

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 182/24 b

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der Liegenschaften EZZ 266, 267 und 373 je KG 61207 Gams

im Rahmen des Insolvenzverfahrens der Horvath Immo KG, FN 503446 m.

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	7
2.3	Lasten	8
2.4	Lage	12
2.5	Kontaminierung	13
2.6	Flächenwidmung	13
2.7	Beschaffenheit der Grundstücke	16
2.8	Aufschließung	18
2.9	Steuerlicher Einheitswert	19
2.10	Objektbestand	20
2.10.1	südliches Wohn- und Werkstättengebäude (Liegenschaft EZ 266)	20
2.10.2	nordöstliches Wohngebäude (Liegenschaft EZ 266)	22
2.10.3	Wirtschaftsgebäude	25
2.10.4	Außenanlagen	26
2.11	Zubehör	26
2.12	Energieausweis	26
2.13	Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge	26
3	Bewertung	28
3.1	Allgemeines	28
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3	Verkehrswertermittlung	29
3.3.1	Bodenwert	29
3.4	Sachwert	33
3.4.1	Zubehör	36
3.5	Verkehrswert	36
4	Beilagen	39
4.1	Fotodokumentation	39
4.1.1	Wohn- und Werkstättengebäude	39
4.1.2	nordöstliches Wohnhaus	45
4.1.3	Wirtschaftsgebäude	52
4.1.4	unbebaute Grundfläche	55

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.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 27 S 182/24 b LGZ Graz, der Horvath Immo KG, FN 503446 m, vertreten durch GF Ing. Rene Swen Horvath.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Auftragserteilung, dem 17.12.2024, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen unter Mitwirkung von Herrn Ing. Hans Leitinger in Anwesenheit von Herrn Ing. Rene Sven Horvath am 19.01.2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme
- Auskünfte von Herrn Ing. Rene Swen Horvath zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Umfang und Zeitpunkt von getätigten Investitionen, haustechnische Anlagen sowie außerbücherliche Rechte und Lasten und Bestandverhältnisse.
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
 - vorliegende baubehördliche Genehmigungsbescheide sowie Auszug aus zwei Einreichplänen
 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan
 - Auszug aus dem Leitungskataster
- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - 3 schriftliche Mietverträge lt. Befund
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 08.01.2025
- Grundbuchsauszüge, Abfragedatum 08.01.2025
- Abfrage aus dem Altlastenportal vom 09.02.2025

- Lageplan, Google-Maps vom 09.02.2025
- 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
- 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.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurde Herr Ing. Rene Swen Horvath bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Für die Bodenwertermittlung wurde die Grundstücksfläche lt. Grundbuch herangezogen, auf Unterschiede zur Flächenangabe laut GIS wird hingewiesen.

Fahrnisse (z.B. Möblierung, Werkzeuge, Elektrogeräte, etc.) und Kraftfahrzeuge sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Für die beiden gegenständlichen Liegenschaften EZ 266 und EZ 373 je KG Gams wird aufgrund des Umstandes, dass aufgrund der Konfiguration der Grundstücke nur die gemeinsame Veräußerung zu einem maximalen Verwertungserlös führt, ein gemeinsamer Verkehrswert ermittelt.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und aufgrund zu treffender Annahmen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft **EZ 266 Grundbuch 61207 Gams** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.69/1    Bauf.(10)              205    Bad Gams 13
.69/2    GST-Fläche             763
         Bauf.(10)              331
         Bauf.(20)              432
GESAMTFLÄCHE                    968
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

```
1 a 5590/2015 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art
   über Gst 154/5 für Gst .69/1 .69/2
```

zu A2-LNR 1: Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über das südöstliche Nachbargrundstück.

außerbücherliche Rechte: konnten vom SV. nicht erhoben werden

Die Liegenschaft **EZ 267 Grundbuch 61207 Gams** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
154/1    G Landw(10)            *       2253
154/3    G Landw(10)            *       90
GESAMTFLÄCHE                    2343
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

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

```
1 a 935/1987 Urkunde 1985-10-09 Zuschreibung Gst 154/1 aus EZ 254
4 a 1726/1987 Anmeldebogen 1987-11-06 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 744
   (Tlfl 11) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 154/1
7 a 883/1995 Anmeldebogen gem § 13 LTG 1995-05-18 Zuschreibung Gst 154/3
   aus EZ 254
9 a 6076/2014 BEV 998/2014/66 Änderung hins Gst 154/5 148 154/1
11 a gelöscht
```

außerbücherliche Rechte: konnten vom SV. nicht erhoben werden

Die Liegenschaft **EZ 373 Grundbuch 61207 Gams** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
124/1   Landw(10)           191
124/4   Landw(10)           601
141/2   GST-Fläche         5639
        Bauf.(10)           32
        Landw(10)           5607
GESAMTFLÄCHE                6431
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

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

2 a 5590/2015 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art
über Gst 154/5 für Gst 141/2

b 4523/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8

zu A2-LNR 1: Neben der Zufahrtmöglichkeit von der Landesstraße ist eine weitere Zufahrt über das südöstliche Nachbargrundstück 154/5 im Grundbuch ersichtlich gemacht.

außerbücherliche Rechte: konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.2 Eigentümer

EZ 266 Grundbuch 61207 Gams

```
***** B *****
```

1 ANTEIL: 1/1

Franz Horvath

GEB: 1953-03-29 ADR: Gams 13 8524

a 31/1948 1557/1984 1602/1984 Übergabsvertrag 1947-01-30,
Einantwortungsurkunde 1983-08-08 Eigentumsrecht

b 1602/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8

c 1602/1984 Übergabsvertrag 1983-07-29 Eigentumsrecht

g 4523/2019 IM RANG 5741/2018 Sacheinlagevertrag 2018-12-18

Eigentumsrecht vorgemerkt für Horvath Immo KG (FN 503446m), Bad Gams
13, 8524 Bad Gams (UB fehlt)

EZ 267 Grundbuch 61207 Gams

```
***** B *****
```

1 ANTEIL: 1/1

Franz Horvath

GEB: 1953-03-29 ADR: Bad Gams 13 8524

a 31/1948 1557/1984 1602/1984 Übergabsvertrag 1947-01-30,
Einantwortungsurkunde 1983-08-08 Eigentumsrecht

b 1602/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8

c 1602/1984 Übergabsvertrag 1983-07-29 Eigentumsrecht

d 475/1993 Adressänderung

e 2114/2004 Adressänderung

j 4523/2019 IM RANG 5741/2018 Sacheinlagevertrag 2018-12-18

Eigentumsrecht vorgemerkt für Horvath Immo KG (FN 503446m), Bad Gams
13, 8524 Bad Gams (UB fehlt)

EZ 373 Grundbuch 61207 Gams

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Franz Horvath

GEB: 1953-03-29 ADR: Gams 13 8524

- a 1557/1984 Einantwortungsurkunde 1983-08-08 Eigentumsrecht
- b 5742/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-12-28
- c 2194/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-05-15
- d 4523/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8
- e 4523/2019 Sacheinlagevertrag 2018-12-18 Eigentumsrecht vorgemerkt für Horvath Immo KG (FN 503446m), Bad Gams 13, 8524 Bad Gams (UB fehlt)

2 ANTEIL: 1/2

Veronika Horvath

GEB: 1955-01-02 ADR: Bad Gams 13 8524

- a 1898/2008 Schenkungsvertrag 2008-08-13 Eigentumsrecht
- b 5742/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-12-28
- c 2194/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-05-15
- d 4523/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8
- e 4523/2019 Sacheinlagevertrag 2018-12-18 Eigentumsrecht vorgemerkt für Horvath Immo KG (FN 503446m), Bad Gams 13, 8524 Bad Gams (UB fehlt)

**) bei den drei Liegenschaften ist das Eigentumsrecht für die Horvath Immo KG vorgemerkt.*

2.3 Lasten

EZ 266 Grundbuch 61207 Gams

***** C *****

- 5 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19, Darlehensvertrag
2019-01-14
PFANDRECHT EUR 1.200.000,--
6 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 1310/2020 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 3
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 9
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 17
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 9
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 127 KG 61206 Furth C-LNR 12
- d 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer
- e 1310/2020 im Range vor LNR 6

- 6 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 6
 EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 10
 EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 9
 EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 2
 EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 18
 EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 9
 EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 4
 EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 10
- c 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer
 d 1310/2020 im Range nach LNR 5
- 8 a 1039/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-29
 PFANDRECHT vollstr. EUR 874,70
 s. A. lt. Beschluss 2024-04-12 für
 Stadtgemeinde Mureck
 (102 E 310/24 z)
- b 1039/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 12
 EZ 244 KG 61207 Gams C-LNR 18
 EZ 249 KG 61207 Gams C-LNR 19
 EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 8
 EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 11
 EZ 342 KG 61207 Gams C-LNR 5
 EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 4
 EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 7
 EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 13
 EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 19
- 9 a 1040/2024 Rückstandsausweis 2023-09-15
 PFANDRECHT vollstr. EUR 7.659,66
 s. A. lt. Beschluss 2024-03-19 für
 Stadtgemeinde Mureck
 (102 E 311/24 x)
- b 1040/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 9
 EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 12
 EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 5
 EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 20

außerbücherliche Lasten: Mit Ausnahme der laufenden Mietverträge konnten vom SV.
 keine außerbücherlichen Lasten erhoben werden.

EZ 267 Grundbuch 61207 Gams

***** C *****

- 8 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19, Darlehensvertrag
2019-01-14
PFANDRECHT EUR 1.200.000,--
6 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 1310/2020 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 3
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 9
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 17

EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 9
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 127 KG 61206 Furth C-LNR 12
- d 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer
- e 1310/2020 im Range vor LNR 9
- 9 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 6
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 10
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 2
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 18
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 4
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 10
- c 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer
- d 1310/2020 im Range nach LNR 8
- 11 a 1039/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 874,70
s. A. lt. Beschluss 2024-04-12 für
Stadtgemeinde Mureck
(102 E 310/24 z)
- b 1039/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 12
EZ 244 KG 61207 Gams C-LNR 18
EZ 249 KG 61207 Gams C-LNR 19
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 11
EZ 342 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 4
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 7
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 13
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 19
- 12 a 1040/2024 Rückstandsausweis 2023-09-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.659,66
s. A. lt. Beschluss 2024-03-19 für
Stadtgemeinde Mureck
(102 E 311/24 x)
- b 1040/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 12
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 20

außerbücherliche Lasten: Auf die querende Postleitung im südöstlichen Teil des Grundstückes wird hingewiesen. Vom SV. konnten ansonsten keine außerbücherlichen Lasten erhoben werden.

