



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das
BEZIRKSGERICHT KLAGENFURT

GZ: 7 E 56/25a

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Hans-Jörg GERARD
geboren am 22.10.1983

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 236, B-LNr 1,
KG 72192 Tuderschitz, Raderweg 30, 9062 Tuderschitz, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Raiffeisenbank Weißkirchen a. d. Traun eGen
Raiffeisenweg 1, 4616 Weißkirchen an der Traun

VERTRETEN DURCH: Raiffeisenbank Weißkirchen a. d. Traun eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank Europaplatz 1a, 4020 Linz

VERPFLICHTETE PARTEI: Hans-Jörg Gerard
geboren am 22.10.1983
Scharmühlwinkel 20
4030 Linz

WEGEN: € 200.000,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 236	€ 560.000,00
	WERT des ZUBEHÖRS	€ 2.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	4
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	4
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	GEFAHRENZONEN	11
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	11
2.2.5	EINHEITSWERT	12
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	12
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	12
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	13
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	13
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE	13
2.3.3	ZUBEHÖR UND INVENTAR	14
2.3.4	ENERGIEAUSWEIS	15
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG - WOHNGEBÄUDE	16
2.3.5.1	ERDGESCHOSS	16
2.3.5.2	DACHGESCHOSS	17
2.3.6	NEBENGEBÄUDE	17
2.3.6.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN	17
2.3.6.2	ERDGESCHOSS	18
2.3.6.3	DACHGESCHOSS/STRASSENIVEAU	18
2.3.7	GARTENHÜTTE	18

2.3.8	AUSSENANLAGEN	19
2.3.9	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	19
3.	GUTACHTEN	20
3.1	ALLGEMEINES	20
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	21
3.2.1	VERFAHREN	21
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	22
3.2.2.1	BODENWERT	22
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	24
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	25
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	26
3.2.2.5	NEBENGEBÄUDE	29
3.2.2.6	GARTENHÜTTE	29
3.2.2.7	AUSSENANLAGEN	29
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	30
3.2.4	ZUBEHÖR	30
3.3	ERGEBNIS	30
3.3.1	VERKEHRSWERT	31
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	31
4.1	FOTODOKUMENTATION	32

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 236, 1/1-Anteile, B-LNr 1, KG 72192 Tuderschitz, Raderweg 30, 9062 Tuderschitz**, BG Klagenfurt, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 14.08.2025.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

25.09.2025 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste fotografische Dokumentation wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 25.09.2025 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.45 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Vinzenz Gerard	- Vater des Verpflichteten
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Marktgemeinde Moosburg – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationssystem KAGIS.
- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Die Angaben bzw. Auskünfte der Anwesenden bei der Befundaufnahme.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Das bewertungsrelevante Grundstück ist nicht in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen und somit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet. (Abfrage über: www.bmk.gv.at - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).

1.3.5 FOTODOKUMENTATION

1.3.6 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2025, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2025 der WKO.
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt, bzw. wie folgt:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Ausgangswerte **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt. Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.**

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten **der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart** ableiten lassen.

Die Sachverständige empfiehlt jeden potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Die Bewertung etwaiger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkosten werden von der Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontamination untersucht.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den im Punkt 1.1 genannten Zweck verwendet werden.

Eine darüberhinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.

Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 % bis 15 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit sie für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse der Beteiligten (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72192 Tunderschitz

EINLAGEZAHL 236

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 8487/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
214/12	G	GST-Fläche	* 929	
		Bauf.(10)	237	
		Gärten(10)	692	Raderweg 30

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Hans Jörg Gerard

GEB: 1983-10-22 ADR: Pritzstraße 9 A, Linz 4030

a 7321/2006 Kaufvertrag 2006-07-31 Eigentumsrecht

b 7321/2006 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

1 a 7321/2006

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Gerard Vinzenz geb 1958-01-23

Gerard Herta geb 1961-11-09

b 28745/2012 VORRANG von LNR 2 vor 1

c 7633/2021 VORRANG von LNR 3 vor 1

2 a 28745/2012 Pfandurkunde 2012-12-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Raiffeisenbank Weißkirchen a.d.Traun registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94663k)

b 28745/2012 VORRANG von LNR 2 vor 1

3 a 7633/2021 Pfandurkunde 2021-07-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 550.000,--

für Raiffeisenbank Weißkirchen a.d. Traun eGen (FN 94663k)

c 7633/2021 VORRANG von LNR 3 vor 1

d 8900/2024 Hypothekarklage (28 Cg 102/24x - LG-Klagenfurt)

e 5515/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 200.000,-- unter C-LNR 4

4 a 5515/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 200.000,--

zzgl 4 % Z seit 2024-12-17

Kosten EUR 15.440,16

Kosten EUR 1.766,--

für Raiffeisenbank Weißkirchen a.d. Traun eGen (FN 094663k)

(7E 56/25a)

b 5515/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur

Hereinbringung von vierteljährlich kapitalisierten Zinsen

aus EUR 550.000,--

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Das im Grundbuch eingetragenen Belastungs- Veräußerungsverbot und die Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

