



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 77/25i

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Karl HARLANDER
geboren am 07.10.1985

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der **Liegenschaft EZ 146**, KG 72107 Freudenberg,
Grundstück 435/7, 9064 Pischeldorf, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Raiffeisenbank Nockberge eGen
Hauptstraße 41
9545 Radenthein

VERTRETEN DURCH: Mag. Gernot GÖTZ, Mag. Martin GÖTZ, Mag. Gudrun WIENER
Rechtsanwälte
Tirolerstraße 18
9800 Spittal/Drau

VERPFLICHTETE PARTEI: Karl Harlander
geboren am 07.10.1985
Stadlweg 44
9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEGEN: € 148.506,75 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 146	€ 135.000,00
------------------	--------------------------------	---------------------

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	10
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	10
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.2.3	GEFAHRENZONEN	12
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
2.2.5	EINHEITSWERT	13
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	13
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	13
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	14
2.3.1	ENERGIEAUSWEIS	14
2.3.2	ALLGEMEINE ANGABEN	15
2.3.3	ZUBEHÖR UND INVENTAR	15
2.3.4	GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 1	16
2.3.4.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	16
2.3.4.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	16
2.3.5	GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 2	17
2.3.5.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	17
2.3.5.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	17
2.3.5.3	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	17
2.3.6	AUSSENANLAGEN	17
3.	GUTACHTEN	18

3.1	ALLGEMEINES	18
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	19
3.2.1	VERFAHREN	19
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	20
3.2.2.1	BODENWERT	20
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	22
3.2.2.3	BERECHNUNG SACHWERT GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 1	22
3.2.2.4	BERECHNUNG SACHWERT GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 2	23
3.2.2.4.1	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	23
3.2.2.4.2	NEUBAUWERT – BAUWERT	24
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	25
3.3	ERGEBNIS	25
3.3.1	VERKEHRSWERT	26
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	26
4.1	FOTODOKUMENTATION	27

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 146, KG 72107 Freudenberg, Grundstück 435/7, 9064 Pischeldorf**, BG Klagenfurt, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 11.11.2025.

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

13.01.2026 – 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 13.01.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.10 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner - Sachverständige

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Marktgemeinde Magdalensberg – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Bei der Wasser- und Abwassergenossenschaft Pischeldorf.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst 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 von Herrn Karl Harlander am Telefon.

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 Kontaminierung 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 Grundbuchsauszug besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72107 Freudenberg

EINLAGEZAHL 146

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 154/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
435/7	G	GST-Fläche	*	1089
		Bauf.(10)		237
		Gärten(10)		852

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 5584/2011 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 435/8 aus EZ 141,
Einbeziehung in Gst 435/7 (Eigentümerantrag)

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Karl Harlander

GEB: 1985-10-07 ADR: Stadlweg 44, Klagenfurt am Wörthersee 9020

a 357/2023 IM RANG 8401/2022 Kaufvertrag 2022-09-16 Eigentumsrecht

d 154/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 09.01.2026

(41 S 1/26h, LG-Klagenfurt)

***** C *****

1 a 6004/1961

DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung UW Lassendorf-UW Brückl
auf Gst 435/7 hins des im Trassenplan eingezeichneten
Schutzstreifens
sowie Trafostation Pischeldorf auf Gst 435/7 für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 407/2/60)

b 3320/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
49

c 5584/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
141

2 a 1387/1968

DIENSTBARKEIT 20 kV-Erdkabel Trafostation
Pischeldorf-Trafostation Freudenberg auf Gst 435/7
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 247/2/65, En 348/1/67)

b 3320/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
49

c 5584/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
141

7 a 357/2023 Pfandurkunde 2022-09-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Nockberge eingetragene Genossenschaft
(FN 111072t)

b 8069/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 148.506,75 unter C-LNR 9

8 a 6566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-08-23

PFANDRECHT vollstr EUR 7.391,20
7,88 % Z ab 2024-08-01

Kosten EUR 307,--
für Österr. Gesundheitskasse Kärnten
(33E 589/24y)
9 a 8069/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 148.506,75
Kosten EUR 1.930,96
für Raiffeisenbank Nockberge eGen (FN 111072t)
(7 E 77/25i)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grunddienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil.