EZ 373 Grundbuch 61207 Gams

***** C *****

2 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)

b 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 6
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 10
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 2
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 18
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 4
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 10

c 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer

4 auf Anteil B-LNR 1

a 1039/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 874,70
s. A. lt. Beschluss 2024-04-12 für
Stadtgemeinde Mureck
(102 E 310/24 z)

b 1039/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 12
EZ 244 KG 61207 Gams C-LNR 18
EZ 249 KG 61207 Gams C-LNR 19
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 11
EZ 342 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 4
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 7
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 13
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 19

5 auf Anteil B-LNR 1

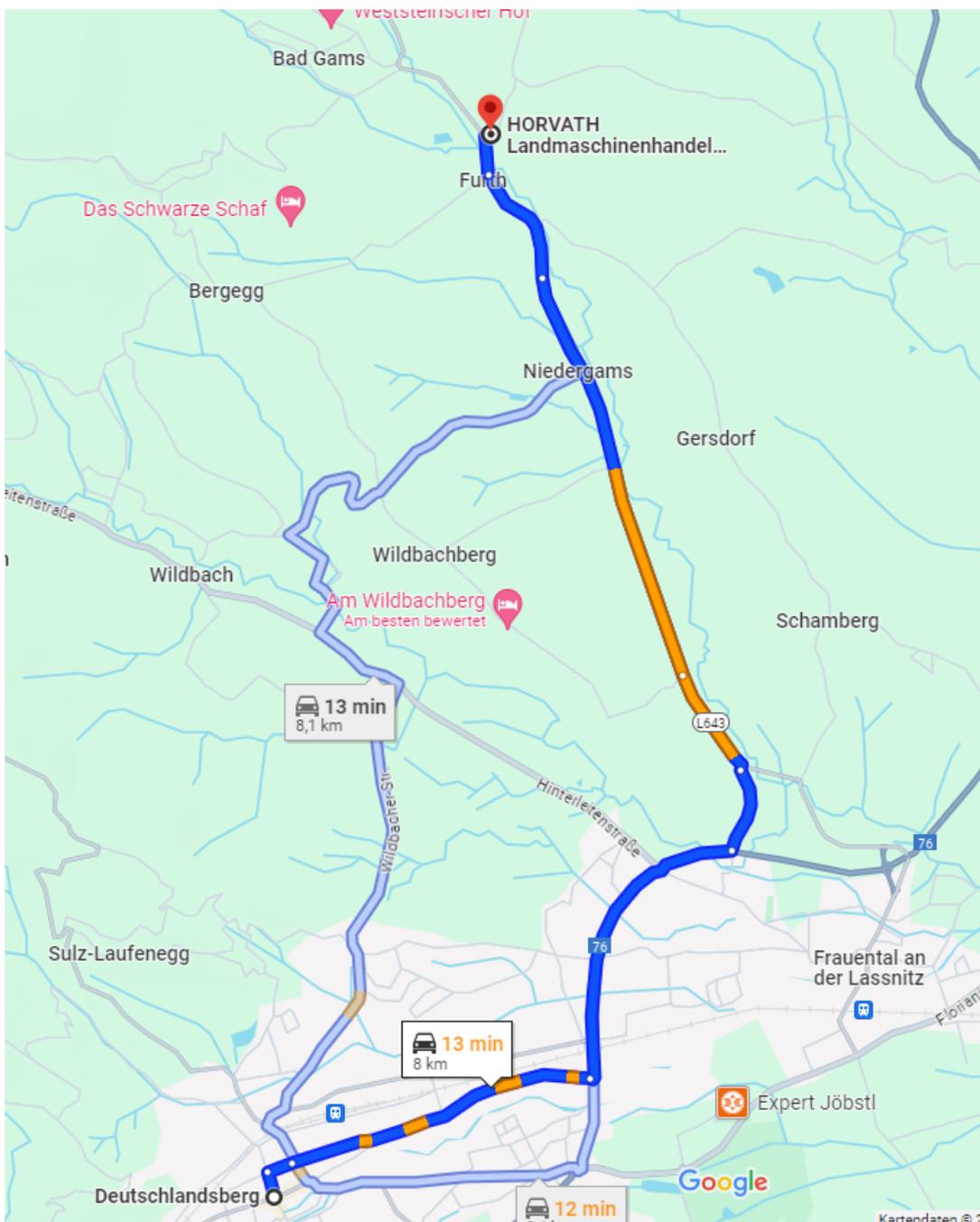
a 1040/2024 Rückstandsausweis 2023-09-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.659,66
s. A. lt. Beschluss 2024-03-19 für
Stadtgemeinde Mureck
(102 E 311/24 x)

b 1040/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 12
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 20

außerbücherliche Lasten: Auf die querenden Stromleitungen wird hingewiesen. Vom SV. konnten ansonsten keine außerbücherlichen Lasten erhoben werden.

2.4 Lage

Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, ca. 8 km nördlich des Stadtzentrums. Ca. 650 m nordwestlich der Liegenschaften befindet sich das Ortszentrum der ehemaligen bis 2015 bestehenden Gemeinde Bad Gams. Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich ein Nahversorger sowie gastronomische Betriebe.



Lageplan – Google Maps

2.5 Kontaminierung

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

2.6 Flächenwidmung

Liegenschaft EZ 266

Die Grundstücke sind als Bauland-Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen.

Liegenschaft EZ 267

Die Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet für Bauland-Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen. Als Aufschließungserfordernis sind festgelegt:

- Nachweis der äußeren Anbindung
- Nachweis der Lärmfreistellung
- Nachweis der Oberflächenentwässerung
- Nachweis der Herstellung der für die Bebaubarkeit erforderlichen Parzellierung
- Nachweis der inneren Erschließung

Ebenso ist die Verordnung eines Bebauungsplanes erforderlich.

G9	Bebauungsplan (B5)	WA (G9) 0,2-0,5	<ul style="list-style-type: none">• Äußere Anbindung• Lärmfreistellung• Oberflächenentwässerung• Parzellierung• Innere Erschließung
----	---------------------------	------------------------	---

Liegenschaft EZ 373

Die Grundstücke sind als weitgehend Aufschließungsgebiet für Bauland-Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen. Als Aufschließungserfordernis sind festgelegt:

- Nachweis der äußeren Anbindung
- Nachweis der Lärmfreistellung
- Nachweis der Oberflächenentwässerung
- Nachweis der Herstellung der für die Bebaubarkeit erforderlichen Parzellierung
- Nachweis der inneren Erschließung

Ebenso ist die Verordnung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als vollwertiges Bauland mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ist lediglich der südliche Bereich von Grundstück 141/2 mit einem Flächenausmaß von ca. 2.900 m² festgelegt. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an die bebaute Liegenschaft EZ 266 an.



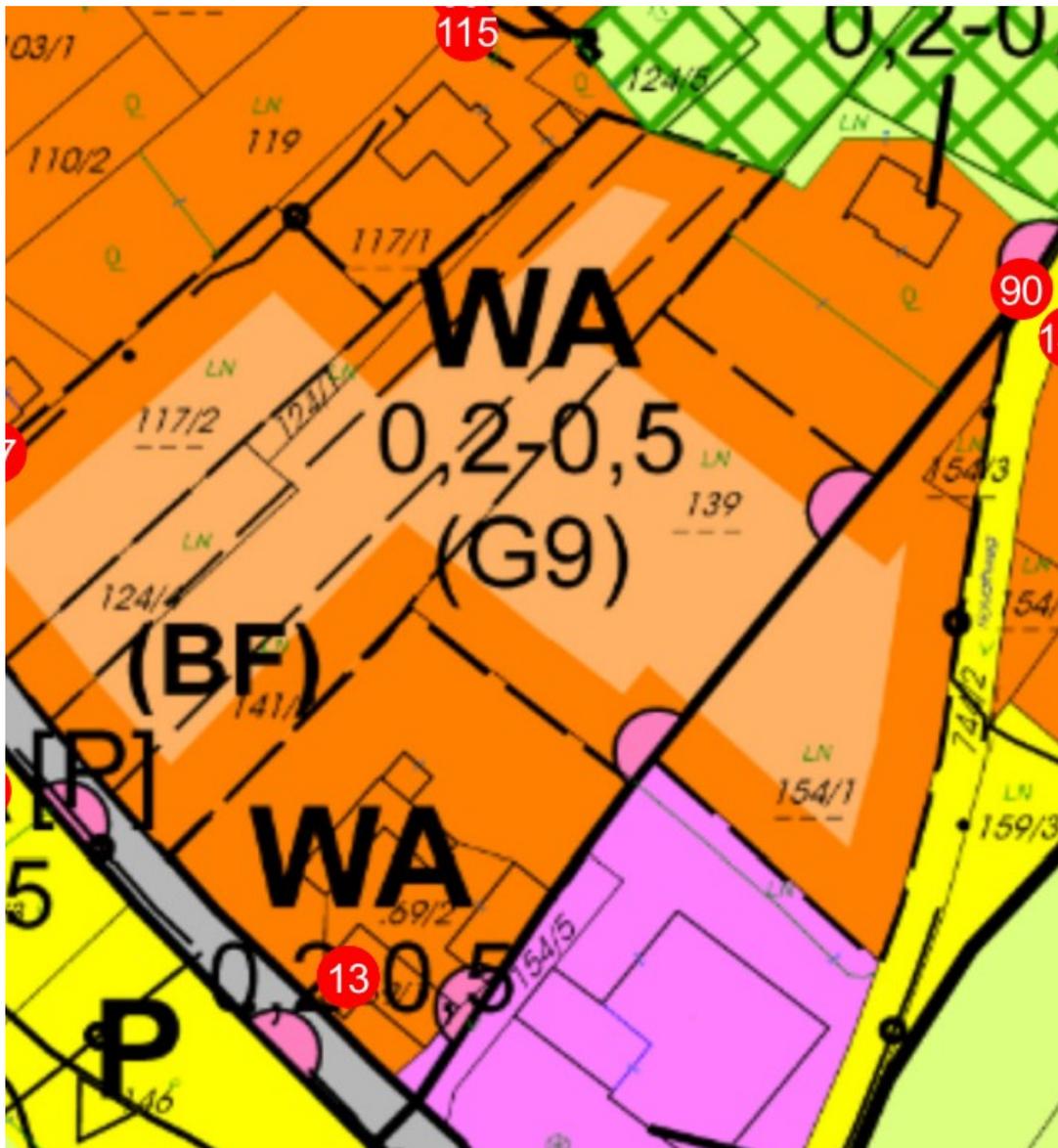
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan lt. GIS-Steiermark