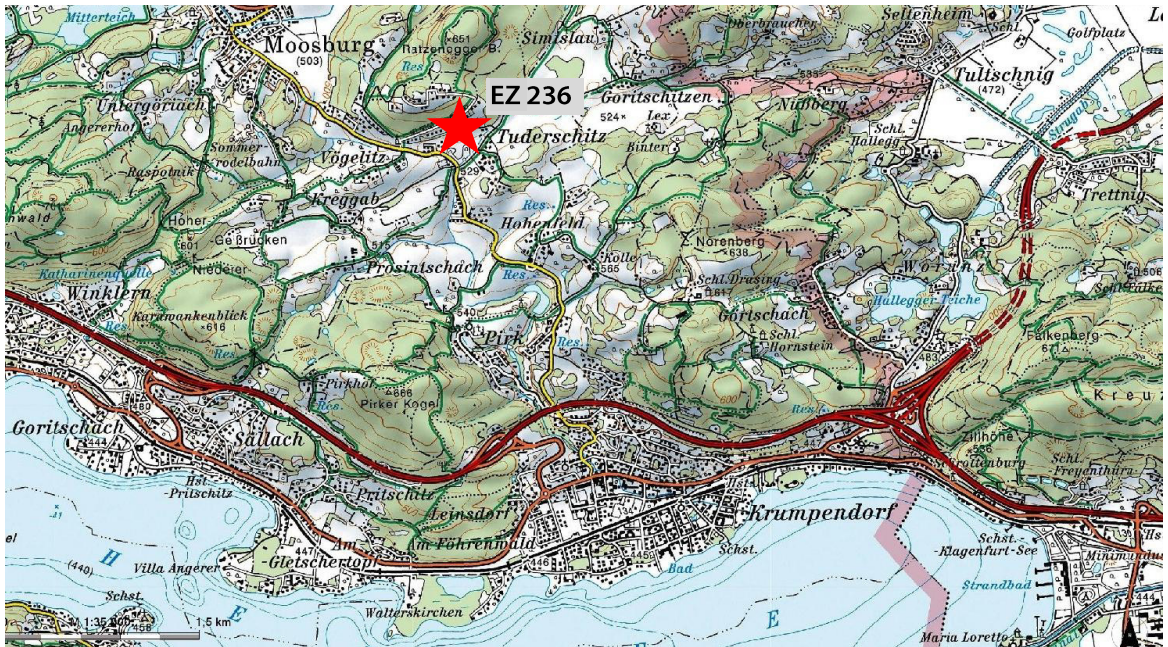


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Klagenfurt Land
Gemeinde: Moosburg
Adresse: Raderweg 30, 9062 Tuderschitz

Liegenschaftslage: Im nördlichen Teil von Tuderschitz, ca. 3,2 km östlich von Moosburg gelegen. Das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreicht man über Krumpendorf in ca. 12,5 km.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Klagenfurt-Nord Richtung Villach/Klagenfurt liegen ca. 10,5 km entfernt, Krumpendorf erreicht man in ca. 6,5 km.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Moosburg und Krumpendorf bieten eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten jedoch nur mit dem Auto erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m	
Haltestellen	0	0	0	3	3	18
Schulen	0	0	0	0	0	2
Kindergärten	0	0	0	0	0	1
Arztpraxen	0	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0	1
Versorgung	0	0	0	0	0	4
Entfernung zur nächsten Haltestelle						359 m
Entfernung zur nächsten Schule						1.565 m
Entfernung zur nächsten Apotheke						1.719 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis						3.276 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger						1.363 m

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Gute bis sehr gute Wohnlage, ruhig, mit viel Grün in der nahen Umgebung, regelmäßig nachgefragt, Mehrfamilien- und Eigenheimbebauung und mittlerer Infrastruktur.

Bebauung: In den Hang gebautes **Wohngebäude mit Nebengebäude/ Doppelgarage** und eine **Gartenhütte**.

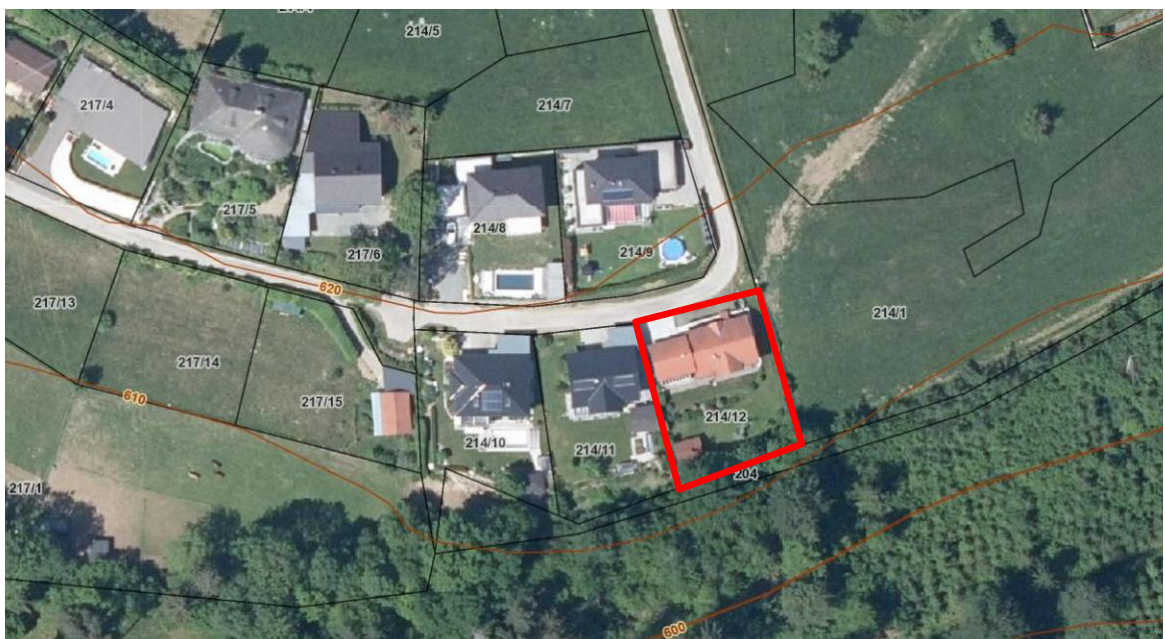


Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit: Von Nord nach Süd ursprünglich abfallendes Grundstück, mit annähernd rechteckigem Grenzverlauf, auf unterschiedlichen Niveaus Großteils geebnet, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

