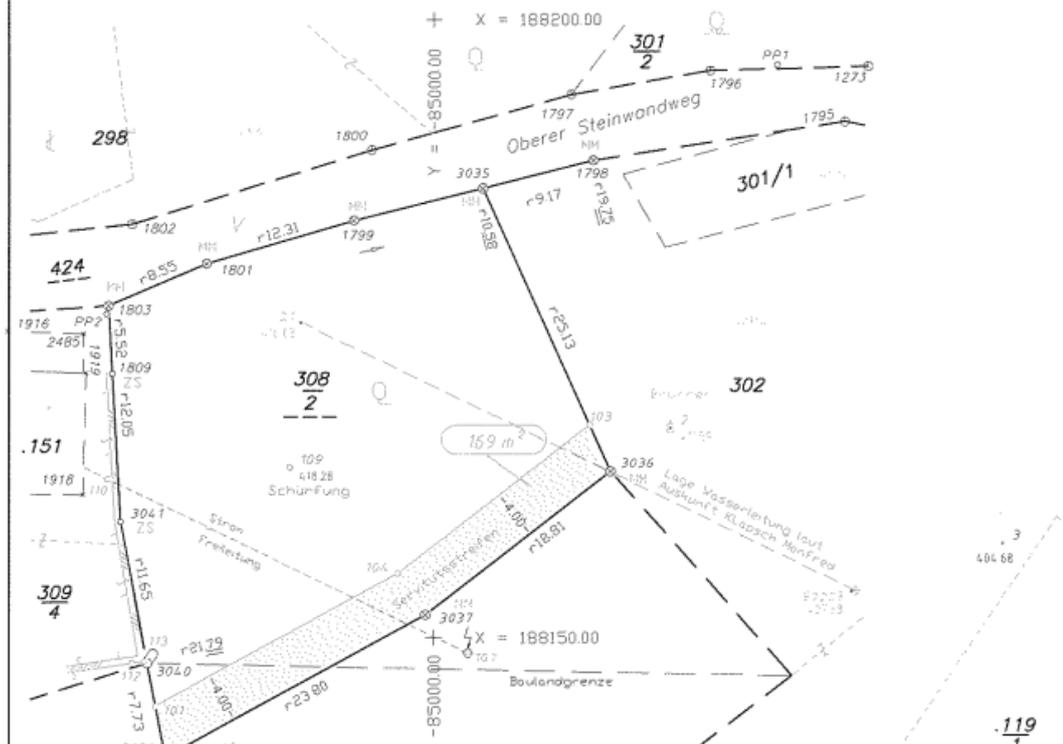
Die Kosten der Wartung und Erhaltung des Brunnenschachtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte übernommen.

Dem Dienstbarkeitsberechtigten ist es untersagt bei einer allfälligen weiteren Teilung des Grundstückes 302 das gegenständliche Dienstbarkeitsrecht weiterzugeben.

Servitutsplan

1 : 500

Servitutsstreifen und Wasserleitung



Die Liegenschaft **EZ 211 Grundbuch 61059 Sulz** besteht aus nachfolgend angeführtem Grundstück:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
308/1	GST-Fläche	1899	
	Landw(10)	139	
	Weingärten(10)	1760	

Legende:

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

Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)

***** A2 *****

9 a 912/2017 Grunddienstbarkeit der Bewirtschaftung eines Weingartens hins
Gst 308/2 für Gst 308/1

zu A2-LNR 9: Das Bewertungsgrundstück 308/1 wird als Weingarten bewirtschaftet.

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag:

7. DIENSTBARKEITSAUFLÖSUNG UND -EINRÄUMUNG

a.

Festgehalten wird, dass die Liegenschaft EZ 211 die Berechtigung der Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens über einen 4 Meter breiten Grundstücksstreifen an GSt 308/2 hat (A2-LNR 7 bzw. C-LNR 1b in EZ 238).

Die Vertragsparteien als jeweilige Liegenschaftseigentümer kommen nunmehr überein diese Dienstbarkeit zu löschen und erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass auf Grund dieses Vertrages

in EZ 238 KG 61059 Sulz, BG Deutschlandsberg, die Löschung der Dienstbarkeit des Gehen und Fahrens über einen 4 Meter breiten Grundstücksstreifen über das Grundstück 308/2 gemäß Punkt 7.b. des Kaufvertrages vom 18.08.2011 zu Gunsten des Grundstückes 308/1 (C-LNR 1b) einverleibt, und

in EZ 211 KG 61059 Sulz, BG Deutschlandsberg, die diesbezügliche Anmerkung (A2-LNR 7) gelöscht werden kann.

b.

Die Käufer, Herr DI Dr. Peter Johann Sellner, geb. 24.06.1971 und Frau Mag. Sabine Wurzwaller, geb. 24.09.1980 räumen mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 308/2, Herrn Manfred Klapsch, geb. 06.11.1965 als Eigentümer des Grundstückes 308/1 die Dienstbarkeit der Bewirtschaftung eines Weingartens auf einem Teil des Grundstückes 308/2, gemäß beiliegender planlicher Darstellung zu Gunsten des Grundstückes 308/1 ein.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass diese Grunddienstbarkeit bis 31.12.2028 besteht und danach erlischt. Die Grunddienstbarkeit erlischt bereits vorher, wenn auf der Servitutsfläche oder aber auch am angrenzenden Grundstück 308/1 der bereits bestehende Weingarten nicht mehr bewirtschaftet werden bzw. nicht mehr bestehen sollte. In sämtlichen Fällen verpflichtet sich der Dienstbarkeitsberechtigte unverzüglich nach Vorlage eine entsprechende Löschungsbewilligung beglaubigt zu unterfertigen.

außerbücherliche Rechte: konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.2 Eigentümer

Liegenschaft EZ 99 KG 61059 Sulz

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Manfred Klapsch

GEB: 1965-11-06 ADR: Unterer Steinwandweg 2 8530

a 1843/2001 Übergabsvertrag 2000-06-15 Eigentumsrecht

e 5039/2022 Vorkaufsrecht

Liegenschaft EZ 211 KG 61059 Sulz

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Manfred Klapsch

GEB: 1965-11-06 ADR: Unterer Steinwandweg 2 8530

a 1720/2011 IM RANG 948/2011 Schenkungsvertrag 2011-03-28 Eigentumsrecht

b gelöscht

2.3 Lasten

Liegenschaft EZ 99 KG 61059 Sulz

***** C *****

1 a 30/1965 200/2014

DIENSTBARKEIT

Wasserbezug, Wasserleitung hins Gst 302 für Gst 306 ds KG

5 a 1279/2000 Pfandurkunde 1999-07-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 45.000,--

für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

c 3422/2024 Hypothekarklage (62 Cg 68/24 d - LGZ Graz)

d 4658/2024 VERSTEIGERUNG IN LNR 19

6 a 1843/2001

AUSGEDINGE

gem Paragraph 4.) b) Übergabsvertrag 2000-06-15 für

Theresia Klapsch, geb 1946-12-30

Willibald Klapsch, geb 1938-07-03

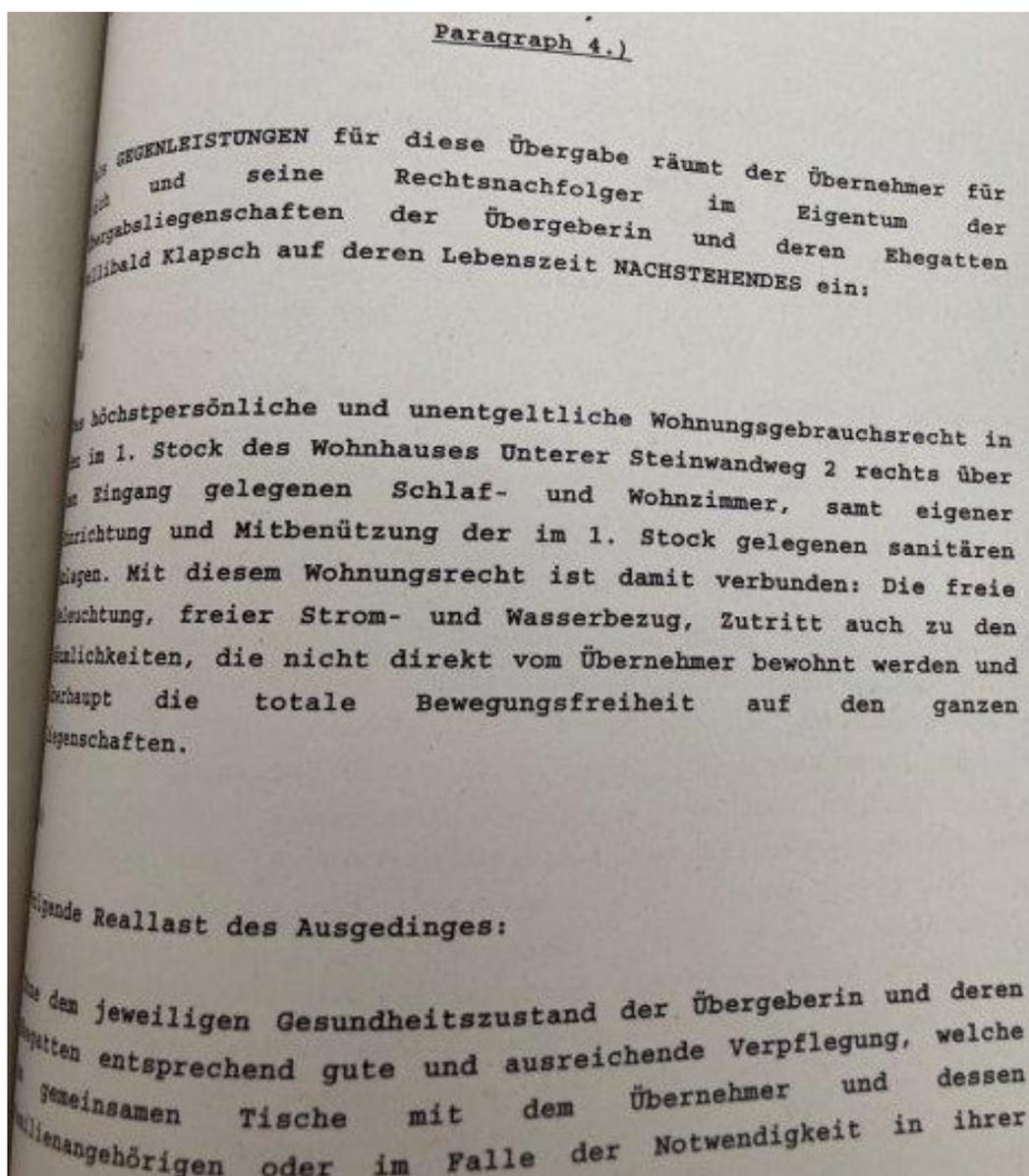
- b 2772/2009 VORRANG von LNR 9 vor 6
- 7 a 1843/2001
 WOHNUNGSRECHT
 gem Paragraph 4.) a) Übergabsvertrag 2000-06-15 für
 Theresia Klapsch, geb 1946-12-30
 Willibald Klapsch, geb 1938-07-03
- b 2772/2009 VORRANG von LNR 9 vor 7
- 9 a 2772/2009 Pfandurkunde 2009-08-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft,
 FN 205340x
- b 2772/2009 VORRANG von LNR 9 vor 6 7
- c 3422/2024 Hypothekarklage (62 Cg 68/24 d - LGZ Graz)
- 13 a 5039/2022
 VORKAUFSRECHT hins Gst 305/1 ds KG
 Gst 137/2 KG 61066 Unterlaufeneegg
 gem Pkt VII. Kaufvertrag 2022-09-08 für
 Franz Pommer geb 1960-08-05
- 14 a 1208/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-31
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.139,88
 s. A. lt. Beschluss 2023-03-24 für
 Dr. Peter Fürnschuß geb 1954-07-28
 (2 E 783/23 x)
- 16 a 2744/2024 Rückstandsausweis 2024-07-03
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.301,70
 s. A. lt. Beschluss 2024-07-12 für
 Österreichische Gesundheitskasse Steiermark
 (2 E 1927/24 h)
- b 2744/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 99 KG 61059 Sulz C-LNR 16
 EZ 211 KG 61059 Sulz C-LNR 8
- 17 a 2859/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-28
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.906,85
 s. A. lt. Beschluss 2024-07-19 für
 Energienetze Steiermark GmbH (FN 242892w)
 (2 E 1984/24 s)
- b 2859/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 99 KG 61059 Sulz C-LNR 17
 EZ 211 KG 61059 Sulz C-LNR 9
- 18 a 4606/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-25
 PFANDRECHT vollstr. EUR 5.474,48
 für Österr. Gesundheitskasse Steiermark
 (2 E 3490/24 m)
- b 4606/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 99 KG 61059 Sulz C-LNR 18
 EZ 211 KG 61059 Sulz C-LNR 10
- 19 a 4658/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 142.611,97
 s. A. lt. Exekutionsbewilligung 2024-12-30 für
 BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 (105 E 31/24 t)
- b 4658/2024 PFANDRECHT IN LNR 5 9
- 20 a 4675/2024 Exekutionsbewilligung 2025-01-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 294,42
 für Lang Kältetechnik Gesellschaft m.b.H. & Co KG
 (FN 20369f)

