



Alois Maier
*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Immobilien,
A-9063 Maria Saal, Trattenweg 6,
Telefon 04223 3234/Handy 0664 73481378, e-mail: maialo@hotmail.com*

Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 15. 08. 2026

**Geschäftszahl des Gerichtes
4 E 2/26w**

Auftraggeber: Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan
Gerichtsstraße 9
9300 St. Veit an der Glan

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft,
Firmenbuchnummer 205340x Wiedner Gürtel 11,
1100 Wien

vertreten durch: Urbanek Lind Schmied Rechtsanwälte OG Domgasse
2 3100 St. Pölten Tel.: 02742 351550, Fax: 02742
351550-5 Firmenbuchnummer 200097k (Zeichen:
BAWAGPSK/CrauMi)

Verpflichtete Partei: Michael Werner Crauciuc geb. 07.01.1990 Sankt-
Johanner-Straße 1 9371 Brückl

wegen: € EUR 265.493,28 samt Anhang
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN betreffend die Liegenschaft **EZ 645 GB 74124, St. Filippen**



**Verkehrswert der
Liegenschaft:**

€ 150.000,00

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	KURZÜBERSICHT	3
1.2	ZUSAMMENFASSUNG.....	3
1.3	AUFTRAG	3
1.4	ZWECK DES GUTACHTENS	3
1.5	VORBEMERKUNG.....	4
1.6	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	6
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	6
1.8	KURZGUTACHTEN	7
2	BEFUND	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
2.4	Dienstbarkeiten/Reallasten	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	9
2.7	ZUBEHÖR	9
2.8	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	10
2.9	DIE GEBÄUDE.....	10
2.10	RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG	11
2.11	BAUZUSTAND	12
2.12	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	13
2.13	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN	13
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	13
2.15	HORA	14
2.16	MOBILFUNKANLAGEN	14
2.17	ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN.....	15
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	16
3.1	ALLGEMEINES	16
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	16
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	17
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	17
3.5	BEWERTUNG.....	19
3.5.1	SACHWERTVERFAHREN	19
3.5.2	BODENWERT.....	19
3.5.3	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT	20
3.5.4	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT.....	21
3.6	VERKEHRSWERT	21
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	22

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Älteres Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude Hausdorf 3 AT 9371 Brückl Einlagezahl 645, Grundbuch St. Filippen (74124), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	18.03.2026

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	157.629,00
Verkehrswert gerundet	150.000,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 645 GB 74124, St. Filippen zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 18.03.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr im Beisein von Herrn Michael Werner Crauciuc besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.4 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 4 E 2/26w des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

1.5 VORBEMERKUNG

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden und zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen und dem damit verbundenen Informationsstand. Es wird unterstellt, dass sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und die Bauausführung konsensgemäß erfolgt ist. Sollten nachträglich wertrelevante Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und die Anpassung seiner Meinung vor.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu bemerken ist auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfalle jederzeit, insbesondere kurzfristig – am Markt realisierbar ist. Erfahrungsgemäß liegt der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsauszug ungeprüft zu Grunde gelegt, auch wird für die Richtigkeit von Maßangaben in Plänen nicht gehaftet. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen, Untersuchungen auf Schädlingsbefall und auf Vorhandensein schadstoffbelasteter Materialien und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt. Das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

Allfällige mündliche, dem Gutachten zu Grunde liegende Behördenauskünfte werden als richtig angenommen. Eine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte kann jedoch nicht übernommen werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie bekannt gegeben werden. Bei Baulichkeiten wird davon ausgegangen, dass es sich um kein Superädifikat handelt.

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht aus Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

Die Liegenschaft scheint im Verzeichnis der Altlasten nicht auf. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Erzielung von Erträgen oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen, da die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges besteht. Erwerber solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 3. 2. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung

durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 18.03.2026.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 18.03.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 645 GB 74124, St. Filippen vom 28. 2. 2026,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Brückl,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster, HORA und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/92,
- *Immobilienpreisspiegel 2025*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan 4 E 2/26w