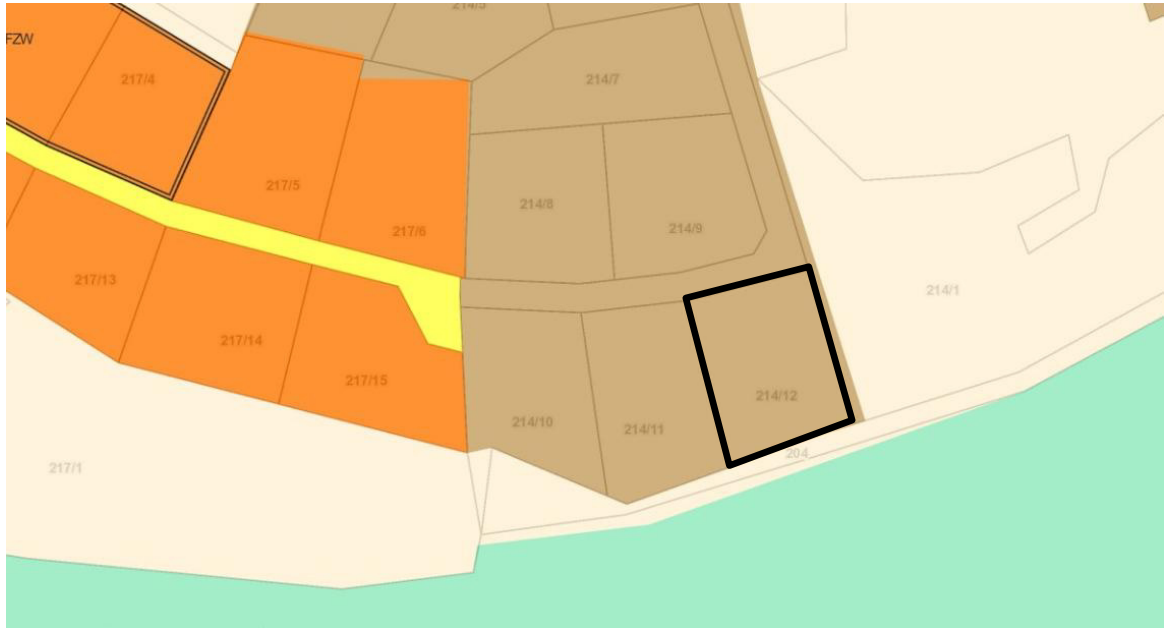


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan idgF der Marktgemeinde Moosburg ist das bewertungsrelevante Grundstück als **Bauland - Dorfgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,6, bei offener Bauungsweise**, ausgewiesen.

Bei halboffener Bauungsweise max. GFZ bis 0,8, bei geschlossener Bauungsweise ist die max. GFZ bis 1,0.

Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat bei offener Bauweise 600 m² zu betragen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Moosburg.

2.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

- | | |
|-----------------------|---|
| Energieversorgung: | Stromnetz der KNG-Kärnttenetz (Kelag), E-Verteilerschrank Aufputz/Stahlblechgehäuse im Technikraum/EG, ein Stromzähler für das gesamte Gebäude. |
| Wasserversorgung: | Wassernetz der Marktgemeinde Moosburg. |
| Abwasserentsorgung: | Ortskanalisation der Marktgemeinde Moosburg. |
| Abfallbeseitigung: | Abfallentsorgung der Marktgemeinde Moosburg. |
| Dachentwässerung: | Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht. |
| Telefon/Internet/SAT: | SAT-Antenne am Wohngebäude/Dach.
Kein Telefonanschluss in das Haus geleitet, Anschlussmöglichkeit im Nahebereich der Liegenschaft. |

2.2.4 GEFAHREZONEN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach-, Lawinen- oder Erosionsgebiete "beherbergen".

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen dienen.

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.5 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft EZ 236, KG 72192 Tuderschitz, wird zum Stichtag 01.01. 2017 (EW-AZ 57/022-2-0718/7 - siehe Anlage A.22). mit **€ 22.900,00 angegeben**

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 165,10 (Grundsteuermessbetrag 33,02 x 5 – Anlage A.23).

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Erhebungen bestehen zum Bewertungsstichtag keine Abgabenrückstände für die bewertungsrelevante Liegenschaft **EZ 236** (siehe Kontoauszüge in der Anlage A.07).

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude wurde für eine private Nutzung erbaut und war bei der Befundaufnahme von den Eltern des Verpflichteten, Frau und Herr Gerard, bewohnt bzw. genutzt.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Marktgemeinde Moosburg eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen A.01 – A.21):

WOHNGEBÄUDE:

2006/16 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Einfamilienwohnhauses mit Garage und einer Steinschlichtung** ist vom 23.08.2006, die **Bestätigung der Baubehörde nach § 40 Abs. 2 K-BO 1996/Bauvollendungsmeldung** ist vom 12.05.2016.