cyan hinterlegt: Liegenschaft EZ 266

blau umrandet: Liegenschaft EZ 267

rot umrandet: Liegenschaft EZ 373

Mit Ausnahme der Liegenschaft EZ 267 werden Bodenfundstätten vermutet – siehe Ersichtlichmachung im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Allgemeine Wohngebiete sind gem. § 30 StROG Flächen, „die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;“

2.7 Beschaffenheit der Grundstücke

Bei allen drei Liegenschaften fällt das natürliche Gelände mit rund 10 % Gefälle in südwestliche Richtung.

Liegenschaft EZ 266

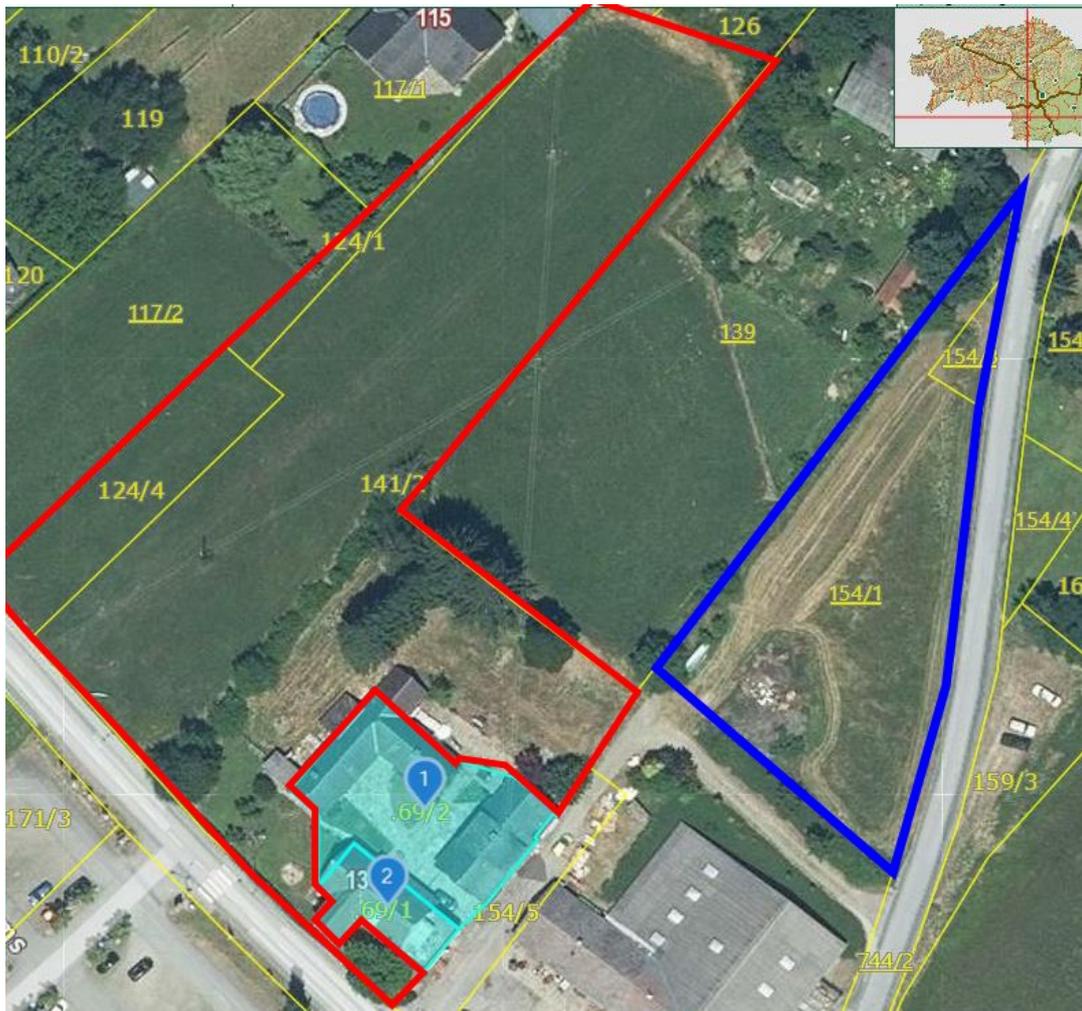
Die Grundstücke .69/1 und .69/2 sind mit einem Wohngebäude im Nordosten, einem Wohn- und Werkstättegebäude im Südwesten und einem Wirtschaftsgebäude im Nordwesten bebaut. Anbauten bei diesem Wirtschaftsgebäude überragen die Liegenschaftsgrenze zu Gst. 141/2 (EZ 373). **Eine Verwertung der Liegenschaften EZ 266 und 373 je KG Gams ist deshalb nur gemeinsam zweckmäßig.** Dies auch aufgrund des Umstandes, dass die Grundstücke .69/1 und .69/2 der Liegenschaft EZ 266 an den Gebäudeaußenkanten der drei Gebäude an 3 Seiten an die Liegenschaft EZ 373 mit dem Grundstück 141/2 angrenzen. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von der im Südwesten befindlichen Landesstraße L 643 sowie einen Dienstbarkeitsweg, der über das südöstliche Nachbargrundstück 154/5 erfolgt (Dienstbarkeit im Grundbuch ersichtlich gemacht).

Liegenschaft EZ 267

Die unbebauten und als Wiese genutzten Grundstücke 154/1 und 154/3 weisen gemeinsam eine dreiecksartige Konfiguration auf. Im Osten grenzt die Gemeindestraße (Gst. 744/2) an den Grundstücksverband an, von der auch die Zufahrt erfolgt.

Liegenschaft EZ 373

Die Grundstücke 141/2, 124/4 und 124/1 weisen eine L-förmige Konfiguration auf. Der als Aufschließungsgebiet ausgewiesene nordwestliche Teil weist eine längliche Flächenform auf. Der umseitig an die bebauten Liegenschaft angrenzende südöstliche Teil weist gemeinsam mit den Grundstücken .69/1 und .69/2 der Liegenschaft EZ 266 eine annähernd rechteckförmige Flächenkonfiguration auf. Mit Ausnahme von einzelnen Überbauten des auf der Liegenschaft EZ 266 bestehendem Wirtschaftsgebäude sind die Grundstücke unbebaut und als Wiese genutzt. Die Liegenschaft wird von 2 Stromfreileitungen gequert, auf dem Grundstück befinden sich mind. 2 Maststandplätze.