zu C-LNR 1: Auf diese Dienstbarkeit wird hingewiesen. Ob diese Dienstbarkeit noch ausgeübt wird, konnte nicht beantwortet werden.

zu C-LNR 5, 9, 14 - 20: Auf die eingetragenen Pfandrechte/Forderungen wird hingewiesen. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

zu C-LNR 6-7:

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag:



...ung oder am Bette zu verabreichen ist. Die Übergeberin und
... Eहेgatte sind berechtigt, sich von allen beim Ver-
...gegenstand vorhandenen Nahrungs- und Genußmittel, solche für
... eigenen Bedarf oder zur Bewirtung von Besuchern zu entnehmen
... zubereiten.
... liebevolle Behandlung, die Pflege und Betreuung der
... Übergeberin und deren Eहेgatten, insbesondere bei Krankheit und
... Veranlassung, die Herbeiholung des Arztes und der Medikamente,
... eine Veranlassung einer allfälligen Spitalsbehandlung, sowie die
... Krankheitskosten, soweit diese nicht von der
... Krankenversicherung bezahlt werden und die Bezahlung eines
... ortsgemäßen, ortstüblichen Begräbnisses und einer würdigen
... Grabstätte beim Ableben der Übergeberin und deren Eहेgatten.
... der Ausgedingsleistung ist auf das Alter, den
... Gesundheitszustand und die begründeten Wünsche der Übergeberin und
... deren Eहेgatten stets gebührend Rücksicht zu nehmen.
... vorstehenden Wohnungs- und Auszugsrechte sind grundbücherlich
... rückzustellen. Die Übergeberin und deren Eहेgatte bewilligen
... schon heute, daß aufgrund einer amtlichen, ihr Ableben
... nachweisenden Urkunde die Löschung der vorstehenden Rechte
... erteilt werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auf das intabulierte Ausgedinge
zugunsten der Frau Theresia Binder in EZ 99 KG 61059 Sulz, welches
von Übernehmer übernommen wird, ausdrücklich hingewiesen.

Vergleich:

Für den Fall, daß die Übergeberin und deren Eहेgatte durch den
Übernehmer oder dessen Hausgenossen oder Rechtsnachfolger lieblos
behandelt werden, das Begehrte nicht klaglos geleistet erhalten
oder sonst eine begründete Ursache zur Unzufriedenheit vorliegt,
dann sind die Genannten berechtigt, aus der Wohnung bei dem
Übernehmer oder dessen Rechtsnachfolger auszuschneiden. In einem
solchen Falle ist der Übernehmer oder dessen Rechtsnachfolger
verpflichtet, an die Übergeberin und deren Eहेgatten als
Botschädigung für die vereinbarten Leistungen eine monatlich im
Vorhinein zur Zahlung fällig werdende Barentschädigung zu leisten,
deren Höhe im Falle eines nicht gütlichen Übereinkommens durch das
zuständige Bezirksgericht festzulegen ist.

zu C-LNR 13: Auf das eingetragene Vorkaufsrecht wird hingewiesen.

außerbücherliche Lasten: konnten vom SV. nicht erhoben werden

Liegenschaft EZ 211 KG 61059 Sulz

```
***** C *****
1 a 30/1965 3780/2011 200/2014
    DIENSTBARKEIT
    Wasserbezug, Wasserleitung hins Gst 308/1 für Gst 306 ds KG
    b 1842/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
      99
2 a 1897/1971 2123/1991 3780/2011
    DIENSTBARKEIT Wasserbezug, Wasserleitung
    hins Gst 308/1 für Gst 307/1 307/3 .120
    b 1842/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
      99
8 a 2744/2024 Rückstandsausweis 2024-07-03
    PFANDRECHT
    s. A. lt. Beschluss 2024-07-12 für
    Österreichische Gesundheitskasse Steiermark
    (2 E 1927/24 h)
    b 2744/2024 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 99 KG 61059 Sulz C-LNR 16
    EZ 211 KG 61059 Sulz C-LNR 8
9 a 2859/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-28
    PFANDRECHT
    s. A. lt. Beschluss 2024-07-19 für
    Energienetze Steiermark GmbH (FN 242892w)
    (2 E 1984/24 s)
    b 2859/2024 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 99 KG 61059 Sulz C-LNR 17
    vollstr. EUR 4.301,70
    vollstr. EUR 1.906,85
```

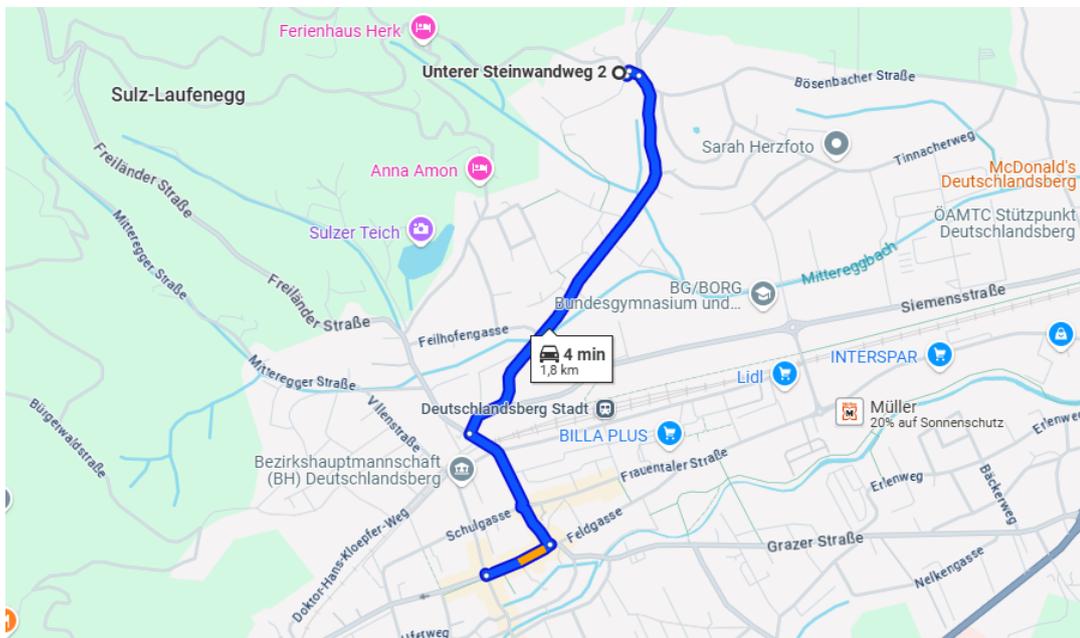
zu C-LNR 2: Auf diese Dienstbarkeiten wird hingewiesen. Ob diese Dienstbarkeiten noch ausgeübt werden, konnte nicht beantwortet werden.

zu C-LNR 8 – 9: Auf die eingetragenen Pfandrechte/Forderungen wird hingewiesen. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

außerbücherliche Lasten: konnten vom SV. nicht erhoben

2.4 Lage

Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, ca. 1,8 km nördlich des Stadtzentrums in erhöhter Lage. Ausgehend von den Grundflächen bietet sich ein Ausblick auf das Stadtgebiet von Deutschlandsberg. Im näheren Umfeld der Liegenschaften befinden sich vornehmlich Wohnliegenschaften und landw. genutzte Flächen (Weingärten).



Lageplan – Google Maps

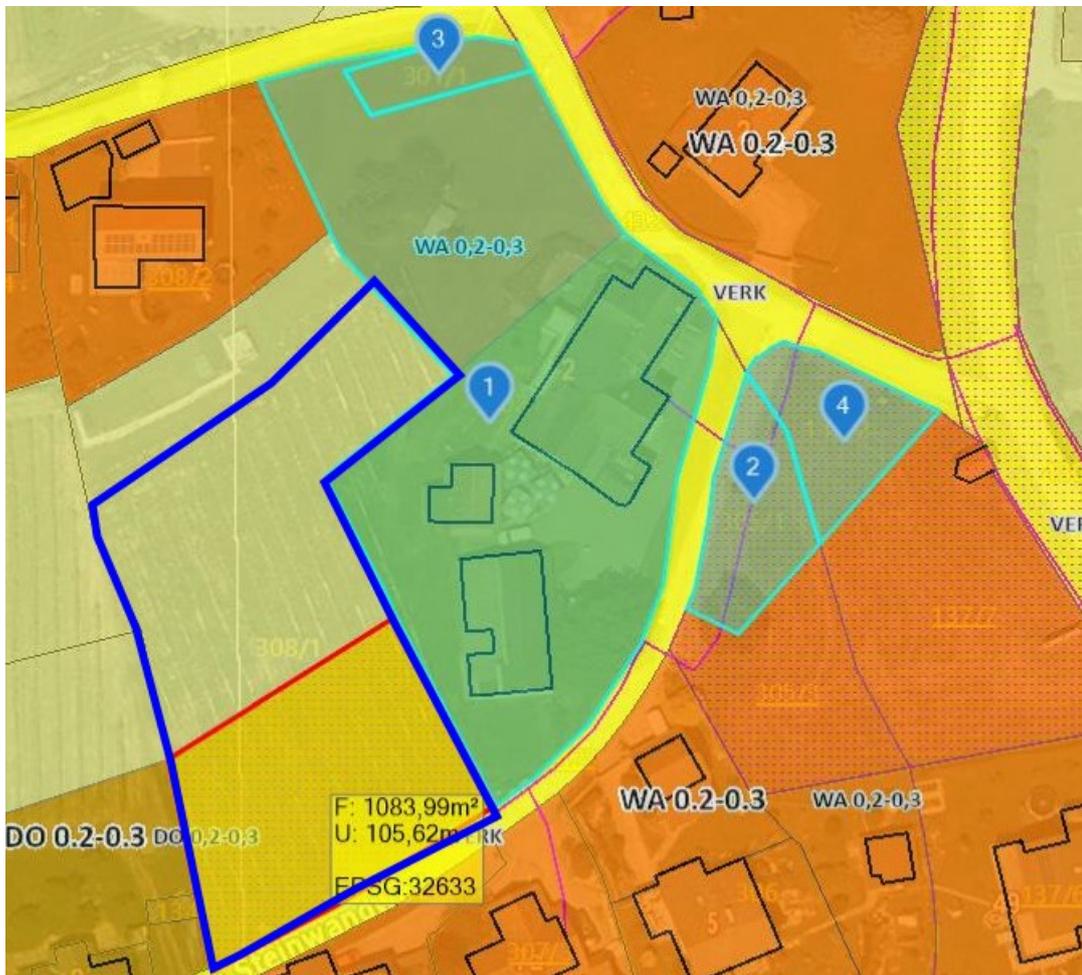
2.5 Kontaminierung

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.