2007/16 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer **Gartenhütte** ist vom 25.07.2007, die **Bestätigung der Baubehörde nach § 40 Abs. 2 K-BO 1996/Bauvollendungsmeldung** ist vom 12.05.2016.

2008/09 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Wintergarten-Zubaus** ist vom 20.11.2008, die **Bestätigung der Baubehörde nach § 40 Abs. 2 K-BO 1996/Bauvollendungsmeldung** ist vom 08.06.2009.

Bebauung:

Wohngebäude: Erdgeschoss, Dachgeschoss.

Nebengebäude: Erdgeschoss (Wintergarten/Sauna), Dachgeschoss (Doppelgarage).

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen sind in den beiliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, den Baubeschreibungen und der Befundaufnahme.

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibungen/Bauakt in den Anlagen.

Fundament: Flachgründung aus Beton – Fundamentplatte.

Wände: Die Außenwand im Wohnzimmerbereich/EG aus Betonmauerwerk mit Dämmung, der Rest Blockbalkenwände aus Rundholz (Kerndicke ca. 24 cm), innen tlw. mit Rigipsverkleidung/verputzt und gemalt, Wände tlw. verflies.

Decken: Holzbalkendecke aus Rundholz, Holz-Zangendecke/Spitzboden.

Treppen: Außen: Betontreppen, Tritt- und Setzstufenoberfläche mit Natursteinfliesen. Innen: Wendeltreppe, Holz-Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz.

Dach: Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, mit Quergiebel im Norden und im Süden, grau beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.

Heizung/WW: **Elektroheizung**/Fußbodenheizung, Raumtemperaturregler in den Räumen, **Warmwasseraufbereitung** mit **Durchlauferhitzer**, zusätzlicher **Kaminofen** für Festbrennstoffe/Wohnraum-EG.

Allgemein: Installationsleitungen Unterputz bzw. in vorgefertigten Hohlräumen (in den Holzblockwänden) verlegt.

2.3.3 ZUBEHÖR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist (Ö-Norm B1802, Pkt. 5.4.4).

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Wertansatz: Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des **Gebrauchswertes**.

Die Bewertung: Ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-) Kosten wird der Wert in Abhängigkeit vom Alter (bzw. der Restnutzungsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten Zubehör ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und eventuell **bewertungsrelevantes Zubehör angeführt** - genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.5 Ausstattungs- und Raumbeschreibung - **beschrieben und bewertet wird**.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das vorgefunden Zubehör bzw. den bestehenden Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.

Die unselbständigen Bestandteile (Fußbodenheizung, Kaminofen, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

2.3.4 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energetisch miteinander zu vergleichen.

Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen.

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB)** unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.

Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweise vor.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG - WOHNGEBÄUDE

2.3.5.1 ERDGESCHOSS

Das Wohngebäude ist im Norden vom Straßenniveau über eine Außentreppe, die zum Erdgeschossniveau führt, erschlossen.

- Wände:** Blockbalkenwände aus Rundholz, tlw. mit Rigipsverkleidung/verputzt und gemalt, im WC tlw. verflieset.
- Decken:** Holzbalkendecke aus Rundholz mit Untersicht auf Holzdielen.
- Böden:** Feinsteinzeugfliesen.
- Fenster:** Holz-Isolierglasfenster- und Fenstertüren mit 2-fach Verglasung.
Fensterbänke innen: Holz, tlw. Naturstein.
Fensterbänke außen: Keine.
- Innentüren:** Holz-Füllungstür (Fichte) mit Holztürstock.
- Hauseingang:** **Außentreppe:** Einläufige Betontreppe, Tritt- und Setzstufenoberfläche mit Natursteinfliesen, massive Stützwand zum Wohngebäude verputzt und gemalt, Abdeckung mit Natursteinplatten, über dem Hauseingang ein Pultdach aus Holz, Dacheindeckung mit Bramac-Betondachziegel.
Eingangstür: Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, Vorlegestufen aus Beton mit Natursteinplatte.
- Windfang:** Siehe Fotodokumentation.
- WC:** Wände zwischen 1,20 m und 1,50 m hoch verflieset, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur.
- Technikraum:** Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung, E-Verteilerschrank Aufputz/Stahlblechgehäuse, 1 Stromzähler, Waschmaschinenanschluss, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler, Steuerungspaneel für die Stromheizung/Fußbodenheizung – lt. Angabe von Herrn Vinzenz Gerard mit App auch über das Smartphone zu bedienen.
- Flur/Kü/Ess/Wo:** Offene Treppe mit Galerie in das Dachgeschoss, tlw. nach oben offen bis in den First, tlw. bis zur Decke/Spitzboden (nicht begehbar), gemauerter Kaminofen für Festbrennstoffe mit Sichtfenster (Haas&Sohn) und gemauerter Sitzbank, Sitzfläche verflieset und mit Holzabdeckung, SAT-Anschluss im Wohnzimmer, Fenstertür auf die Terrasse.
Zubehör:
Einbauküche: Unterschränke, ca. 7,0 m lang, mit Hochglanzfronten, Schichtstoffarbeitsplatte, 1 Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche, Einhand-Mischarmatur.
Geräte (Beko):
- Geschirrspüler mit Frontabdeckung
- E-Herd mit Cerankochfeld und Backrohr
- Terrasse:** Terrassendielen aus Bangkirai (Holz mit hoher Festigkeit), der überdachte Teil kann geschlossen werden mit Rollläden im Vorbaukasten, mit Führungsschiene und E-Antrieb/Tastenschalter im Wohnraum.

