



Ing. Hubert KÜGLER

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für LAND-
und FORSTWIRTSCHAFT
9125 Kühnsdorf, Seebach 2
Tel.: 0664 1049208
e-mail: hubert.kuegler@aon.at

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

GB 76004 Feistritz, EZ 83, BINr. 2 Liegenschaft

BG Bleiburg,

Exekutionssache

Betreibende Partei: RZ Pellets Wiesenau GmbH, Wiesenau 4, 9462 Bad St. Leonhard,
Firmenbuch 329123f

vertreten durch: JuS Juri Schuster Thon Zankl, Rechtsanwälte GmbH, Roßmarkt 13,
9400 Wolfsberg

Verpflichtete Partei: Carmen Stefan, geb. 29.04.1975, Hof 24, 9143 St. Michael ob
Bleiburg

wegen: € 1.005,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Auftraggeber:

Richter Mag. Franz Boschitz, Bezirksgericht Bleiburg, Abt. Bleiburg
Kumeschgasse 18,
9150 Bleiburg

E 255/24b – 4

Ergebnis der Bewertung auf Seite 2!

ERGEBNIS DER BEWERTUNG

Verkehrswert der Liegenschaft

GB 76004 Feistritz, EZ 83, BINr. 2

€ 250.000

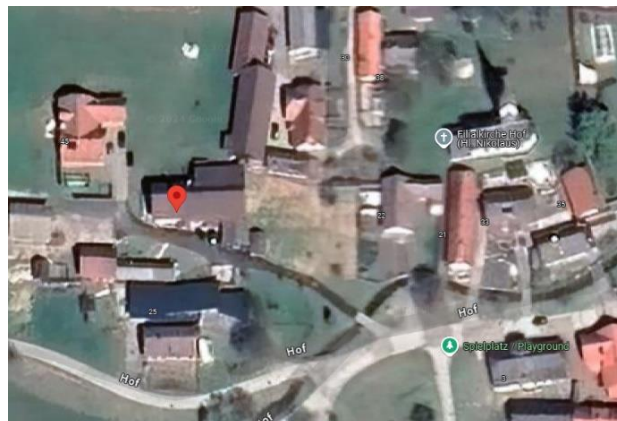
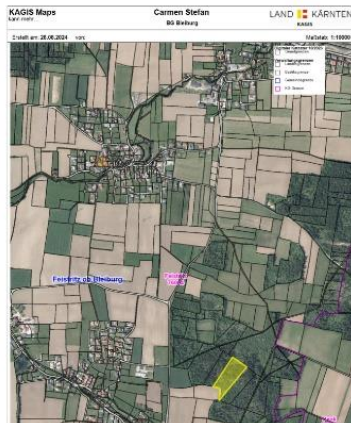
Eigentümer: Carmen Stefan, geb. 29.04.1975, Hof 24, 9143 St. Michael ob Bleiburg

Bodenwert: Hofstelle, Betriebsfläche	35.000,00
Gebäudezeitwert:	176.000,00
Waldwert:	19.400,00
Liegenschaftszubehör:	50.000,00
SUMME: Euro	280.400,0

Anpassungsabschlag an den Verkehrswert: GB 76004 Feistritz, EZ 83 – 10%

SUMME:	Euro	280.400,-
abzüglich 10% Anpassungsabschlag:		-28.040,-
Verkehrswert:	Euro	252.360,-

Verkehrswert gerundet € 250.000



INHALT:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Auftragsannahme	4
1.3	Zweck der Bewertung	4
1.4	Stichtag für die Bewertung	4
1.5	fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation)	4
1.6	Erklärung	4
2	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	5
2.1	Gerichtsakt	5
2.2	Befundaufnahme	5
2.3	Beigelegte Pläne und Fotodokumentation	5
2.4	Aufnahmeverfahren forstwirtschaftliche Flächen	5
2.5	Grundlagen des Befundes und des Gutachtens	6
3	BEFUND	7
3.1	Gerichtsakt Exekutionsverfahren E 255/24b – 4	7
3.2	Allgemeine Angaben	7
3.3	Grundstücke	8
		9
3.4	Wohnhaus	10
3.5	Wirtschaftsgebäude Zubau Schweinestall	18
3.6	Wirtschaftsgebäude - PKW Garage, mit angebautem Werkstättenraum	18
3.7	Wirtschaftsgebäude Stall	19
3.8	Wirtschaftsgebäude - Tenne	20
3.9	Hühnerstall	21
3.10	Lagerhütte, alter Kälberstall	21
3.11	Düngerlagerstätte	22
3.12	Versorgungsanschlüsse	22
3.13	Flächenwidmung	22
3.14	Einheitswert und Grundsteuermessbetrag	23
3.15	WLV Schutzgebiete	23
3.16	Forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, KG 76004, Gst.: 1156	24
4	BEWERTUNG	27
4.1	Allgemeines	27
4.2	Bodenwert Hofstelle, BF, LW, KG 76004 Feistritz, EZ 83	29
4.3	Gebäudeherstellungswert	30
4.3.1	Bauzeitwert Wohnhaus	30
4.3.1	Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude Zubau Schweinestall	31
4.3.2	Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude PKW Garage und Lagerraum	31
4.3.1	Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude	32
4.3.2	Bauzeitwert Hühnerstall	32
4.3.1	Bauzeitwert Lagerhütte, alter Kälberstall	33
4.4	Bewertung des Waldes	34
4.4.1	Zusammenfassung des Sachwertes für das Wald Grundstück	36
4.5	Liegenschaftszubehör	36
5	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	37

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Das Bezirksgericht Bleiburg hat mit Beschluss vom 26.06.2024, im Exekutionsverfahren der verpflichteten Partei: Carmen Stefan, geb. 29.04.1975, Hof 24, 9143 St. Michael ob Bleiburg, zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung, mit AZ: E 255/24b – 4, den SV beauftragt, den Verkehrswert der Gesamtliegenschaft:

BG 76004 Feistritz, EZ 83, zu ermitteln.

Der SV wurde durch das BG Bleiburg, Herrn Richter Mag. Franz Boschitz beauftragt, gemeinsam einen Lokalaugenschein durchzuführen und Befund und Gutachten in dreifacher schriftlicher Ausfertigung darüber zu erstatten.

Termin Lokalaugenschein: 02.09.2024, 9.00 Uhr, an Ort und Stelle (Hof 24, 9143 St. Michael ob Bleiburg):
Mag. Julia Sofie Radl und Carmen Stefan und SV.

1.2 Auftragsannahme

SV an BG Bleiburg.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft: BG 76004 Gallizien, EZ 83, Befund und Gutachten, Zwangsversteigerung von Liegenschaften mit **E 255/24b – 4**.

1.4 Stichtag für die Bewertung

Der Stichtag für die Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **02. September 2024**.

1.5 fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation)



Suche nach:
Sachverständigen

Listen:
Nomenklatur
Merkmale (0 SV)

HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS

LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN

[Auf die Merkliste setzen] **Ing. Hubert Kügler** [Druckansicht]

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geburtsjahr: 1961 Beruf: Forster, Land- und Forstwirt Zuständiges Gericht: LG Klagenfurt

Adresse: 9125 Kühnsdorf, Seebach 2 [Home](#)

Telefon: 0664/1049209

e-mail: hubert.kuegler@gaom.at

Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:

Fach:	Zertifizierungszeitraum:
36.01 Wald- und Forstwirtschaft, Holzer, Holzgewinnung (inkl. Bräunung, Transport)	08.02.2006 - 31.12.2016
94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften	08.02.2006 - 31.12.2016
94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften	08.02.2006 - 31.12.2016
94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten	08.02.2006 - 31.12.2016

1.6 Erklärung

Der Sachverständige hat die Befundaufnahme, den Lokalaugenschein, das Aktenstudium und die Bewertung nach bestem Wissen durchgeführt.

2 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

2.1 Gerichtsakt

Der Gerichtsakt **E 255/24b - 4** wurde vom BG Bleiburg am 26.06.2024 dem SV übermittelt.

2.2 Befundaufnahme

Laut Auftrag wurde der gemeinsame Termin am 02.09.2024 an Ort und Stelle zur Befundaufnahme und Aussprache durchgeführt. Ortsaugenschein und Befundaufnahme des Waldgrundstückes ebenso

Personen anwesend:

- Rechtsanwältin der Betreibenden Partei (Mag. Julia Radl), Besitzerin Carmen Stefan und der SV.

2.3 Beigelegte Pläne und Fotodokumentation

- Die entsprechenden Fotos und Kartengrundlagen des Gutachters wurden in das Gutachten eingearbeitet. Pläne in Kopie.

2.4 Aufnahmeverfahren forstwirtschaftliche Flächen

Die Datenerhebung erfolgte in den betroffenen Beständen. Die Bonitierung erfolgte mittels Bitterlich-Relaskop - Zählfaktor 4 Erhebung (Grundflächenbestimmung), die Oberhöhenmessung mittels Vertex und die Altersbestimmung mittels Zuwachsbohrer. Optische Vermessung der Fläche sowie Maßband.