Auszug aus dem dig. Altlastenportal des Umweltbundesamtes

2.6 Flächenwidmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan lt. GIS Steiermark (Liegenschaft EZ 211 blau umrandet und Liegenschaft EZ 99 cyan hinterlegt)

Liegenschaft EZ 99

Grundstück 302 ist im nördlichen Bereich – so wie das **Grundstück 301/1** als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen. Im südlichen, mit den Gebäuden bebauten Bereich ist das Grundstück 302 als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.

Die **Grundstücke 137/2 und 305/1** je sind als allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.

Liegenschaft EZ 211

Grundstück 308/1 ist im südlichen Bereich mit einem Flächenausmaß von ca. 1.084 m² als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen. Im nördlichen Bereich ist das Grundstück 308/1 als Freiland ausgewiesen. Die als Freiland

ausgewiesene Restfläche im Norden beträgt ca. 815 m² (Fläche lt. Grundbuch abzgl. ermittelter Baulandfläche im GIS; Achtung: erhebliche Abweichung zur Flächenangaben lt. GIS). Eine Ausweisung der Freilandfläche als Bauland ist aufgrund der festgelegten Siedlungsgrenzen im Örtlichen Entwicklungskonzept nicht zu erwarten.



Auszug aus dem ÖEK lt. GIS Steiermark (Siedlungsgrenze: grüne Linie)

2.7 Beschaffenheit der Grundstücke

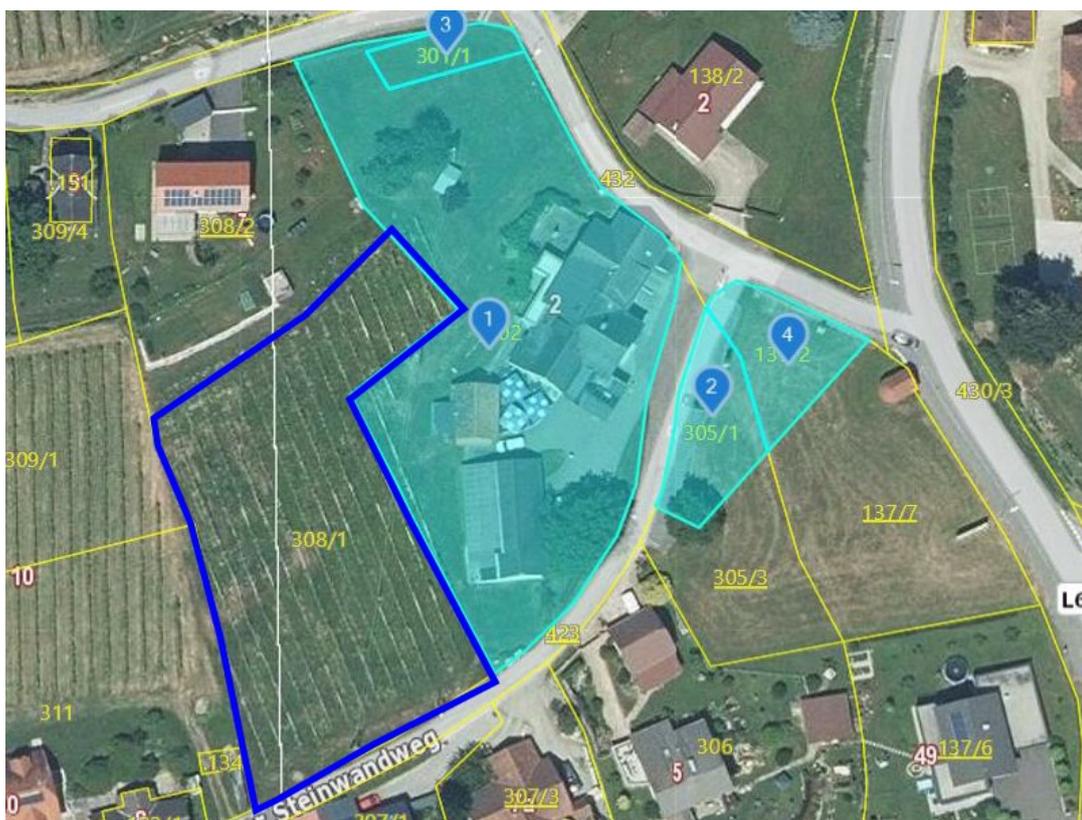
Das natürliche Gelände der Grundstücke ist im Mittel mit ca. 15 % in südöstliche Richtung abfallend. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, Gst. 432 und Gst. 423.

Liegenschaft EZ 99

Grundstück 302 ist im südöstlichen Bereich mit dem Gaststätten- und Wohngebäude Unterer Steinwandweg 2 bebaut. Südwestlich davon befinden sich 2 Wirtschaftsgebäude. Grundstück 301/1 und der nördliche Bereich von Grundstück 302 wird als Wiese genutzt. Die Grundstücke 305/1 und 137/2 sind weitgehend als Wiese genutzt und werden von der Gemeindestraße (Gst. 423) von den Grundstücken 301/1 und 302 getrennt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich direkt von der Gemeindestraße befahrbare PKW-Abstellplätze für den Gastronomiebetrieb. Da die Grenze der Katastralgemeinden Sulz und Unterlaufenegg zwischen den beiden Grundstücken 137/2 und 305/1 verläuft, sind diese Grundstücke in Anbetracht der geringen Grundstücksgröße nur eingeschränkt bebaubar.

Liegenschaft EZ 211

Grundstück 308/1 wird als Weingarten bewirtschaftet. Die Zufahrt ist von der südöstlich anschließenden Gemeindestraße gegeben.



Luftbild – GIS Steiermark (Liegenschaft EZ 211 blau umrandet und Liegenschaft EZ 99 cyan hinterlegt)

2.8 Aufschließung

Liegenschaft EZ 99

Das Gaststätten- und Wohngebäude auf Gst. 302 ist wie folgt aufgeschlossen:

- Anschluss an die öff. Trinkwasserversorgung
- Brauchwasserversorgung über Brunnen
- Anschluss an den öff. Schmutzwasserkanal
- Stromversorgung durch die Energienetze Steiermark
- Anschluss an das Ferngasnetz

2.9 Steuerlicher Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da er für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz ist.

2.10 Objektbestand

Liegenschaft EZ 99

2.10.1 Gaststätten- und Wohngebäude auf Grundstück 302

Allgemeines

Dieses Gebäude wurde in mehreren Abschnitten weitgehend in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude ist im nordöstlichen Teil unterkellert. Hier befinden sich eine von außen befahrbare Garage, der Heizraum und Lagerräumlichkeiten. Im Erdgeschoß befinden sich die Räumlichkeiten für den vom Eigentümer geführten Gastronomiebetrieb. Im Dachgeschoß befinden sich Wohnräumlichkeiten. Der Zugang zum Dachgeschoß ist über zwei Treppen möglich. Der südwestliche Bereich wird von den wohnberechtigten Eltern des nunmehrigen Liegenschaftseigentümers bewohnt, der nordöstliche Teil wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Räumlichkeiten sind miteinander verbunden, getrennte Sanitärbereiche sind jedoch vorhanden. Südlich ist eine überdachte Sitzterrasse angebaut. Der Zugang erfolgt zum Kellergeschoß von der Südostseite vom angrenzenden Gelände. Zum Teil sind die Kellerräume auch über das Treppenhaus zugänglich. Der Zugang zum Gasthaus erfolgt von der Südwestseite im Erdgeschoß. Zwei weitere Gebäudezugänge befinden sich an der Nordwestseite im Erdgeschoß vom angrenzenden Gelände. Aufgrund des in südöstliche Richtung abfallenden Geländes befinden sich die Zugänge zum Teil im KG und im EG.

Baubehördliche Bewilligungen

- 1) Der altbestehende westliche Gebäudeteil war offenkundig bereits vor 1960 bestehend.
- 2) Mit Baubewilligungsbescheid vom 18.07.1960 wurde der Zubau von 2 Zimmern im Südosten im EG mit Unterkellerung sowie von Sanitäranlagen im EG baubehördlich genehmigt. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 10.10.1966 erteilt.
- 3) Die Baubewilligung für die Erweiterung der bestehenden Sanitäranlagen im Nordwesten des EG wurde mit Bescheid vom 05.05.1975 erteilt. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 09.12.1975 erteilt.
- 4) Die Baubewilligung für den Zubau im Nordosten mit Gastraum im EG, Wohnräumen im DG, Garage im KG und Treppenhaus wurde mit Bescheid vom 26.04.1988 erteilt. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 25.10.1990 erteilt.
- 5) Die Baufreistellung für die Veränderung der Höhenlage der Terrasse wurde mit Baufreistellung vom 05.04.2000 erteilt. Die Benützungsbewilligung wurde gleichzeitig mit der Benützungsbewilligung für den Zubau einer Gaube mit Bescheid vom 25.10.1990 erteilt. Der SV. weist darauf hin, dass kein Baubewilligungsbescheid für den Zubau der Gaube vorliegt und auch keine baubehördlich genehmigten Planunterlagen für diese im Jahr 2000 bewilligten Bauvorhaben dem SV. zugrunde liegen.

- 6) Die Baubewilligung für den Zubau eines Ganges und eines Sanitärzimmers im Nordwesten des Erdgeschoßes wurde mit Bescheid vom 08.05.2009 erteilt. Der mit demselben Bescheid bewilligte Abbruch u. Neubau eines Nebengebäudes wurde nicht ausgeführt. Auch nicht in der bewilligten Form ausgeführt wurden die im Einreichplan dargestellte Erneuerung der Zugangstreppe und Zugangsrampe südwestlich des Gebäudes. Die Benützungsbewilligung für den Zubau zum Gasthaus wurde mit Bescheid vom 28.10.2009 erteilt.