2.3.5.2 DACHGESCHOSS

- Wände:** Blockbalkenwände aus Rundholz, tlw. mit Rigipsverkleidung/verputzt und gemalt, in den Badezimmern bis zur Dachschräge/Decke verflieset.
- Decken/Dachschräge:** Holzbalkendecke aus Rundholz, mit Holz verkleidet.
- Böden:** Feinsteinzeugfliesen, Holzschiffboden.
- Fenster:** Holz-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung.
Fensterbänke innen: Holz.
Fensterbänke außen: Keine.
- Innentüren:** Holz-Füllungstür (Fichte) mit Holztürstock.
- Allgemein:** Keine Fußbodenheizung unter den Holzböden.
- Galerie: **Wendeltreppe** in das Dachgeschoss: Holz-Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz.
- Zimmer 1/2: SAT-Anschluss.
- Bad/ZI 1/2: 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung (separater Schalter mit Nachlaufzeit).
- VR/Schrankr./ZI 3: Siehe Fotodokumentation.
- Zimmer 3: SAT-Anschluss.
- Bad/ZI 3: 1 eingemauerte Eckbadewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 bodenebene Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten.

2.3.6 NEBENGEBÄUDE

2.3.6.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN

- Fundament:** Flachgründung aus Beton – Fundamentplatte.
- Wände:** EG: tlw. Betonmauerwerk mit Dämmung, tlw. Mauern aus Ytong, DG: Mauern aus Ytong, verputzt/gespachtelt und gemalt, Giebelwände aus Holz.
- Decken:** Stahlbetondecke, Untersicht im EG mit Holz verkleidet.
DG: Holz-Zangendecke/Spitzboden.
- Innentüren:** EG: Holzfüllungstür mit Fensterausschnitt/Einscheibenverglasung (Ornamentglas) und Holztürstock, Plexiglastür in die Sauna.
- Fenster:** Doppelgarage: Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung.
Fensterbänke innen/außen: Naturstein.
- Dach:** Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, grau beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
- Heizung/WW:** Keine Heizung, Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzer.
- Allgemein:** Installationsleitungen Unterputz und tlw. Aufputz verlegt.

2.3.6.2 ERDGESCHOSS

- Wintergarten: **Wintergartenzubau:** Holzkonstruktion mit Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren, 2-fach Verglasung, Boden mit Terrassendielen aus Bangkirai, Kamin-Putztür (Schiedlkamin), Wasserhahn an der Wand zum Duschraum.
- Duschraum: Feinsteinzeugfliesen, Wände raumhoch verflies, 1 E-Warmwasserbereiter/ Durchlauferhitzer (AustriaEmail), 1 E-Sicherungskasten/Kleinverteiler Aufputz, Ein- und Auslassventile für das Jacuzzi.
2 Duschen: Gemauerte und verfliese Trennwände mit Alu-Plexiglas-Duschtüren, Bodenablauf, Einhand-Mischarmatur mit Duschgarnitur.
- Sauna: Feinsteinzeugfliesen, Wände mit Holz verkleidet, tlw. mit Dekorziegel verkleidet, Liegeflächen für ca. 6 Personen.
Zubehör:
Saunaofen für Festbrennstoffe (Harvia).

2.3.6.3 DACHGESCHOSS/STRASSENIVEAU

- Doppelgarage: Feinsteinzeugfliesen, Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Zwischendecke aus Holz, tlw. offen bis zur Decke/Spitzboden (nicht begehbar - siehe Foto 52).
Garagentor: Sektionaltor mit E-Torantrieb, (Schlüssel)-Schalter, Funk-Handsender, Strom/Lichtstrom installiert, 1 Starkstromanschluss.

2.3.7 GARTENHÜTTE

- Fundament:** Flachgründung aus Beton – Fundamentplatte.
Wände: Blockbalkenwände aus Rundholz, innen tlw. mit Rigipsverkleidung/verputzt und gemalt, Innenwände/WC als Trockenbauwände/Ständerwände mit Rigipsverkleidung ausgebildet, verputzt und gemalt oder verflies.
Decken: Holz-Zangendecke/Spitzboden.
Türen: Holzfüllungstür mit Fensterausschnitt/Einscheibenverglasung (Ornamentglas) und Holztürstock.
Fenster: Holz-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung.
Dach: Satteldach mit Bitumendacheindeckung
Allgemein: Strom/Lichtstrom eingeleitet, E-Konvektor zum Heizen, Kaltwasser-Außenwandarmatur an der Außenfassade im Norden.
- Innenraum: Laminatboden, Decke mit Holz verkleidet.
- WC: Feinsteinzeugfliesen, Wände raumhoch verflies, Decke mit Holz verkleidet, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Kaltwasser-Armatur.