Im C-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Lasten darstellt:

TZ 6004/1961:

- *C-LNR 1: DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung UW Lassendorf-UW Brückl auf Gst 435/7 hins des im Trassenplan eingezeichneten Schutzstreifens sowie Trafostation Pischeldorf auf Gst 435/7 für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (En 407/2/60)*

TZ 1387/1968:

- *C-LNR 2: DIENSTBARKEIT 20 kV-Erdkabel Trafostation Pischeldorf-Trafostation Freudenberg auf Gst 435/7 für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (En 247/2/65, En 348/1/67)*

Diese Dienstbarkeiten stellen im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevanten Größen dar.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG



Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
 Bezirk: Klagenfurt-Land
 Ortsname/Gemeinde: Pischeldorf/Magdalensberg
 Adresse/GST: Grundstück 435/7, 9064 Pischeldorf

Liegenschaftslage: Im südlichen Teil von Pischeldorf gelegen, ca. 100 m Luftlinie südlich der B 92 – Görschitztal Straße, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee liegt ca. 14,5 km südwestlich. Der Gurk-Fluss verläuft ca. 170 m südlich und der Ottmanacher-Weißenbach ca. 290 m westlich der Liegenschaft.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m	
Haltestellen		0	2	4	5	19
Schulen		0	0	0	0	0
Kindergärten		0	0	0	0	0
Arztpraxen		0	0	0	0	0
Apotheken		0	0	0	0	0
Versorgung		0	1	2	2	2
Entfernung zur nächsten Haltestelle					274 m	
Entfernung zur nächsten Schule					2.829 m	
Entfernung zur nächsten Apotheke					5.020 m	
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					4.082 m	
Entfernung zum nächsten Nahversorger					162 m	

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

- Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südbahn/Klagenfurt-Ost Richtung Salzburg/Wien liegen ca. 8,50 km entfernt.
- Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.
- Infrastruktur: Pischeldorf bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Lagebeurteilung: Gute Wohnlage, ruhig, regelmäßig nachgefragt, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.
- Bebauung: **Zwei Garagen- und Lagergebäude mit überdachtem Baucontainer aus Stahlblech.**



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

- Beschaffenheit: Kann als ebenes Grundstück angesehen werden, mit nahezu rechteckigem Grenzverlauf, 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 Flächenwidmungsplan idgF der Marktgemeinde Magdalensberg ist das bewertungsrelevante Grundstück als **Bauland - Dorfgebiet**, mit einer max. GFZ bis 0,5, ausgewiesen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauweise 600 m² zu betragen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg.

2.2.3 GEFAHRENZONEN

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.

2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Wasser, Kanal, Strom und Telefon sind im Nahebereich des Grundstückes.

- Energieversorgung: Stromnetz der KNG-Kärntennetz, lt. Herrn Harlander noch kein eigener Stromanschluss, der westliche Nachbar soll ein Stromkabel zu beiden Gebäuden von seiner Liegenschaft verlegt haben.
- Wasserversorgung: Wassernetz der WG Wassergenossenschaft Pischeldorf, Obmann Ing. Enrico Stach (Verrechnung über die WG), lt. Herrn Harlander noch kein Wasseranschluss.
- Abwasserentsorgung: Ortskanalisation - AWG Abwassergenossenschaft Pischeldorf, Obmann Ing. Enrico Stach (Verrechnung über die Marktgemeinde Magdalensberg), lt. Herrn Harlander kein Kanalanschluss.
- Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Marktgemeinde Magdalensberg.
- Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

2.2.5 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 146**, KG 72107 Freudenberg wird zum Stichtag 01.01.2023 (EWAZ 57/031-2-0665/9 - siehe Anlage A.09) mit **€ 5.087,10**, angegeben.

Der Grundsteuerbemessungsbetrag wird zum Stichtag 01.01.2023 mit **€ 6,52** angegeben, das ergibt den **Grundsteuerjahresbetrag von € 32,60** ($6,52 \times 5 = \text{Hebesatz } 500\%$). (siehe Anlage A.10)

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Erhebungen bestehen zum Bewertungsstichtag keine Abgabenrückstände für die bewertungsrelevante Liegenschaft **EZ 146**.