- **Die Holzerntekosten**

Sind abhängig von der Bringungsart und –Entfernung bis zur nächsten LKW-befahrbaren Straße und liegen zwischen 25,-- und 30,-- EUR/EFM.

Festgesetzt wird der Betrag von 25,-- EUR/EFM

- **Die Preise und Sortimentsverteilung**

werden getrennt nach Baumarten und dem örtlichen Holzpreisniveau ermittelt. Die **Holzpreise** verstehen sich inklusive 13% MwSt. und FMO (=Festmeter, mit Rinde geliefert, ohne Rinde gemessen und verrechnet). Preisgrundlagen Agrarstatistik Kärnten, monatliche Preisbericht BMLFUW.

Die **Sortimentsverteilung** in Anhalt an die Sortentafeln von Prof. Sterba

- **Ernteverluste**

Die Umrechnung von Vorratsfestmeter (Vfm) auf Erntefestmeter (Efm) erfolgt für die einzelnen Baumarten mit folgenden Ernteverlustprozenten:

Fichte: 20 %, Kiefer: 25 %

2.5 Grundlagen des Befundes und des Gutachtens

- Grundbuchsauszug vom 26.06.2024
- ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung
- Immobilienpreisspiegel 2021, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ZT Daten - Forum reg. Gem.bh
- Ross-Brachmann-Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, 29. Auflage
- Bienert Funk: "Immobilienbewertung Österreich", 3.Auflage 2014
- Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 7.Auflage 2017

- **Rechtsgrundlagen:**

- Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen. Bewertung von Rechten und Lasten.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.Nr.150/92

- **Haftungen des Sachverständigen**

Die Haftung gegenüber dem Auftraggeber findet ihre Grundlage in den Bestimmungen des § 1299 ABGB.

- **Genauigkeit des Resultates**

Bei der Immobilienbewertung werden bestimmbare Werte wie umbauter Raum, Nutzflächen, Alter etc. mit nur schätzbaren Werten wie Bodenwert, Baukosten, Restnutzungsdauer etc. verknüpft, sodass das Ergebnis immer eine **Schätzung** des möglichen Verkaufspreises ist. Das Ergebnis des Gutachtens ist daher keine exakte Größe, sondern ein toleranzbehafteter Wert, wobei bei Verkehrswertschätzungen eine Schwankungsbreite von + / - 15 % als systemimmanent zu betrachten ist und auch im gerichtlichen Verfahren anerkannt wird.

- **Fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation):**



HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS

LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN

[Auf die Merkliste setzen] **Ing. Hubert Kügler** [Druckansicht]

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geburtsjahr: 1961 Zuständiges Gericht: LG Klagenfurt

Beruf: Forster, Land- und Forstwirt

Adresse: 9125 Kühnsdorf, Seebach 2

Telefon: 0664/1049208

e-mail: hubert.kugler@aon.at

Suche nach Sachverständigen

Listen:

Nomenklatur

Merkliste (Ö SV)

Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:

Fach:	Zertifiziert:
38.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung, Transport)	08.02.2006 - 31.12.2016
94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften	08.02.2006 - 31.12.2016
94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften	08.02.2006 - 31.12.2016
94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten	08.02.2006 - 31.12.2016

- **Erklärung:**

Der Sachverständige hat die Befundaufnahme, den Lokalaugenschein, das Aktenstudium und die Bewertung nach bestem Wissen durchgeführt.

3 BEFUND

3.1 Gerichtsakt Exekutionsverfahren E 255/24b – 4

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

GB 76004 Feistritz, EZ 83, Liegenschaft
GB 76004 Feistritz, EZ 83, Waldparzelle 1156, 1,3041 Hektar

und Befund und Gutachten, Zwangsversteigerung von Liegenschaften im anhängigen Exekutionsverfahren **E 255/24b – 4**.

3.2 Allgemeine Angaben

Auszug aus dem Hauptbuch:

GB 76004 Feistritz, EZ 83, Gesamtfläche der EZ: 1,5991 ha (Änderungen vorbehalten):

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 76004 Feistritz		EINLAGEZAHL 83
BEZIRKSGERICHT Bleiburg		

Letzte TZ 113/2024		
Srienz Keusche		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.123	GST-Fläche	746
	Bauf.(10)	261
	Sonst(50)	485 Hof 24
1156	Wald(10)	13041
1359/7	Landw(10) (*)	592) Änderung in Vorbereitung
1360/2	GST-Fläche	(921) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	210
	Gärten(10)	366
	Sonst(50)	345
1361/2	GST-Fläche	691
	Bauf.(10)	22
	Landw(10)	429
	Gärten(10)	240
GESAMTFLÄCHE		(15991) Änderung in Vorbereitung
Legende:		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)		
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)		
Wald(10): Wald (Wälder)		
***** A2 *****		

- **Postanschrift**
Carmen Stefan, geb. 29.04.1975, Hof 24, 9143 St. Michael ob Bleiburg
- **Grundbuchsstand, Eigentumsverhältnisse, Bewohner und Grundstücke**
Grundbuchsstand A1-Blatt: GB 76004 Feistritz, EZ 83
Eintragungen im B-Blatt: Anteil 1/1 Carmen Stefan, geb. 29.04.1975,
Hof 24, 9143 St. Michael ob Bleiburg

Eintragungen im C-Blatt:

***** A2 *****
1 a 3067/1886 185/1990 531/2019 Stammsitzliegenschaft bezüglich 1/28
Anteilsrecht am Gemeinschaftsbesitz Agrargemeinschaft Ortschaft Hof
EZ 142
4 a 1041/1894 Grunddienstbarkeit unentgeltliche Benützung Wege und Riesen
zum Durchtriebe von Weidevieh, sowie Ausbringung der Wald und
Alpenprodukte und zum Gehen
an Gst 437/338 437/341 437/331 437/323 437/364 437/357 437/359
437/358 437/370 437/374 437/394 437/421
b 259/1990 Berichtigung gem § 21 GUG
44 a 113/2024 Rangordnung für die Veräußerung Gst 1360/2 bis 2025-03-19
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Carmen Stefan
GEB: 1975-04-29 ADR: Hof 24, St. Michael ob Bleiburg 9143
a 871/2016 Einantwortungsbeschluss 2016-05-04 Eigentumsrecht
c gelöscht
***** C *****
4 a 334/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.005,-- s.A.

3.3 Grundstücke

- GB 76004 Feistritz, EZ 83, Liegenschaft



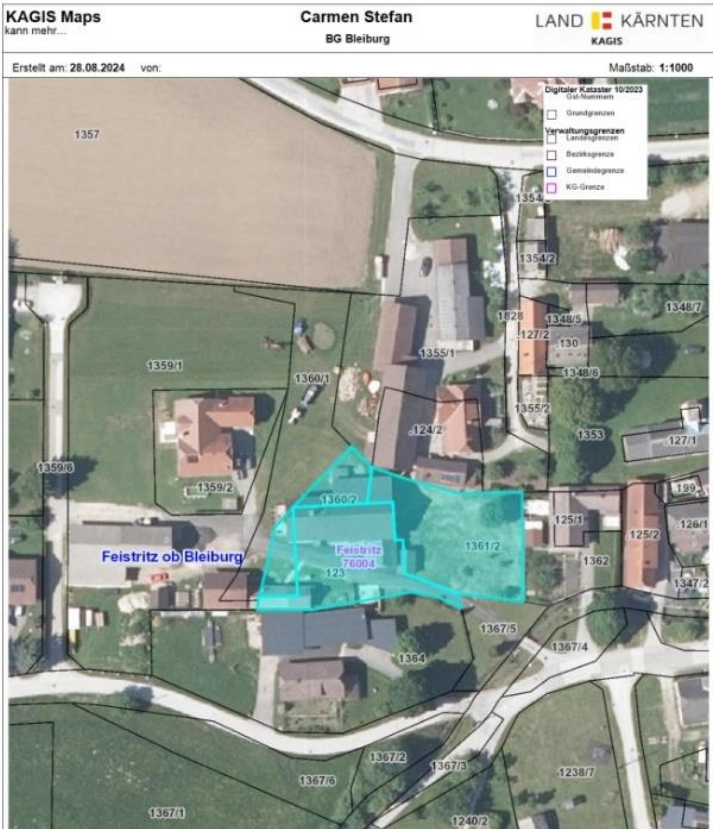
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76004 Feistritz
BEZIRKSGERICHT Bleiburg