2.3.8 AUSSENANLAGEN

- Einfriedung:** Entlang der östlichen Grundgrenze Maschendrahtzaun (vom Nachbarn), im Süden grüne Hecke und Maschendrahtzaun (vom Nachbarn), im Westen massive Stützmauer und grüne Hecke (vom Nachbarn). Steinschichtung entlang der südlichen und Teile der östlichen Grundgrenze (siehe Lageplan in den Anlagen A.01).
- Befestigung:** Zufahrts-, Geh und Treppenflächen mit Natursteinfliesen (tlw. mit Frostschäden).
- Freiflächen:** Von Nord nach Süd abfallendes Gelände, auf unterschiedlichen Niveaus Großteils geebnete Wiesenflächen, Niveauunterschiede sind mit Böschungen, massiven Stützwänden und Steinschichtungen ausgebildet, gärtnerisch gestaltet, bestockt mit diversen Bäumen und Ziersträuchern.
- Sonstiges:** Straßenseitig Sichtschutzwände aus Holz (siehe Foto 2). Außenarmatur für die Gartenbewässerung an der Ostfassade.

2.3.9 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Die Ausstattung und Ausführung des **Wohngebäudes und dem Nebengebäude/ Doppelgarage** sind in einem dem Alter entsprechenden Zustand und entspricht im Wesentlichen einem zeitgemäßen Baustandard.

Der Bau- und Sachzustand der Gebäude im Gesamten, der Böden und Wände, der Innenausstattung und die sanitären Einrichtungen sind daher als dem Alter entsprechend erhalten, mit normalen Abnutzungserscheinungen, einzustufen.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Einige wenige Risse in den massiven Wänden (EG) und den Holzblockwänden (DG).
- Kleinere Frostschäden bei den Natursteinfliesen im Außenbereich.

Risse treten immer dann auf, wenn aufgrund einer Beanspruchung die vorhandenen Spannungen im Bauteil größer werden als die aufnehmbaren Spannungen. Nach Art der Beanspruchung wird zwischen lastabhängigen Spannungen (Last- und Zwangsspannungen) und lastunabhängigen Spannungen (Eigenspannungen) unterschieden. Um welche Risse es sich genau handelt kann nur ein Bausachverständiger klären.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen, sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt - für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen, dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend**.

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt**.

3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem BODENWERT und dem BAUWERT DES GEBÄUDES sowie dem WERT DER AUSSENANLAGEN bestimmt.

Der BODENWERT wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind Werte oder Kaufpreise zu verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Ausgangsbasis für den BAUWERT des Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit derselben Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=NEUWERT).

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.

Dieser Neubauwert wird um die TECHNISCHE WERTMINDERUNG reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommen (Nutzungsfähigkeit). Die angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer bleibt unberührt, die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren) bestimmt.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt:

		RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																						
		relatives Alter a (A/GND) in % der GND																						
		≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0		
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100
			1,5	55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2	50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80
			2,5	45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3	40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60
			3,5	35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40
			4,5	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert		5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 534

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich.**

Wäre diese Einschätzung nach den Gegebenheiten nicht möglich oder zu unsicher, kann das Ergebnis durch eine wirtschaftliche und bauliche Analyse des Objektes bei Einbeziehung weiterer Kriterien verfeinert bzw. vertieft werden.

Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Tuderschitz**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

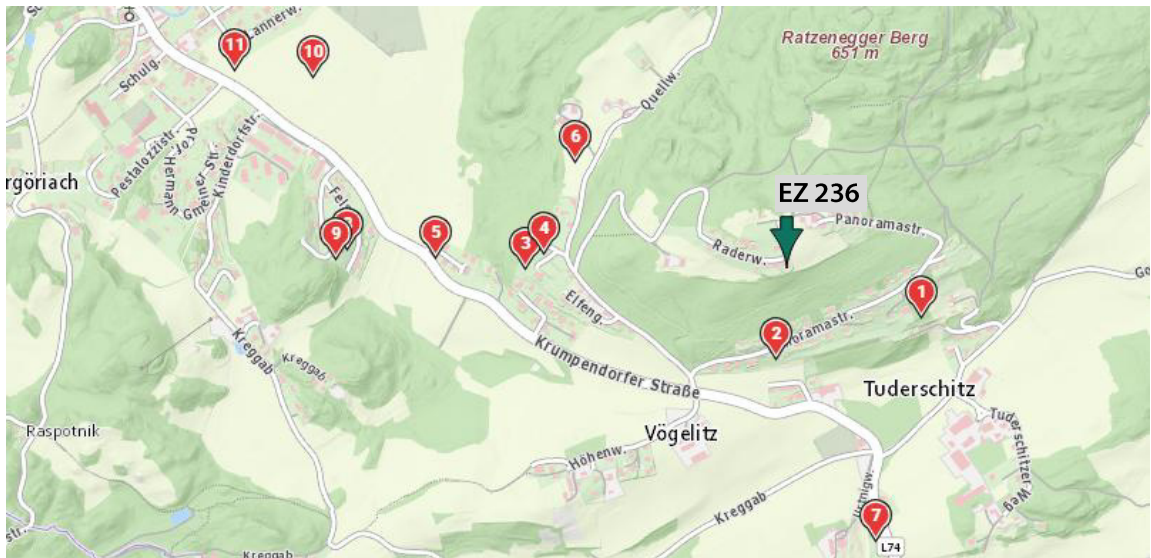


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland in der Marktgemeinde Moosburg:

Minimum:	€	54,39/m ²
Maximum:	€	278,62/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		54
Stichtag:		30.06.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	119,98/m²
Veränderung 2021/2025	€	+ 9,68 % p.a.