Kellergeschoß

Das Kellergeschoß ist weitgehend mit betoniertem Untergrund, verputzten Wandflächen sowie unterschiedlichen Massivdecken (schalrein, mit verputzter Untersicht u. unverputzte Gewölbedecke) je nach Bauabschnitt ausgeführt. Die verputzten Wandflächen sind im erdberührten Bereich zum Teil durch Feuchte erheblich geschädigt. Die Installation ist auf Putz ausgeführt. Hier befinden sich die Räumlichkeiten zur Beheizung sowie Garagen- und Lagerräume und ein abgetrennter Technikraum für die Lüftungsanlage im EG (Gastrobereich). Im Heizraum befindet sich die Gastherme, wobei bereits mit den Umbauarbeiten für den Einbau einer Pelletsheizung begonnen wurde. Der neue Heizkessel befindet sich bereits im Heizraum, wurde aber noch nicht montiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einer Wärmepumpe. Die Erschließung erfolgt über Dreh- und Sektionaltore von der Südostseite sowie über das in das KG führende östliche Stiegenhaus. Zwei Räume sind nur von außen zugänglich. Hier befinden sich Lager- und Kühlräume für den Gasthausbetrieb. Die lichte Raumhöhe variiert je nach Bauabschnitt und beträgt im überwiegenden Teil ca. 2,15 m.

Erdgeschoß

Das Erdgeschoß wird zur Gänze für den aufrechten Gastronomiebetrieb genutzt. Die Bodenbeläge sind weitgehend gefliest, die Wandflächen verputzt, und die Deckenuntersichten mit abgehängten Decken verkleidet. Bereichsweise sind Wandflächen und Deckenuntersichten mit Holzvertäfelungen bekleidet. Im Bereich der Küche- und Sanitärzimmerräume sind die Wandflächen weitgehend gefliest. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoff-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung. In den Gasträumen ist eine mechanische Lüftungsanlage installiert, die lt. Auskunft des Liegenschaftseigentümers seit Inkrafttreten des generellen Rauchverbotes in der Gastronomie nicht mehr betrieben wird. Die lichte Raumhöhe variiert je nach Gebäudeteil und beträgt ca. 2,7 – 2,9 m. Die Wärmeabgabe erfolgt über Plattenheizkörper. Die Installationsleitungen werden weitgehend unter den Wandflächen und Deckenuntersichten geführt. Das Erdgeschoß ist mit für Damen und Herren getrennten Sanitärzimmern ausgestattet. Die Raumabluft erfolgt hier mechanisch. Weiters befindet sich ein WC für Personal und ein barrierefreies WC im Erdgeschoß. Der Hauptzugang zum Gasthaus im Südwesten ist jedoch nicht barrierefrei (Stufen zu überwinden). Das Erdgeschoß ist weitgehend mit dem Satteldachstuhl des Wohnbereiches überbaut. Die nördlichen Anbauten wurden jedoch mit abgeschleppten

Dächern bzw. Flachdächern überbaut. Im Bereich des Flachdaches sind zum Teil Schäden durch Wassereintritte erkennbar.

Dachgeschoß

Im Dachgeschoß befinden sich 2 Wohneinheiten, im Südwesten die Wohneinheit der Wohnberechtigten, im Nordosten die Wohneinheit des Liegenschaftseigentümers. Die Wohneinheiten sind über getrennte Treppen vom Erdgeschoß erschließbar und mittels Verbindungstür miteinander verbunden. Die Treppe im südwestlichen Altbestand wurde mit einem Treppenlift ausgestattet. Der nordöstliche Zubau im Dachgeschoß weist ein um 2 Stufen höheres Fußbodenniveau auf als der Altbestand. Die Wärmeabgabe erfolgt über Plattenheizkörper, die Belichtung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die sich zum Teil in den Außenwänden bzw. den Gauben-Wänden befinden sowie über Dachflächenfenster. Als Bodenbeläge sind vorwiegend Fliesen und Parkettböden ausgeführt, die Wandflächen- und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt bzw. mit Trockenbauplatten beplankt und gemalt oder mit Platten bzw. Holz verkleidet. Die Installationsführung erfolgte unter Putz. Die lichte Raumhöhe variiert zwischen ca. 2,3 und ca. 2,6 m je nach Gebäudeteil.

Dachstuhl

Über dem Erdgeschoß befindet sich ein Satteldachstuhl mit Quergiebeln, Gauben und abgeschleppten Dachflächen von den Hauptdachflächen. Die Dacheindeckung erfolgte mit Eternitplatten. Schneefänger und eine Blitzschutzanlage sind vorhanden. Im Bereich der nordwestlichen Zubauten sind Dachdeckungen als Metall-Bahnen-Deckung bzw. als Foliendeckung (Flachdach) ausgeführt. Der Kaminkopf ist über der Dachhaut verputzt.

Fassade

Die Fassade ist weitgehend verputzt und gemalt, ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden. Die Außenwandstärke variiert je nach Gebäudeteil. An der Südostseite befindet sich im DG ein auskragender Balkon.

Raumheizung/WW-Aufbereitung

Die Raumheizung erfolgt im Gebäude zentral über die bestehende Gastherme im Kellergeschoß (siehe Beschreibung KG). Für die Warmwasseraufbereitung befindet sich im KG eine Luftwärmepumpe. Auf den in Angriff genommenen Umbau zu einer Pellets-Feuerung wird hingewiesen.

Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Wohnräumlichkeiten im DG sind modernisierungsbedürftig um zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen. Die Räumlichkeiten der Gaststätten sind durchschnittlich erhalten.

Raum- und Nutzflächenaufstellung im EG (lt. letztgültiger Einreichplanung)

Geschoß	Raum	Nutzfläche ca. [m ²]
EG	Küche	33,55
	Kühlraum	5,43
	Vorraum	19,50
	AR	1,69
	WC-P	3,40
	VR	2,34
	Windfang	4,39
	Saal	26,87
	Saal	73,24
	WC-D	8,95
	WC-H	7,22
	Gang	15,82
	WC-Beh.	4,29
	Waschküche	6,73
	Stiegenpodest	3,20
Gastraum	47,44	
	Summe	264,06

Für das KG und das DG liegen keine Planunterlagen mit Angabe der genauen Nutzfläche auf. Die Bewertung erfolgt durch Ableitung von der Bruttogeschosßfläche.

Bruttogeschosßflächenaufstellung

Geschoß	BGF ca. [m ²]
Kellergeschoß	210
Erdgeschoß	350
Dachgeschoß	305

2.10.2 nördliches Wirtschaftsgebäude auf Grundstück 302

Dieses Gebäude ist mit Unterkellerung in Massivbauweise und im Erdgeschoß samt Dachstuhl in einfacher Holzriegelbauweise errichtet und befindet sich unmittelbar südwestlich des Wohnhauses. Das Gebäudealter wird auf mind. 50 Jahre eingeschätzt. Baubehördliche Genehmigungen liegen nicht zugrunde. Die Zugänge zum KG und EG erfolgen (aufgrund der Geländeneigung) jeweils vom angrenzenden natürlichen Gelände mit wenigen Stufen Höhendifferenz vom Gelände im Zugangsbereich von außen. Das KG ist mit Boden, Wänden und Decken aus Stahlbeton errichtet. Der Boden weist Sprünge auf, die Wandflächen sind erheblich durch Feuchtigkeit geschädigt und die Betonfertigteildecke ist unverputzt. Das EG ist in Holzriegelbauweise errichtet. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine einfache Holztreppe ohne Handlauf u.

Absturzsicherung. Die Fassade ist zum Teil verputzt und weitgehend mit Holz verschalt. Die Dacheindeckung erfolgte mit Tonziegeln, zahlreiche Schadstellen wurden bereits ausgebessert. An der Nordwestseite ist ein unterkellertes Anbau mit abgeschlepptem Dach über dem EG in Eterniteindeckung ausgeführt. Schneefänger sind nur an der Südostseite (zum Gastgarten hin) ausgeführt. Elektrischer Strom ist eingeleitet, das Gebäude ist ungedämmt und nicht beheizbar. Sanitäreanlagen sind nicht vorhanden.

bebaute Fläche

Bereich	BGF ca. [m ²]
EG	55

2.10.3 südliches Wirtschaftsgebäude auf Grundstück 302

Für dieses Gebäude liegt eine baubehördliche Abbruchbewilligung aus dem Jahr 2009 vor, die jedoch nicht konsumiert wurde. Das Gebäude befindet sich unmittelbar südlich des „nördlichen Wirtschaftsgebäudes“ und ist im südlichen Teil unterkellert. Das Gebäudealter wird in Anbetracht der zum Teil sehr massiven Außenwände und der teilweisen Gewölbeausführung auf mind. 70 Jahre eingeschätzt.

Der südliche Kellerraum weist nur einen Erdboden und eine geringe Raumhöhe auf. Darüber befindet sich eine Holztramdecke. Im Süden befinden sich von außen zugängliche ehemalige Wohnräume, die seit Jahrzehnten nicht mehr als solche genutzt wurden. Im Norden befinden sich Lagerräume, die zum Teil mit Gewölbedecken überbaut wurden. Ansonsten befinden sich Holztramdecken über dem EG. Die aufgehenden Wände wurden mit Stein und Vollziegeln aufgemauert. Die Fassade ist weitgehend verputzt und mit Holz verschalt.

Über dem Erdgeschoß ist ein Satteldachstuhl mit Eternit-Rhombeneindeckung ausgeführt. Schneefänger sind nur an der Südostseite vorhanden. An der Nordwestseite wurden Anbauten mit abgeschlepptem Dach zum Hauptdach ausgeführt. Hier ist überwiegend eine Welleterniteindeckung vorhanden.

Die Fassade ist verputzt und gemalt bzw. zum Teil mit Holz verschalt. Schäden durch Witterungseinflüsse sind erkennbar.

Das Gebäude ist nicht beheizbar und ungedämmt. Elektrischer Strom ist eingeleitet. Sanitäreanlagen sind nicht vorhanden.

bebaute Fläche

Bereich	BGF ca. [m ²]
EG	180

2.10.4 Außenanlagen

Liegenschaft EZ 99

1. asphaltierte Gebäudezufahrt und PKW-Abstellplätze südlich und östlich des Gaststättengebäudes
2. befestigter Gastgarten mit Außentreppen, Stützwänden und Überdachung in Holzriegelkonstruktion südlich des Gaststättengebäudes
3. asphaltierte PKW-Abstellplätze im westlichen Bereich der Grundstücke 305/1 und 137/2 (durch die Gemeindestraße von den Gebäuden getrennt). Mit Baubewilligungsbescheid vom 20.04.2009 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Parkplatzes erteilt, diese Bewilligung wurde jedoch nicht konsumiert und die Grundfläche im Bereich des geplanten Projektes zum Teil abverkauft.
4. bergseitige Stützwände und befestigte Flächen nordwestlich des Gaststättengebäudes
5. freistehendes Nebengebäude in einfacher Holzbauweise nordwestlich des Gaststättengebäudes

2.11 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem SV. nicht vor.