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die Garagen- und Lagergebäude wurden für eine private Nutzung erbaut und waren bei der Befundaufnahme demensprechend genutzt. Lt. Herrn Harlander nutzt der westliche Nachbar die Gebäude unendgeltlich.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 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.

Für die gegenständlichen Gebäude ist kein Energieausweis erforderlich – siehe **Ausnahmen** von der Vorlage- und Aushändigungspflicht.

2.3.2 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Marktgemeinde Magdalensberg eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen A.02 – A.08):

Wann die Garagen- und Lagergebäude errichtet wurden, konnte nicht erhoben werden. Vom Garagen- und Lagergebäude 1 konnten auch keine Pläne erhoben werden.

HINWEIS:

Im Sinne § 54 der Kärntner Bauordnung idgF sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die seit mindestens 30 Jahren bestehen, **Rechtmäßiger Bestand**.

GARAGEN- und LAGERGEBÄUDE 1:

2023 Die **Bauanzeige** über die beabsichtigten **Sanierungsmaßnahmen** ist vom 26.06.2023 (siehe Anlage A.08).

Sanierungsmaßnahmen die offensichtlich getätigt wurden:

- Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung (BJ 2022).
- Einbau Stahltüre mit Stahlzarge in der Zwischenwand und Einfahrtstor in der östlichen Außenwand (doppelflügelige Drehtür/Stahltür mit Stahlzarge).
- Sanierung Außenputz.

GARAGEN- und LAGERGEBÄUDE 2:

1993 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Instandsetzung ist vom 18.10.1993 (siehe Anlagen A.05 bis A.07).

Instandsetzungen bzw. Baumaßnahme die offensichtlich getätigt wurden:

- Betonziegelmauer statt Holzständerwänden.
- Fenster im Norden, Westen und Osten.
- Deckenbalken in der Mitte mit Betonziegelsäulen unterstellt.
- Süd-Östliche Ecke bis zur südlichen Flucht vorgezogen.

Bebauung:

Garagen- und Lagergebäude 1 + 2: Erdgeschoss, Dachboden.

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

2.3.3 ZUBEHÖR UND INVENTAR

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.

Im gegenständlichen Fall ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.3.4 GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 1

Das **Garagen- und Lagergebäude 1** besteht im Erdgeschoss aus zwei Räumen und einem **Zubau** im Norden, mit Pultdach und Baucontainer darunter.

2.3.4.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

- Fundament:** Flachgründung aus Beton.
- Wände:** Massive Eckpfeiler, die Wände dazwischen sind als Holkonstruktion ausgebildet, die östliche Außenwand ist aus Betonziegel, Außenwände verputzt und gemalt, innen tlw. verputzt und gemalt oder sichtbare Holkonstruktion, Giebelwände vom Dachboden aus Holz.
- Decke:** Holzbalkendecke mit Holzdielen.
- Dach:** **Satteldach** mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, verzinkte Regenrinnen und Fallrohre, im Osten erneuerte, braunbeschichtete Traufenbleche.
Zubau mit angebautem **Pultdach**, mit Holzpfeilern auf Punktfundamenten, Dacheindeckung mit Eternit-Wellplatten.
- Allgemein:** Strom Aufputz installiert, der **Bau- und Sachzustand des Gebäudes im gesamten ist zum Teil schadhaft, veraltet und trotz Instandsetzungsarbeiten in den letzten Jahren massiv sanierungsbedürftig.**