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Wohnhaus m. Wirtschaftsgebäude
GBNr.:	74124
Grundbuch:	St. Filippen
EZ:	645
Grundstücksnr.:	.3, 56, 57
BLNr.:	3
Liegenschaftsadresse:	Hausdorf 3
PLZ/Ort:	9371 Brückl
Kategorie:	Sonstiges
Beschreibung (WE):	Ungefähr 200 m westlich der Görtschitztal-Bundesstraße gelegene Liegenschaft mit dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude Hausdorf 3 und angebautem Nebengebäude. Es dürfte sich um eines der ältesten Gebäude in Hausdorf handeln, das in Etappen vor mehr als 100 Jahren errichtet wurde. Anbringung Vollwärmeschutz, Erneuerung Dachdeckung und Fenster vor rund 20 Jahren. Insgesamt jedoch einfache Ausstattung mit minderm bis mittleren Bau- und Erhaltungszustand und Reparaturbedarf. Zentralheizung des Wohnbereiches mit Pelletofen. Im Nebengebäude Garagen- und Lagerräume, ebenfalls Satteldach mit Eternitdeckung.
Grundstücksgröße:	1.050 m ²
Objektgröße:	86,00 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – Wassergenossenschaft Hausdorf Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	liegt nicht vor

Benutzungsbewilligung:	liegt nicht vor
Widmung:	Bauland - Dorfgebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	18.03.2026
Schätzwert:	€ 150.000,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	die Objektgröße stellt die Wohnnutzfläche dar.

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der zum Gemeindegebiet der Marktgemeinde Brückl gehörenden Ortschaft Hausdorf. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Brückl vorhanden. Die Entfernung dorthin beträgt ungefähr 4 km, nach St. Veit an der Glan sind es ungefähr 19 km. Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist ungefähr 20 km entfernt.

Die Erschließung erfolgt über die von der Görtschitztal Bundesstraße in nordwestliche Richtung abzweigende Gemeindestraße, Entfernung rund 200 m.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.3	GST-Fläche	343	
	Bauf. (10)	198	
	Gärten (10)	145	Hausdorf 3
56	Gärten (10)	58	
57	Gärten (10)	649	
GESAMTFLÄCHE		1050	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten (10): Gärten (Gärten)			
.....			

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist Herr

```
***** B *****  
3 ANTEIL: 1/1  
Michael Crauciuc  
GEB: 1990-01-07 ADR: Hausdorf 3, Brückl 9371  
a 1371/2018 Kaufvertrag 2018-04-18 Eigentumsrecht  
b 2960/2024 Vergleich (Teilausfertigung mit Rechtskraftbestätigung)  
2024-09-19 Eigentumsrecht  
c gelöscht
```

Eigentümer der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Dienstbarkeiten und Reallasten sind im Grundbuch nicht eingetragen. Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Brückl besteht die Flächenwidmung „Bauland - Dorfgebiet“.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt bzw. steht leer. Das Bestehen von Mietverhältnissen wurde nicht behauptet.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Grundstücke der Liegenschaft bilden eine geschlossene Einheit und haben eine Rechteck ähnliche Flächenform. Sie grenzen im Norden und Osten an öffentliche Straßen, im Süden an ein unverbautes Grundstück und im Westen an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Grundstücke bilden eine leichte Senke und steigen nach Norden und Westen an. Sie sind mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und einem Nebengebäude bebaut. Die Gebäude sind I-förmig im Norden und Westen situiert. Zum westlichen Nachbar hin Zaun teilweise Betonsockel mit Maschendrahtzaun, ebenso zum Teil im Norden, ansonsten Einfriedung lediglich Maschendrahtzaun. Nördlich des Wohnhausteiles Stützmauer. Im östlichen bzw. südöstlichen Liegenschaftsbereich befinden sich ein altes Salettl sowie ein Carport, in welchem ein Whirlpool untergebracht ist - keinen besonderen Wert. An das Nebengebäude ist ein Schafunterstand mit den Abmessungen ca. 4 m x 4 m in Holzbauweise, Pultdach mit Welleternitdeckung, angebaut. Ansonsten sind die Umgebungsflächen Grün- bzw. Wiesenflächen.

2.9 DIE GEBÄUDE

Voranzustellen ist, dass es für die Gebäude keine Bauakte gibt. Lediglich die Anbringung des Vollwärmeschutzes wurde angezeigt.