Luftbild – GIS Steiermark, Liegenschaft EZ 249

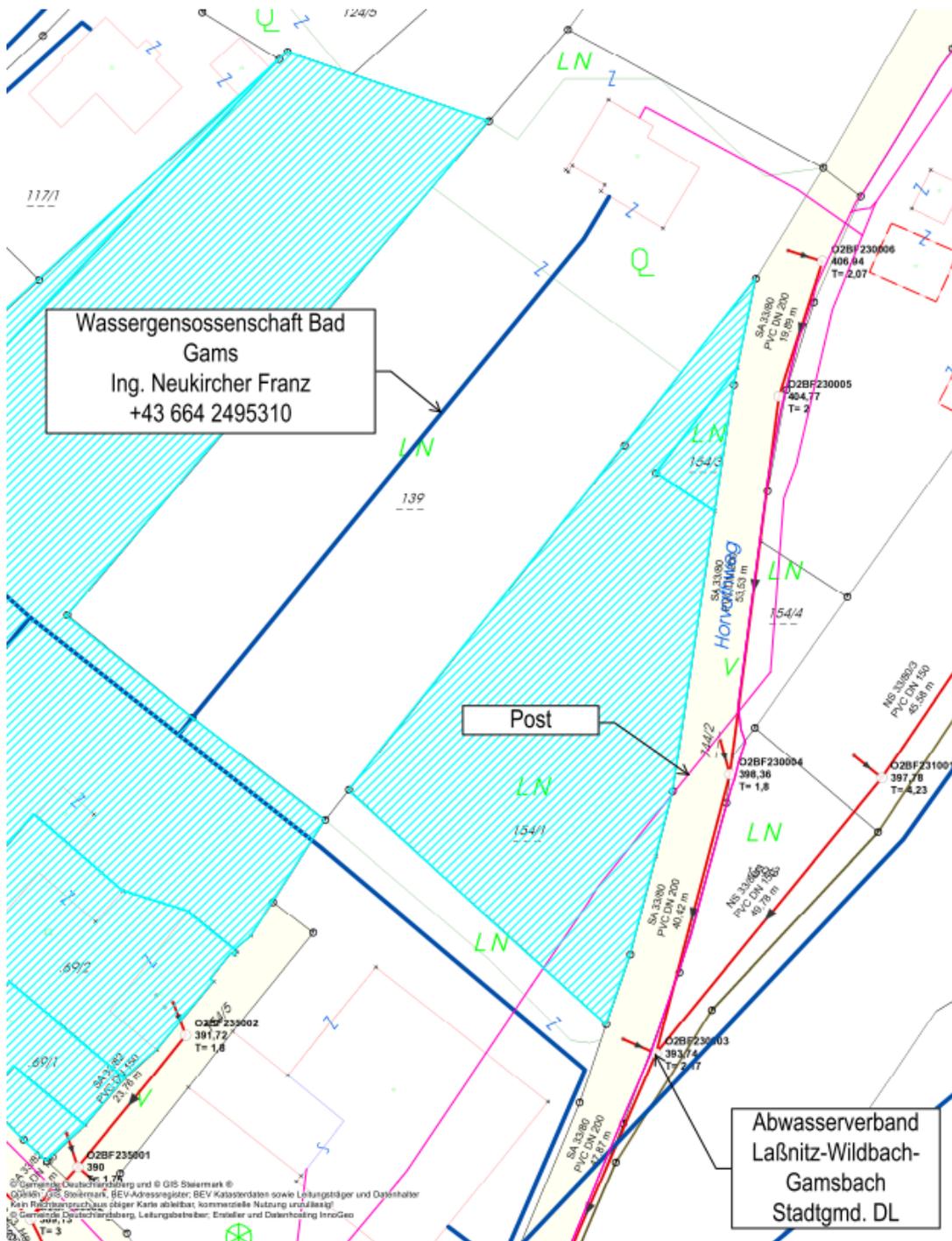
cyan hinterlegt: Liegenschaft EZ 266

blau umrandet: Liegenschaft EZ 267

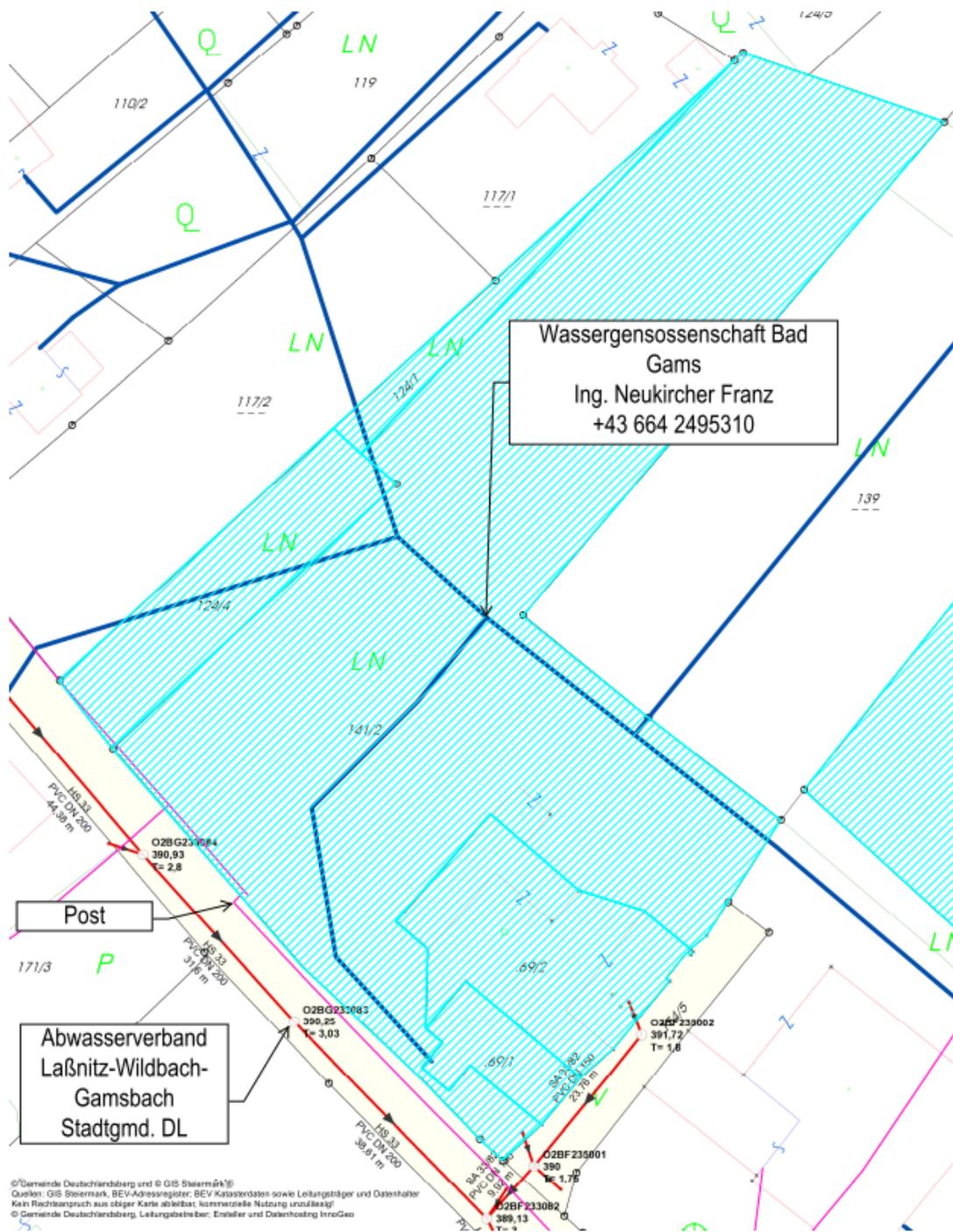
rot umrandet: Liegenschaft EZ 373

2.8 Aufschließung

Für die drei Liegenschaften bestehen Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen SW-Kanal (AWV Laßnitz-Wildbach-Gamsbach) und die öff. Trinkwasserversorgung (Wassergenossenschaft Bad Gams). Die beiden Wohngebäude auf der Liegenschaft EZ 266 sind laut Auskunft an den diesen SW-Kanal sowie die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Zusätzlich besteht ein Brunnen zur Gartenbewässerung.



Auszug aus dem Leitungskataster der Stadtgemeinde Deutschlandsberg (Teil 1)



Auszug aus dem Leitungskataster der Stadtgemeinde Deutschlandsberg (Teil 2)

2.9 Steuerlicher Einheitswert

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

2.10 Objektbestand



Gebäudebestand lt. hist. Luftbild aus dem Jahr 1962

2.10.1 südliches Wohn- und Werkstättengebäude (Liegenschaft EZ 266)

Allgemeines

Für dieses Wohngebäude liegt lediglich ein Einreichplan für den Zubau des südwestlichen Quergiebels mit Unterkellerung aus dem Jahr 1949 sowie Genehmigungsbescheide aus dem Jahr 1950 für die Vergrößerung der Schmiede – jedoch ohne Plangrundlage - vor. Gem. hist. Luftbilderhebung war der Gebäudebestand in seiner nunmehr bestehenden Geometrie augenscheinlich bereits im Jahr 1962 erkennbar. Es wird deshalb von rechtm. Bestand iSd § 40 BauG ausgegangen.

Dieses Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet, unterkellert sind lediglich ein Raum im nordwestlichen Gebäudeteil sowie der nachträglich angebaute Zubau im Südwesten. Im nordwestlichen Gebäudeteil des EG befindet sich eine Wohneinheit, die sich auch über die ausgebauten Räume im über dem EG befindlichen Satteldachstuhl erstreckt. Im südöstlichen Gebäudeteil des EG befindet sich eine Werkstätte. Diese Werkstätte wurde nachträglich durch einen Zubau in eingeschobiger Bauart in Richtung Südosten mit Flachdachabschluss verlängert. Über dem Flachdach befindet sich eine von den Wohnräumen im DG aus begehbare Terrasse.

Kellergeschoß

Der Zugang erfolgt von außen über betonierte Stufen. Als Absturzsicherung befindet sich ein Metallgeländer auf der seitlichen Stützwand. Die Bodenbeläge sind in den beiden Kellerräumen betonierte. Im nordwestlichen Kellerraum sind die Wandflächen aus

unverputztem Steinmauerwerk und die Decke als unverputzte Ziegelgewölbedecke ausgeführt. Die Außenwandstärke beträgt ca. 78 cm. Die lichte Raumhöhe beträgt im Gewölbestich ca. 2,5 m. Der südwestliche Kellerraum ist mit verputzten Wandflächen und verputzter ebener Deckenuntersicht ausgeführt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,54 m, die Außenwandstärke ca. 54 cm. Erhebliche Feuchteschäden sind im Wandbereich erkennbar.

Erdgeschoß

Der Zugang zur Wohneinheit im EG erfolgt von der Nordostseite über eine einfache Holztür mit Glasausfachung. Die Außenwandstärke beträgt im EG ca. 60 cm bzw. bei der südöstlichen Werkstätterweiterung ca. 43 cm. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,7 m im Wohnbereich und ca. 3,5 m im südöstlichen Werkstättenanbau. Als Fußböden sind vorwiegend Terrazzo, Parkett und keramische Beläge bestehend. Die Außenfenster wurden wenige Jahre vor dem Stichtag weitgehend durch Kunststofffenster mit Rollos und Isolierverglasung erneuert. Im Werkstättenbereich sind noch alte Metallfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Die Wärmeabgabe erfolgt über Rippenheizkörper, die über den Festbrennstoffkessel im nordöstlichen Wohnhaus mit Wärme versorgt werden. Laut Auskunft befindet sich im Bad eine Fußbodenheizung. Im Werkstättenbereich ist vorwiegend ein betonierter Belag mit Rissbildung vorhanden. Hier befindet sich auch eine Montagegrube. Ein Büroraum wurde mit einer Metall-/Glaswand abgetrennt, hier ist ein Laminatbelag ausgeführt. Die Wandflächen und Deckenuntersichten sind vorwiegend verputzt und gemalt. Die Installationsführung ist im Wohnbereich weitgehend unter Putz und im Werkstättenbereich vornehmlich auf Putz verlegt. Zwischen den Wohnräumen sind vorwiegend glatte Holztürblätter in Holzpfeilerstöcken versetzt.