2.3.4.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

- Raum-West:** Türen: 2 doppelflügelige Holzbrettertüren im Süden/Straßenseite, 1 Kunststoff-Außentüre mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung-Ornamentglas im Norden, Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster. Betonboden, offene Montagegrube mit Betontreppe, Trennwand im Osten aus Holz, auf dieser Raumseite mit Schilfmatten verkleidet und verputzt und gemalt, Stahltüre mit Stahlzarge in den Raum Ost, gemauerter Kamin mit angeschlossenem Ölofen, Holzbalkendecke tlw. ohne Holzdielen darauf – mit Planen abgedeckt.
- Raum-Ost:** Einfahrtstor im Osten: Doppelflügelige Drehtür/Stahltür mit Stahlzarge, Fenster: Holz-Einscheibenfenster (tlw. eingeschlagene Scheiben), außen mit Holz-Fensterläden. Betonboden, tlw. schadhaft, Holzbalkendecke an einer Stelle mit Stahlrohr unterstützt (siehe Foto 11).
- Dachboden:** Zugang über eine Holzleiter/Deckenluke in Raum Ost (siehe Foto 12), oder von Außen in der östlichen Giebelwand aus Holz mit Wandöffnung (siehe Foto 1).
HINWEIS:
Der Dachboden konnte aus Sicherheitsgründen (die Leiter war augenscheinlich nicht stabil) nicht besichtigt werden.
- Baucontainer:** Stahlblechkonstruktion, innen mit Faserplatten verkleidet (dazwischen gedämmt), ca. 2,5 m x 6,0 m groß, steht auf Waschbetonplatten, der überdachte Bereich davor ist ebenfalls mit Waschbetonplatten befestigt.
Türe: Stahltüre mit Stahlzarge.
Fenster: Holz-Verbundfenster (2-Scheiben).
Holzschiffboden, Lichtstrom installiert, E-Verteiler Aufputz mit Schraubkappensicherungen

2.3.5 GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 2

2.3.5.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise mit Betonziegel, verputzt und gemalt, Giebelwände vom Dachboden aus Holz.
Decke:	Holzbalkendecke mit Holzdielen, Deckenuntersicht mit Holzfaserzementplatten verkleidet und verputzt.
Tore/Türen:	1 Doppelflügelige Holzbrettertür, 1 Rollladen-Tor mit Vorbaukasten, mit Führungsschiene und E-Antrieb/Tastenschalter.
Fenster:	Stahl-Rahmenfenster mit Ornament-Verglasung zum Kippen, keine Fensterbänke.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, verzinkte Traufenbleche und Regenrinnen, keine Fallrohre, tlw. neuere braunbeschichtete Traufenbleche.
Allgemein:	Strom Aufputz installiert, Starkstromanschluss.

2.3.5.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

Erdgeschoss:

Betonboden, Decke tlw. mit Planen verkleidet, im Norden ein Bereich als „Lackierraum“ abgetrennt: einfache Holzkonstruktion mit OSB-Platten, Karton und Polycarbonat-Platten verkleidet, Holztür mit Fensterausschnitt.

Der Unterstandplatz für das Wohnmobil hat eine höhere Raumhöhe (ca. 3,70 m) als die anderen Räume.

Dachboden:

Zugang in der östlichen Giebelwand von außen über eine Brettertür, mit Leiter zum Dazustellen (siehe Foto 15) und über eine Holzleiter von außen in der westlichen Giebelwand mit Wandöffnung (siehe Foto 16).

HINWEIS:

Der Dachboden konnte aus Sicherheitsgründen (die Leiter war augenscheinlich nicht stabil) nicht besichtigt werden.

2.3.5.3 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Allgemeine Bau- und Erhaltungszustand des **Garagen- und Lagergebäudes 2** ist dem Alter entsprechend erhalten, einige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind in den letzten Jahren erfolgt.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.4.1 – Restnutzungsdauer

2.3.6 AUSSENANLAGEN

Ebene Wiesenflächen, bei der Befundaufnahme mit Schnee bedeckt, augenscheinlich keine Befestigung.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichsverfahrens 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 Freudenberg**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