2.12 Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge

Die Liegenschaft EZ 99 wird zur Gänze vom Liegenschaftseigentümer und den wohnberechtigten Eltern selbst genutzt. Die Liegenschaft EZ 211 wird als Weingarten bewirtschaftet und ist verpachtet. Der Pachtvertrag liegt dem SV. nicht vor, der SV. geht von einem Pachtvertrag mit ortsüblichen Bestimmungen aus.

3 Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaften nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertmessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gem. § 3 LBG ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht.

Vergleichbare ländliche Gastronomiebetriebe werden in der Regel in der Region von den Liegenschaftseigentümern selbst geführt. Nachhaltig erzielbare Erträge sind im Falle einer Fremdvermietung nicht zu erwarten, diesbezüglich wird auch auf zahlreiche in der Region befindliche leerstehende Gastrobetriebe verwiesen. Die Bewertung der Liegenschaft EZ 99 erfolgt deshalb im **Sachwertverfahren**. Es besteht die Möglichkeit einer Adaptierung der Gasträumlichkeiten im Erdgeschoß zu Wohnzwecken.

Für das Gaststätten- und Wohngebäude kann in Anbetracht des Bau- und Erhaltungszustandes eine Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Die beiden Wirtschaftsgebäude haben jedoch nahezu das Ende ihrer üblichen Gesamtnutzungsdauer erreicht. Die Nutzung zu Abstell- und Lagerzwecken ist für den Gastronomiebetrieb zum Teil erforderlich und weiterhin möglich. Diese Gebäude sind in der Bewertung deshalb nicht als werterhöhend anzusehen. Ein Bauwert wird für die Wirtschaftsgebäude nicht in Ansatz gebracht, der Gebrauchswert ist mit den Kosten für Abbruch und Entsorgung gleichzusetzen.

Die Bewertung der unbebauten Liegenschaft EZ 211 erfolgt – wie für unbebaute Grundstücke üblich - im **Vergleichswertverfahren**.

Sachwertverfahren

- Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
- Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertminderungen, die sich demgegenüber nur aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
- Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Verkehrswert

Nach Berücksichtigung dieser Umstände ist der sich ergebende Sachwert/Bodenwert mit den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt zu vergleichen und - falls erforderlich - eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

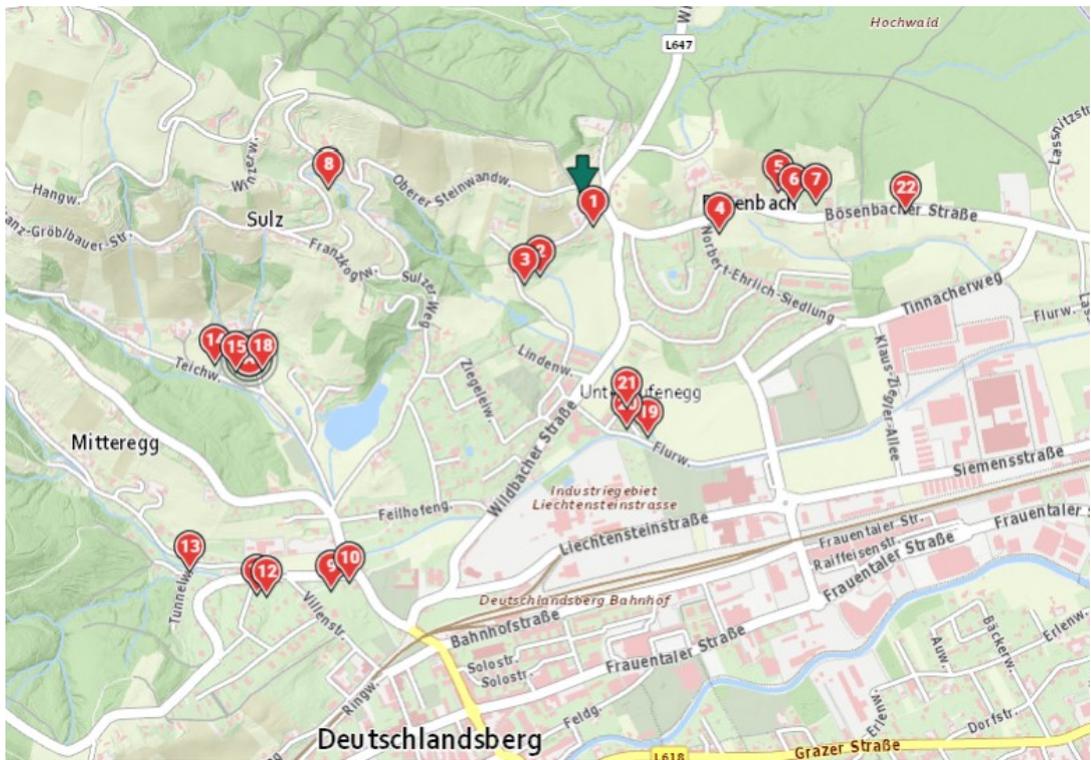
3.3 Verkehrswertermittlung

3.3.1 Bodenwert

Üblicherweise wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise für Wohnbauland in der Nähe der Bewertungliegenschaft erhoben und mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen in Abhängigkeit von der Widmung (Bebauungsdichte), der Konfiguration, der Größe, der Lage und der Berücksichtigung der laufenden Bodenpreissteigerung ein valorisierter Vergleichspreis ermittelt.

Vergleichspreise, für die ein unredliches Zustandekommen oder der Einfluss durch persönliche Umstände (ideelle Wertzumessung, Verkauf innerhalb der Familie) bei der Preisbildung vermutet wird, werden aus der Vergleichswertberechnung ausgeschieden. Erhobene Vergleichspreise mit erheblichen Abweichungen vom Mittelwert wurden ausgeschieden.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden nachfolgende Vergleichspreise erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Freiland	5039/2022	08.09.2022	1.695,00	29,50 €	33,47 €
2	Bauland	4410/2021	10.03.2021	821,00	76,74 €	92,82 € *
3	Bauland	189/2022	02.07.2021	700,00	78,74 €	94,01 € *
4	Bauland	3083/2022	23.03.2022	3.988,00	100,30 €	116,13 € *
5	Bauland	3584/2021	11.03.2021	3.779,00	55,57 €	67,21 € *
6	Bauland	5525/2019	06.09.2019	1.200,00	63,33 €	81,38 € *
7	Bauland	5783/2021	10.06.2021	758,00	73,88 €	88,43 € *
8	Bauland	5043/2020	11.08.2020	2.575,00	29,13 €	36,07 €
9	Bauland	3907/2019	05.08.2019	866,00	70,00 €	90,26 € *
10	Bauland	3907/2019	26.07.2019	1.734,00	69,20 €	89,33 € *
11	Bauland	1224/2020	02.10.2019	405,00	65,00 €	83,29 € *
12	Bauland	1356/2020	02.10.2019	1.001,00	65,00 €	83,29 € *
13	Bauland	4665/2019	20.09.2019	438,00	13,00 €	16,68 €

14	 Bauland	2105/2022	10.09.2021	775,00	81,00 €	95,94 € *
15	 Bauland	3899/2020	30.07.2020	931,00	62,30 €	77,26 € *
16/A	 Bauland	650/2024	24.10.2023	889,00	74,24 €	80,06 € *
17/A	 Bauland	2523/2022	18.02.2022	889,00	75,14 €	87,34 € *
18	 Bauland	3271/2020	29.06.2020	1.058,00	61,44 €	76,45 € *
19	 Bauland	380/2021	09.11.2020	709,00	53,60 €	65,72 € *
20	 Bauland	103/2020	09.12.2019	572,00	82,17 €	104,53 € *
21	 Bauland	647/2020	03.02.2020	480,00	102,08 €	129,08 € *
22	 Bauland	5556/2019	27.09.2019	2.210,00	38,46 €	49,31 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Der Mittelwert der erhobenen Vergleichspreise beträgt unter Berücksichtigung der Valorisierung rund **€ 90, -- je m² Grundstücksfläche**. Dieser Bodenwert wird für die Grundstücke 301/1 und 302 sowie die als Bauland ausgewiesene Fläche von Grundstück 308/1 als angemessen erachtet.

Der Bodenwert der Grundstücke 305/1 und 137/2 wird in Anbetracht der Konfiguration, der querenden Grenze der Katastralgemeinden sowie der geringen Grundstücksgröße - und damit verbunden mit einer eingeschränkten Bebaubarkeit - mit einem Abschlag von 40 % von diesem Wert in der Bewertung berücksichtigt.

Für die nicht als Bauland ausgewiesene nördliche Restfläche des Grundstückes 308/1 wird ein pauschaler Wert von € 10, -- je m² Grundstücksfläche in der Bewertung in Ansatz gebracht. Diese Fläche ist nicht bebaubar und es ist auch aufgrund der raumordnungsrechtlichen Vorgaben eine Ausweisung als Bauland nicht zu erwarten. Durch die Geländeneigung ist auch eine Bewirtschaftung nur erschwert möglich.

Liegenschaft EZ 99

Bodenwert Liegenschaft EZ 99 KG Sulz			
Bodenwert je m² Grundfläche [€/m²]	Grundfläche [m²]	Bodenwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Grundstücke 301/1 und 302	3.426	90	€ 308.340
Grundstücke 305/1 und 137/2	569	54	€ 30.726
Summe	3.995		€ 339.066

Liegenschaft EZ 211

Bodenwert Liegenschaft EZ 211 KG Sulz			
Bodenwert je m² Grundfläche [€/m²]	Grundfläche [m²]	Bodenwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Grundstück 308/1 - Baulandfläche	1.084	90	€ 97.560
Grundstück 308/1 - Freilandfläche	815	10	€ 8.150
Summe	1.899		€ 105.710

3.3.2 Sachwert

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten beziehen sich auf die Bruttogeschoßfläche. Kleinvolumige Bauteile (Vordächer, etc.) sowie die Anschluss- bzw. Anschließungskosten sind in den Herstellungskosten berücksichtigt. Sämtliche in Ansatz gebrachten Kosten verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Liegenschaft EZ 99

Herstellungskosten Gaststätten- und Wohngebäude

Gebäudeteil	BGF [m²]	HK [€/m²]	Σ HK [€]
Kellergeschoß	210	850	178.500
Erdgeschoß	350	1.700	595.000
Dachgeschoß	305	1.250	381.250
Summe			1.154.750

Für die beiden Wirtschaftsgebäude wird – wie vorhin beschrieben – kein positiver Bauwert in der Bewertung unterstellt.

Bauwert der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ergibt sich der Sachwert. Der Erhaltungszustand wird in der Zustandswertminderung nach Heideck berücksichtigt.

Es wird für das **Gaststätten- und Wohngebäude** aufgrund des gegebenen durchschnittlichen Erhaltungszustandes eine Zustandsnote nach Heideck von **2,5** (Skala 1 – 5) sowie eine für derartige bauliche Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer von **60** Jahren unterstellt (2,0 = normale Unterhaltung geringen Umfangs; 3,0 = reparaturbedürftig). Zum Stichtag ist von einer Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren auszugehen. Das für die Bewertung unterstellte (fiktive) Gebäudealter beträgt somit **40** Jahre. Das tatsächliche Gebäudealter ist zwar höher, jedoch wurde durch die getätigten

Erweiterungen und Modernisierungen eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer erwirkt.