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Die errechnete jährliche Veränderung über die aktiv gesetzten Vergleichswerte stellen sich mittels Regressionsgerade wie folgt dar:

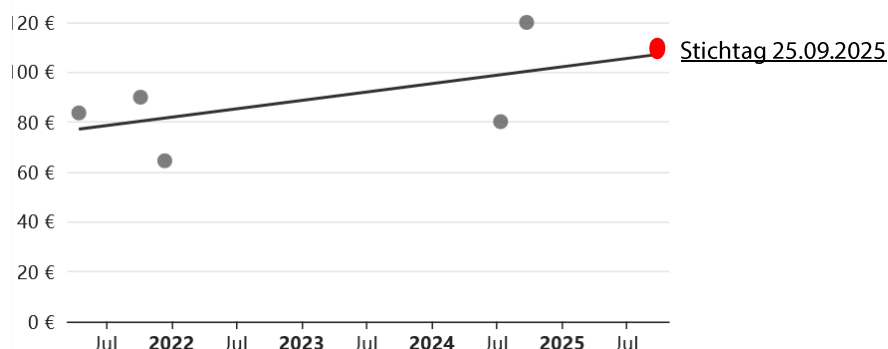


Abbildung 6: REGRESSIONSGERADE

Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2022 - 2025) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 9,2 %**.

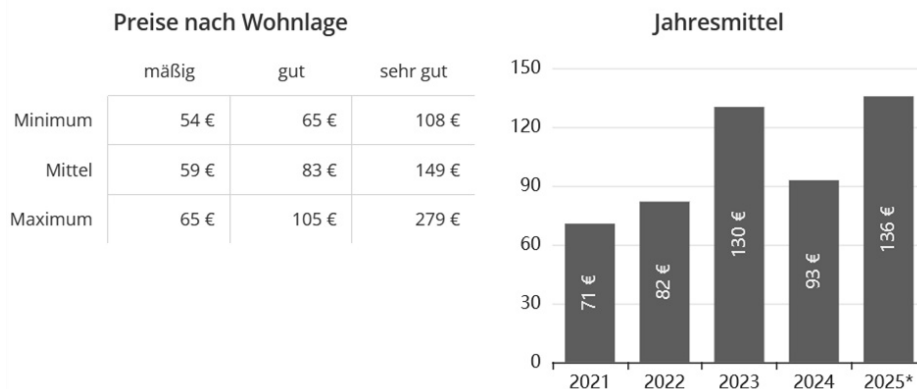
Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **11 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 25.09.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 9,2 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
3	Tuderschitz	12441	2021	06.10.2021	224/12	1.000,00	90.000,00	122,87
4	Kreggab	8583	2024	23.09.2024	224/14	862,00	103.440,00	131,09
5	Moosburg	4442	2021	16.04.2021	700/9	812,00	68.000,00	117,98
7	Tuderschitz	1333	2022	13.12.2021	273/1	1.240,00	80.000,00	86,97
9	Moosburg	6161	2024	12.07.2024	674/19	1.291,00	103.600,00	89,14

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 109,61/m²**.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis von € 110,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in der Marktgemeinde Moosburg (Quelle: ImmoMarktAnalyse) wie folgt:



Der festgesetzte **Bauland-Preis von € 110,00/m²** liegt demnach zwischen **guter und sehr guter Lage und im Mittel** der Marktanalyse.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 236: 929,00 m²

Bodenwert	929,00 m ² x € 110,00	€ 102.190,00
Gerundeter Bodenwert		€ 102.200,00

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach Nutzfläche/
Wohnnutzfläche bewertet.

Definition:

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den
erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer
Prüfung unterzogen.

**Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender
Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.**

WOHNGEBÄUDE		NFL
<u>ERDGESCHOSS:</u>		
Windfang		7,29 m ²
WC		2,61 m ²
Technik		6,04 m ²
Flur		10,48 m ²
Küche		14,15 m ²
Esszimmer		17,54 m ²
Wohnzimmer		29,27 m ²
SUMME ERDGESCHOSS		87,38 m²
<u>DACHGESCHOSS:</u>		
Galerie		8,02 m ²
Zimmer 1		13,73 m ²
Badezimmer		3,71 m ²
Zimmer 2		16,77 m ²
Badezimmer		3,99 m ²
Vorraum		2,59 m ²
Zimmer 3		13,05 m ²
Badezimmer		12,69 m ²
Schrankraum		5,43 m ²
SUMME DACHGESCHOSS		79,98 m²

SUMME NFL EG + DG	167,36 m²
--------------------------	-----------------------------

GARAGENGEBÄUDE		NFL
<u>ERDGESCHOSS:</u>		
Wintergarten		28,50 m ²
Duschraum		8,80 m ²
Sauna		7,00 m ²
SUMME ERDGESCHOSS		44,30 m²
<u>DACHGESCHOSS:</u>		
Doppelgarage		36,00 m ²

GARTENHÜTTE	14,88 m²
--------------------	----------------------------

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

Als **Restnutzungsdauer** wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei **Anbauten/Zubauten**, wie im **gegenständlichen Fall der Wintergarten**, kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes ausgegangen werden**.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
2/3	2	2	2,5

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (BJ 2007): 18 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 2,50 (ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 70 Jahre (Holz, Blockbauweise)

$18/70 = 0,26 = 26\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 2,5 NF 58 % RND:
 $0,58 \times 70 = 40,60$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: **41 Jahre**
Fiktives Alter: 29 Jahre