Dachgeschoß

Der Zugang zum Dachgeschoß erfolgt von den Wohnräumen im EG über eine teilgewendelte Holzterrasse mit Holzgeländer. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,27 m. Es sind Einschränkungen durch Dachschrägen gegeben. An der Südostseite befindet sich eine Terrasse mit Betonbelag, zum Teil laienhafter Überdachung und Geländer aus Holz mit nicht den baugesetzlichen Bestimmungen entsprechender Höhe. Als Bodenbeläge sind vorwiegend Parkett- und Laminatbeläge sowie Holzschiffböden ausgeführt. Ansonsten entspricht das DG weitgehend der Beschreibung des EG.

Fassade

Die Fassade ist weitgehend verputzt und gemalt, Schäden und Verwitterungsspuren an der Putzoberfläche sind sichtbar. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden.

Dach

Auf dem Satteldachstuhl sind zum Teil Biberschwanzziegel und an der Nordostseite Eternithomben als Dachdeckung bestehend. Beide Deckungsarten haben bereits das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Die Meteorwässer werden über Hängerinnen und Abfallrohre aus verzinktem Blech mit Beschichtung abgeführt. Die Beschichtung hat sich bereits vom Metall gelöst.

Bau- und Erhaltungszustand

Die Elektro- und Sanitärinstallation ist nicht mehr zeitgemäß. In bauphysikalischer Hinsicht entspricht das Gebäude nicht mehr heutzutage üblichen Standards. Fassade und insbesondere Dachdeckung weisen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Auf die nicht automatische Heizung wird hingewiesen. Im Kellergeschoß ist das Mauerwerk zum Teil erheblich durchfeuchtet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. Auskunft dezentral und elektrisch.

Raumaufstellung

Geschoß	Raum
KG	2 Kellerräume

Geschoß	Raum
EG	Vorraum Bad Abstellraum Küche Esszimmer Wohnzimmer Werkstättenraum Büro

Geschoß	Raum
DG	Vorraum 4 Schlafzimmer

Bruttogeschoßflächenaufstellung (lt. Aufmaß)

Geschoß	BGF ca. [m ²]
Kellergeschoß	69
Erdgeschoß	203
Dachgeschoß	137

2.10.2 nordöstliches Wohngebäude (Liegenschaft EZ 266)

Allgemeines

An der Stelle dieses Gebäude war im Jahr 1955 der Bau eines Wirtschaftsgebäudes geplant. Das bestehende Gebäude entspricht jedoch in seiner Geometrie nicht dem vorliegenden Plan. Gem. Luftbilderhebung aus dem Jahr 1962 entsprach das Gebäude in seinen Abmessungen augenscheinlich zu diesem Zeitpunkt bereits der Dimension zum Stichtag. Der SV. geht somit von rechtm. Bestand gem. § 40 Abs. 1 BauG aus. Der Ausbau des Dachgeschoßes für Wohnzwecke in Verbindung mit der Errichtung von Gaupen dürfte jedoch erst nachträglich erfolgt sein. Laut Auskunft bei der Befundaufnahme ist der DG-Ausbau für Wohnzwecke ca. 1980 und auch die Aufteilung

des Gebäudes in mehrere Nutzungseinheiten danach erfolgt. Auf die Notwendigkeit eines Feststellungsverfahrens zur nachträglichen Bewilligung wird hingewiesen.

Im Gebäude befinden sich ein Wirtschaftsraum im Südwesten des EG, drei kleine Wohneinheiten im Erdgeschoß, die jeweils von außen zugänglich sind und eine große Wohneinheit im Dachgeschoß. Im nordöstlichen Teil des EG befindet sich der Heizraum und eine WC-Anlage, beide Bereiche sind auch von außen zugänglich. Das Fußbodenniveau im EG ist nicht einheitlich und wurde an das Geländenniveau angepasst. Aus diesem Grund variieren die lichten Raumhöhen. Das Gebäude ist nicht unterkellert und weitgehend in Massivbauweise errichtet.

Erdgeschoß

Die Fußböden sind weitgehend gefliest. Die lichten Raumhöhen variieren zwischen ca. 2,08 und 3,15 m. Die Wandflächen und Deckenuntersichten sind weitgehend verputzt und gemalt oder mit Holz verkleidet, zum Teil ist noch die schalreine Betondecke sichtbar. Die Zugänge von außen erfolgen über einfache Metalltüren oder Holztüren mit Glasausfachung und Verwitterungsspuren. Die nordöstliche Wohneinheit im EG war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht zugänglich. Der SV. geht in der Bewertung von einem dem sonstigen Gebäude entsprechenden durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand aus. Das Erdgeschoß ist über die im Gebäude befindliche mit Scheitholz betriebene, nicht automatische Zentralheizung beheizbar, die Wärmeabgabe erfolgt vorwiegend über Fußbodenheizung und Plattenheizkörper. Der zugehörige Pufferspeicher mit 1.500 Litern Inhalt wurde an der Südostseite vor die Fassade gesetzt und mit Paneelen eingehaust. Die Belichtung erfolgt vorwiegend durch Holzfenster mit Isolierverglasung und Metallfenster.

Dachgeschoß

Über dem EG befindet sich ein für Wohnzwecke ausgebauter symmetrischer Satteldachstuhl. Der Zugang erfolgt über das Erdgeschoß, wo sich der Vorraum befindet, über eine Metalltreppe mit Fliesenbelag. In den Wohnräumen im DG sind vorwiegend Fliesen-, Laminat- und Parkettbeläge vorhanden. Zwischen den Räumen sind glatten Holztürblätter in Holzpfostenstöcken versetzt. Die Belichtung erfolgt vorwiegend durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos in den Giebelwänden sowie in den Gaupen. An den beiden Giebelseiten befinden sich auskragende Balkone mit Fliesenbelag. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,4 m und variiert aufgrund des verspringenden Fußbodenniveaus. Durch die einfallenden Dachschrägen sind stellenweise Beschränkungen der Raumhöhe gegeben. Die Wärmeabgabe erfolgt hauptsächlich über Plattenheizkörper.

Fassade

Die Fassade ist weitgehend verputzt und gemalt. Vereinzelt sind Verblendungen mit Bruchsteinmauerwerk vorhanden. Das nordöstliche Giebeldreieck ist mit Holz verschalt. Die Abgase der Heizung werden mit einem Edelstahlkamin an der Fassade über Dach geführt. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden.

Dach

Über dem EG befindet sich ein symmetrischer Satteldachstuhl, der mit Eternithomben eingedeckt ist. Schneefänger sind vorhanden. Die Dacheindeckung hat jedoch das

Ende ihrer Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht. Stellenweise wurden bereits Dachplatten erneuert. Der Elektrohausanschluss erfolgt über einen Dachständer (Freileitung).

Bau- und Erhaltungszustand

Die E-Installation ist modernisierungsbedürftig (noch Schmelzsicherungen vorhanden). Die Dacheindeckung hat ihre technische Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht. Die Energieeffizienz entspricht nicht mehr heutzutage üblichen Standards. Die Zentralheizungsanlage ist nicht automatisch betrieben. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß weisen eine für heutzutage übliche Wohnverhältnisse zu geringe Wohnfläche auf.

Sonstiges

Die im Gebäude befindliche Festbrennstoffheizung dient auch zur Wärmeversorgung der Nachbarliegenschaft EZ 249 und dem darauf befindlichen Betriebsgebäude. Im Heizraum befindet sich noch die mittlerweile nicht mehr in Betrieb befindliche Ölfuerungsanlage. Baubehördliche Genehmigungen für die Feuerungsanlagen liegen nicht vor. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die im Heizraum befindliche Luftwärmepumpe für Warmwasser.

Raumaufstellung

Geschoß	Raum
EG	Wirtschaftsraum (allgemein) Heizraum (allgemein) WCs mit Vorraum (allgemein) Garcionerre mit einem Wohnraum und einem Bad im Erdgeschoß (Nordwestseite) Wohnraum mit Dusche und Waschbecken ohne WC im Süden Vorraum für DG-Wohnung im Norden Kleinwohnung im Nordosten (Raumaufteilung nicht bekannt, da kein Zugang gegeben)

Geschoß	Raum
DG	Wohneinheit, bestehend aus Vorraum Bad 4 Zimmern (davon ein Durchgangszimmer) WC Abstellraum Küche mit Esszimmer

Bruttogeschoßflächenaufstellung (lt. Aufmaß)

Geschoß	BGF ca. [m ²]
Erdgeschoß	161
Dachgeschoß	161

2.10.3 Wirtschaftsgebäude

Dieses Gebäude befindet sich nordwestlich der Wohngebäude. Hierfür liegen keine baubehördlichen Genehmigungen bzw. Planunterlagen auf. Mit Ausnahme der nördlichen Verlängerung war das Gebäude lt. Luftbild bereits aus den Luftaufnahmen aus dem Jahr 1962 erkennbar und ist somit weitgehend als rechtmäßiger Bestand iSd § 40 Abs. 1 BauG anzusehen. Diverse kleinere Zu- und Umbauten sowie der Dachgeschoßausbau im südöstlichen Teil mit einer Wohneinheit wurde ohne Genehmigung ca. in den 1980er Jahren durchgeführt.

Dieses Gebäude ist nicht unterkellert. Das Erdgeschoß ist weitgehend in Massivbauweise ausgeführt und wurde im südwestlichen Teil früher als Stall genutzt. In 3 Räumen ist eine Kappengewölbedecke über dem EG ausgeführt. Die Wandflächen sind weitgehend verputzt und gemalt. Rissbildungen im Mauerwerk sind sichtbar. Teilbereiche des Gebäudes sind im EG als überdeckter Abstellplatz mit verschalter Untersicht ausgeführt. Der Dachboden über dem nordwestlichen Gebäudeteil ist nicht ausgebaut. Im südöstlichen Quergiebel wurde eine mit einer Außentreppe erschließbare Wohneinheit ohne Baubewilligung eingebaut. Diese Wohneinheit war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht zugänglich. Die Raumhöhe und die Raumaufteilung kann aufgrund der schmalen, länglichen Konfiguration in Verbindung mit den einfallenden Dachschrägen jedoch nicht mehr heutzutage üblichen Wohnstandards gerecht werden. Die Dacheindeckung erfolgte mit Eternit-Rhomben, die bereits zum Teil erneuert wurden. An der Nordwestseite sind kleinere untergeordnete Anbauten errichtet. Als Bodenbeläge sind im EG vorwiegend Betonböden und zum Teil verfugte Natursteinbeläge oder Fliesen ausgeführt. Schäden an der Betonoberfläche sind sichtbar. Die Außenwandstärke beträgt im massiv gemauerten Teil ca. 55 cm, die lichte Raumhöhe variiert aufgrund des unterschiedlichen Fußbodenniveaus und beträgt im Bereich der südwestlichen ehemaligen Stallräume ca. 2,4 m.