Laut Angaben des Herrn Crauciuc wurde von den Vorbesitzern im Jahre 2009 ein Vollwärmeschutz aufgebracht, angeblich 25 cm, sowie das Dach neu mit Eternit eingedeckt und Kunststofffenster mit Rollläden eingebaut. Der Bereich des Balkons wurde geschlossen. Von ihm wurde nach dem Erwerb im Jahre 2018 der Siegenaufgang erneuert. Bei dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude dürfte es sich um eines der älteren Gebäude in Hausdorf handeln, das in mehreren Baustufen erbaut wurde. Es ist in massiver Bauweise 2-geschossig in Bruchsteinmauerwerk bzw. mit Ziegeln errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit Krippelwalm ausgeführt und mit Eternit gedeckt. Dachrinnen und Abfallrohre sind vorhanden. Das Gebäude ist außen mit einem Vollwärmeschutz sowie Edelputz versehen und gefärbelt, Westseite nur verputzt. Die Fenster sind überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden ausgeführt. Die Innentüren sind einfache Vollbautüren. Die

Innenräume sind verputzt und gefärbelt, Die Böden sind Laminat- bzw. Kunststoffböden. Vertikale Erschließung des Wohnteiles durch eine gewendelte Betonstiege mit Laminatbelag. Kamine für Heizzwecke sind vorhanden. Die Wohnräume werden mittels einer Pellets-Zentralheizung beheizt. Der Dachraum ist vom Wirtschaftsgebäude über eine Leiter zugänglich und nach Angaben von Herrn Crauciuc isoliert und begehbar. Großteils sind die ehemaligen Wirtschaftsräume grob verputzt und haben eine Gewölbedecke sowie einen Betonboden. Der Tennen Bereich ist von der Nordseite her durch eine Holzschiebetüre betretbar. Von hier ist auch der Dachraum erreichbar. Betonboden, Fensterziegelmauerwerk. Das angebaute Nebengebäude ist eingeschossig, ebenfalls in Massivbauweise errichtet und hat ein Satteldach mit Eternitdeckung, Außenputz gefärbelt. Südseitiger Giebel- und Mauerbereich mit Holzverschalung. Ostseitige Zugangsöffnungen teilweise verschalt bzw. ein- und zweiflügelige Holztüren mit Metallrahmen.

2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Folgende Räume sind vorhanden:

Wohnhaus – Wohnnutzfläche ca. 86,00 m²

Erdgeschoss

- Vorraum mit Laminatboden (schadhaft), Hauseingangstüre in Kunststoff mit Glasfüllungen, Wände und Decke verputzt und geweißt, RH ca. 2,55 m, Mauerstärke ca. 50 cm, Schiebetüre zur
- Küche mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster, offener Durchgang zum
- Wohnzimmer mit Laminat- und Holzboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster, RH ca. 2,45 m, Mauerstärke 0,85 m,
- Bad mit Bodenfliesen, Wandfliesen bis zur Decke, diese ist verputzt und geweißt, Badewanne, Wandspül-WC, Waschbecken, Handtuchrockner, 2 höher liegende Fenster, RH ca. 2,55 m.
- Vom Vorraum aus gewendelte Betonstiege mit Laminatbelag ins

Obergeschoss

- Gang (ehemals Balkon) mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 4 Fenster, RH ca. 2,35 m,

- Abstellraum, einfache Holztüre, Laminatboden, Wände zum Teil mit Faserplatten verkleidet bzw. unverputzt, 1 Fenster,
- Schlafzimmer mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster, einfache Holztüre,
- Zimmer Mitte mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster, Kunststofftüre mit Glasfüllung,
- Zimmer Ost mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster.

Ehemaliges Wirtschafts- und Nebengebäude

- Garage mit 2flügeliger Holztüre, Betonboden, Wände zum Teil verputzt und geweißt, Decke nur geweißt, RH ca. 2,50 m, 1 Fenster,
- Keller West mit Betonboden, Gewölbedecke, Wände zum Teil grob verputzt,
- Heizraum mit Betonboden, Wände grob verputzt, Betondecke, Pellets Heizkessel Fröling, RH ca. 2,40 m, 1 Fenster, Mauerstärke 0,35 m bzw. zum Keller 0,55 m,
- Selchkammer mit Betonboden, Wände und Decke grob verputzt, Metalltüre,
- Garage mit Betonboden, Wände verputzt und geweißt, Decke nur geweißt, Garagentor mit Holz verkleidet, 2 Metallfenster, RH ca. 2,65 m,
- Abstellraum mit Holztüre, Betonboden,
- Holzlagerraum mit Betonboden, Wände zum Teil grob verputzt, Holztramdecke, gerade Holzstiege in den Dachraum mit Bretterboden, Holzverkleidung an der Giebelseite.

Die Wohnfläche des Wohnhauses wird mit insgesamt rd. 80 m² angenommen.