Aufgrund der speziellen Raumaufteilung (z.B. südwestliche Wohneinheit nur über Gastrobereich erschließbar) in Verbindung mit der Objektgröße wird der Abzug eines verlorenen Bauaufwandes in der Höhe von 10 % des Bauwertes in der Bewertung berücksichtigt.

Bauwert Gaststätten- und Wohngebäude		
Herstellungskosten		€ 1.154.750
<i>Wertminderung unter Berücks.</i>		
Alterswertminderung linear (WA) 40/60 Jahre	66,667%	
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 2,5	8,09%	
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)	69,363%	-€ 800.973
Zwischensumme		€ 353.777
verlorener Bauaufwand	10%	-€ 35.378
Bauwert		€ 318.399

Bauwert der Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen lt. Beschreibung in Kapitel 2.10.4 erfolgt in Anlehnung an die Literatur als Pauschale.

Außenanlagen		
lt. Beschreibung in Kap. 2.10.4		
Bauwert	pauschal	€ 25.000

Zusammenstellung Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaften ergibt sich durch Addition von Bodenwert mit den Einzelbauwerten der baulichen Anlagen samt Außenanlagen:

Liegenschaft EZ 99

Zusammenstellung Sachwert - Liegenschaft EZ 99 KG Sulz	
Bodenwert Liegenschaft EZ 99 KG Sulz	€ 339.066
Bauwert Gaststätten- und Wohngebäude	€ 318.399
Bauwert nördliches Wirtschaftsgebäude	€ 0
Bauwert südliches Wirtschaftsgebäude	€ 0
Bauwert der Außenanlagen	€ 25.000
Sachwert der Liegenschaft	€ 682.465

3.3.3 Verkehrswert 1

unter Außerachtlassung v. Wohnungsgebrauchsrecht/Ausgedinge

Gem. § 7 LBG ist bei der Verkehrswertermittlung eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

Liegenschaft EZ 99

Üblicherweise werden gebrauchte gastgewerbliche Liegenschaften nur mit Abschlägen vom Sachwert gehandelt. In Anbetracht der mäßigen Verkehrslage, der aktuell nicht barrierefreien Erschließbarkeit der Gaststättenräumlichkeiten und der Objektgröße wird unter Berücksichtigung der Hang- und Aussichtslage ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 10 % des Sachwertes der Liegenschaft als angemessen erachtet.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 99 KG Sulz		
Sachwert der Liegenschaft		€ 682.465
Berücksichtigung Marktanpassung	10,00%	-€ 68.247
Verkehrswert		€ 614.219

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 99 Grundbuch 61059 Sulz beträgt zum Stichtag – unter Außerachtlassung von Ausgedinge und Wohnungsrecht – gerundet:

€ 614.000, --

in Worten: Euro sechshundertvierzehntausend

Liegenschaft EZ 211

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel zum Bodenwert gehandelt. Es wird deshalb der ermittelte Bodenwert als Verkehrswert ausgewiesen ohne dass es einer Anpassung an die Marktverhältnisse bedarf.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 211 KG Sulz		
Bodenwert der Liegenschaft		€ 105.710
Berücksichtigung Marktanpassung	0,00%	€ 0
Verkehrswert		€ 105.710

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 211 Grundbuch 61059 Sulz beträgt zum Stichtag gerundet:

€ 106.000, --

in Worten: Euro einhundertsechstausend

3.3.4 Verkehrswert 2

unter Berücksichtigung v. Wohnungsgebrauchsrecht/ Ausgedinge

3.3.5 Wohnungsgebrauchsrecht

Für die Bewertung des gegenständlichen Wohnungsgebrauchsrechts wird ein fiktiver Hauptmietzins (inkl. Betriebskosten, da diese vom Liegenschaftseigentümer zu tragen sind) für die beschriebenen Räumlichkeiten im Gebäude angesetzt und der Barwert der Hauptmiete als Leibrente über die Kapitalisierungsdauer als monatlich vorschüssige Rente berechnet. Das Recht auf „Freien Umgang“ auf der Liegenschaft ist im in Ansatz gebrachten Hauptmietzins inkludiert.

Die Kapitalisierungsdauer ergibt sich aus der statistischen Lebenserwartung des letztversterbenden Berechtigten. In Anlehnung an Kranewitter (Ausführungen über Verbindungsrenten) wird das Alter der maßgebenden Person für die sich der höchste Barwertfaktor ergibt um vier Jahre vermindert. Als Hauptmietzins wird der fremdübliche Mietzins unterstellt und mit einem geringen Zuschlag aufgrund der Unkündbarkeit von Wohnrechten erhöht. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) ergibt sich aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restlebensdauer der Berechtigten, für die sich der höchste Barwertfaktor ergibt (Kapitalisierungsdauer).

Der höchste Barwertfaktor ergibt sich im gegenständlichen Fall für die Berechtigte Theresia Klapsch, da sie erstens jünger ist als der Zweitberechtigte, Herr Willibald Klapsch, und zweitens Frauen eine höhere statistische Lebenserwartung aufweisen.

Die Berechtigte, Frau Theresia Klapsch, ist zum Stichtag ca. 78 Jahre alt. Der Liegenschaftszinssatz wird für die Liegenschaft mit 4,0 % (gemittelt über die Nutzungen) festgelegt, dies liegt innerhalb der Bandbreite des Liegenschaftszinssatzes lt. Empfehlung des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen.

Gemäß der von der Statistik Austria veröffentlichten Rentenbarwerttafel 2020/2022 beträgt der Barwertfaktor für eine lebenslang jährlich vorschüssige Rente für eine Frau mit einem Alter von 74 Jahren (= 78 - 4) bei einem Zinssatz von 4 % 10,734.

Es wird deshalb ein fiktiver Mietzins inkl. anteiligen Betriebskosten in der Höhe von pauschal € 600, -- p.m. für die nutzbaren Räumlichkeiten als angemessen erachtet.

Der Kapitalisierungsfaktor wird aus der Barwerttafel für eine jährlich vorschüssige Zahlung erhoben. Da der Barwert von Wohnrechten unter Zugrundelegung einer Mietzahlung abgeleitet wird, die in der Regel zu Monatsbeginn fällig wird, ist der Kapitalisierungsfaktor um einen Reduktionsfaktor für monatlich vorschüssige Zahlungen (0,4648) zu reduzieren.

Umfang Wohnungsrecht	Wohnnutzfläche [m ²]	spez. Entgelt [€/m ² NFL p.m.]	Entgelt [€]
Summe monatlich [€/p.m.]			€ 600, --
Summe jährlich [€/p.a.]			€ 7.200, --
Kapitalisierungsfaktor f. jährlich vorschüssige Zahlung (Frau, fikt. Alter: 74 Jahre / Zinssatz: 4 %)			10,734
Reduktionsfaktor – monatlich vorschüssige Zahlung			- 0,4648
Kapitalisierungsfaktor f. monatlich vorschüssige Zahlung			10,2692
Wert des Wohnungsgebrauchsrechts			€ 73.938

3.3.6 Ausgedinge

Pflege- und Betreuungsleistungen

Die Wertermittlung des Ausgedinges erfolgt in Anlehnung an die statistischen Parameter, wobei eine Wertermittlung nur auf statistischen Annahmen beruhen kann und wesentlich vom Eintritt der Pflegebedürftigkeit der Berechtigten abhängt. Es wird darauf hingewiesen, dass bestimmte Leistungen bereits vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit der Berechtigten zu erbringen sind.

Nachfolgender Aufwand wird für die vertraglich vereinbarten Leistungen vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht:

Verpflegung

Essen auf Rädern zum Stichtag rund € 12, -- pro Tag für eine Hauptmahlzeit. Für die Bereitung der übrigen kleineren Mahlzeiten wird kalkulatorisch € 8, -- pro Tag in Ansatz gebracht, sodass insgesamt rund € 20, -- pro Tag anfallen.

Kosten Verpflegung p.a. € 7.300, --

Die Pflegebedürftigkeit ist zum Stichtag lt. Auskunft bei der Befundaufnahme nicht eingetreten. Es wird deshalb in der Bewertung von der durchschnittlichen Pflegeeinstufung (entspricht Pflegestufe 3, durchschnittlicher Pflegeaufwand ca. 120-160 Stunden je Monat) ausgegangen und die ermittelten Barwerte mit der Pflegefallwahrscheinlichkeit getrennt für die beiden Berechtigten multipliziert. Da die Kosten für Verpflegung im durchschnittlichen Pflegeaufwand bereits inkludiert sind, wird in der Bewertung im Falle der Pflege von einem Mehraufwand zu den bereits vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit zu erbringenden Leistungen von ca. 115 Stunden je Monat ausgegangen.

Frau Theresia Klapsch ist zu Stichtag rund 78 Jahre alt. Ein Pflegebedarf bestand nicht. Die Pflegefallwahrscheinlichkeit beträgt für eine 78-jährige Frau lt. Kranewitter 21,41 %.

Herr Willibald Klapsch ist zu Stichtag rund 87 Jahre alt. Ein Pflegebedarf bestand nicht. Die Pflegefallwahrscheinlichkeit beträgt für einen 87-jährigen Mann lt. Kranewitter rund 40 %.

Für den Pflege- und Betreuungsaufwand wird von einem Stundensatz in der Höhe von € 19, -- ausgegangen.

Gemäß der von der Statistik Austria veröffentlichten Rentenbarwerttafel 2020/2022 beträgt der Barwertfaktor für eine lebenslang jährlich vorschüssige Rente für eine Frau mit einem Alter von 78 Jahren (Theresia Klapsch) bei einem Zinssatz von 4 % 9,035. Der Barwertfaktor für eine monatlich vorschüssige Zahlung ist um den Reduktionsfaktor (0,4648 bei 4 %) zu reduzieren, somit ergibt sich der Barwertfaktor 8,5702.

Gemäß der von der Statistik Austria veröffentlichten Rentenbarwerttafel 2020/2022 beträgt der Barwertfaktor für eine lebenslang jährlich vorschüssige Rente für einen Mann mit einem Alter von 87 Jahren (Manfred Klapsch) bei einem Zinssatz von 4 % 4,576. Der Barwertfaktor für eine monatlich vorschüssige Zahlung ist um den Reduktionsfaktor (0,4648 bei 4 %) zu reduzieren, somit ergibt sich der Barwertfaktor 4,111.