EINLAGEZAHL 83

***** A1 *****
Letzte TZ 113/2024
Srienz Keusche
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.123 GST-Fläche 746
Bauf.(10) 261
Sonst(50) 485 Hof 24
1156 Wald(10) 13041
1359/7 Landw(10) (*) 592 Änderung in Vo
1360/2 GST-Fläche (921) Änderung in Vo
Bauf.(10) 210
Gärten(10) 366
Sonst(50) 345
1361/2 GST-Fläche 691
Bauf.(10) 22
Landw(10) 429
Gärten(10) 240
GESAMTFLÄCHE (15991) Änderung in Vo
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcke
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****



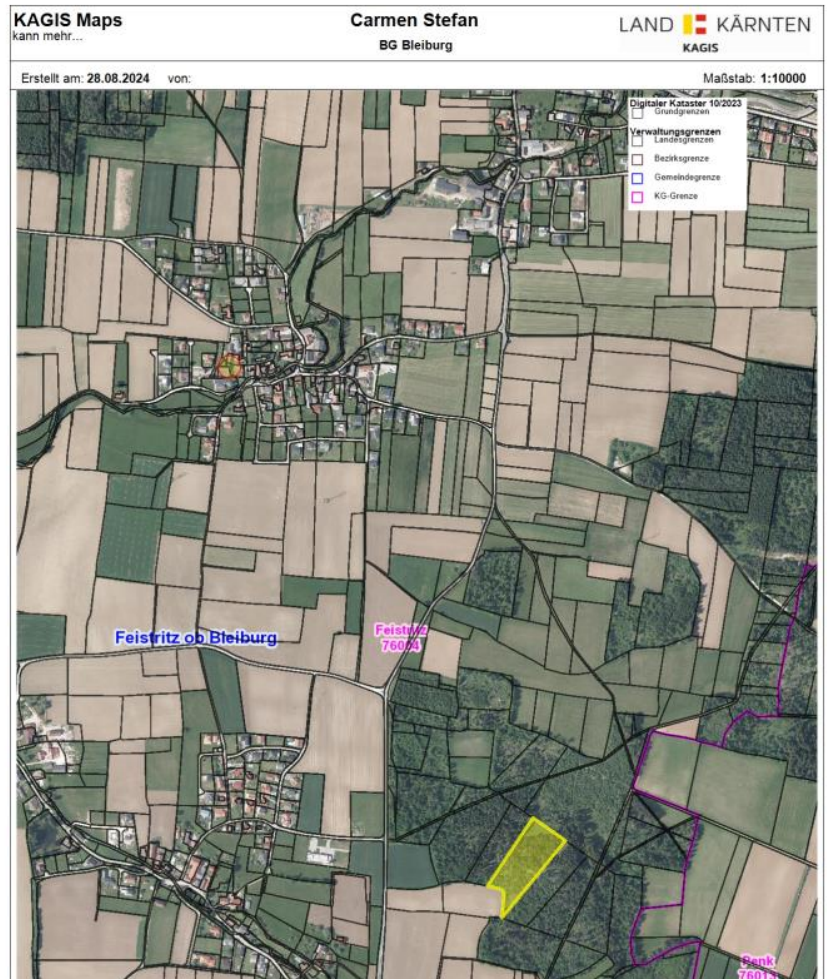
- **Lage und Beschreibung:**

GB 76004 Feistritz, EZ 83, Gesamtgröße 1,5991 (Änderungen ca. 0,3 Hektar reduziert durch Verkäufe).

Die **Hofstelle** befindet sich in der Ortschaft Hof zwischen St. Michael und Bleiburg. Erreichbar über asphaltierte Zufahrt zur Ortschaft Hof, abzweigend von der St. Michaeler Landesstraße.

Arrontierte Grundstücke mit Wohnhaus integriert mit Stallobjekt und Garagenobjekt.

Entfernung St. Michael 1,7 Kilometer und zur Bezirkshauptstadt Völkermarkt ca. 15 Kilometer.



Das Waldgrundstück ist ca. 3 Kilometer entfernt und ist über Gemeindeweg, Forstweg und Rückewege erreichbar.

GB 76004 Feistritz, EZ 83, Waldparzelle 1156 BLNr. 1, Größe in Hektar: 1,3041



3.4 Wohnhaus

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus ist mit Baubewilligung errichtet. Ein Energieausweis ist vorhanden.
Grenzmarken vorhanden.

Wohnhaus integriert mit Stallobjekt und Garagenobjekt.

Das Gebäude wurde vor 1950 in Stein / Ziegelbauweise errichtet. Teilunterkellert und Boden betoniert.

Dachstuhl mit Dacheindeckung Betonfalzziegel wurde 1985 generalsaniert.

Die Deckenkonstruktion ist in Massivbauweise ausgeführt.

Die Innenwände sind ebenfalls in Ziegelbauweise errichtet und verputzt und gemalen.

Die Fassade ist mit einem Außenputz und Farbe versehen und ist in einem mäßigen Verarbeitungszustand.



Erneuerung und Einbau Pelletsheizung, Bad und Küchenarmaturen, div. Abflüsse im Jahre 2016.

Rechnung Fa. Kalliwoda (Heizung Sanitär Bleiburg)

€ 33.217,46

17 Fenster sind im Jahre 2020 aus Kunststoff mit Isolierglas und Rollläden eingebaut und sind als neuwertig zu betrachten.

Zufahrt und Hofasphaltierung 2021 durch Fa. Steiner Bau (St. Paul)

€ 22.905,60

Keller: 4,00 m x 6,00 m	24 m ²
UG: 9,10 m x 14,30 m	130,13 m ²
OG: 9,10 m x 14,30 m	130,13 m ²
Raumhöhe: 2,5 m	



Nordseite des Gebäudes mit offenen Unterstellplatz – Garagenplatz wurde mit Tenne mit einem Pultdach verbunden.

Edelstahlkamin von der Pelletsheizung an das Gebäude angebaut. Neuwertig.

Darin auch Zugang zu altem Kälberstall und Futterbereitungsraum.



Westseite des Hauses mit kleiner Terrasse und Bildstöckel.

Wohnhaus Raumaufteilung

- **Kellergeschoss:**
 - Kellerabgang, Vorraum, Boden betoniert



200 Liter Essig und Leergebinde, Betongewölbe trocken.

Gemeindewasseranschluss mit Zähler.

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Speis, WC, Bad und Heizraum, Fußbodenheizung in WC, Bad und Vorraum.
 - Vorraum: Hauseingangstür, Zimmer Türen, verfliester Boden, Heizkörper, 2 Kästen mit Garderobe 193 x 83 cm,



- Wohnküche:



Küchentisch Vollholz, Kiefernschrank mit Fernseher, Kochecke mit Lohberger Herd und Anbauschränke mit Geschirr.



Kücheninsel – Anrichtepodest, Kleiner Küchenkasten, Anbaukästen.



Tür zum Wohnzimmer Kiefernfullholz und Kücheneingangstür Glas.

Inhalt: Tischler Einbauküche in Kiefer mit Elektroherd, Holzherd, Geschirrspüler, Abwasch, Dunstabzug, Oberschrank, Anrichte 2,3 m, Kühlschrank und Holzsitzecke mit Küchentisch, Schneidmaschine, Geschirr, Töpfe, Besteck, Fritter und Geschirrläden, Kaffeemaschine. Boden mit Holzlaminateparkett und Fliese im Kochbereich. Neuwertig.

- Wohnzimmer: Boden Eschenlaminatboden, Wände verputzt und gemalen. Heizkörper 200x70, 2 Fenster



Inhalt: Fernseher 120x70, Sideboard, Dampfbügelstation, Kästen, Ecksofa, Decken, Gläser Neuwertig.

- Vorratsraum - Speis:



Kiefernaminatboden, Kiefernneingangstür, Inhalt: Gefrier- Kühlschrank Kombination, Kästen, großer Vorratskasten 250x190 cm, Anrichtekasten 300x95 cm, diverse Vorräte, Küchenarbeitsgeräte, Getränke, Nahrungsmittel.

○ WC:



Boden verflies, Wände teils verflies, Restliche Wände verputzt und gemalen. Neuwertig.
Hängeklosett, Waschtisch

○ Bad:



Badwaschbecken mit angebauten Kästen und Spiegel, ebene Dusche mit Glaswand.
Waschmaschine.