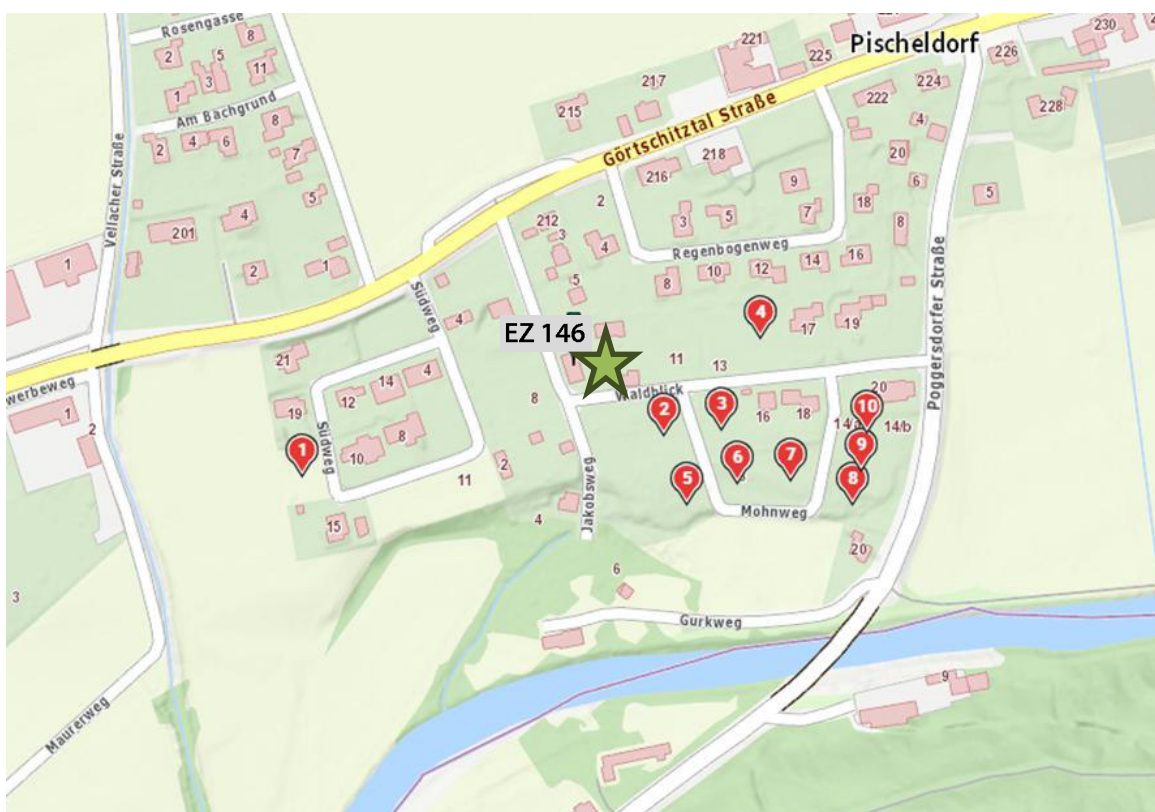


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland in der Marktgemeinde Magdalensberg:

Minimum:	€	54,89/m ²
Maximum:	€	152,62/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		60
Stichtag:		30.06.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	101,43/m²
Veränderung 2021/2025	€	+6,51 % p.a.

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

Zur Ableitung des Preisbildes wurden insgesamt **10 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 13.01.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 6,51 %**, herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Freudenberg	7877	2024	22.08.2024	448/3	798,00	65.000,00	70.897,04	88,84
2	Freudenberg	7106	2024	24.07.2024	435/19	988,00	78.052,00	85.536,61	86,58
3	Freudenberg	4467	2024	07.05.2024	435/16	903,00	67.725,00	75.160,88	83,23
4	Freudenberg	1187	2023	02.11.2022	435/4	1.043,00	73.010,00	88.209,45	84,57
5	Freudenberg	115	2025	22.11.2024	435/20	979,00	77.341,00	83.089,42	84,87
6	Freudenberg	1046	2023	02.11.2022	435/18	924,00	70.000,00	84.572,82	91,53
7	Freudenberg	10653	2025	01.08.2025	435/17	925,00	92.000,00	94.705,67	102,38
8	Freudenberg	10358	2025	06.10.2025	435/9	969,00	77.520,00	78.887,89	81,41
9	Freudenberg	667	2025	11.12.2024	435/10	1.016,00	70.000,00	74.965,74	73,79
10	Freudenberg	8861	2025	09.09.2025	435/11	1.012,00	85.000,00	86.908,94	85,88

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 86,31/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 € 86,00/m²** festgesetzt.

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

Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	55 €	75 €	119 €
Mittel	66 €	88 €	132 €
Maximum	75 €	111 €	153 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis von € 86,00/m²** liegt demnach bei **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 146: 1.089,00 m²

Bodenwert	1.089,00 m ² x € 86,00	€ 93.654,00
Gerundeter Bodenwert		€ 93.700,00

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Definition:

Bruttogrundfläche: Gesamte Fläche des Geschosses (äußere Begrenzung).

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.