Barwert Pflege- und Betreuungsleistungen für Frau Theresia Klapsch

durchschnittlicher monatlicher Pflegeaufwand für Pflegestufe 3: 115 Stunden

(sonstige vor Pflegeeintritt zu erbringende Leistungen in Abzug gebracht)

Stundensatz f. Pflegehilfe eines sozialen Dienstes:	€ 19, --
Pflegeaufwand p.m.	€ 2.185, --
abzgl. erhaltenes Pflegegeld Pflegestufe 3 p.m.	- € 577, --
<hr/>	
Differenz – Pflegeaufwand p.m.	€ 1.608, --
Pflegefallwahrscheinlichkeit Frau mit 78 Jahren:	21,41 %
kalkulatorischer Pflegeaufwand p.m.	€ 344,27
kalkulatorischer Pflegeaufwand p.a.	€ 4.131,27
Barwertfaktor	8,5702
<hr/>	
Barwert 1 - Pflege	€ 35.406, --
sonst. Leistungen p.m. (Zub. v. Mahlzeiten)	
Aufwand p.a.	€ 7.300, --
Barwertfaktor	8,5702
<hr/>	
Barwert 2 – Verpflegung	€ 62.562, --

Barwert Pflege- und Betreuungsleistungen für Herrn Willibald Klapsch

durchschnittlicher monatlicher Pflegeaufwand für Pflegestufe 3: 115 Stunden

(sonstige vor Pflegeeintritt zu erbringende Leistungen in Abzug gebracht)

Stundensatz f. Pflegehilfe eines sozialen Dienstes:	€ 19, --
Pflegeaufwand p.m.	€ 2.185, --
abzgl. erhaltenes Pflegegeld Pflegestufe 3 p.m.	- € 577, --
<hr/>	
Differenz – Pflegeaufwand p.m.	€ 1.608, --
Pflegefallwahrscheinlichkeit Mann mit 87 Jahren:	ca. 40 %
kalkulatorischer Pflegeaufwand p.m.	€ 643,20
kalkulatorischer Pflegeaufwand p.a.	€ 7.718,40
Barwertfaktor	4,111
<hr/>	
Barwert 1 – Pflege	€ 31.730, --

sonst. Leistungen p.m. (Zub. v. Mahlzeiten)

Aufwand p.a.	€ 7.300, --
Barwertfaktor	4,111
<hr/>	

Barwert 2 – Verpflegung € 30.010, --

Kosten für Begräbnis, Grabstätte und Grabpflege

Die Kosten für ein Begräbnis einschl. Totenmahl und Grabstein werden zum Stichtag mit rund € 8.000, -- je Berechtigtem Ansatz gebracht. Die Kosten werden in Abhängigkeit der ferneren Restlebenserwartung auf den Stichtag abgezinst.

Restlebenserwartung zum Stichtag lt. Sterbetafel 2020/22 Frau Theresia Klapsch

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2020/2022 geglättet

Geburtsdatum:	30.12.1946
Stichtag:	19.05.2025
Geschlecht:	Weiblich

Fernere Lebenserwartung:	10.72 Jahre
Erwartetes Alter:	89.1 Jahre

	Formel	Barwert
Barwert Begräbniskosten für Frau Theresia Klapsch	$€ 8.000, -- / (1+0,04)^{10,72}$	€ 5.254

Restlebenserwartung zum Stichtag lt. Sterbetafel 2020/22 Herrn Willibald Klapsch

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2020/2022 geglättet

Geburtsdatum:	03.07.1938
Stichtag:	19.05.2025
Geschlecht:	Männlich
<hr/>	
Fernere Lebenserwartung:	4.7 Jahre
Erwartetes Alter:	91.57 Jahre

	Formel	Barwert
Barwert Begräbniskosten für Herrn Willibald Klapsch	$€ 8.000, -- / (1+0,04)^{4,7}$	€ 6.653

Zusammenstellung der Lasten

Zusammenstellung der Lasten	
Barwert Wohnungsgebrauchsrecht f. beide Berechtigte	€ 73.938
Pflege- und Betreuungsleistungen f. Theresia Klapsch inkl. Verpflegung	€ 97.968
Pflege- und Betreuungsleistungen f. Willibald Klapsch inkl. Verpflegung	€ 61.740
Barwert Begräbniskosten/Grabstein für Theresia Klapsch	€ 5.254
Barwert Begräbniskosten/Grabstein für Willibald Klapsch	€ 6.653
Barwert der Lasten	€ 245.553

Der Verkehrswert ermittelt sich durch Abzug des Barwertes der Lasten (Wohnrecht u. Ausgedinge) vom Sachwert. Gem. § 7 LBG ist bei der Verkehrswertermittlung eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der erschwerten Veräußerbarkeit von Liegenschaften, die mit Wohnrechten und Ausgedingen belastet sind, wird ein erhöhter Markt-anpassungsabschlag in der Höhe von 20 % (von der Zwischensumme: Sachwert der Liegenschaft abzgl. Barwert der Lasten) in der Bewertung berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 99 KG Sulz		
Sachwert der Liegenschaft		€ 682.465
abzgl. Wert der Lasten (Wohnrecht/Ausgedinge)		-€ 245.553
Zwischensumme		€ 436.912
Berücksichtigung Marktanpassung	20,00%	-€ 87.382
Verkehrswert		€ 349.530

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 99 Grundbuch 61059 Sulz beträgt zum Stichtag – unter Berücksichtigung von Ausgedinge und Wohnungsrecht – gerundet:

€ 350.000, --

in Worten: Euro dreihundertfünfzigtausend

Beilagen:

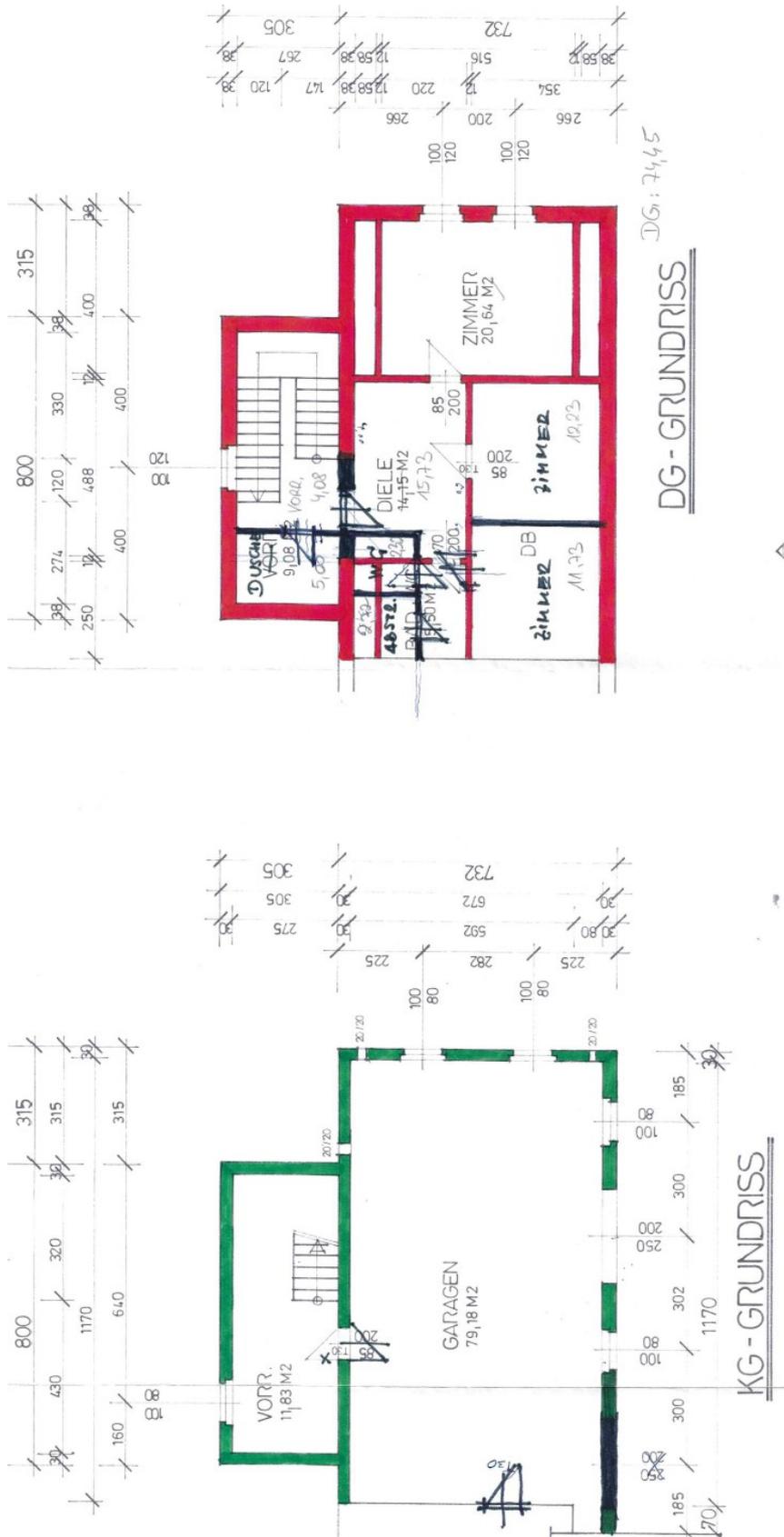
- *Grundrisspläne Gebäude lt. Einreichplanung*
- *Fotodokumentation vom 19.05.2025*

Stainz, am 10.06.2025



.....