Boden und Wände verflies. Neuwertig

- Heizraum:



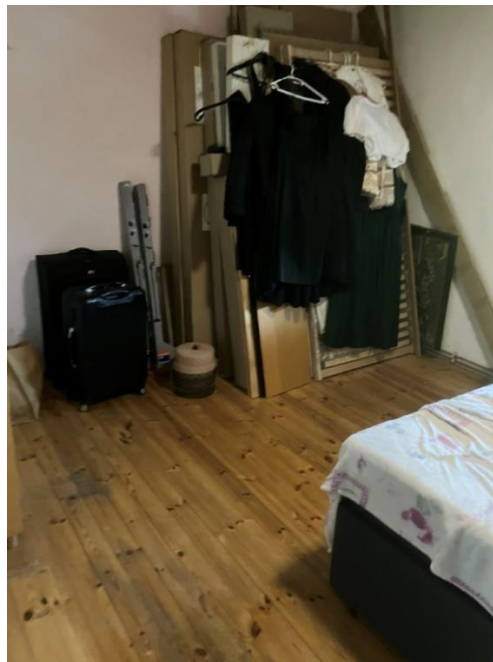
Pelletsheizung Fa. Fröling, 25 kW mit Versorgung über Saugleitung vom Tennen Vorratsbehälter. Pufferspeicher, Warmwasserspeicher, diverse Pumpen.
Baujahr 2016. Rechnung Fa. Kalliwoda Bleiburg.
Raum Boden verfliest und Wände verputzt, gemalen.
Neuwertig.

- **Obergeschoss:** Schlafzimmer, Vorraum, zwei Zimmer, Geschosshöhe 2,5 Meter,



Stiegenaufgang Holzstiege mit 12 Stufen, sehr steil,

- Schlafzimmer:



Bockspringbett, Kieferlaminatboden, Kästen in Schachtel und nicht aufgebaut, Koffer und Kleidungsstücke. Wände verputzt und gemalen.

- Vorraum:



12 Pakete Eichenlaminatboden, Kasten, Kiefern Schiffboden. Wände verputzt und gemalen.

- Zwei Zimmer mit Durchgangstür:



Kiefern-schiffboden alt, Gipskartondecken unfertig, Fenster eingebaut, zweites Zimmer unverputzt, drei Heizkörper, Baustelle.

- **Dachraum**

Holzstiege mit 13 Stufen, Wärmedämmung im Ausbau, noch nicht fertig, Material vorhanden, Ziegelwände unverputzt, 14 Rollen Dämmwolle, Hauptkamin unverputzt, nicht saniert, Teerspuren von schlechter Verbrennung,



3.5 Wirtschaftsgebäude Zubau Schweinestall

Im Norden befindet sich ein Zubau zum Wirtschaftsgebäude, kleiner (ca. 3 x 4 Meter) massiver, mit Betonvergusssteinen gebauter, überdachter Schweinestall. Unverputzt und Pultdach verbunden mit dem Wirtschaftsgebäude. 1 Türe und 1 Stallfenster.

Dahinter betonierte Zufahrt auf die Tenne gesichert mit Schiebetoren.

Maße: 3,00 m x 4,00 m 12 m²



3.6 Wirtschaftsgebäude - PKW Garage, mit angebautem Werkstättenraum



An das Wohnhaus ist das Wirtschaftsgebäude – Stallbereich angebaut. Zusätzlich ist beim Wirtschaftsgebäude ein Stiegenaufgang zur Tenne angebaut, darunter Außen WC. Zwischen Garage zum Stallbereich steht eine Wand mit Betonvergußsteinen gebaut und der Rest ist eine Holzkonstruktion mit Bretterverschalung. Betonierter Boden in der Garage.

Kleiner extra Werkstätten Raum zwischen Stall und Garage mit verschließbarer Tür, verputzt und Boden betoniert. Sauber und gepflegter Außenbereich.

Südseitiger durchgehend asphaltierte Hofzufahrt und Hoffläche (2021). Neuwertig. Hauszugang mit kleinem Vordach.

Garage:	5 m x 5 m	25 m ²
Werkstättenraum:	2,90 m x 5,00 m	14,5 m ²

3.7 Wirtschaftsgebäude Stall



Das Wirtschaftsgebäude – Stallbereich ist auch vor 1950 gebaut mit immer wiederkehrenden Erneuerungen und Verbesserungsmaßnahmen. Beton / Steinfundament, sowie Mauern ebenfalls Beton / Stein oder Betonvergusssteinen. Oberteil mit Holzverschalung. Im Anschluss zum Wohnhaus angebaut. Gut saniert und ohne Außenverputz. Fenster vorhanden.

UG:	11,80 m x 9,10 m	107,38 m ²
OG:	11,80 m x 9,10 m	107,38 m ²
Obertenne:	11,80 m x 9,10 m	107,38 m ²

Raumhöhe: 2,5 m



Wirtschaftsgebäude Stall Eingang, Gewölbedecke und Rinderaufstallung. Boden betoniert. Wände teils verputzt. Kuhstalleinrichtung und Stierplätze. Urbasaufstallung. Inhalt: Schnittbrennholz – Bretter, Schlauch, Schiebetruhe, Kleinmaterial, Holztüre, Zählerkasten.



3.8 Wirtschaftsgebäude - Tenne

Zweistöckige Holzdeckenkonstruktion mit Abwurflucken und Aufstiegsleitern und Auffahrt betoniert.



Tennen Auffahrt betoniert, Lagerraum 3 x 3 Meter, Obertenne mit Holzkonstruktion



Häcksler Rohre ca. 8 Metr, Rohre, IPC Behälter, Motor für funktionsfähige Schrotmühle



Getreidedreschmaschine, Getreidewindgebläse, Türen, VW Passat



Bauerntruhe,

Pelletslager 7 Tonnen Neuwertig

3.9 Hühnerstall



Der östliche Bereich des Stalles zeigt die angeschlossene Garage Mischbau Betonverbundsteine mit Holzschalung und zusätzlich auf einer ehemaligen Betonsiloplatte (Hochsilo für Mais) wurde ein extra Hühnerstall errichtet.

Maße: 2,5 x 3 Meter

Inhalt: Aufstallung für Hühner

3.10 Lagerhütte, alter Kälberstall



Betonierte einstöckige Lagerhütte, diente vormals als Kälberstall und Holzlager, ein Abteil getrennt mit Kunststofftüre dient als kleine Werkstatt und Lagerraum. Holz satteldach mit Betonziegel.

Maße: 4,2 x 15 Meter

Inhalt: Aufstallung für 7 Kälber, Bretter, Zapfwellen, 4 er Golf Cabrio, fahrbereit € 1.000

3.11 Düngerlagerstätte



Ehemalige Düngerlagerstätte dient als Lagerplatz für 12 Paletten neuwertige Betondachziegel.

3.12 Versorgungsanschlüsse

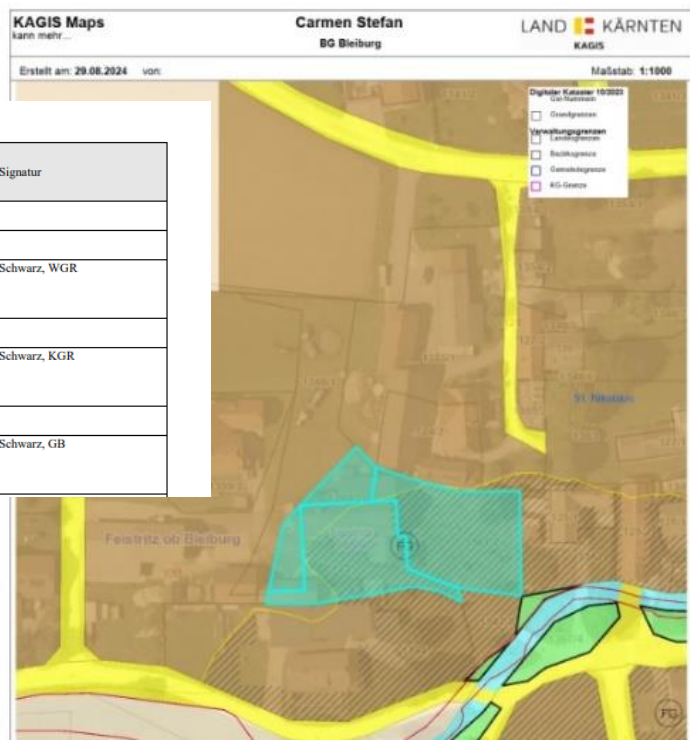
Wasserversorgung über Gemeindewasserversorgung und Gemeindekanalanschluss. Strom und Telefonanschluss vorhanden und alles funktionsfähig.

3.13 Flächenwidmung

Die Flächenwidmung der Liegenschaft lautet auf Dorfgebiet.