2.11 BAUZUSTAND

Das Gebäude weist entsprechend dem Baualter und der zum Teil durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einen minderen bis mittleren Bau- und Erhaltungszustand auf, einfache Ausstattung, teilweise Reparaturbedarf. Es wird daher die Zustandsnote 3,0 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	Wassergenossenschaft Hausdorf
Abwasserbeseitigung	-	öffentlicher Abwasserkanal
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag

2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Vom Finanzamt Österreich wurden der Einheitswert zum Stichtag 1. 1. 2019 mit € 16.400,00 (EWAZ 59 005-8-6657/5) und der Grundsteuermessbetrag mit € 20,02 bekannt gegeben.

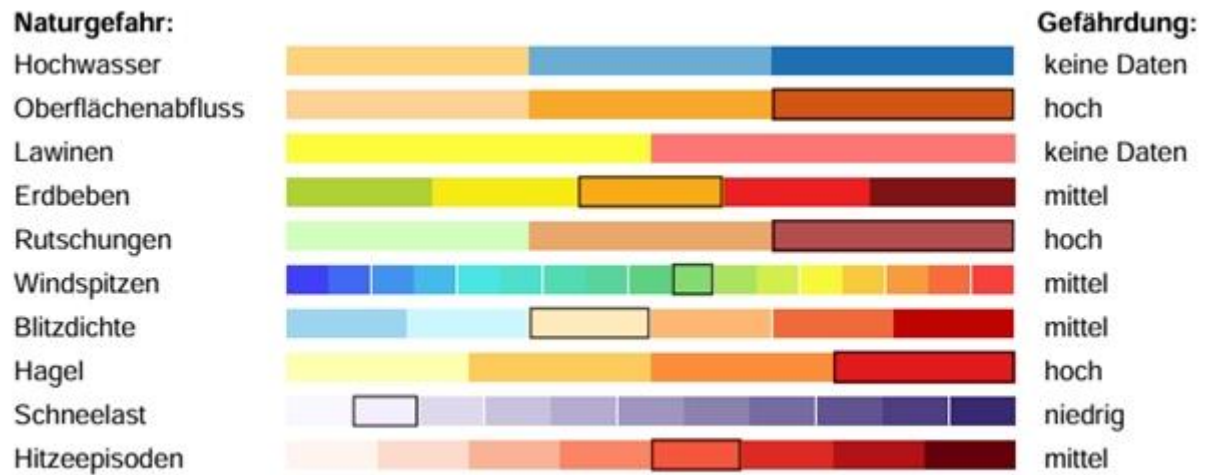
An Abgabenrückstände sind bei der Marktgemeinde Brückl € 665,89 offen, an Grundsteuer sind € 100,10 aushaftend.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht auf Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde lediglich ein Energieausweis aus dem Jahre 2009 bezüglich eines Sanierungsvorschlages vorgelegt.

2.15 HORA

Nach HORA-PASS ist die Gefährdung der Liegenschaft durch Naturgefahren wie folgt gegeben:



HORA-Pass 46.71633° N: 14.51383° O: Datum: 16.03.2026

Seite 1 / 2

2.16 MOBILFUNKANLAGEN

Im Nahbereich der Liegenschaft sind nach Abfrage der Internetseite "senderkataster.at" Mobilfunkanlagen nicht vorhanden.



2.17 ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN

Die Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Erläuterung:

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 645 GB 74124, St. Filippen zu ermitteln.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u. 2. LBG).

3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft, abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten).

Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis von Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück weitestgehend übereinstimmen. Differenzen sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller

Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.

Vom Herstellungswert sind die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die wirtschaftliche Wertminderung wird insbesondere verursacht durch einen, den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbau (z. B. Grundriss, Gestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion etc.), eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung (verlorener Bauaufwand), die den neuen Anforderungen nicht entspricht, ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige, die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.

Der Abschlag der Wertminderung erfolgt in Prozenten des Herstellungswertes. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden (lineare Wertminderung oder Wertminderung nach Ross). Die Abschreibung nach Ross wird in der Wertermittlungspraxis verbreitet angewandt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes hat sich in der Praxis die Einteilung in Zustandsnoten als zweckmäßig ergeben. Im Einzelnen bedeuten diese

Zustandsnoten:		Wertminderung %
Note 1	neuwertig, mängelfrei	0,00
1,5		0,32
2	normal erhalten, nur übliche	2,49
2,5	Erhaltungsarbeiten	8,09
3	(deutlich) reparatur-(instandsetzungsbe-) bedürftig	18,17
3,5		33,09
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49
4,5		75,32
5	wertlos, abbruchreif	100,00

3.5 BEWERTUNG

Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen und das (die) angewendete(n) Verfahren.