Bruttogeschoßflächenaufstellung exkl. untergeordnete Anbauten (lt. Aufmaß)

Geschoß	BGF ca. [m ²]
Erdgeschoß	204
Dachboden	204

2.10.4 Außenanlagen

auf Liegenschaft EZ 266 bzw. zum Teil über die Liegenschaftsgrenze zu Liegenschaft EZ 373 errichtet

1. vorwiegend mit verfugten Natursteinplatten befestigter Hofbereich zwischen den Gebäuden bzw. unmittelbar anschließend an die Gebäude
2. Stützwände mit geringer Höhe zum Höhenausgleich des abfallenden natürlichen Geländes mit Natursteinvormauerung
3. Zugangstor aus Metall zwischen den Wohngebäuden
4. bereichsweise div. einfache Einfriedungen

2.11 Zubehör

Die Wohneinheiten sind überwiegend mit älteren, einfachen Kücheneinrichtungen mit Gebrauchsspuren ausgestattet. Das Alter beträgt teilweise rund 40 Jahre. Auf eine ausführliche Beschreibung wird deshalb verzichtet.

2.12 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem SV. nicht vor.

2.13 Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge

Folgende Mietverträge liegen dem SV. zugrunde:

- 1) Mietvertrag für das südliche Wohnhaus exklusive Werkstätte mit einer Gesamtnutzfläche von 136 m² samt Autoabstellplatz, abgeschlossen mit Frau Reyes Mata Felicia Miguelina. Der Mietvertrag wurde beginnend mit 01.10.2024 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der monatliche Hauptmietzins beträgt € 750, -- zzgl. USt. und Betriebskosten.
- 2) Mietvertrag für die Kleinwohnung im Dachgeschoß des Wirtschaftsgebäudes (die genaue Gebäudebezeichnung ist im Vertrag jedoch nicht angeführt), bestehend aus einem Zimmer, Bad und WC mit einer Nutzfläche von rund 20 m² samt Parkplatz, abgeschlossen mit Herrn Jakub Tadhanek. Der Mietvertrag wurde beginnend mit 01.02.2019 auf eine Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Der SV. weist darauf hin, dass der Mietvertrag zum Stichtag bereits ausgelaufen ist. Der monatliche Hauptmietzins beträgt € 200, -- zzgl. USt. und Betriebskosten.
- 3) Mietvertrag für die westliche Wohnung im Erdgeschoß des nordöstlichen Wohnhauses, bestehend aus 2 Zimmern, Bad/WC sowie Küche mit einer Nutzfläche von rund 38 m² samt Abstellraum mit einer Nutzfläche von 12 m², abgeschlossen mit Herrn Martin Brugger. Der Mietvertrag wurde beginnend mit

01.12.2024 auf eine Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Der monatliche Hauptmietzins beträgt € 307, -- zzgl. USt. und Betriebskosten.

Ansonsten liegen dem SV. keine schriftlichen Mietverträge vor. Die Werkstätte im EG des südlichen Wohn- und Werkstättengebäudes sowie die sonstigen Räumlichkeiten im Wirtschaftsgebäude und im nordöstlichen Wohnhaus sind lt. Auskunft nicht in Bestand gegeben. Der SV. geht deshalb in der Bewertung von Bestandfreiheit aus.

3 Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaften unter Annahme der gemeinsamen Verwertung 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 Wertzumessungen 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. Die Ermittlung des Verkehrswertes von **bebauten Liegenschaften** - wie der gegenständlichen Liegenschaft EZ 266 KG Gams samt zuzurechnender Arrondierungsfläche der Liegenschaft EZ 373 KG Gams – ist, da aufgrund der geringen Erträge sowie den aufgrund des großen Bauvolumens zu erwartenden Bewirtschaftungskosten keine nachhaltige Ertragssituation bei Fremdvermietung zu erwarten ist, an den Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientiert. Die Kriterien Lage, Bauzustand, Baualter und Ausstattung sind dabei zu berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt somit im Sinne des LBG nach dem **Sachwertverfahren**. Nach Berücksichtigung dieser Umstände ist der sich ergebende Sachwert mit den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt zu vergleichen und - falls erforderlich - eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei den **unbebauten** und als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen **Grundflächen** der Liegenschaften EZ 267 und EZ 373 je KG Gams erfolgt die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Als wertmindernd ist zu berücksichtigen, dass Aufschließungserfordernisse nachzuweisen sind und auch Bebauungsplanpflicht besteht.

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/Vergleichswert mit den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt zu vergleichen und - falls erforderlich - eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

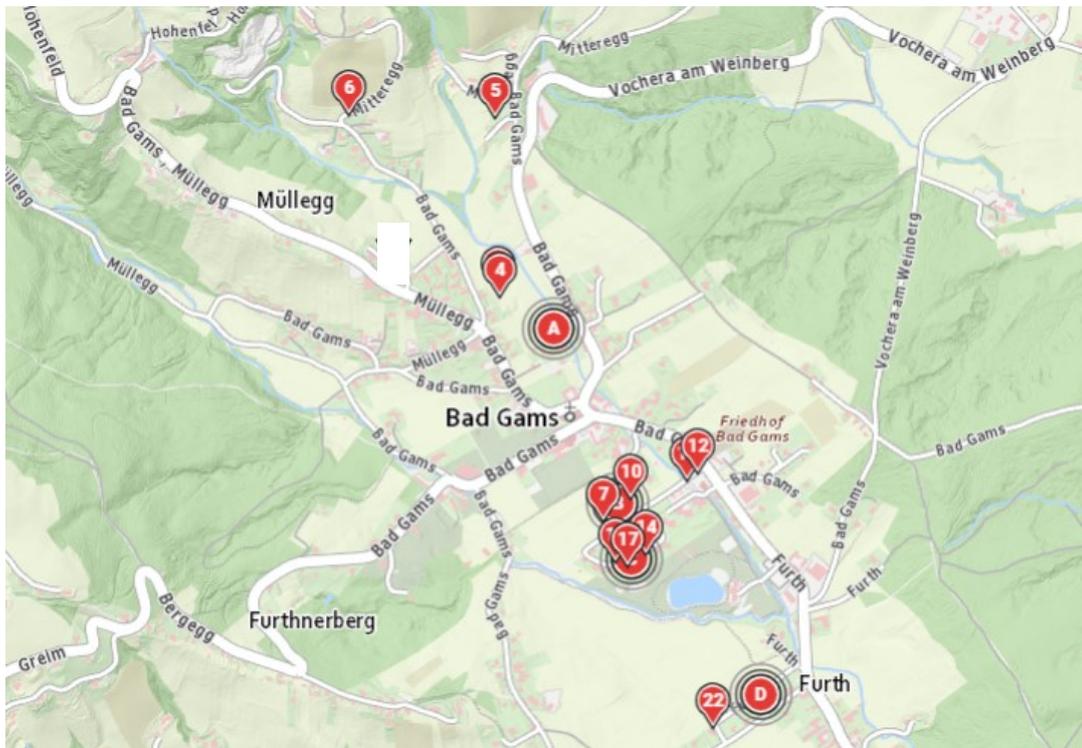
3.3 Verkehrswertermittlung

3.3.1 Bodenwert

Üblicherweise wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise für Wohnbauland in der Nähe der Bewertungsliegenschaft 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.

Nachfolgende erhobene Bauland-Vergleichspreise wurden für die Ermittlung des Bodenwertes der als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Bauland	4835/2022	17.03.2022	19.743,00	34,70 €	34,70 €
2/A	Bauland	4835/2022	08.10.2021	19.743,00	18,74 €	18,74 €
3	Bauland	5776/2022	07.09.2022	2.368,00	60,00 €	60,00 €
4	Freiland	3823/2021	18.05.2021	2.368,00	35,47 €	35,47 € *
5	Bauland	3707/2019	18.06.2019	2.424,00	50,95 €	50,95 € *
6	Bauland	3062/2020	26.05.2020	1.324,00	22,66 €	22,66 €
7	Bauland	4172/2021	05.01.2021	11.250,00	55,00 €	55,00 €
8/B	Bauland	3862/2021	28.12.2020	797,00	60,23 €	60,23 € *
9/B	Sonstiges	3862/2021	28.12.2020	23,00	25,00 €	25,00 €
10	Sonstiges	3862/2021	28.12.2020	89,00	25,00 €	25,00 €
11	Bauland	3645/2020	17.04.2020	5.418,00	33,41 €	33,41 €
12	Bauland	3495/2020	17.04.2020	577,00	55,00 €	55,00 € *
13	Bauland	3606/2020	06.07.2020	755,00	59,00 €	59,00 € *

14	 Bauland	1421/2020	14.06.2019	792,00	59,00 €	59,00 € *
15/C	 Bauland	3848/2020	19.12.2019	4.062,00	98,47 €	98,47 €
16/C	 Bauland	3848/2020	09.10.2019	4.062,00	59,00 €	59,00 €
17	 Bauland	1712/2020	14.06.2019	783,00	59,00 €	59,00 € *
18/D	 Bauland	4470/2023	12.07.2023	681,00	103,74 €	103,74 € *
19/D	 Bauland	4550/2023	03.07.2023	701,00	103,21 €	103,21 € *
20/D	 Bauland	5507/2022	16.08.2022	705,00	103,10 €	103,10 € *
21/D	 Bauland	6047/2022	10.08.2022	701,00	103,21 €	103,21 € *
22	 Bauland	4657/2022	10.08.2022	703,00	85,00 €	85,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Ausgeschieden wurden Vergleichspreise von übergroßen Grundstücken und hohen Abweichungen zum Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise. Von einer Valorisierung wurde aufgrund der aktuell stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Immobilienpreisentwicklung Abstand genommen.