A. BAULAND

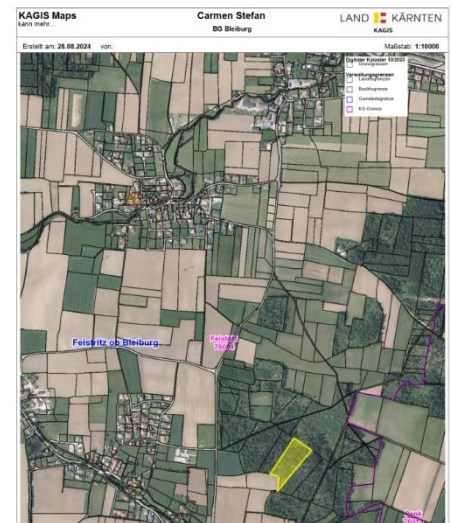
Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/ Schraffur/ Raster [RGB]	Signatur
1. Dorfgebiet		Fläche: 196 158 92		
2.1 Wohngebiet		Fläche: 255 120 0		
2.2 Reines Wohngebiet	WGR	Fläche: 255 120 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, WGR
3.1 Kurgebiet		Fläche: 237 171 0		
3.2 Reines Kurgebiet	KGR	Fläche: 237 171 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, KGR
4.1 Gewerbegebiet		Fläche: 204 204 204		
4.2 Gemischtes Baugebiet	GB	Fläche: 204 204 204	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, GB



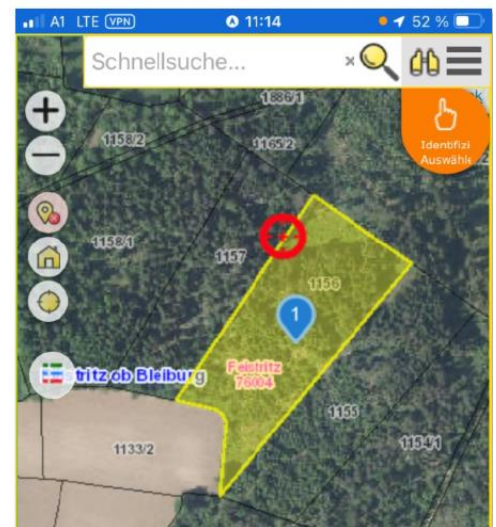
3.16 Forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, KG 76004, Gst.: 1156

Allgemeine Beschreibung: Das genannte Waldgrundstück KG 76004, Gst.: 1156, Fläche 1,3041 ha liegt ca 1,7 Kilometer vom Haus entfernt, in ebener Lage umschlossen an Feldgrundstücken und Wald.

Grenzmarken vorhanden und Grenzverlauf gut erkennbar.



- Der Wald ist im **Norden** mit zum Teil verwachsenen Rückewegen erreichbar. Umringt von forstwirtschaftlichen Flächen.
- Der **südliche** Bereich grenzt an eine Ackerfläche an. Rodungsmaßnahme möglich zur Vergrößerung von Ackerflächen des Nachbarn.
- Die **Gesamtfläche** ist pflegebedürftig – Durchforstung, Läuterung notwendig, aber keine Schadhölzer.



- **Der Wald im Nord/Nordwestlichen Bereich des Grundstückes**
 - Ca. 0,2 Hektar 10 jährige Kulturfläche mit Birken, Weiden, Erlen, Hasel, Kiefern und Fichten.



- **Der Wald im Nord/Östlichen Bereich des Grundstückes**

- Ca. 0,1 Hektar Kahlfläche



- **Der Wald im mittleren Bereich des Grundstückes bietet einen Jungbestand, angehendes Baumholz mit Lücken. Pflegemaßnahmen wie Durchforstung und Läuterung erforderlich. Verwachsener Rückeweg dient auch hier als zusätzliche Erschließung.**

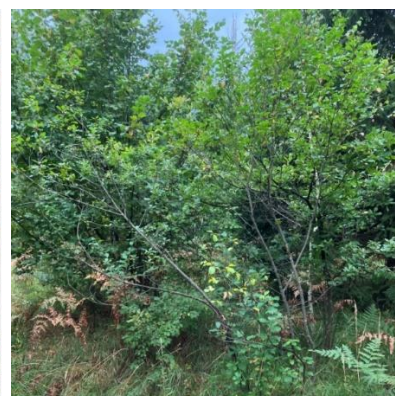
- Ca. 0,5 Hektar angehendes Baumholz, Jungbestand, Fichten und Kiefern, ca 40 jährig



Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
1156	76004 Feistritz	0,5	Wald	Fichten und Kiefern, Hangneigung eben. Alter: 15 bis 40 Jahre, ungepflegt, Bestockung: 1, Baumhöhe: 12 bis 20 Meter WZP 1: 13 Fi, 3 Ki. BHD: 22

- **Der Wald im südlichen Bereich des Grundstückes bietet eine Kultur mit Lücken. Pflegemaßnahmen erforderlich. Verwachsener Rückeweg dient auch hier als zusätzliche Erschließung.**

- Ca. 0,5041 Hektar Jungbestand -, Fichten, Weiden, Birken, Pappel (Aspe) und Kiefern, ca 15 jährig



4 BEWERTUNG

4.1 Allgemeines

Im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt ohne die im C-Blatt eingetragenen Geldlasten (Pfandrechte).

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§2 LBG). Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Angewendete Wertermittlungsverfahren:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung:

-) Vergleichswertverfahren -) Ertragswertverfahren -) Sachwertverfahren

Es ist auch eine Kombination der verschiedenen Verfahren möglich. Zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft kamen folgende Methoden zur Anwendung:

Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren

Sachwertverfahren:

In diesem Verfahren sind der **Bodenwert**, der Wert des **Gebäudes** sowie der **Außenanlagen und des Zubehörs** zu ermitteln. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, bei Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussender Faktoren. Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag, unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen wertmäßig berichtigt werden, ermittelt.

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes des **Wohnhauses** und **Wirtschaftsgebäude – Stall, Nebengebäude, Schweinestall, Garage und Hühnerstall** wird die **Zustandswertminderung nach Heideck** herangezogen und mit

Zustandsnote 3 - 4 (reparaturbedürftig bis deutlich instandsetzungsbedürftig)

eingeschätzt und als vertretbar zugrunde gelegt.

Vom erzielten Bausachwert sind gegebenenfalls noch sonstige, außerordentliche Wertminderungen in Abzug zu bringen. Für die Berechnung der Alterswertminderung des Wohnhauses kann, auf Grund vorliegender Bauart und Bauweise, von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude – Stall von 100 Jahren ausgegangen werden.

Vergleichswertverfahren Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen:

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Wertes von Baugründen sowie der in der Umgebung feststellbaren Grundstückspreise, unter Beachtung der individuellen Lage sowie anderer, den Bodenwert beeinflussenden allgemeinen und individuellen Merkmale, der zu bewertende Realität geschätzt. Nachfolgend wurden vom SV die erhobenen und abgefragten Vergleichspreise in den umliegenden KG's aufgelistet.

Abgefragte Vergleichspreise 2024 "IMMOMAPPING" Raum Feistritz

Übersicht

KAUFPREISIMMO

**Abgefragte Vergleichswerte**

	Kaufpreis	Preis/m²	Anpassung (Inflation)	Preis/m²
1 ■ Agraranteil, TZ aus 2022, Fläche keine Angabe	€ 100	n/a		n/a
2 ■ Bodenanteil, TZ aus 2021, Fläche 445.2 m²	€ 15.900	€ 36	1	€ 36
3 ■ Bauland, TZ aus 2020, Fläche 1105 m²	€ 34.255	€ 31	1	€ 31
4 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 1095 m²	€ 36.135	€ 33	1	€ 33
5 ■ Wohnhaus_Haus, TZ aus 2022, Parzellengröße 717 m²	€ 42.000	n/a		n/a
6 ■ Wohnhaus_Haus, TZ aus 2020, Parzellengröße 1234 m²	€ 293.000	n/a		n/a
7 ■ Bauland, TZ aus 2023, Fläche 1001 m²	€ 27.277	€ 27	1	€ 27
8 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 939 m²	€ 24.048	€ 26	1	€ 26
9 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 820 m²	€ 21.000	€ 26	1	€ 26
10 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 1133 m²	€ 29.016	€ 26	1	€ 26
11 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 921 m²	€ 25.097	€ 27	1	€ 27
12 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 1205 m²	€ 30.860	€ 26	1	€ 26
13 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 972 m²	€ 24.893	€ 26	1	€ 26
14 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 995 m²	€ 25.482	€ 26	1	€ 26
15 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 996 m²	€ 25.508	€ 26	1	€ 26
16 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 1002 m²	€ 25.661	€ 26	1	€ 26
17 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 998 m²	€ 25.559	€ 26	1	€ 26
18 ■ Bauland, TZ aus 2023, Fläche 818 m²	€ 22.291	€ 27	1	€ 27
19 ■ Bauland, TZ aus 2022, Fläche 851 m²	€ 21.794	€ 26	1	€ 26
20 ■ Wohnhaus_Haus, TZ aus 2023, Parzellengröße keine Angabe	€ 420.000	n/a		n/a
21 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2022, Fläche 10957 m²	€ 85.250	€ 8	1	€ 8
22 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2021, Fläche 13061 m²	€ 60.000	€ 5	1	€ 5
23 ■ Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2021, Fläche 13279 m²	€ 27.000	€ 2	1	€ 2