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
<u>Garagen- und Lagergebäude 1:</u>		
Erdgeschoss:	14,50 m x 6,15 m =	89,18 m ²
Zubau:	9,00 m x 2,50 m =	22,50 m ²
<u>Garagen- und Lagergebäude 2:</u>		
Erdgeschoss:	8,10 m x 16,25 m + 4,20 m x 0,85 m =	135,20 m ²

3.2.2.3 BERECHNUNG SACHWERT GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 1

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise werden im gegenständlichen Fall **75 % vom Richtpreis € 960,00 /m² inkl. 20 % USt.** für das **Erdgeschoss** (siehe Herstellkosten Garagen- und Lagergebäude 2), **inkl. Zubau mit Baucontainer**, angesetzt.

Für den **Dachboden** werden **20 %** (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) vom Richtpreis angesetzt.

Bewertungsjahr: 2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 50 Jahre
Restnutzungsdauer (fiktiv): 5 Jahre
Fiktives Alter: 45 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte:

Erdgeschoss:	111,68 m ² x 720,00	€ 80.409,60
Dachboden:	89,18 m ² x 192,00	€ 17.122,56
NEUBAUWERT		€ 97.532,16
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 45/50*100) 90,00 % vom Neubauwert		€ -87.778,94
BAUWERT		€ 9.753,22
Gerundeter BAUWERT		€ 9.800,00

3.2.2.4 BERECHNUNG SACHWERT GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE 2

3.2.2.4.1 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

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

Bei Anbauten/Zubauten 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
3	4	3/4	4,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 40 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 4,00 (eingeschränkt aber mind. kurzfr. gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 50 Jahre

$40/50 = 80\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 4,0 NF 30 % RND:
 $0,30 \times 50 = 15,00$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 15 Jahre
Fiktives Alter: 35 Jahre

* Durch die getätigten Sanierungen am bestehenden Gebäude wird die Bestandsdauer fiktiv angesetzt.

3.2.2.4.2 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 - gewerbliche-industrielle Gebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für gewerbliche-industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (exkl. Ust.) pro m ² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Lagerhallen	← (-) € 800	interpolieren	€ 1.100	interpolieren	€ 1.500	(+ +) →

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Gebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise werden im gegenständlichen Fall **€ 960,00 /m² inkl. 20 % USt.** als Richtpreis für das **Erdgeschoss** angesetzt.

Für den **Dachboden** werden **20 %** (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte:

Erdgeschoss:	135,20 m ² x 960,00	€ 129.792,00
Dachboden:	135,20 m ² x 192,00	€ 25.958,40
NEUBAUWERT		€ 155.750,40
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 35/50*100) 70,00 % vom Neubauwert		€ -109.025,28
BAUWERT		€ 46.725,12
Gerundeter BAUWERT		€ 46.700,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2025** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellungskosten in der Kategorie **Lagerhallen ohne Mischnutzung, inkl. USt., auf € 775,00 bis 1.315,00/m² BGF.**

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

Die Normalherstellkosten inkl. USt. sind demnach zwischen € 855,00 bis € 1.450,00/m².

Der bei der gegenständlichen Bewertung angesetzte **Richtpreis von € 960,00 /m² inkl. 20 % USt.** liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	€	93.700,00
Bauwert Garagen- und Lagergebäude 1	€	9.800,00
Bauwert Garagen- und Lagergebäude 2	€	46.700,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 146	€	150.200,00
-------------------------------------	----------	-------------------

3.3 ERGEBNIS

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

Bei Gebäuden 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:

- Kein Kanalanschluss
- Kein Wasseranschluss
- Kein eigener Stromanschluss
- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen.

Zur Berücksichtigung der Marktsituation wird ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

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

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 150.200,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -15.020,00
Verkehrswert	€ 135.180,00

Der gerundete VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 146, KG 72107 Freudenberg,
Grundstück 435/7, 9064 Pischeldorf, BG Klagenfurt,
beträgt zum Bewertungsstichtag 13.01.2026

€ 135.000,00

In Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro

Pusarnitz, am 10.02.2026



.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

- A.01 Lageplan
- A.02 bis A.03 Grundrisse und Schnitt
- A.04 bis A.07 Baubescheide und Baubeschreibungen
- A.08 Bauanzeige 2023
- A.09 bis A.10 Einheitswertbescheid