Der Mittelwert der erhobenen Vergleichspreise für aufgeschlossene Baugrundstücke unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren ergibt sich zum Stichtag mit gerundet:

75,-- € je m² Grundstücksfläche

Liegenschaft EZ 266 und 373

Die südöstliche Arrondierungsfläche um die Gebäude mit einem Flächenausmaß von ca. 2.900 m² ist als vollwertiges Bauland ausgewiesen. Aufgrund der Lage an der vorbeiführenden Landesstraße mit damit einhergehenden Lärmimmissionen sowie der beschränkten Bebaubarkeit der Freiflächen aufgrund der Situierung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes wird ein Wertabschlag in der Höhe von 20 % des vollen Bodenwertes vom ermittelten Vergleichswert für angemessen erachtet. Der Bodenwert für die Grundstücke .69/1, .69/2 sowie des südöstlichen, als vollwertiges Bauland ausgewiesenen Teilbereiches von Gst. 141/2 mit einem Flächenausmaß von rund 2.900 m² wird mit einem Bodenwert von € 60, -- je m² Grundstücksfläche in der Bewertung berücksichtigt.

Beim nordwestlichen Teil von Gst. 141/2 sowie die Grundstücke 124/4 und 124/1 ist für die erforderliche Parzellierung in einzelne Bauplätze eine Zufahrtsstraße zu errichten. Unter Berücksichtigung einer Längserstreckung der Grundfläche von rund 130 m ab der Landesstraße und einer Breite von 3,5 m ergibt sich eine Wegfläche von rund 455 m². Der genaue Wegverlauf sowie das Ausmaß der Wegparzelle wäre in einem Bebauungsplan zu regeln. Nach Abzug der Wegfläche wäre die Teilung in 4 – 5 Bauplätze für die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich. Die voraussichtlichen Kosten (Einschätzung) für die Teilung, die Errichtung der Zufahrtsstraße sowie die Grundstücksaufschließung sind in Abzug zu bringen, ebenso die Kosten für die

erforderliche Verlegung von Freileitungen bzw. gegebenenfalls der querenden Wasserversorgungsleitung.

Bodenwert Teil 1 - Liegenschaft EZ 266 und 373 je KG Gams			
Bezeichnung Fläche	Grundfläche [m²]	Bodenwert[€/m²]	Bodenwert [€]
Bodenwert Arrondierungsfläche Gebäude - Grundstücke .69/1, .69/2, Teil v. 141/2	2.900	60	€ 174.000
Zwischensumme 1	2.900		€ 174.000

Bodenwert Teil 2 - Liegenschaft EZ 266 und 373 je KG Gams			
Bezeichnung Fläche	Grundfläche [m²]	Bodenwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Bodenwert vollwertiges Bauland – Grundstücke 124/1, 124/4, Teil v. 141/2	4.499	75	€ 337.425
abzüglich geschätzter Kosten für Erschließung/Aufschließung, etc.			
abzüglich Flächenanteil Erschließungsstraße	-455	75	-€ 34.125
		Kosten [€/m²]	
abzüglich Herstellungskosten Erschließungsstraße	-455	110	-€ 50.050
		STK [€/m²]	
abzüglich Erschließung von 4 Bauplätzen mit W+K+S	4	6.000	-€ 24.000
	Einheit	Pauschale	
Kosten f. Teilung/Vermessung	1	4.000	-€ 4.000
Kosten für Nachweis Aufschließungserfordernisse/Bebauungsplan	1	20.000	-€ 20.000
Kosten f. Leitungsumlegung	1	25.000	-€ 25.000
Kosten f. Koordination/Projektentwicklung	1	10.000	-€ 10.000
Zwischensumme 2	4.499	€ 38	€ 170.250
Summe Bodenwert			€ 344.250

Bei der Liegenschaft EZ 267 KG Gams bietet sich aufgrund der Grundstücksgröße in Verbindung mit der Konfiguration eine Teilung in 2 Bauplätze an. Die Kosten für die Aufschließung sowie die Teilung sind vom vollen Bodenwert für baureife Grundstücke in Abzug zu bringen. Die Erschließung könnte direkt von der angrenzenden Gemeindestraße erfolgen. Ein Bebauungsplan ist auch für diese Fläche erforderlich. Aufgrund der dreieckigen Flächenform wird ein zusätzlicher Wertabschlag in der Höhe von 20 % des Bodenwertes vorgenommen.

Bodenwert Liegenschaft EZ 267 KG Gams			
Bezeichnung Fläche	Grundfläche [m²]	Bodenwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Bodenwert vollwertiges Bauland	2.343	75	€ 175.725
abzüglich geschätzter Kosten für Aufschließung, etc.			
abzüglich Erschließung von 2 Bauplätzen mit W+K+S	2	6.000	-€ 12.000
	Einheit	Pauschale	
Kosten f. Teilung/Vermessung	1	1.500	-€ 1.500
Kosten für Nachweis	1	3.000	-€ 3.000
Aufschließungserfordernisse/Bebauungsplan	1	3.000	-€ 3.000
Kosten f. Koordination/Projektentwicklung	1	3.000	-€ 3.000
Zwischensumme			€ 156.225
Abschlag wg. ungünstiger Konfiguration		20%	-€ 31.245
Summe Bodenwert	2.343	€ 53	€ 124.980

Der SV. weist darauf hin, dass im Falle der Verwertung der Grundflächen an einen Bauträger bei den als Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Flächen auch höherer Bodenwert anzusetzen ist, da im Gegensatz zur Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern (sowie im Nahbereich üblich), kein Weganteil abgetrennt werden müsste. Die Annahme der Verwertung an einen bestimmten Käuferkreis kann aber in der Bewertung nicht unterstellt werden, dies insbesondere aufgrund der umgebenden Bebauung und der geringen Bebauungsdichte.

3.4 Sachwert

Bei den bebauten Liegenschaften wird der Sachwert ermittelt. Dabei werden die fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag um die technische und wirtschaftliche Wertminderung gekürzt.

Für das Wirtschaftsgebäude wird kein Sachwert rechnerisch ermittelt, da die übliche Gesamtnutzungsdauer für derartige bauliche Anlagen bereits erreicht ist. Die Verwendbarkeit ist lediglich zu Lagerzwecken noch wenige Jahre möglich. Die Wohneinheit im Dachgeschoß entspricht aufgrund der geringen Größe und der einfallenden Dachschrägen nicht mehr heutzutage üblichen Wohnstandards. Der Bauwert entspricht den zu erwartenden Abbruchkosten (wertneutral).

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten für die Gebäude (Wohn- und Werkstatteengebäude Süd und Wohnhaus Nordost) beziehen sich auf die Bruttogeschoßfläche lt. Aufmaß vor Ort. Kleinvolumige Bauteile (Dachvorsprünge, Kamine, auskragende Balkone, etc.) sowie

die Anschluss- bzw. (Gebäude-)Aufschließungskosten sind in den Herstellungskosten berücksichtigt. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in den Ansätzen enthalten.

Herstellungskosten Wohn- und Werkstättegebäude Süd

Gebäudeteil	BGF [m ²]	HK [€/m ²]	Σ HK [€]
Kellergeschoß	69	750	51.750
Erdgeschoß (Wohnen u. Werkstätte mix)	203	1.500	304.500
Dachgeschoß (Wohnen)	137	1.200	164.400
Summe			520.650

Herstellungskosten Wohnhaus Nordost

Gebäudeteil	BGF [m ²]	HK [€/m ²]	Σ HK [€]
Erdgeschoß (Wohnen, Heizen, allgemein)	161,00	2.000	322.000
Dachgeschoß (Wohnen)	161,00	1.700	273.700
Summe			595.700

Bauwert der baulichen Anlagen

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

Es wird für das Wohn- und Werkstättegebäude Süd aufgrund des beschriebenen Erhaltungszustandes (Mauerwerksfeuchte im KG, Erhaltungsbedarf lt. Beschreibung) eine Zustandsnote nach Heideck von **3,5** (3,0 = reparaturbedürftig/modernisierungsbedürftig; 4,0 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich) sowie eine für derartige bauliche Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer von **80** Jahren unterstellt. Unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes ist zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren auszugehen. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit 65 Jahre. Ein Abschlag wg. verlorenem Bauaufwand wird aufgrund der großen Baukubatur vorgenommen.

Bauwert Wohnhaus Süd		
Herstellungskosten		€ 520.650
<i>Wertminderung unter Berücks.</i>		
Alterswertminderung linear (WA) 65/80 Jahre	81,250%	
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 3,5	33,09%	
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)	87,454%	-€ 455.331
Zwischensumme		€ 65.319
abzgl. verlorener Bauaufwand	5,00%	-€ 3.266
Bauwert		€ 62.053

Es wird für das nordöstliche Wohnhaus aufgrund des beschriebenen Erhaltungszustandes eine Zustandsnote nach Heideck von **3,0** (3,0 = reparaturbedürftig) sowie eine für derartige bauliche Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer von **80** Jahren unterstellt. Unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes ist zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren auszugehen. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit 65 Jahre. Ein Abschlag wg. verlorenem Bauaufwand wird aufgrund der großen Baukubatur vorgenommen.

Bauwert Wohnhaus Nordost		
Herstellungskosten		€ 595.700
<i>Wertminderung unter Berücks.</i>		
Alterswertminderung linear (WA) 65/80 Jahre	81,250%	
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 3,0	18,17%	
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)	84,657%	-€ 504.301
Zwischensumme		€ 91.399
abzgl. verlorener Bauaufwand	5,00%	-€ 4.570
Bauwert		€ 86.829

Bauwert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird in Anlehnung an die Literatur als Pauschale festgelegt.