4.2 Bodenwert Hofstelle, BF, LW, KG 76004 Feistritz, EZ 83

- Auf Grund der arrondierten Lage der Hofstelle und Anschluss an die Gemeindestraße, Größe der dazugehörigen Grundstücke wurden beim Bodenwert der Hofstelle mittlere Abschläge zwecks Beeinträchtigung (Bebauung) durchgeführt.
- Die östlich gelegenen Wiesenflächen 1661/2 wird als bedingtes Bauerwartungsland. WLVBereich HQ 35 Deutliche Abschläge.
- Bei der neuwertigen asphaltierten Zufahrt Haus wird die gute Erreichbarkeit und Situierung höher bewertet.
- Erhebung bei der Gemeinde Feistritz, Nachbarn und Interessierte Käufer belegen die Bewertung des Baulandpreises für den SV.
- Unter Bedachtnahme auf die **sehr gute arrondierte Lage der Immobilie und gute Erreichbarkeit**, vor allem jedoch unter Berücksichtigung der regional als eher **ruhig** einzuschätzende Wohn- und Verkehrslage der Wohnliegenschaft wird der Bodenwert vom SV, auch unter Beachtung von **Grundstücksgröße und -form**, sowie unter Bedachtnahme auf die gegebene Bebauung, auf Grund seiner Erfahrung und Praxis, laut "Vergleichspreissammlung" des SV und der abgefragten Vergleichspreise über "IMMOMAPPING" der Referenzgrundstücke in den KG's um Rinkenbergring eingeschätzt, was auch am örtlichen Realitätenmarkt Bestätigung findet. Die Bewertung von Grund und Boden ergeben den Wert in Höhe von:

24	Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2021, Fläche 14980 m ²	€ 30.000	€ 2	1	€ 2
25	Wald, TZ aus 2021, Fläche 10270 m ²	€ 13.000	€ 1	1	€ 1
26	Landwirtschaft, TZ aus 2024, Fläche 1168 m ²	€ 10.000	€ 9	1	€ 9
27	Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2021, Fläche 105200 m ²	€ 220.000	€ 2	1	€ 2
28	Wald, TZ aus 2022, Fläche 19700 m ²	€ 21.670	€ 1	1	€ 1
29	Wald, TZ aus 2023, Fläche 92294 m ²	€ 72.000	€ 1	1	€ 1
30	Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2023, Fläche keine Angabe	€ 25.000	n/a		n/a
31	Landwirtschaft_nur_Boden, TZ aus 2024, Fläche 14703 m ²	€ 48.500	€ 3	1	€ 3
32	Wald, TZ aus 2024, Fläche 11587 m ²	€ 7.000	€ 1	1	€ 1

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	32
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	27
Mittelwert (Preis/m ²)	€ 17,47
Standardabweichung	€ 12,25
Marktanpassungsfaktor	1
angepasster Marktwert	€ 17,47

Bauland:**GB 76004 Feistritz € 40,-/m²****Landwirtschaftlich genutzte Flächen:****GB 76004 Feistritz € 7,-/m²****Bodenwerte Hofstelle:**

Parz. KG	Größe m ²	Bewirtschaftung	Vergleichspreis €/ m ²	Abschlag zwecks Beeinträchtigungen			Preis €/ m ²	Euro
					in %	€/ m ²		
.123	261	Baufläche	40		0	0,00	40,00	10.440,00
	485	Sonstige Hoffläche	40	Hofstelle	50	20,00	20,00	9.700,00
1360/2	210	Baufläche	40	Kleinfläche	0	0,00	40,00	8.400,00
	366	Garten	6	Kleinfläche	0	0,00	6,00	2.196,00
	345	Sonstige	6	Kleinfläche	0	0,00	6,00	2.070,00
1361/2	22	Baufläche	40	HQ35	50	20,00	20,00	440,00
	429	Wiese	6	HQ35	0	0,00	6,00	2.574,00
	240	Wiese	6	HQ35	0	0,00	6,00	1.440,00
SUMME:	2.358 m ²		15,80 €					37.260,00
1360/2	300		6	Änderungen Fläche				1.800,00
SUMME:	2.058 m ²							35.460,00

Da sich noch Änderungen bezüglich Grundstück 1360/2 ergeben, werden Minderungen von ca. 300 m² vorgenommen.

300 m² x 6,- € 1.800,00

Summe Bodenwerte Hofstelle gerundet:

€ 35.000,00

4.3 Gebäudeherstellungswert

Im gegenständlichen Fall wird das Wohngebäude nach der Wohnnutz- bzw. Nutzfläche bewertet. Gebäude Ein- bzw. -Zugangsbereiche, Überdachungen etc. wurden beim Gebäudeherstellungswert bereits mitberücksichtigt. Erhebungen des Landesverbandes Kärnten und Steiermark im Rahmen der Fachgruppe Wertermittlung, auf der Preisbasis Durchschnitt 2000. Die Normalherstellungskosten im SACHWERTVERFAHREN Veröffentlichung Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 1/2002 Titel: Die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren.



Unter Einschluss der durchschnittlichen Außenanlagen- und Baunebenkosten - jedoch ohne Umsatzsteuer - stellen diese Raum- bzw. Flächenmeterpreise als Normalherstellungskosten (NHK) jenen Ausgangswert für eine Sachwertermittlung dar, aus dem entsprechend den wertbestimmenden Merkmalen des jeweiligen Wertermittlungsgegenstandes und der zu beachtenden Preisbasis, durch Zu- oder Abschläge der letztendlich maßgebende Herstellungswert des Gebäudes abzuleiten ist.

	reine Baukosten	NHK (o. UST)
A) nach Rauminhalt		
für das Kellergeschoß	€ 158/m³	€ 193/m³
für die Geschäfts- und Wohngeschoße (einschließlich ausgebauter Dachgeschoße)	€ 259/m³	€ 316/m³
für die zugehörigen Tiefgaragen	€ 154/m³	€ 188/m³
B) nach Nutzfläche		
für die Geschäfts- und Wohngeschoße (einschließlich ausgebauter Dachgeschoße)	€ 1.142/m²	€ 1.393/m²
für die zugehörigen Tiefgaragen	€ 451/m²	€ 550/m²

Für die Einschätzung von Zu- bzw. Abschlägen, die im Zuge einer Sachwertermittlung erforderlich sein können, sind nachstehend auch die im Rahmen der angestellten Ermittlungen gewonnenen Mittelwerte der Teilleistungen in Prozenten der reinen Baukosten ausgewiesen. Dazu ist anzumerken, dass die in den letzten Jahren zu bemerkende flexiblere Zuordnung der Leistungskategorien mit dem Wandel aktueller Bauweisen häufigere Veränderungen der Anteile als in früheren Jahren mit sich bringt.

Unter Berücksichtigung der gestiegenen Baukosten 2020 bis 2023 und Baunebenkosten aber auch unter Bedachtnahme auf Bauart, Bauweise sowie der vorgefundenen Ausstattungskriterien wird, auf Grund der Erfahrung und Praxis des gefertigten SV, als Durchschnitt von Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche von:

- **Wohnhäuser:** Keller € 250,-/m³, Erdgeschoss € 400,-/m³ und OG € 300,-/m³
- **Wirtschaftsgebäude:** Erdgeschoss mit Futterboden (Tenne) je € 150,-/m³
- **Lager, Erdgeschoss:** € 100,-/m³

Gesamtnutzungsdauer 80-100 Jahre, Geschosshöhe 2,5 bis 3,5 m ausgegangen, was auch im Ermessensrahmen des SV sowie in der Bewertungsliteratur (vgl. H.Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, 2017) Deckung findet.

4.3.1 Bauzeitwert Wohnhaus

Alter des Wohnhauses:	70 Jahre	Bewertungsgrundlage
Zustandsnoten Heideck:	2	1 Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich, 2 normale Unterhaltung, geringen Aufwandes, 3 Reparaturbedürftig, 4 große Reparaturen erforderlich, 5 wertlos
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilien- und Bauernhäuser beträgt laut „Ross“ 80 – bis zu 80 Jahre bei Instandhaltung normal. Laut Begutachtung ergeben sich Instandhaltungsmaßnahmen.
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
Abminderung nach Ross	50%	Wertminderungstabelle C Instandhaltung ok
Wertminderung :	20 %	fließt als Durchschnitt aus technischer und wirtschaftlicher Wertminderung ein. Dachraum zu sanieren, usw.