4.1.2 Grundriss KG/OG Gaststättengeb. (nur nordöstlicher Zubau)



4.2 Fotodokumentation Liegenschaften

4.2.1 Liegenschaft EZ 99

1 Hauptgebäude - Ostansicht



2 südlicher Gastgarten



3 Hauptgebäude Nordwestansicht



4 Hauptgebäude Nordwestansicht



5 Hauptgebäude Südwestansicht



6 nördliches Wirtschaftsgebäude mit Gastgarten



7 südliches Wirtschaftsgebäude



8 Grundstücke 305/1 und 137/2



9 nördlicher Teil von Grundstück 302 u. Grundstück 301/1



**10 südlicher Teil von Grundstück 302 mit Wirtschaftsgebäude Süd
(rechts)**



11 Hauptgebäude - KG



12 Hauptgebäude - KG



13 Hauptgebäude - KG



14 Hauptgebäude - KG



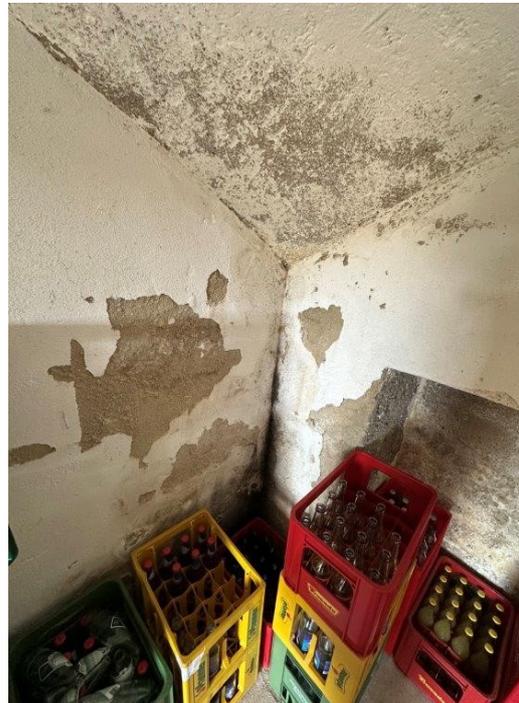
15 Hauptgebäude - KG



16 Hauptgebäude - KG



17 Hauptgebäude - KG



18 Hauptgebäude - KG



19 Hauptgebäude - KG



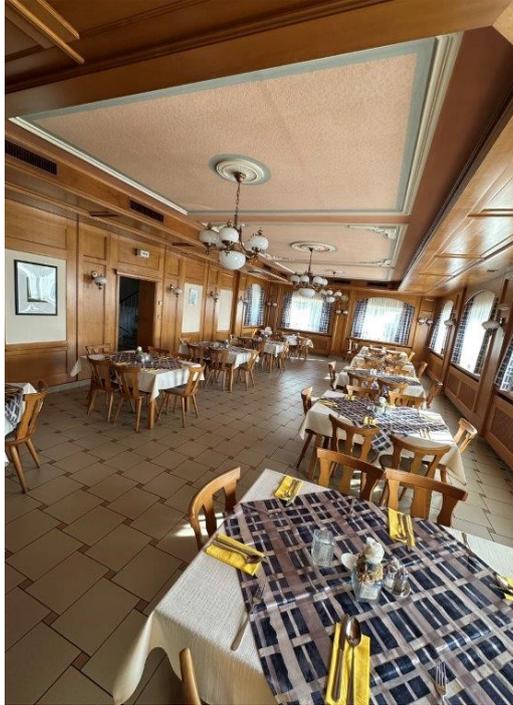
20 Hauptgebäude - EG



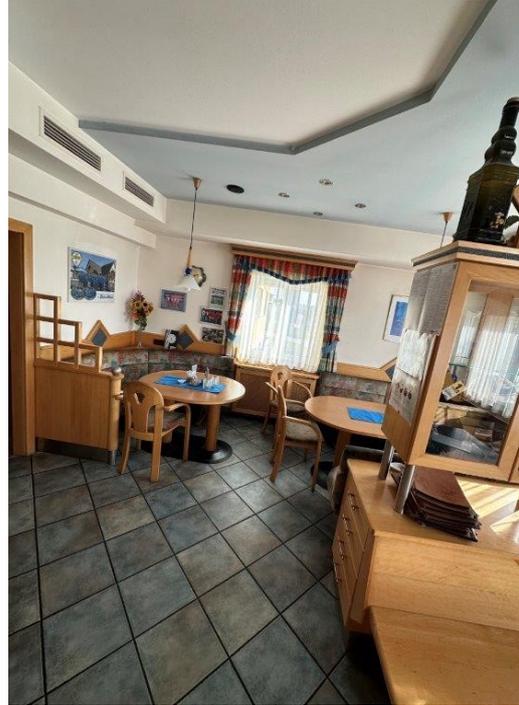
21 Hauptgebäude - EG



22 Hauptgebäude - EG



23 Hauptgebäude - EG



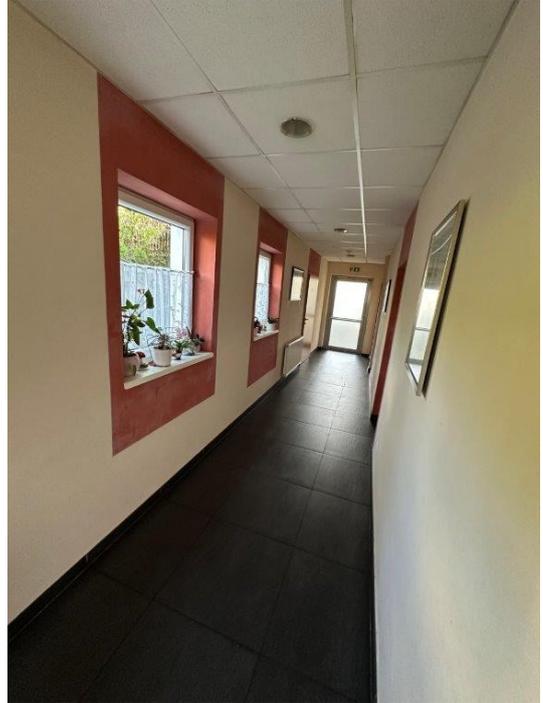
24 Hauptgebäude - EG



25 Hauptgebäude - EG



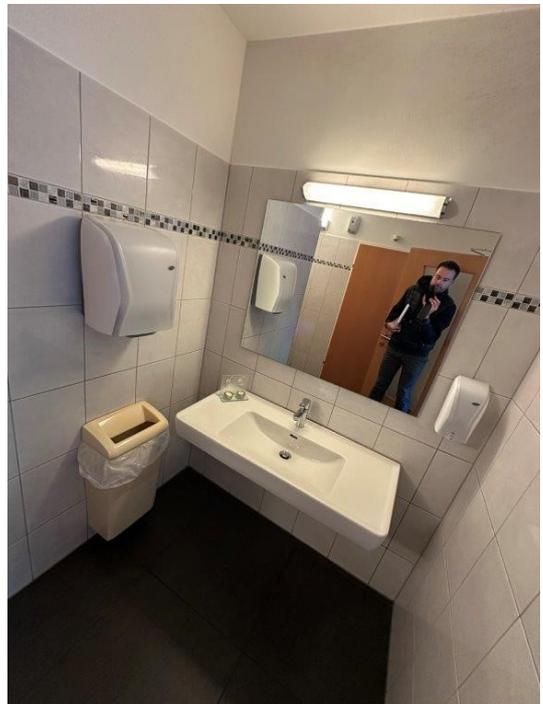
26 Hauptgebäude - EG



27 Hauptgebäude - EG



28 Hauptgebäude - EG



29 Hauptgebäude - EG



30 Hauptgebäude - EG



31 Hauptgebäude - EG



32 Hauptgebäude - EG



33 Hauptgebäude - EG



34 Hauptgebäude - EG



35 Hauptgebäude - EG



36 Hauptgebäude - DG



37 Hauptgebäude - DG



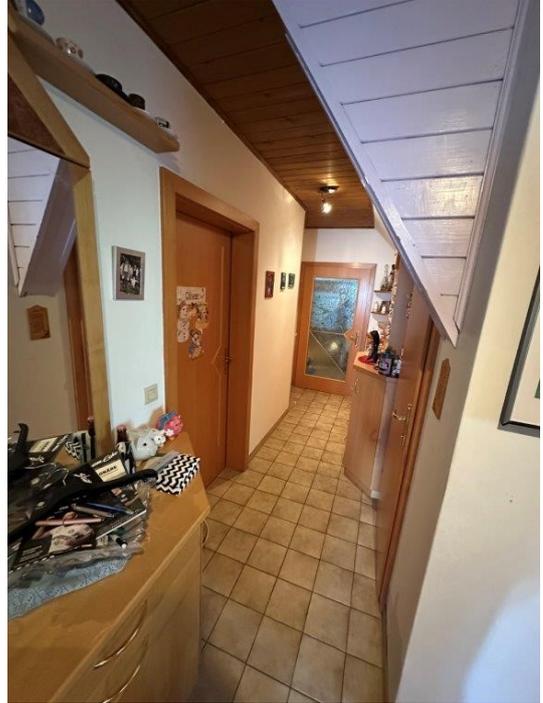
38 Hauptgebäude - DG



39 Hauptgebäude - DG



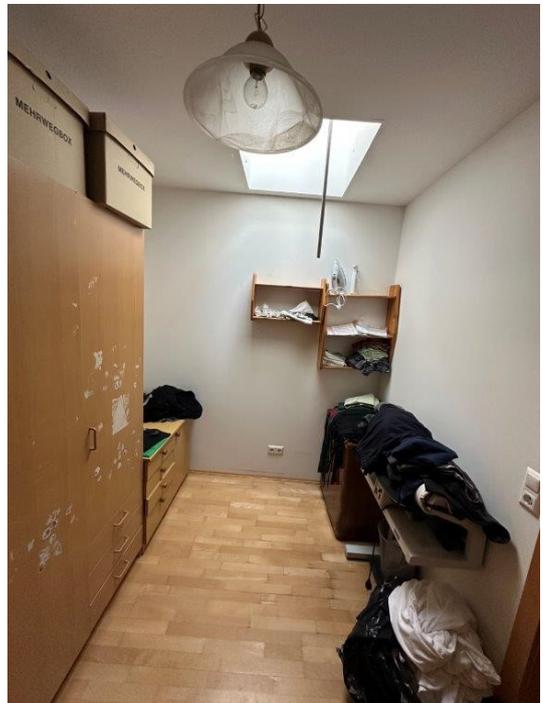
40 Hauptgebäude - DG



41 Hauptgebäude - DG



42 Hauptgebäude - DG



43 Hauptgebäude - DG



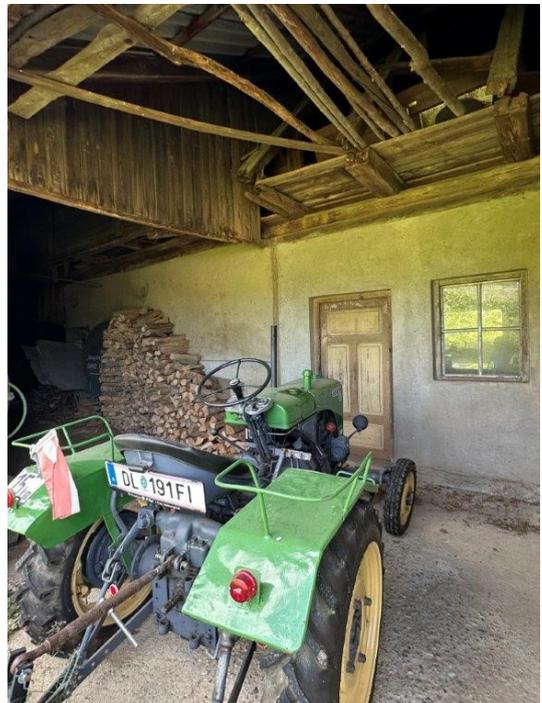
44 Hauptgebäude - DG



45 Wirtschaftsgebäude Süd



46 Wirtschaftsgebäude Süd



47 Wirtschaftsgebäude Süd



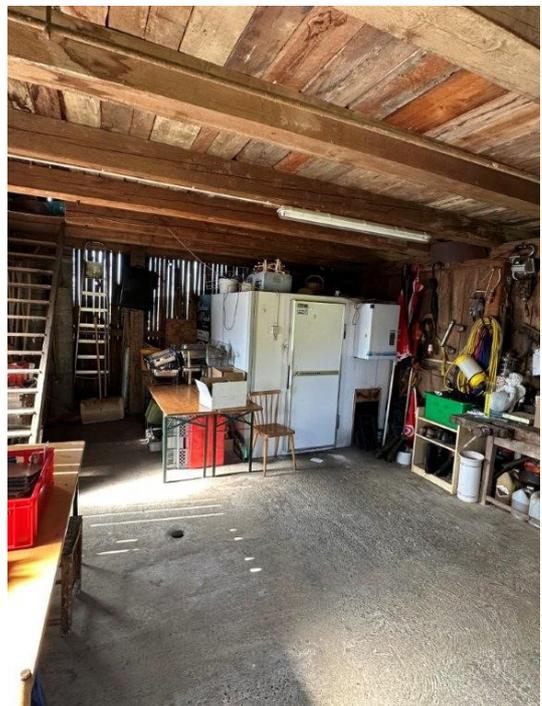
48 Wirtschaftsgebäude Süd



49 Wirtschaftsgebäude Süd



50 Wirtschaftsgebäude Nord



51 Wirtschaftsgebäude Nord



52 Wirtschaftsgebäude Nord



4.2.2 Liegenschaft EZ 211

53 Ansicht von Südosten