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes, in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach §10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – 1. Quartal 2025:

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300	(+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → ∅ -20% (-/+)

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:

Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	2,5	0,63
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	2,5	0,20
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	2,0	0,18
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,0	0,16
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	2,0	0,08
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2,0	0,12
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	2,0	0,08
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	2,0	0,14
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	2,0	0,24
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	2,0	0,18
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,0	0,04
Gesamt	100				2,09	
Einstufung:						
normal					1,00	
normal bis gehoben					1,00 - 2,00	
gehoben					2,00	
gehoben bis hochwertig					2,00 - 3,00	
hochwertig					3,00	

Quelle: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 25.09.2025			
		Quartal 1/2025	Quartal 3/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,5
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL		€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	2,00	3.100,00	3.122,88
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	2,09	3.154,00	3.177,28
Stadt-Land-Gefälle in %	100,00	3.154,00	3.177,28
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			3.180,00
<small>Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und -schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.</small>			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile:

Zentralheizung, gemauerter Kaminofen, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall € 3.180,00 /m² als Richtpreis für das Erdgeschoss angesetzt.

Für das Dachgeschoss werden 125 % (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung und unter Berücksichtigung der Raumhöhe) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Erdgeschoss:	87,38 m ²	x	3.180,00	€	277.868,40
Dachgeschoss:	79,98 m ²	x	3.975,00	€	317.920,50
NEUBAUWERT				€	595.788,90
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 29/70*100) 41,43 % vom Neubauwert				€	-246.835,34
BAUWERT				€	348.953,56
Gerundeter BAUWERT				€	349.000,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2025** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **Holzbauweise, unterkellert, inkl. USt., auf € 2.675,00 bis 3.465,00/m² NFL.**

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2025 mit 1,103 angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.950,00 bis € 3.822,00/m² NFL.**

Der bei der gegenständlichen Bewertung angesetzte **Richtpreis von € 3.180,00/m² NFL** liegt somit im unteren Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 NEBENGEBÄUDE

Für das **Garagegebäude** werden für das Erdgeschoss **70%** und für das Dachgeschoss **60 %** (inkl. Dachraum, Dachstuhl und Dacheindeckung) vom **Richtpreis € 3.180,00/m²** angesetzt.

Restnutzungsdauer: 41 Jahre
Fiktives Alter: 29 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Nebengebäude:

Erdgeschoss:	44,30 m ²	x	2.226,00	€	98.611,80
Dachgeschoss:	36,00 m ²	x	1.908,00	€	68.688,00
<hr/>					
NEUBAUWERT				€	167.299,80
<hr/>					
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 29/70*100) 41,43 % vom Neubauwert				€	-69.312,31
<hr/>					
BAUWERT				€	97.987,49
<hr/>					
Gerundeter BAUWERT				€	98.000,00

3.2.2.6 GARTENHÜTTE

Für die **Gartenhütte** werden **50 %** (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) vom **Richtpreis € 3.180,00/m²** angesetzt.

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (BJ 2007) 18 Jahre
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 40 Jahre
Restnutzungsdauer: 22 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für die Gartenhütte:

NEUBAUWERT	14,88 m ²	x	1.590,00	€	23.659,20
<hr/>					
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 22/40*100) 55,00 % vom Neubauwert				€	-13.012,56
<hr/>					
BAUWERT				€	10.646,64
<hr/>					
Gerundeter BAUWERT				€	10.600,00

3.2.2.7 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Terrassen, Außentreppen, Steinschichtung, usw.) werden von der Sachverständigen mit **6,5 %** der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert:	457.600,00/100*6,5	€	29.744,00
<hr/>			
Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN		€	29.700,00

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	€ 102.200,00
Bauwert Wohngebäude	€ 349.000,00
Bauwert Nebengebäude	€ 98.000,00
Bauwert Gartenhütte	€ 10.600,00
Bauwert Außenanlagen	€ 29.700,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 236	€ 589.500,00
-------------------------------------	---------------------

3.2.4 ZUBEHÖR

Bewertungsrelevantes Zubehör (genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.5 – Ausstattungs- und Raumbeschreibung) wird von der Sachverständigen, ausgehend von den Anschaffungs- (Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.

Einbauküche im Wohngebäude/EG

Saunaofen für Festbrennstoffe (Harvia) im Nebengebäude

ZUBEHÖR inkl. USt.	€ 2.000,00
--------------------	------------

3.3 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.9 Bau- und Erhaltungszustand, Seite 19**.
- Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweise vor.

Unter Berücksichtigung **aller Faktoren** wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	gut	befriedigend	eingeschränkt	schwierig	schlecht/keine
Marktanpassungsabschlag	0%	0 - 5%	10 - 20 %	30 - 40%	55%
		5%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 589.500,00
Abzüglich Wertabschlag 5 %	€ -29.475,00
Verkehrswert	€ 560.025,00

Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 236, KG 72192 Tuderschitz,
Raderweg 30, 9062 Tuderschitz, BG Klagenfurt,
beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025

€ 560.000,00

In Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro

Pusarnitz, am 20.11.2025



.....
die allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.06 Grundrisse und Schnitte

A.07 Kontoinformation der Marktgemeinde Moosburg:
Grundsteuer, Kanal, Wasser, Abfall.

A.08 bis A.21 Baubescheide und Baubeschreibungen

A.22 bis A.23 Einheitswertebescheid und Grundsteuermessbescheid