Bauzeitwert Wohnhaus:

	l	b	h	m³	a' €	Euro
KG	4	6	2,3	55,2	250	13.800,00
EG	9,1	14,3	2,5	325,33	400	130.130,00
OG	9,1	14,3	2,5	325,33	300	97.597,50

Normalherstellungskosten: € 241.527,50

Abminderung laut Wertminderungstabelle nach "Ross"

Gesamtalter 70 ergibt Wertminderung von 50 % - € 120.763,75 120.763,75

Wirtschaftliche/Technische Wertminderung

Abminderung 20% - € 24.152,75

Bauzeitwert EURO 96.611,00

Bauzeitwert Wohnhaus Feistritz gerundet:

€ 96.600

4.3.1 Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude Zubau Schweinestall

Alter des Schweinestalles: 20 Jahre Bewertungsgrundlage
Zustandsnoten Heideck: 2 1 Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich, 2 normale Unterhaltung, geringen Aufwandes, 3 Reparaturbedürftig, 4 große Reparaturen erforderlich, 5 wertlos
Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre Die Gesamtnutzungsdauer für Stallgebäude beträgt laut „Ross“ 80 – bis zu 50 Jahre bei Instandhaltung normal. Laut Begutachtung ergeben sich Instandhaltungsmaßnahmen.
Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Abminderung nach Ross 20% Wertminderungstabelle C Instandhaltung ok
Wertminderung : 20 % fließt als Durchschnitt aus technischer und wirtschaftlicher Wertminderung ein. Dachraum zu sanieren

Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude Zubau Schweinestall:

	l	b	h	m³	a' €	Euro
KG	3	4	2,5	30	150	4.500,00
Normalherstellungskosten:					€	4.500,00
Abminderung laut Wertminderungstabelle nach "Ross"						
Gesamalter 20 ergibt Wertminderung von 20 %					- €	900,00 3.600,00
Wirtschaftliche/Technische Wertminderung						
Abminderung 20%					- €	720,00
Bauzeitwert					EURO	2.880,00

Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude Zubau Schweinestall gerundet: € 2.900

4.3.2 Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude PKW Garage und Lagerraum

Alter der Garage: 25 Jahre Bewertungsgrundlage
Zustandsnoten Heideck: 2 1 Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich, 2 normale Unterhaltung, geringen Aufwandes, 3 Reparaturbedürftig, 4 große Reparaturen erforderlich, 5 wertlos
Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre Die Gesamtnutzungsdauer für Wirtschaftsgebäude beträgt laut „Ross“ 20 - 60 Jahre bei Instandhaltung normal.
Restnutzungsdauer: 25 Jahre
Abminderung nach Ross 30% Wertminderungstabelle C Instandhaltung vernachlässigt
Wertminderung : 20 % fließt als Durchschnitt aus technischer und wirtschaftlicher Wertminderung ein, Innenausstattung ungedämmt, kein Stand der Technik

Bauzeitwert PKW Garage und Lagerraum

	l	b	h	m³	a' €	Euro
KG	5	5	3	75	100	7.500,00
angebauter Raum	2,9	5	3	43,5	150	6.525,00
Normalherstellungskosten:					€	14.025,00
Abminderung laut Wertminderungstabelle nach "Ross"						
Gesamalter 25 ergibt Wertminderung von 30 %					- €	4.207,50 9.817,50
Wirtschaftliche/Technische Wertminderung						
Abminderung 20%					- €	1.963,50
Bauzeitwert					EURO	7.854,00

Bauzeitwert PKW Garage und angebauter Raum gerundet: € 7.800

4.3.1 Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude

Alter des Wirtschaftsgeb.: Zustandsnoten Heideck:	80 Jahre Bewertungsgrundlage 3	1 Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich, 2 normale Unterhaltung, geringen Aufwandes, 3 Reparaturbedürftig, 4 große Reparaturen erforderlich, 5 wertlos
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer für Wirtschaftsgebäude beträgt laut „Ross“ 80 - 100 Jahre bei Instandhaltung normal. Laut Begutachtung ergeben sich Instandhaltungsmaßnahmen.
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	
Abminderung nach Ross	50%	Wertminderungstabelle C Instandhaltung vernachlässigt
Wertminderung :	20 %	fließt als Durchschnitt aus technischer und wirtschaftlicher Wertminderung ein, Innenausstattung schadhaft, kein Stand der Technik, Elektroanlage zu sanieren, usw.

Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude

	l	b	h	m³	a' €	Euro
EG	11,8	9,1	2,3	246,97	150	37.046,10
OG	11,8	9,1	5	536,9	150	80.535,00
OG Tenne 2	11,8	9,1	5	536,9	100	53.690,00
Normalherstellungskosten:					€	171.271,10
Abminderung laut Wertminderungstabelle nach "Ross"						
Gesamalter 80 ergibt Wertminderung von 50 %					- €	102.762,66 68.508,44
Wirtschaftliche/Technische Wertminderung						
Abminderung 20%					- €	13.701,69
Bauzeitwert					EURO	54.806,75

Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude gerundet: € 54.800

4.3.2 Bauzeitwert Hühnerstall

Alter des Hühnerstalles:	20 Jahre Bewertungsgrundlage	
Zustandsnoten:	2	1 Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich, 2 normale Unterhaltung, geringen Aufwandes, 3 Reparaturbedürftig, 4 große Reparaturen erforderlich, 5 wertlos
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer für Nebengebäude beträgt laut „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“ 50 Jahre.
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
Abminderung nach Ross	50%	
Wertminderung:	20 %	fließt als Durchschnitt aus technischer und wirtschaftlicher Wertminderung ein.

Bauzeitwert Hühnerstall

	l	b	h	m³	a' €	Euro
EG	2,5	3	2,5	18,75	100	1.875,00
Normalherstellungskosten:					€	1.875,00
Abminderung laut Wertminderungstabelle nach "Ross"						
Alter 30 ergibt eine Wertminderung von 50 %					- €	937,50 937,50
Wirtschaftliche/Technische Wertminderung						
Abminderung 20%					- €	187,50
Bauzeitwert					EURO	750,00

Bauzeitwert Hühnerstall gerundet: € 750,00

4.3.1 Bauzeitwert Lagerhütte, alter Kälberstall

Alter des Lagerhütte:	20 Jahre	Bewertungsgrundlage
Zustandsnoten:	2	1 Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich, 2 normale Unterhaltung, geringen Aufwandes, 3 Reparaturbedürftig, 4 große Reparaturen erforderlich, 5 wertlos
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer für Nebengebäude beträgt laut „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“ 50 Jahre.
Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
Abminderung nach Ross	40%	
Wertminderung:	40 %	fließt als Durchschnitt aus technischer und wirtschaftlicher Wertminderung ein.

Bauzeitwert Lagerhütte, alter Kälberstall

	l	b	h	m³	a' €	Euro
EG	4,2	15	2,5	157,5	200	31.500,00
Normalherstellungskosten:					€	31.500,00
Abminderung laut Wertminderungstabelle nach "Ross"						
Alter 30 ergibt eine Wertminderung von 40 %					- €	9.450,00 22.050,00
Wirtschaftliche/Technische Wertminderung						
Abminderung 40%					- €	8.820,00
Bauzeitwert					EURO	13.230,00

Bauzeitwert Lagerhütte, alter Kälberstall gerundet: € 13.200,00

Wohnhaus	96.600,00
Wirtschaftsgebäude - Schweinestall	2.900,00
Wirtschaftsgebäude – PKW Garagel	7.800,00
Wirtschaftsgebäude	54.800,00
Hühnerstall	750,00
Lagerhütte, alter Kälberstall	13.200,00
SUMME:	Euro 176.050,00

Summe Gebäudezeitwerte gerundet: € 176.000.-

4.4 Bewertung des Waldes

- **Bewertungsverfahren forstwirtschaftliche Flächen**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, wobei für den **Waldboden** ein der Ertragsklasse entsprechender Vergleichspreis angesetzt und der **Bestandeswert** nach dem Alterswertverfahren mit Hilfe der Alterswertfaktoren von Prof. Sagl errechnet werden. Die Grundstücksfläche entstammt dem Katasterstand.

Etwaige Einflüsse auf den Bodenwert durch zukünftige Flächenwidmungen bleiben unberücksichtigt. Die Flächen entstammen dem Grundbuchkataster und wurden der in der Natur vorgefundenen tatsächlichen Waldausstattung angepasst.

Unterlagen siehe Grundlagen der Bewertung.

- **Waldbodenwert**

Die Bodenwerte der forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden vom örtlichen Preisniveau, ImmoMapping, und Vergleichspreissammlung SV abgeleitet und schwanken je nach Wegerschließung und Bonität zwischen 0,80 und 1,50 EUR/m². Eine weitere Möglichkeit für die Ermittlung des Waldbodenwertes ist die Erstellung einer Werterelation zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Als Anhalt bietet der Bewertungskatalog einen Richtpreis von etwa 25 bis 30% des Wertes von ackerfähigem Boden (Euro 7,00).

Auf Grund der Begutachtung, Lage und Größe des Grundstückes, Erschließung, Waldaufbau, Erreichbarkeit, sowie die Erfahrung und Praxis des gefertigten SV, bei der Schätzung solcher Grundstücke, wird der

Waldbodenwert mit € 1,00 bewertet.