Außenanlagen		
lt. Beschreibung in Kap. 2.10.4		
Bauwert	pauschal	€ 7.500

Zusammenstellung Sachwert

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

Liegenschaften EZ 266 und 373 je KG Gams

Zusammenstellung Sachwert - bebauter Teil mit Arrondierungsfläche	
Bodenwert	€ 174.000
Bauwert Wohnhaus Süd	€ 62.053
Bauwert Wohnhaus Nordost	€ 86.829
Bauwert Wirtschaftsgebäude	€ 0
Bauwert der Außenanlagen	€ 7.500
Sachwert	€ 330.382

Die unbebauten als Bauland-Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Flächen der Liegenschaften EZ 373 und EZ 267 KG Gams sind in der Bodenwertberechnung angeführt, ein Sachwert wird hierfür nicht ausgewiesen.

3.4.1 Zubehör

Für die Kucheneinrichtungen in den Wohneinheiten kann aufgrund des Alters – die übliche Nutzungsdauer ist bereits erreicht - sowie der Gebrauchsspuren kein anteiliger Wert mehr zuerkannt werden. Der Gebrauchswert ist aber dennoch gegeben und mit den Entsorgungskosten gleichzustellen (wertneutral).

3.5 Verkehrswert

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

Für die als Bauland-Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Grundflächen ist eine Marktanpassung nicht zweckmäßig.

Es ist davon auszugehen, dass die bebauten Grundstücke mit Arrondierungsfläche nur mit Abschlägen vom Sachwert verwertbar sind. Aus diesem Grund wird für den anteiligen Bodenwert der Arrondierungsfläche um die Gebäude sowie dem Bauwert der Gebäude ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen. Dieser Marktanpassungsabschlag ergibt sich aufgrund der großen Gebäudekubatur, den fehlenden baubehördlichen Bewilligungen und damit verbundenen Risiken sowie den vorliegenden Bestandverhältnissen.

Liegenschaft EZ 266 und 373 je KG Gams

Verkehrswert der Liegenschaften - bebauter Teil mit Arrondierungsfläche		
Sachwert		€ 330.382
<i>eingeschränkte Verwertbarkeit</i>	10,00%	
<i>fehlende baubehördliche Genehmigungen</i>	2,50%	
<i>keine Bestandfreiheit gegeben</i>	2,50%	
Berücksichtigung Marktanpassung - Summe	15,00%	-€ 49.557
Verkehrswert		€ 280.825

Verkehrswert der Liegenschaften - Bauland/Aufschließungsgebiet		
Bodenwert		€ 170.250
Berücksichtigung Marktanpassung	0,00%	€ 0
Verkehrswert		€ 170.250

Verkehrswert Liegenschaften EZZ 266 u. 373 je KG Gams	€ 451.075
--	------------------

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 266 und EZ 373 je KG 61207 Gams beträgt zum Stichtag bei gemeinsamer Verwertung gerundet:

€ 451.000, --

in Worten: Euro vierhunderteinundfünfzigtausend

Anmerkung:

Auf die erforderliche gemeinsame Verwertung der Liegenschaften EZZ 266 und 373 je KG Gams wird aufgrund der gegebenen Grundstückskonfiguration in Kombination mit der Bebauung hingewiesen.

Es empfiehlt sich die Liegenschaft EZ 8 KG Gams (Eigentümer: Ing. Rene Swen Horvath) gemeinsam mit den Liegenschaften EZZ 266 und 373 je KG Gams zu verwerten, da der südliche Bereich der Liegenschaft EZ 8 als Bauerwartungsland ausgewiesen ist und eine rechtlich gesicherte Zufahrt für die Wohnbebauung derzeit nicht besteht.

Der sich über die Liegenschaften EZZ 266 und 373 je KG Gams erstreckende, in der Bewertung gesondert angeführte Teil, bestehend aus den Gebäuden mit im Flächenwidmungsplan als vollwertiges Bauland ausgewiesener Arrondierungsfläche könnte separat veräußert werden. Auf die Erforderlichkeit der Teilung wird hingewiesen.

Liegenschaft EZ 267 KG Gams

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken leitet sich in der Regel vom Bodenwert ab. Eine Marktanpassung wird hier als nicht erforderlich erachtet. Der Bodenwert wird sohin dem Verkehrswert gleichgestellt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 267 Grundbuch 61207 Gams beträgt zum Stichtag gerundet:

€ 125.000, --

in Worte: Euro einhundertfünfundzwanzigtausend

Beilagen:

- Fotodokumentation vom 19.01.2025



Stainz, am 11.02.2025

.....

4 Beilagen

4.1 Fotodokumentation

4.1.1 Wohn- und Werkstattgebäude

1 Südansicht



2 Nordansicht



3 Westansicht



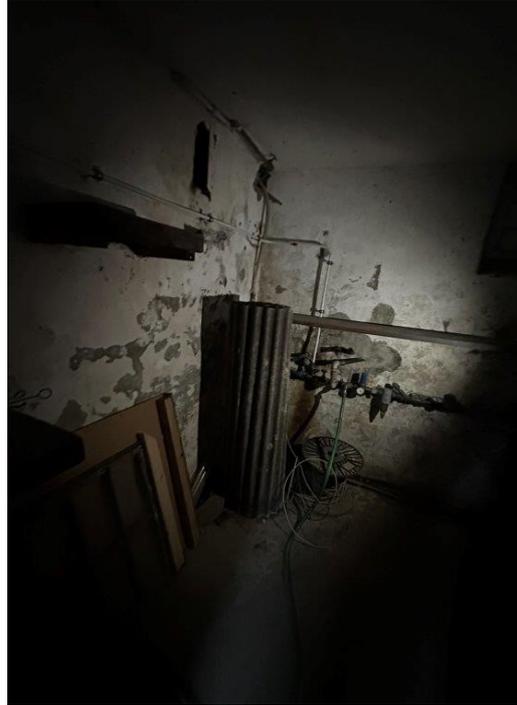
4 Ostansicht



5 Kellergeschoß Altbestand



6 Kellergeschoß Zubau



7 Kellerabgang



8 Erdgeschoß



9 Erdgeschoß



10 Erdgeschoß



11 Erdgeschoß



12 Stiege EG/DG



13 Erdgeschoß



14 Erdgeschoß



15 Dachgeschoß



16 Dachgeschoß



17 Dachgeschoß



18 Dachgeschoß



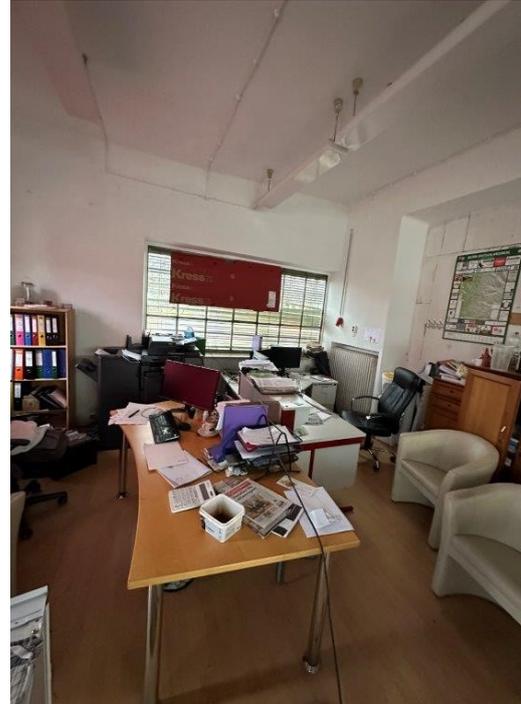
19 Terrasse



20 Werkstätte



21 Werkstätte



4.1.2 nordöstliches Wohnhaus

22 Westansicht



23 Südansicht



24 Westansicht



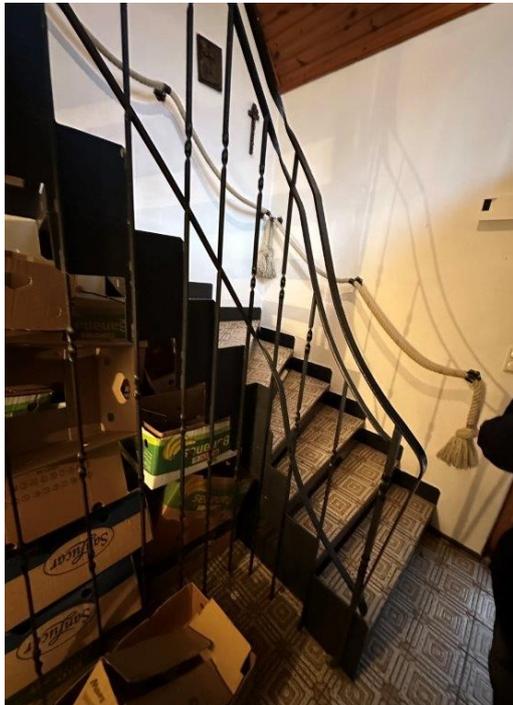
25 Erdgeschoß



26 Erdgeschoß



27 Erdgeschoß



28 Heizraum



29 Heizraum



30 Erdgeschoß



31 Erdgeschoß WC (Allgemein)



32 Erdgeschoß



33 Erdgeschoß (Wirtschaftsr.)



34 Dachgeschoß



35 Dachgeschoß



36 Dachgeschoß



37 Dachgeschoß



38 Dachgeschoß



39 Dachgeschoß



40 Dachgeschoß



41 Dachgeschoß



42 Dachgeschoß



43 Dachgeschoß



4.1.3 Wirtschaftsgebäude

44 Ostansicht



45 Südansicht (überdeckter Abstellplatz)



46 Südansicht



47 Dachstuhl



48 Erdgeschoß



49 Rissbildung



50 Erdgeschoß



4.1.4 unbebaute Grundfläche

51 Grundstück 154/1



52 Grundstück 141/2