Bedacht genommen wird auch auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

3.5.1 SACHWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Wert der Gebäude und der Außenanlagen. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände (siehe auch Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren).

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand) ermittelt.

3.5.2 BODENWERT

Im unmittelbaren Nahbereich der Liegenschaft konnten keine Vergleichspreise erhoben werden. In der Katastralgemeinde wurden nach den verfügbaren Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rund € 45,00 und € 80,00 gehandelt, woraus sich ein Durchschnittswert von rund € 65,00 ergibt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Laut Marktanalyse liegt der durchschnittliche Preis für Baugrundstücke in der Gemeinde Brückl bei ungefähr € 79,00 bei einer Steigerung von 5,0 % p. a. in den letzten 5 Jahren.

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird ein Quadratmeterpreis von € 60,00 vertreten.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 56, 57, .3 Baufläche, Baugrundstücke

Bauland, Dorfgebiet, bebaut

1.050,00 m² Grundfläche à 60,00

Grundstückswert **63.000,00**

Bodenwerte **63.000,00**

3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in der Zeitschrift "SACHVERSTÄNDIGE" des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen. Die Berechnung erfolgt nach Bruttogrundfläche, anhand der aufgenommenen Naturmaße.

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude

Baujahr vor 1900, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 46 Jahre,

Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 34 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus

139,70 m² (1) à 1.620,00 226.314,00

Wirtschaftsgebäude EG

42,00 m² (2) à 380,00 15.960,00

Wirtschaftsgebäude OG

42,00 m² (3) à 190,00 7.980,00

Nebengebäude

96,00 m² (4) à 150,00 14.400,00

(1) Flächenberechnung

Wohnhaus EG, Seite a: 5,70, Seite b: 11,00 62,70 m²

Wohnhaus OG, Seite a: 7,00, Seite b: 11,00 77,00 m²

Summe **139,70 m²**

(2) Flächenberechnung

Wirtschaftsgebäude EG, Seite a: 6,00, Seite b: 7,00 42,00 m²

(3) Flächenberechnung

Wirtschaftsgebäude OG, Seite a: 6,00, Seite b: 7,00 42,00 m²

(4) Flächenberechnung

Nebengebäude, Seite a: 6,00, Seite b: 16,00 96,00 m²

Neubauwert	264.654,00	
<u>Bauwert</u>		
Neubauwert	264.654,00	
65,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,0)	-172.025,00	
Bauwert zum Stichtag 18.03.2026	92.629,00	
Bauwerte		92.629,00

3.5.4 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert	63.000,00	
Bauwert	92.629,00	
1,88 % Außenanlagen (5)	2.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		157.629,00
(5) Außenanlagen		
Schafunterstand, Salettl	2.000,00	

3.6 VERKEHRSWERT

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist das kalkulatorische Ergebnis des angewendeten Bewertungsverfahrens kritisch zu würdigen und einer „Nachkontrolle“ zu unterziehen.

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Augenmerk ist hierbei auch auf die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Arbeitslosigkeit usw. zu legen.

Im gegenständlichen Fall wird unter Berücksichtigung der derzeit herrschenden Marktverhältnisse am Realitätenmarkt ein Anpassungsabschlag in Höhe von 5 % als notwendig und angemessen erachtet.

Sachwert	157.629,00
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (6)	-7.881,45

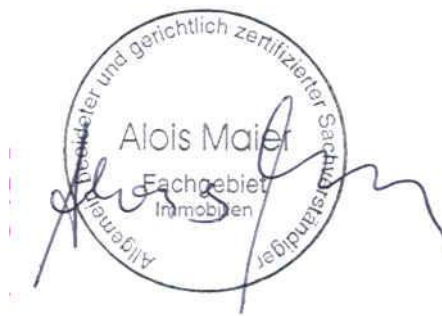
Verkehrswert zum 18.03.2026 (gerundet) 150.000,00

(6) negativ wertbeeinflussende Umstände

5,00 % Marktanpassung	-7.881,45
-----------------------	-----------

Maria Saal, 20. Mai 2026

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Katasterplan
- 4.3. Ortsplanausschnitt
- 4.4. Farbluftbild
- 4.5. Widmungsinformation
- 4.6. HORA-Pass
- 4.7. Planablichtungen
- 4.8. Information Einheitswert
- 4.9. Fotodokumentation
- 4.10. Vergleichswertstatistik

	Unterzeichner	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2026-05-20T08:32:29+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	