	Waldfläche in m ²	Euro/m ²	
GB 76004 Feistritz, EZ 83	13.041	1	13.041,00 €
SUMME:	13.041		13.041,00 €

SUMME Waldbodenwert gerundet € 13.000,00

• Bestandeswert

Zur Errechnung der Holzmasse dienen die Berechnungsgrundlagen:

- Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop) Zählfaktor 4 und Höhenermittlung mittels Vertex (Höhenmesser)
- Ertragstafel nach Marschall: Fichte Bayern (Ekl 10), Kiefer Litschau 7
- Ernteverlust Fichte 20%, Kiefer 25% und Buche 25%
- Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl zur Anwendung. $W = Au \times AWF \times b \times a$
- W Bestandeswert, Au erntekostenfreier Abtriebsertrag
- AWF Alterwertfaktor, b Bestockungsgrad, a Flächenanteil
- Die Umtriebszeit wird mit 100 Jahren angesetzt.

I. ABTRIEBSÄTZE

a) FICHTE Bayern		ERTRAGSKLASSE 10	
		ANTEIL	
VORRAT in Vfm		711	
ERNTEVERLUST %		142	20%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		569	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	92,57	0,50	46
Kleinbloch	74,12	0,10	7
Palettenholz	38,38	0,10	4
Faserholz	34,00	0,15	5
Brennholz	34,00	0,15	5
Erlös je fm			68
Mehrwertsteuer		13%	9
Erntekosten			-25,00
Abtriebswert pro ha in €	100%	29.316	
Erlös pro Festmeter		51,54	
b) KIEFER Litschau		ERTRAGSKLASSE 7	
		ANTEIL	
VORRAT in Vfm		500	
ERNTEVERLUST %		125	25%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		375	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	60,00	0,50	30
Maste	0,00	0,00	0
Stangen	50,00	0,20	10
Faserholz	34,00	0,20	7
Brennholz	34,00	0,10	3
Erlös je fm			50
Mehrwertsteuer		13%	7
Erntekosten			-25,00
Abtriebswert pro ha in €	100%	11.897	
Erlös pro Festmeter		31,73	

FICHTE	Ertragkl. 10	Ertrag 10
Jahre	€	A-faktor
5	4.016	0,080
6	4.291	0,090
7	3.879	0,075
8	4.044	0,081
9	4.236	0,088
10	4.649	0,103
20	6.161	0,158
30	8.114	0,229
40	10.616	0,320
50	13.669	0,431
60	17.106	0,556
70	20.736	0,688
80	24.284	0,817
90	27.309	0,927
100	29.316	1,000

Kulturrkosten € 1.816,0

KIEFER	Ertragkl. 7	Ertrag 7
Jahre	€	A-faktor
10	3.701	0,187
20	4.316	0,248
30	5.062	0,322
40	5.939	0,409
50	6.947	0,509
60	8.056	0,619
70	9.206	0,733
80	10.314	0,843
90	11.252	0,936
100	11.897	1,000

Kulturrkosten € 1.816,0

A-Faktor = Alterswertfaktoren

										Kulturrkosten: € 1.816,00						
Grundstück:	Fläche (ha):	Baumart	Alter	EKL	Altersanteil		Baumarten-anteil		WZP	Bestand	Bestockung	Waldwert	Bestandeswert	Ab-schlagswert	Summe	Euro
					Anteil (0,?)	Fläche Altersant.	Anteil (0,?)	Fläche Baumart.	4	Ist m²	Soll m²	b	Ertrag €	wert	wert	Euro
1156	0,2	Jungkultur	10	10	1	0,2000	1,0	0,20	0	0	40	1,00	5.262	1.052,40		1.052,40
1156	0,1	Bloße	0			0,0000	0,5	0,05	0	0	30	0,70		0,00		0,00
1156	0,5	Fi	40	10	0,5	0,2500	0,5	0,25	13	52	40	0,90	10.616	2.388,60		2.388,60
1156	0,5	Ki	40	7	0,5	0,2500	0,7	0,35	3	12	40	0,80	1.086	304,08		304,08
1156	0,5041	Jungwuchs Ki	15	7	1	0,5041	0,5	0,25	0	0	40	0,90	4.009	1.428,00		1.428,00
1156	0,5041	Jungwuchs Fi	15	10	1	0,5041	0,5	0,25	0	0	40	0,90	5.405	1.226,10		1.226,10
SU													6.399,18			6.399,18
SUMME:																0,49
Grundstücksgröße in Hektar:										1,3041						

4.4.1 Zusammenfassung des Sachwertes für das Wald Grundstück**Sachwert – Waldwert, GB 76004 Feistritz, EZ 83:**

	Waldfläche in m ²	Euro/m ²	Summe
Bodenwert:	13.041	1,00	13.041,00 €
Bestandeswert:	13.041	0,49	6.399,18 €
Summe Waldwert:	13.041	1,49	19.440,18 €

Summe Sachwert – Waldwert gerundet: € 19.400,00

4.5 Liegenschaftszubehör

- Ausstattung mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte:**

- 2 Schiebetruhen 100 l, 1 alte Dreschmühle Getreide, 6 Rohre und 2 Auswerfer Epple Standhäcksler, 1 alte Getreidemühle, 1 Windsichter zur Getreidereinigung, Betonmischer, 1 Stehleiter. 2 Motorsäge Stihl, 2 Zapfwellen für Traktor, 1 Druckluftkompressor Bergin, 4 Mostbehälter, 1 Bauerntruhe, 1 IPC Behälter, Rinderaufstallung - Urbas, Kälberaufstallung, Hühner Legebehälter, Schweinestand, Werkstatteinrichtung, Kabel, Gartenschlauch, usw.
- **1 Auto VW 4er Golf Cabrio, 1 VW Passat, 1 Autoanhänger**
- Brennholzbretter, 12 Paletten, Betondachziegel, Palette Klötze

Summe landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte gerundet: € 5.000,00

- Ausstattung Wohnhaus:**

- Zentralheizung, 17 neuwertige Isolierglasfenster 120x90 (2020), 2 Fernseher, E-Herd, Holzherd, Mixer, Fritter, Eckbank, Esstisch, Gläser, Geschirr, Sofa, Kühlschränke, Tiefkühler, Vollholzkästen, Vollholztüren, Neuwertiges Bad incl. Dusche, Waschmaschine, Bockspringbett, Schlafzimmernmöbel, Kästen, Stühle, Bettzeug, Kleider, Schachtel, Pergola, Terrasse, Bildstock, Glastüre Küche,

Summe Wohnhaus gerundet: € 20.000,00

- Neuwertige Pelletsheizung:**

- Pelletsheizung komplett mit Vorratsbehälter, Puffer, Warmwasserboiler, siehe Rechnung Kalliwoda vom 20.07.2016, € 33.217,46

Summe Pelletsheizung gerundet: € 15.000,00

- Neuwertige Haus und Hofzufahrt:**

- Asphaltierte neue Hauszufahrt siehe Rechnung Steiner Bau vom 12.11.2021, € 22.905,60

Summe Asphaltierte neue Hauszufahrt gerundet: € 10.000,00

Unter Bedachtnahme auf den vorgefundenen guten Zustand des Zubehörs und des Alters, aber mit der Schwierigkeit Einzelstücke auf den Markt zu verkaufen und auf Grund der Erfahrung und Praxis des SV wird ein Pauschalbetrag festgesetzt.

Summe Liegenschaftszubehör gerundet: € 50.000,00

5 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet.

Unter Bedachtnahme der Lage und Erreichbarkeit des Grundstückes, sowie die überschaubare Verkaufsgröße, Erschließung, Ortszentrum, Waldaufbau, ist für die Bewertung als sehr positiv darzustellen. Berücksichtigung auch der regional als sehr gut einzustufenden Verkehrslage – Nähe zum Siedlungsraum.

In einem anhängigen Exekutionsverfahren - im Gegensatz zu einer Freihandverwertung - in zeitlicher Hinsicht doch ein gewisser Verwertungsdruck besteht, ist ein eingeschränkter Käuferkreis und eine eingeschränkte Verkäuflichkeit zu bewerten, weshalb vom Gutachter ein Anpassungsabschlag an den Verkehrswert, auf Grund seiner Erfahrung mit insgesamt ca. 5 - 10 %, vorgenommen wird, was auch in der Bewertungsliteratur Deckung findet (vgl. Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 6.Auflage).

Zusammenfassung der Sachwerte GB 76004 Feistritz, EZ 83

Bodenwert: Hofstelle, Betriebsfläche	35.000,00
Gebäudezeitwert:	176.000,00
Waldwert:	19.400,00
Liegenschaftszubehör:	50.000,00
SUMME: Euro	280.400,00

Anpassungsabschlag an den Verkehrswert: GB 76004 Feistritz, EZ 83 – 10%

SUMME:	Euro	280.400,-
abzüglich 10% Anpassungsabschlag:		-28.040,-
Verkehrswert :	Euro	252.360,-

Verkehrswert gerundet: € 250.000,-

Seebach, am 06.09.2024

Ing. Hubert KÜGLER
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger