

ING. MAG. ERWIN LACKNER**Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger****Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Immobilienreuhänder - Fachbereich Immobilienbewertung**

Büro Klagenfurt:
Feldkirchner Str. 100
9020 Klagenfurt a. Ws.

Büro Graz:
Lindenhofweg 1
8043 Graz

Tel 0463/410 740
Tel **0676/58 30 467** UID Nr. ATU 40284802
e-mail: mag.lackner@dasgutachten.at

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**GESCHÄFTSZAHL:****3 E 55/26x , BG EISENKAPPEL**

Betreibende Partei:

**Raiffeisen Bausparkasse
Gesellschaft m.b.H.**

vertreten durch:

Appiano & Kramer Rechtsanwälte

Mooslackengasse 12
1190 Wien
FN 116309v

Bösendorferstraße 7
1010 Wien

Verpflichtete Partei:

**Wolfgang Bergqvist-Moll
geb. 19.02.1982****2. Verpflichtete Partei**

**Johanna Camilla Bergqvist-Moll
geb. 16.04.1990**

Läggaredsvägen 20d
0 512 76 Hillared, Schweden

Läggaredsvägen 20d
0 512 76 Hillared, Schweden

Liegenschaft:

**EZ 455, KG 76208 Gallizien, Bezirksgericht Eisenkappel
GST-NR. 507/1 und 507/2**

Liegenschaftsadresse:

Gallizien 98, 9132 Gallizien

Bewertungsstichtag:

21.04.2026 (Tag der Befundaufnahme)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsstichtag	4
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.5	Beilagen	5
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	7
2.1	Gutsbestand	7
2.2	Liegenschaftsadresse	7
2.3	Grundbuchauszug	8
2.4	Liegenschaftsbeschreibung	10
2.4.1	Bebauung /Lage & Widmung	10
2.4.2	Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:	13
2.4.3	Hora - Pass	14
2.4.4	Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) Verkehrsverhältnisse	16
2.4.5	Abfrage Verdachtsflächenkataster	16
2.5	Baulichkeiten	19
2.5.1	Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt) - Wohnhaus	19
2.5.2	Grundriss Wohnhaus – Erdgeschoß + Doppelgarage und Carport: (nicht im Maßstab dargestellt)	20
2.5.3	Ansichten Wohnhaus: (nicht im Maßstab dargestellt)	21
2.5.4	Schnitte Wohnhaus: (nicht im Maßstab dargestellt)	22
2.5.5	Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr	23
2.5.6	Baulichkeiten – technische Beschreibung	24
2.6	Energieausweis Wohnhaus	30
2.7	Doppelgarage + Carport	33
2.8	Gartenhütte	34
2.9	Außenanlagen	35
2.10	Feuchtigkeit	36
2.11	Gebäudezustand / Erhaltungszustand	37
2.11.1	Wohnhaus / Garage + Carport	37
2.12	Nutzung Liegenschaft:	37
3	Gutachten Sachwert	38
3.1	Allgemeines	38

3.2	Bewertungsmethodik	38
3.3	Bewertung	39
3.3.1	Bodenwert	39
3.4	Bewertung / bauliche Anlagen	41
3.4.1	Herstellungskosten	41
3.4.2	Bewertung Wohnhaus + Doppelgarage und Carport	42
3.4.3	Bauzeitwert Wohnhaus	44
3.4.4	Bauzeitwert Doppelgarage + Carport	45
3.4.5	Gartenhütte	45
3.4.6	Außenanlagen	45
3.5	Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)	46
3.6	Verkehrswertableitung EZ 455	46
4	Verkehrswert	48
5	MOBILIAR - Küche	49
6	Anmerkungen	50
6.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3	50
6.2	Vorgelegte Unterlagen	50
6.3	Konsens	50
6.4	Energieausweisvorlage	50
6.5	Besichtigung und Verträge	50
7	Beilagen	51
7.1	Fotodokumentation Beilage 1	51

1 EINLEITUNG

1.1 Auftraggeber

Der Auftrag wurde vom Bezirksgericht Eisenkappel, Hauptplatz 75-76, 9135 Bad Eisenkappel erteilt.

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Liegenschaft EZ 455, GB KG 76208 Gallizien, Bezirksgericht Eisenkappel.

Der SV geht in seiner Bewertung von einem bestandsfreien Objekt (nicht vermietet / bzw. ev. vorhandener Bestandsvertrag kurzfristig kündbar) aus.

1.3 Bewertungsstichtag

1. Bewertungsstichtag: 21.04.2026 (Tag der Befundaufnahme) in Anwesenheit von
 - Fr. Valentine Moll (Mutter von Herrn Wolfgang Bergqvist-Moll)
 - Hr. Thomas Lackner (Mitarbeiter der Sachverständigenkanzlei)
 - Hr. Ing. Mag. Erwin Lackner (Sachverständiger)

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2. Besichtigung der Liegenschaft am 21.04.2026 (Besichtigungstermin).
3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
4. Erhebungen betreffend den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
5. Diverse übergebene Pläne / Skizzen und Unterlagen
6. Richtpreise für Wohnbauten
7. Erhebungen über Grundstückspreise
8. Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
9. ÖNORM B 1800, B 1801 sowie B 1802
10. Fachliteratur: Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter 6. + 7. Auflage
11. Fachliteratur: Immobilienbewertung Österreich – Bienert / Funk 2. Auflage
12. Fachliteratur: Der Wert von Immobilien – Seiser + Kainz 1. Auflage
13. Fachliteratur: Das Grundbuch in der Praxis – Jauk
14. Fachliteratur: Sachverständige – Linde
15. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser 1. Auflage
16. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
17. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk 2. Auflage
18. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
19. Diverse österreichische u. deutsche Fachliteratur & Fachzeitschriften

1.5 Beilagen

Beilage 1: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.6 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurden keine weitergehenden, bauliche Untersuchungen der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen der Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Untersuchungen der Baugründe und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung der Böden vorliegt. Der SV übernimmt für eventuelle Kontaminationen keine Haftung. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung oder Unternehmensbewertung handelt!

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Die Bau- und Erhaltungszustände der Gebäude wurden auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen der Bauzustände, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der Reparaturrückstau und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde von gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich - rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der 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 die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit. Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2 BEFUND

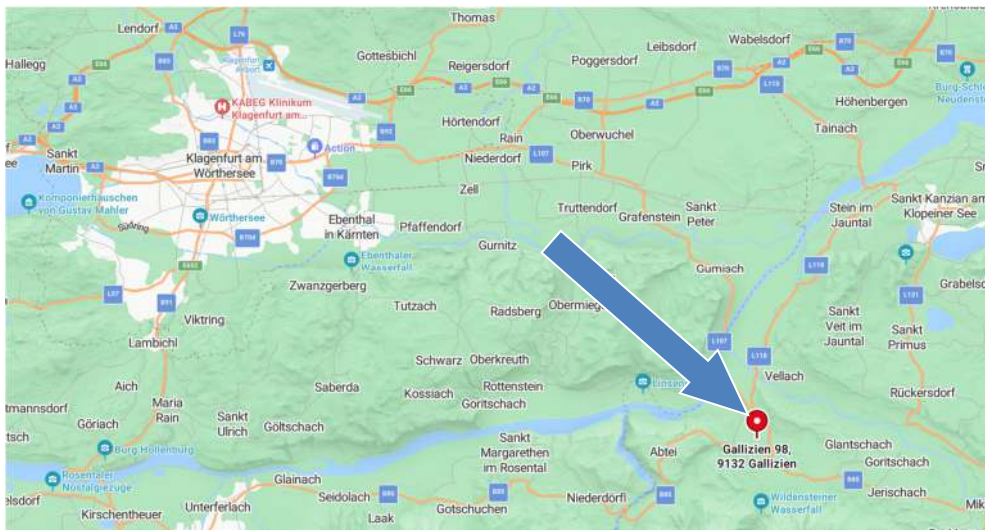
2.1 Gutsbestand

EZ 455, KG 76208 Gallizien, Bezirksgericht Eisenkappel

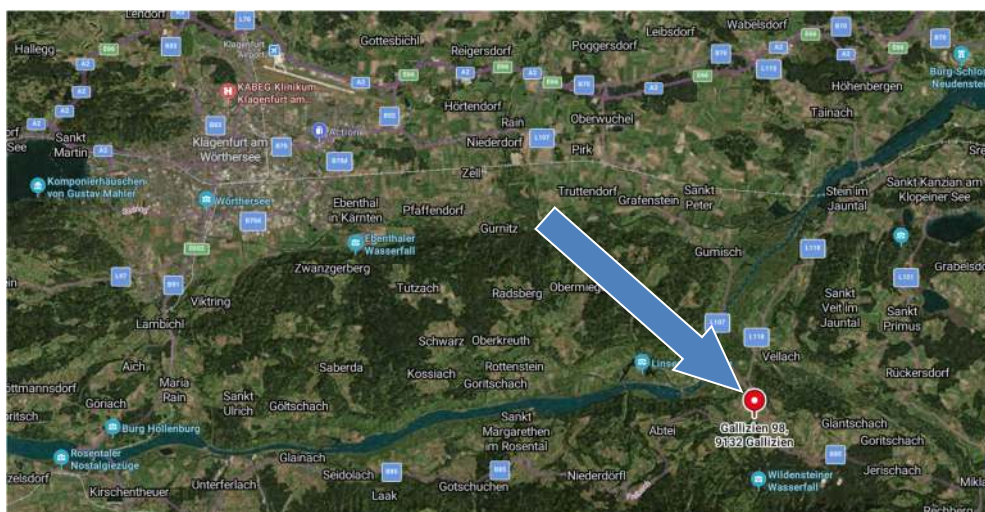
Gst. -Nr.	BA (Nutzung)	Fläche in m ²
507/1	Landw (10)	2400
507/2	Wald (10)	712
Gesamtfläche		3112

2.2 Liegenschaftsadresse

Gallizien 98, 9132 Gallizien



Quelle: bing



Quelle: bing

2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76208 Gallizien
BEZIRKSGERICHT Eisenkappel

EINLAGEZAHL 455

Letzte TZ 99/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
507/1 G Landw(10) * 2400 Gallizien 98
507/2 Wald(10) 712
GESAMTFLÄCHE 3112

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2
Johanna Camilla Bergqvist-Moll
GEB: 1990-04-16 ADR: Ferdinand-Raunegger-Gasse 13/9, Klagenfurt am
Wörthersee 9020
a 443/2021 Kaufvertrag 2021-06-07 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
Wolfgang Bergqvist-Moll
GEB: 1982-02-19 ADR: Ferdinand-Raunegger-Gasse 13/9, Klagenfurt am
Wörthersee 9020
a 443/2021 Kaufvertrag 2021-06-07 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 443/2021 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2021-06-07
PFANDRECHT EUR 82.400,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 8.200,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
c 331/2024 Hypothekarklage wg. EUR 479.855,16 s.A.
23 Cg 41/24i LG Klagenfurt
d 62/2026 Versteigerungsverfahren siehe LNR 4
2 a 443/2021 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2021-06-07
PFANDRECHT EUR 291.400,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 29.100,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
c 331/2024 Hypothekarklage wg. EUR 479.855,16 s.A.
23 Cg 41/24i LG Klagenfurt
d 62/2026 Versteigerungsverfahren siehe LNR 4
3 a 11/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2023-01-16
PFANDRECHT EUR 110.000,--
3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 22.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)

- b 331/2024 Hypothekarklage wg. EUR 479.855,16 s.A.
23 Cg 41/24i LG Klagenfurt
- c 62/2026 Versteigerungsverfahren siehe LNR 4
- 4 a 62/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 479.855,16 s.A.
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
3 E 55/26x
- b 62/2026 Pfandrecht siehe LNR 1 2 3
- 5 auf Anteil B-LNR 2
- a 99/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.156,14 s.A.
für Raiffeisen Landesbank Kärnten und Revisionsverband eGen
(FN 116094b)
3 E 85/26h

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

➤ **Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.**

2.4 Liegenschaftsbeschreibung

2.4.1 Bebauung /Lage & Widmung

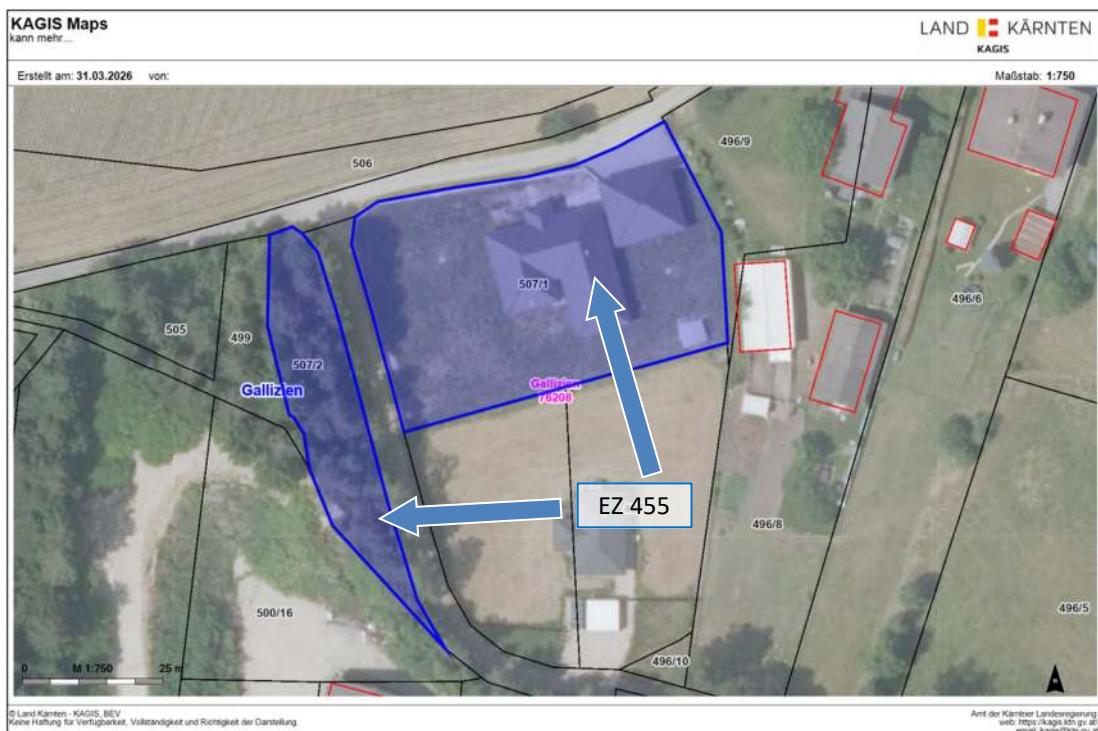
Die Liegenschaft befindet sich in „Gallizien 98, 9132 Gallizien“ und ist südöstlich der Landeshauptstadt Klagenfurt gelegen. Die Zufahrt / der Zugang zur Liegenschaft befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken **GST-NR. 507/1** (Wohnhaus, Doppelgarage, Carport und Gartenhütte) und **507/2** (Grünland). Das Wohnhaus ist ca. mittig, die Doppelgarage + Carport ist ca. nordöstlich und die Gartenhütte ist ca. südöstlich am Grundstück am **GST-NR. 507/1** situiert. Weiters befindet sich eine Terrasse an der südlichen Wohnhausseite. Der eingeschossige Baukörper (Wohnhaus) ist mit einem Walmdach (harte Deckung o.ä.) versehen. Die Doppelgarage + Carport wurde ebenso mit einem Walmdach (harte Deckung o.ä.) ausgeführt.

Die Grünflächen beim Wohnhaus sind hauptsächlich im Süden und Westen angelegt, die Einfahrt / Zufahrt bzw. der Zugang zum Wohnhaus bzw. der Garage ist z.B. geschottert ausgeführt. Das Grundstück ist augenscheinlich ca. eben angelegt.

Das Grundstück (GST-NR. 507/1) ist mit der Widmung „**Bauland - Dorfgebiet**“ und das Grundstück (GST-NR. 507/2) mit der Widmung „**Grünland**“ (siehe KAGIS - Flächenwidmung Pkt. 2.4.1.2 und Auskunft Gemeinde Gallizien Pkt. 2.4.2.1) versehen – *keine Haftung SV.*

2.4.1.1 Grundstücksübersicht KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.2 Flächenwidmung KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>



2.4.1.3 Legende Flächenwidmungsplan KAGIS

Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen	
A. BAULAND 1. Dorfgebiet 2.1 Wohngebiet 2.2 Reines Wohngebiet Signatur: WGR 3.1 Kurgebiet 3.2 Reines Kurgebiet Signatur: KGR 4.1 Gewerbegebiet 4.2 Gemischtes Baugebiet Signatur: GB 5. Geschäftsgebiet 6. Industriegebiet 7. Sondergebiet Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt KS = Kaserne SPL = Sprengstofflager etc. 8. Sonderwidmung Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus FZW = Freizeitwohnsitz EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1 EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2 etc. 9. Vorbehaltsfläche Signatur: z.B.: VS = Volksschule SWB = Sozialer Wohnbau KG = Kindergarten A = Altersheim K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG etc. 10. Aufschließungsgebiet 11. Mehrgeschoßige Widmung Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/ Genehmigungsbescheid)	8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligem Baubeschränkungsbereich  Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)  Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)  Baubeschränkungsbereich 9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung  KELAG 20 kV Hochspannungsfreileitung (Bestand)  Hochspannungsfreileitung (Planung)  Gefährdungsbereich Signatur: Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers  ÖBB Bahnstromleitung (Bestand)  Bahnstromleitung (Planung)  Gefährdungsbereich Signatur: ÖBB 10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen  EO Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)  Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung) Signatur: EO = Erdölleitung EG = Erdgasleitung P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung 11. Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet  Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet 12. Schutz, Emissionsbereich  ÖBB Schutz-, Emissionsbereich Signatur z.B.: ÖBB MTFS = Militärische Tiefflugstrecke etc. 13. Kanalisationsbereich  Kanalisationsbereich 14. Versorgungsleitung in der Gemeinde  W Versorgungsleitung in der Gemeinde Signatur: W = Wasserleitung K = Kanal 15. Wald  Wald
B. GRÜNLAND 1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland 2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes H-Z = Zuhube H-A = Auszugshaus 3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung 4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz ÖGA = öffentlich zugänglicher Garten PA = Park KB = Kabinenbau etc.	

Quelle: Land Kärnten – KAGIS, [https://kagis.ktn.gv.at/Auszug aus der Flächenwidmungslegende](https://kagis.ktn.gv.at/Auszug%20aus%20der%20Fl%C3%A4chenwidmungslegende)

2.4.2 Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:

2.4.2.1 Auskunft Gemeinde Gallizien - Bauabteilung

Anbei sende ich Ihnen jeweils einen Auszug aus dem Flächenwidmungsplan sowie von den Anschlüssen Wasser und Kanal von der Liegenschaft Gallizien 98.

Die gesamte **Parzelle 507/1 ist als Bauland Dorfgebiet** ausgewiesen.

Die gegenüber liegende **Parzelle 507/2 ist als Grünland** gewidmet.

Bebauungsdichte sowie Informationen zum OEK bitte ich Sie auf unserer Homepage zu entnehmen. (Bebauungsplan)

Kanal sowie Wasseranschluss sind anbei abgebildet.

Strom bitte bei der Kelag anfragen.

Die beiden Grundstücke befinden sich nicht in einer Gefahrenzone.

In die bewilligten Pläne kann jederzeit Einsicht genommen werden. (mit der Bitte um Terminvereinbarung)

Alle weiteren Informationen wird Ihnen Frau MALLE-PIROUTZ nächste Woche zusenden.

LG Christian

mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian TSCHERTEU

Bauamt - Bauhof

Gemeinde Gallizien

Gallizien 27

A-9132 Gallizien

Tel.: +43 (0)4221 / 22 20 - 10

Handy: +43 (0)664 / 16 29 391

Mail: christian.tscherteu@ktn.gde.at

www.gallizien.gv.at



Quelle: Gemeinde Gallizien

2.4.3 Hora - Pass

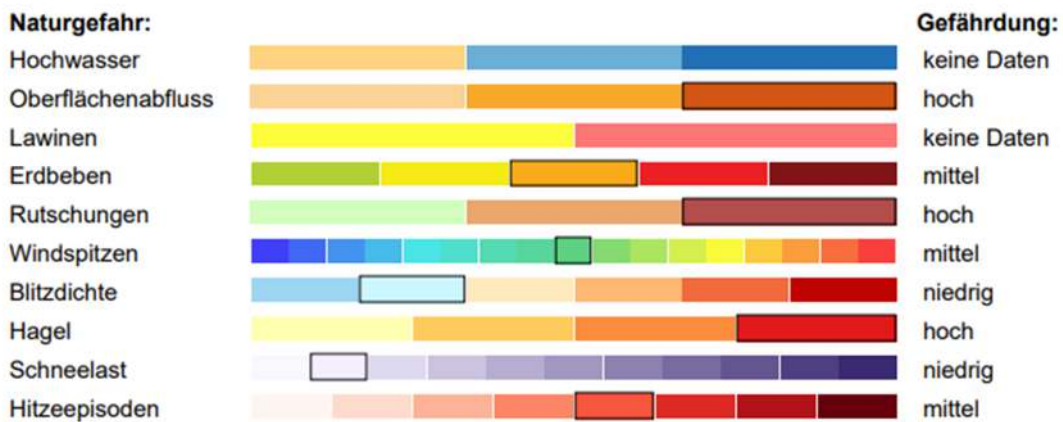
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Gallizien 98, 9132 Gallizien
Seehöhe: 447 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 46,55398° N | 14,50731° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA-Pass 46,55398° N; 14,50731° O; Datum: 20.06.2026

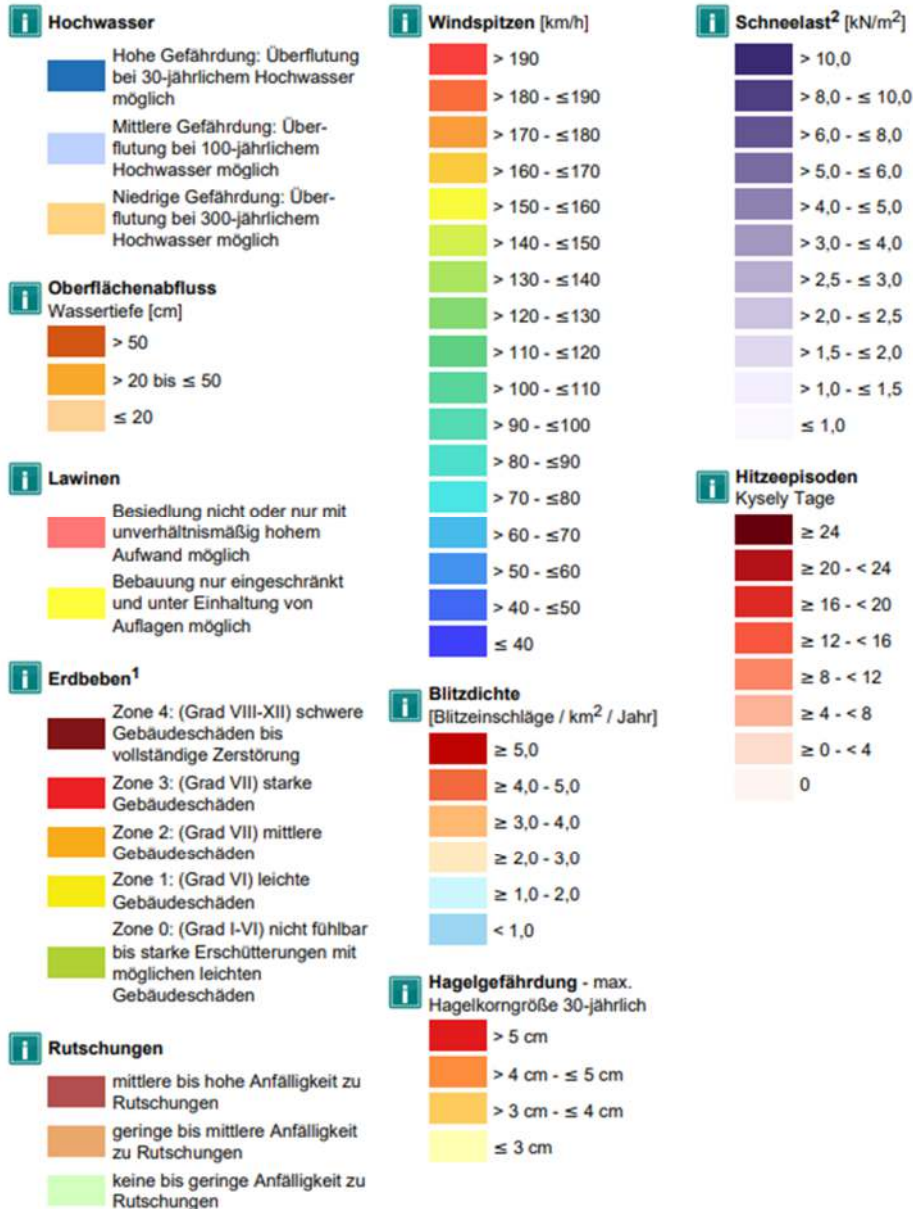
Seite 1 / 2

Quelle: <https://hora.gv.at/>

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 46,64102° N; 14,30264° O; Datum: 16.06.2026

Seite 2 / 2

Quelle: <https://hora.gv.at/>

2.4.4 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme ist der Anschluss an die Kanalversorgung vorhanden. Der Strom- und Wasseranschluss ist augenscheinlich (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme) ebenso vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

Das Straßennetz ist gut ausgebaut.

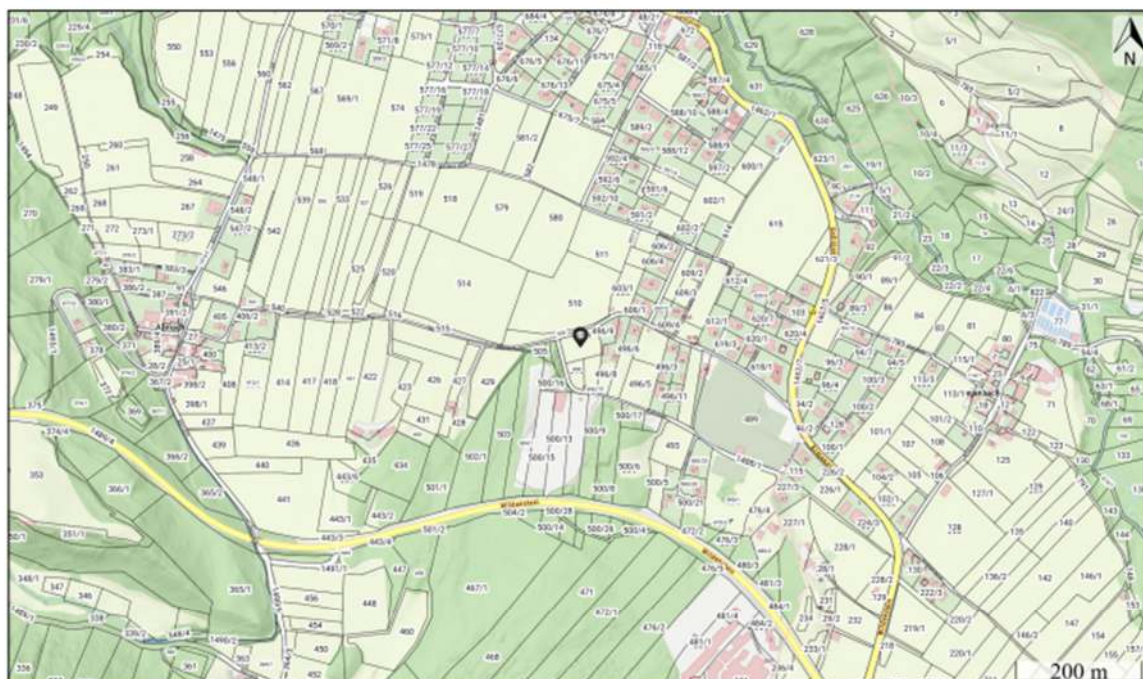
2.4.5 Abfrage Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 20.06.2026 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas **festgestellt**.



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

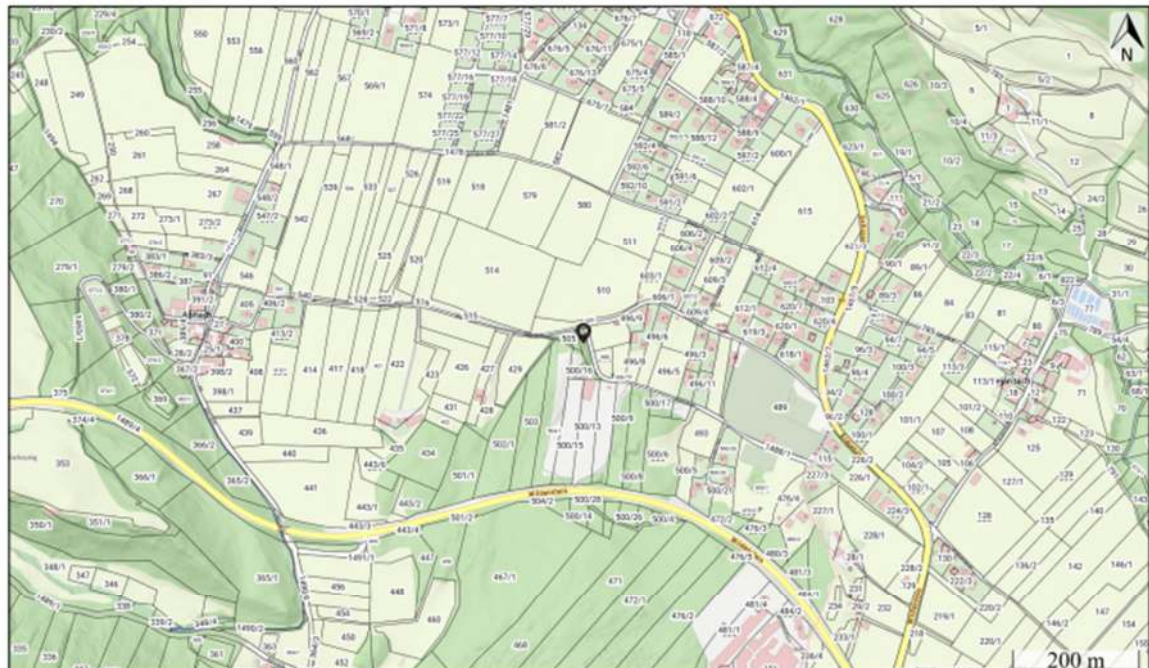


Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Gallizien 507/1 (Grundstück)"



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Gallizien 507/2 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Samstag, 20. Juni 2026

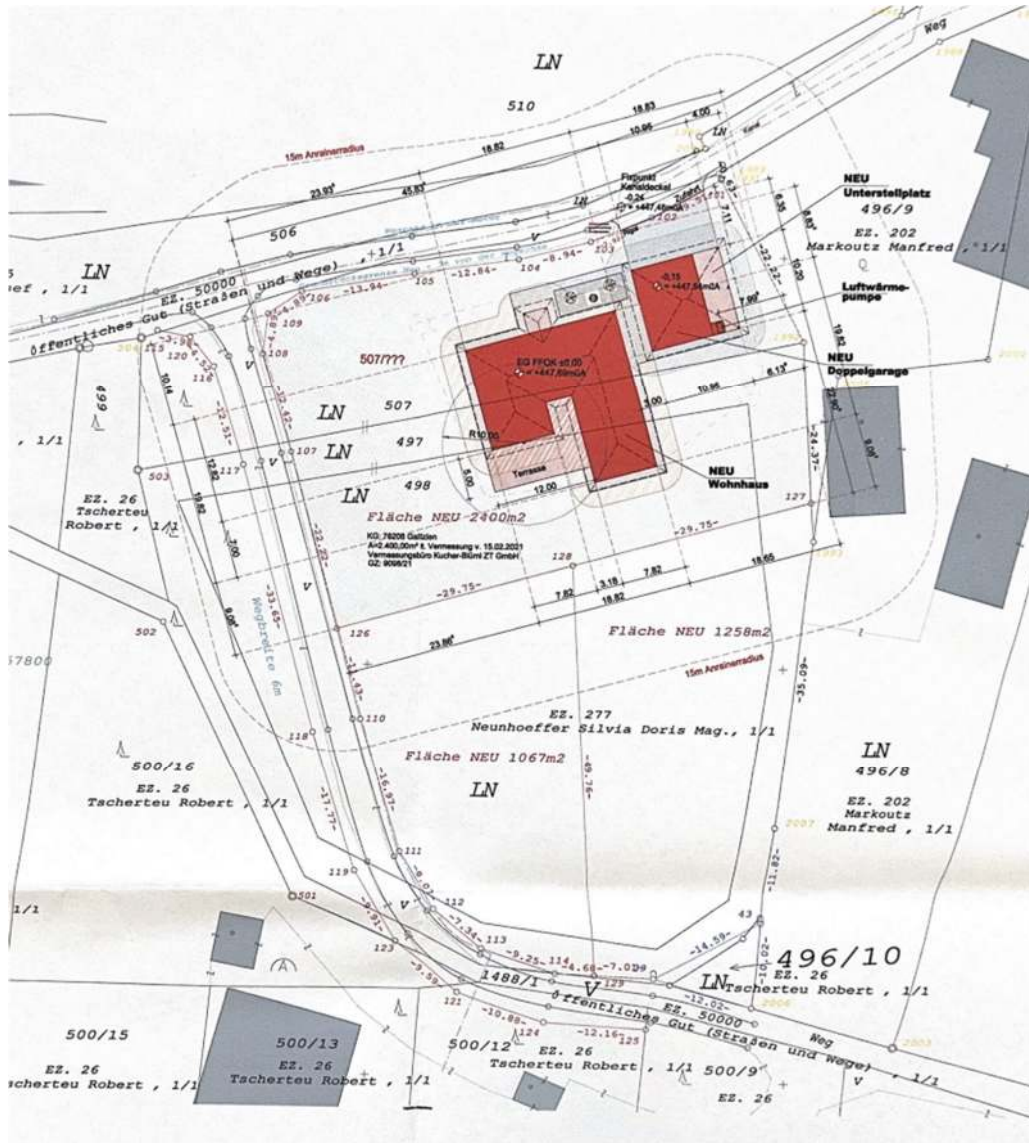
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.5 Baulichkeiten

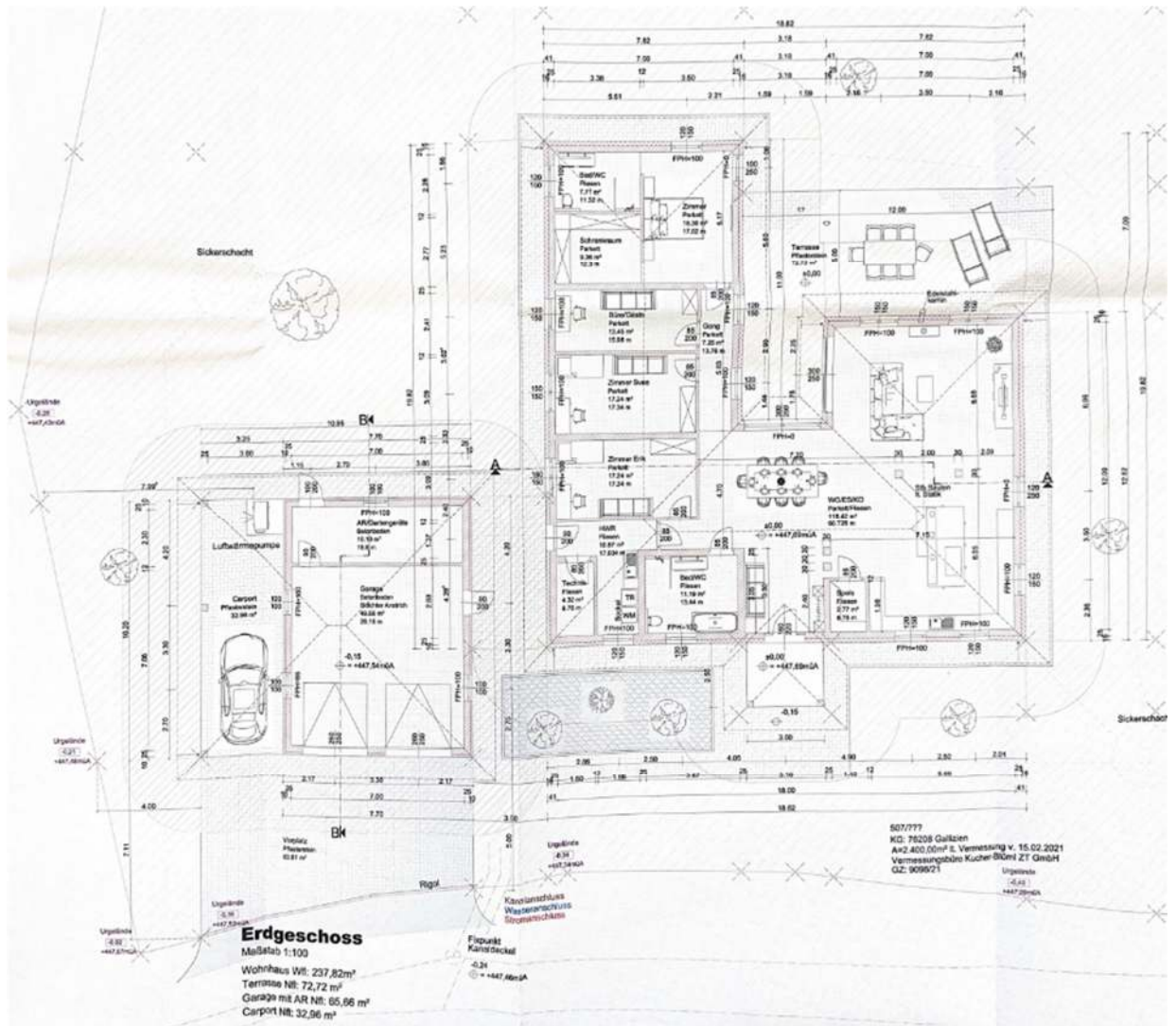
2.5.1 Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt) - Wohnhaus



Quelle: Gemeinde Gallizien

Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt –
Keine Haftung SV!

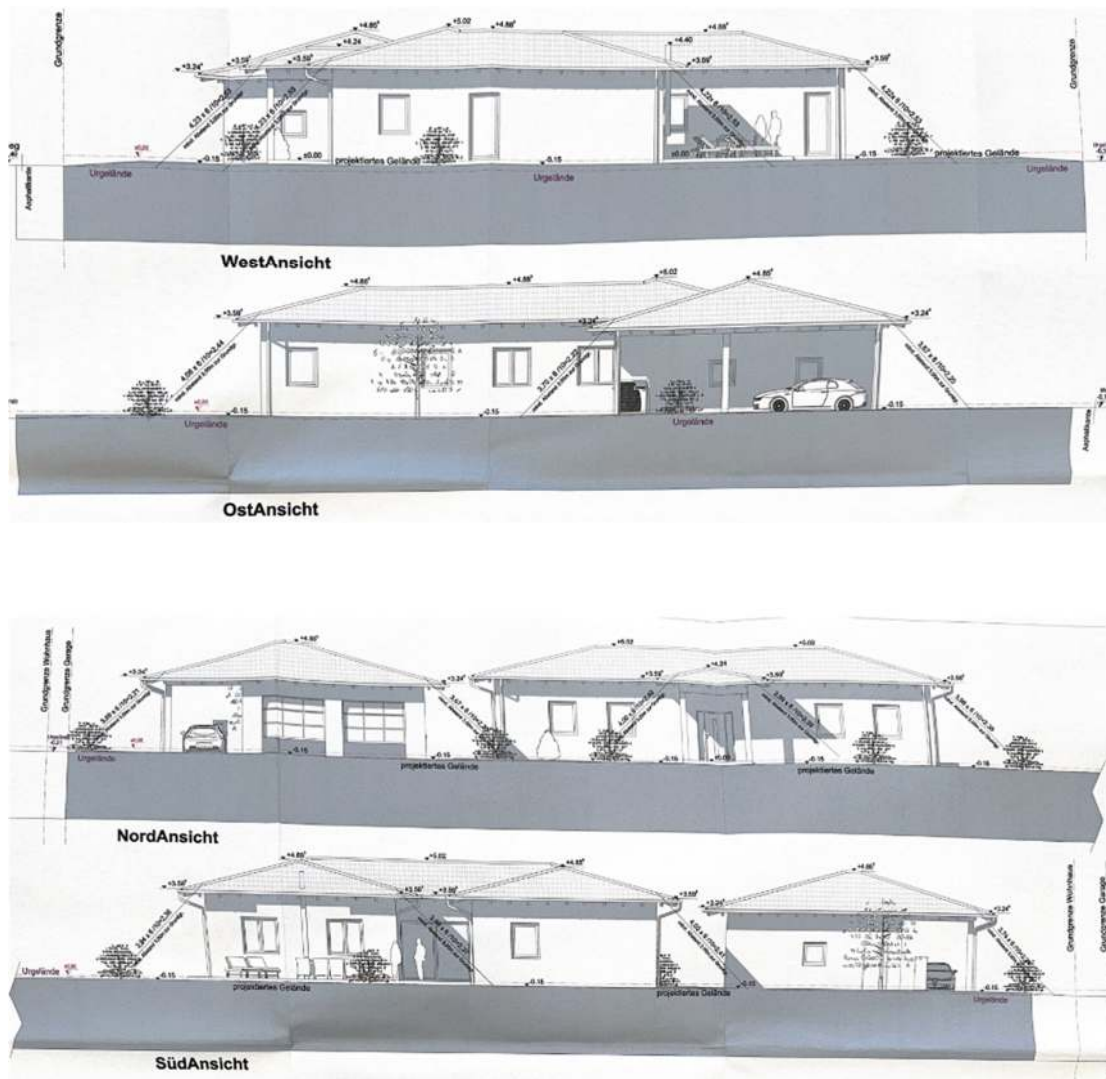
2.5.2 Grundriss Wohnhaus – Erdgeschoß + Doppelgarage und Carport: (nicht im Maßstab dargestellt)



Quelle: Gemeinde Gallzien

Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt –
Keine Haftung SV!

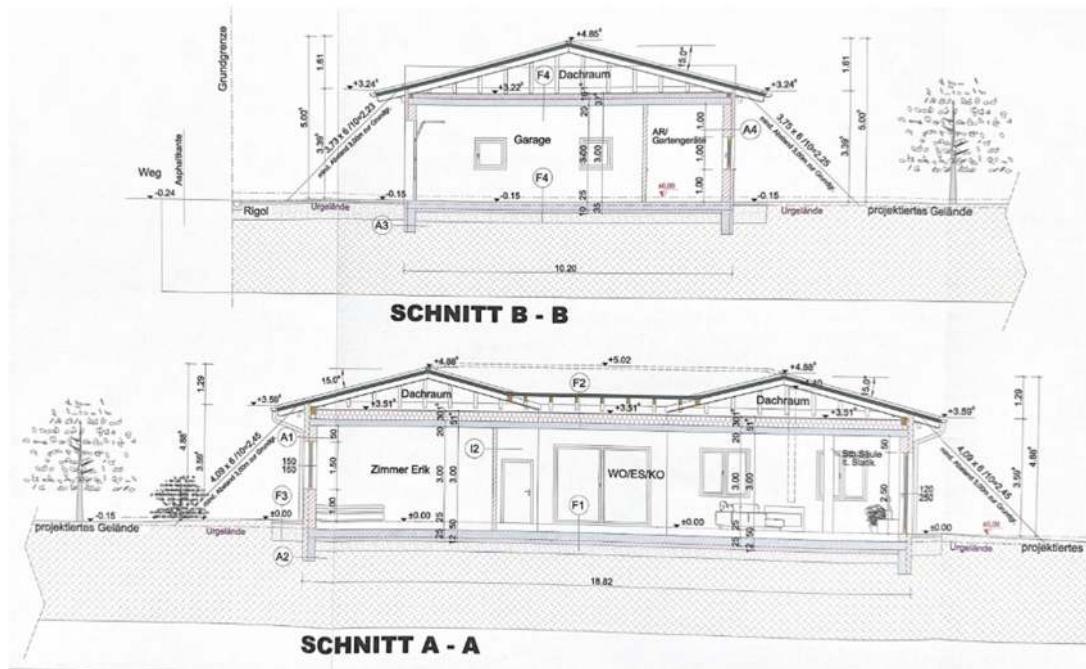
2.5.3 Ansichten Wohnhaus: (nicht im Maßstab dargestellt)



Quelle: Gemeinde Gallizien

Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt –
Keine Haftung SV!

2.5.4 Schnitte Wohnhaus: (nicht im Maßstab dargestellt)



Quelle: Gemeinde Gallizien

Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt –
Keine Haftung SV!

2.5.5 Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr

Die Flächen wurden aus den ausgehobenen Planunterlagen der Gemeinde Gallizien entnommen. Die Flächen dienen ausschließlich zu internen Berechnungen z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

➤ Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Brutto-Flächen** angesetzt.

Erläuterung Bruttoflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrisse (z.B. Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß) und wird in m² angegeben.

Die Brutto-Grundfläche ist nach den äußeren Begrenzungen (inklusive Wandaußenputze oder Wandaußenverkleidungen) des Geschoßes zu berechnen. Die Maße können dem Grundriss der amtlich bewilligten Baupläne entnommen werden (Immobilienbewertung, 7. Auflage, Heimo Kranewitter).

Es wird von einer vorschriftsmäßigen rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Der Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

Wohnhaus, Doppelgarage und Carport

Wohnhaus - Bruttoflächen			
Erdgeschoss			
EG*	ca.	283,29	m ²

Doppelgarage + Carport - Bruttoflächen			
Doppelgarage	ca.	78,5	m ²
Carport	ca.	33,19	m ²

Flächen lt. ausgehobenen Unterlagen der Gemeinde Gallizien

*Die Terrasse im EG – einfache tatsächliche Ausführung (nicht fertiggestellt) – ist in den Außenanlagen integriert.

Baujahr: Errichtung des Wohnhauses ab ca. 2021 ff. (lt. Bauakt)

Diverse Sanierungen / Erweiterung wurden laufend durchgeführt – diese werden in der Zustandsnote und der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der SV setzt aufgrund des Zustandes und des Gebrauchs ein entsprechendes fiktives Alter an.

Genehmigung: Baubewilligungsansuchen vom: 12.03.2021
Bescheid vom 05.08.2021: Baubewilligung betreffend der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Errichtung eines Unterstellplatzes sowie einer Luftwärmepumpe.
Bauvollendungsmeldung vom: 18.03.2022

2.5.6 Baulichkeiten – technische Beschreibung

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Auskünfte / Daten / Planunterlagen tlw. bei der Befundaufnahme. *Der SV übernimmt dafür keine Haftung.*

2.5.6.1 Wohnhaus + Doppelgarage – lt. Bauakt Gemeinde Gallizien

<u>Baubeschreibung</u>	
BAUVOHABEN:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Unterstellplatz und einer Luftwärmepumpe
BAUWERBER:	BERGQVIST-MOLL Wolfgang Bruno BERGQVIST Camilla Johanna Ferdinand- Raunegger- Gasse 13/9 A – 9020 Klagenfurt
GRUNDSTÜCKS-EIGENTÜMER	BERGQVIST-MOLL Wolfgang Bruno BERGQVIST Camilla Johanna Ferdinand- Raunegger- Gasse 13/9 A – 9020 Klagenfurt
BAUPLATZ:	9132 Gallizien Teilung des Grundstückes in Bearbeitung PARZ. NR: 507/??; EZ: ?? KG.: 76208 Gallizien
BAUHERR	GEMEINDE 9132 GALLIZIEN
Bundesgebühr € <u>21,80</u> entrichtet. Geb.-Verz.Nr.: Datum: <u>05.08.21</u> Unterschrift: 	
BAUFÜHRER	
PLANVERFASSER	BEHÖRDE:
 BERATEN PLANEN REALISIEREN "H. Margareten am Rindental 102 9173 St. Margareten im Rosental" Telefon: +43 664 51 42 733 E-Mail: office@bm-oraze.at	

Art der Nutzung

Nutzungsart: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Angaben zum Bauplatz

Grundstücksnummer/n: 507/???

Einlagezahl: ??

Katastralgemeinde: 76208 Gallizien

Größe der Grundstücke: Parz.Nr. 507/??? 2.400,00 m² lt. Teilungsentwurf von 15.02.2021; GZ: 9098/21

Flächenwidmung: Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Topographie: ebenes Grundstück

Untergrund (Bodenmechanik): Humoser schottrig-lehmiger Sand

Baubeschränkungen: keine Baubeschränkung

Zufahrt zum Bauplatz: öffentliches Gut

Aufschließung: Zufahrt erfolgt über die Nordgrenze

Situierung

Abstandsflächen: lt. beiliegendem Lageplan

Höhenfixpunkt: FFOK Wohnhaus $\pm 0,00$ m = +447,69müA
Bezugspunkt Kanaldeckel -0,24 = +447,46müA

Projektbeschreibung

Allgemein

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Unterstellplatz und einer Luftwärmepumpe. Das Grundstück wird über die Zufahrt an der Nordgrenze erschlossen.

Das Wohnhaus soll in Massivbauweise als Niedrigenergiehaus ausgeführt werden. Die Doppelgarage wird ebenfalls in Massivbauweise ausgeführt. Der Unterstellplatz bleibt auf drei Seiten offen. Die Außenwände des Wohnhauses werden mit 25 cm starken Hochlochziegel und 16 cm starkem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Außenwände der Garage werden mit 25 cm starken Hochlochziegel und 10 cm starkem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die tragenden und nichttragenden Trennwände werden mit 25 cm bzw. mit 12 cm starken Hochlochziegeln errichtet.

Die Dachform des Wohnhauses und der Garage mit Unterstellplatz wurde als Walmdach mit Ziegeleindeckung gewählt.

Die Aufbauten sind entsprechend der Anforderungen des Energieausweises einzuhalten.
Die Ausführung erfolgt lt. planlicher Darstellung.

Technische Baubeschreibung

Rollierung:	30cm stark
Frostschürze Wohnhaus:	25,0 cm Kellervergusssteine bituminöse Vertikalabdichtung 16,0 cm Wärmedämmung XPS
Frostschürze Garage:	25,0 cm Kellervergusssteine bituminöse Vertikalabdichtung 10,0 cm Wärmedämmung XPS
Punktfundamente:	Betongüte: C20/25 GK22 F45; lt. Statik armiert
Säulen Unterstellplatz:	Stahlbetonsäule lt. Statik
Bodenplatte:	Betongüte: C25/30 B1 GK22 F45; 25cm stark, lt. Statik armiert
Tragende Wände Wohnhaus:	1,5 cm Innenputz 25,0cm Hochlochziegel 16,0 cm Wärmedämmverbundsystem 0,5 cm Spachtelung Vorstrich 0,2 cm Edelputz
Tragende Wände Garage:	1,5 cm Innenputz 25,0cm Hochlochziegel 10,0 cm Wärmedämmverbundsystem 0,5 cm Spachtelung Vorstrich 0,2 cm Edelputz
Tragende Innenwände:	1,5 cm Innenputz 25,0 cm Hochlochziegel 1,5 cm Innenputz
nicht tragende Wände:	1,5 cm Innenputz 12,0 cm Hochlochziegel 1,5 cm Innenputz

Walmdach Wohnhaus u. Garage:	Dachneigung 15° Walmdach - Holzkonstruktion Ziegeleindeckung 4/5 cm Lattung 5/8 cm Konterlattung diffusionsoffene Dachbahn 2,4 cm Rauschalung 10/20 cm Sparren
Bodenaufbau EG Wohnhaus:	1,5 cm Belag 7,0 cm Estrich PE- Folie 12,0cm Dämmung PE-Folie 4,5 cm Schüttung bituminöse Horizontalabdichtung 25,0 cm STB – Platte PE- Folie 12,0 cm Wärmedämmung XPS Sauberkeitsschichte 30,0 cm Rollierung
Bodenaufbau DG Wohnhaus:	1,5 cm Vidiwallplatten 30,0 cm Dämmung Dampfbremse 20,0 cm Stahlbetondecke Spachtelung
Bodenaufbau Garage:	25,0 cm STB – Platte PE- Folie 10,0 cm Wärmedämmung XPS Sauberkeitsschichte 30,0 cm Rollierung
Bodenaufbau DG Garage:	1,5 cm Vidiwallplatten 16,0 cm Dämmung Dampfbremse 20,0 cm Stahlbetondecke Spachtelung
Bodenaufbau Terrasse:	Pflastersteine Splittbett obere ungebundene Tragschicht untere ungebundene Tragschicht Unterbauplanum
Bodenaufbau Unterstellplatz:	Pflastersteine Splittbett obere ungebundene Tragschicht untere ungebundene Tragschicht Unterbauplanum
Fenster/Türen:	Kunststoff/Alu Isolierverglasung $U=0,6W/m^2K$

Innentüren:	Furnierte Vollbautüren in Holzausführung / Holzzargen
Fassadenfarbgebung:	in heller Trendfarbe ortsüblich keine grelle Farbgebung
Heizung:	Luftwärmepumpe, Kaminofen
Wärmeabgabesystem:	Flächenheizung (Fußboden-, Wandheizung)
Art des Brennstoffes:	Strom; Scheitholz
Kamin:	Isolierter Edelstahlkamin lt. Hersteller 18 cm Rohrdurchmesser
Warmwasseraufbereitung:	Erzeugung mittels Heizsystem
Lüftung:	natürliche Lüftung (Fensterlüftung)
Blitzschutz:	Fundamenterdung mit Dachverbindung
Elektroinstallation:	nach ÖVE/SNT Vorschriften

Brandschutz

Gebäudeklasse:	GK 1
Fluchtniveau:	0 m
Maximale Fluchtweglänge:	< 40,0 m
Maximal zu erwartende Anzahl von Personenansammlungen:	4-6 Personen
Brandabschnittsgröße:	283,29 m² Bruttogrundfläche – Wohnhaus 111,69 m² Bruttogrundfläche – Garage
sonstige Brandschutzmaßnahmen:	Feuerlöscher Rauchwarnmelder in jedem Aufenthaltsraum

Schallschutz

Luftschallschutz Außenteile:	lt. ÖNORM B 8115 - 2
Luftschallschutz im Gebäudeinneren:	lt. ÖNORM B 8115 - 2
Trittschallschutz:	lt. ÖNORM B 8115 - 2
Schallschutz durch haustechnische Einrichtungen:	lt. ÖNORM B 8115 – 2

Wärmeschutz

Lt. beiliegendem Energieausweis

Ver- und Entsorgung des Bauplatzes

Wasserversorgung:	Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz
Abwasserentsorgung:	wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet
Strom:	Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz
Oberflächenwässer:	auf eigenem Grund und Boden mittels Rinnen und Fallrohren in Sickergrube lt. beiliegender Berechnung

Die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, den Kärntner Bauvorschriften sowie den derzeit geltenden Ö-Normen und OIB - Richtlinien sind einzuhalten.

Ergänzend zur Baubeschreibung:

Sanitär: **EG: Bad inkl. WC 1):** Hänge – WC mit integriertem Spülkasten, Doppelwaschtisch, Fenster vorhanden, Sanitärfarbe weiß o.ä., Boden + Wand gefliest (Großformatfliesen), freistehende Badewanne, bodenebene Dusche mit Glaswand (Geberit - Rinne).
EG: Bad inkl. WC 2): Hänge – WC mit integriertem Spülkasten, Doppelwaschtisch, Fenster vorhanden, Sanitärfarbe weiß o.ä., Boden + Wand gefliest (Großformatfliesen), bodenebene Dusche mit Glaswand (Geberit - Rinne).

2.6 Energieausweis Wohnhaus

Der Energieausweis wurde aus dem Bauakt entnommen. Es erfolgte keine Kontrolle seitens des SV. → *Der SV übernimmt keine Haftung für den extern gefertigten Energieausweis.*

Energieausweis: Ein Energieausweis lag vor (Ausstelldatum 27.03.2021).

Kärnten ZEUS Nr. 21.129336.01 Einreichzweck: Baubehörde

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Bergqvist-Moll Wolfgang Bruno und Camila Johanna-EFWH-Baueinreichung 2021	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	EG	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Gallizien
PLZ/Ort	9132 Gallizien	KG-Nr.	76208
Grundstücksnr.	507 -Neu	Seehöhe	447 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO ₂ eq,SK	f _{GEE,SK}
A++				
A+		A+	A+	
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Der Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeverluste sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamteffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO₂eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021,051601 REPEA19 o1921 - Kärnten 27.03.2021

Baupolizeilich geprüft
am: 27.03.2021
Bereitgestellt von: Ing. Erich Ebner
Seite 1

Dieses Formblatt kann finden Sie im Internet unter: <https://ktn.einzelneausweise.net/84084657a/651261445d75cinned/>

Kärnten		ZEUS Nr. 21.129336.01	Einreichzweck: Baubehörde
Energieausweis für Wohngebäude			
OIB		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019	
GEBÄUDEKENNDATEN			
Brutto-Grundfläche (BGF)	283,3 m ²	Heiztage	242 d
Bezugsfläche (BF)	226,6 m ²	Heizgradtage	3.935 Kd
Brutto-Volumen (V _B)	1.174,3 m ³	Klimaregion	SB
Gebäude-Hüllfläche (A)	920,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C
Kompaktheit (A/V)	0,78 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C
Charakteristische Länge (l _c)	1,28 m	mittlerer U-Wert	0,17 W/m ² K
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	15,85
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer
Teil-V _B	- m ³		
		EA-Art:	
		Art der Lüftung	Fensterlüftung
		Solarthermie	- m ²
		Photovoltaik	- kWp
		Stromspeicher	-
		WW-WB-System (primär)	
		WW-WB-System (sekundär, opt.)	
		RH-WB-System (primär)	
		RH-WB-System (sekundär, opt.)	
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			
		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 41,0 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 53,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 41,0 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 31,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,75	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	PEB _{n.ern.} ohne HHSB = 18,0 kWh/m ² a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 14.002 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 49,4 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 14.002 kWh/a	HWB _{SK} = 49,4 kWh/m ² a	
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 2.171 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a	
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 6.528 kWh/a	HEB _{SK} = 23,0 kWh/m ² a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,80	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,34	
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,40	
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3.935 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 10.463 kWh/a	EEB _{SK} = 36,9 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 17.055 kWh/a	PEB _{SK} = 60,2 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 10.672 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 37,7 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 6.383 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 22,5 kWh/m ² a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 2.375 kg/a	CO _{2eq,SK} = 8,4 kg/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,73	
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a	
ERSTELLT			
ZWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Erich Ebner
Ausstellungsdatum	27.03.2021		Toppelsdorf 24, 9161 Maria Rain
Gültigkeitsdatum	26.03.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl	1		
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.			
©Q von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at 021.051601 REPEA19 01921 - Kärnten		27.03.2021	
		Bearbeiter Ing. Erich Ebner	
		Seite 2	

Kärnten	ZEUS Nr. 21.129336.01	Einreichzweck: Baubehörde
----------------	------------------------------	----------------------------------

Datenblatt GEQ
Bergqvist-Moll Wolfgang Bruno und Camila Johanna-EFWH-

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 49 **f_{GEE,SK} 0,73**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	283 m ²	charakteristische Länge l _c	1,28 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.174 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,78 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	920 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Planungsbüro BM ORAZE e.U., 16.02.2021
Bauphysikalische Daten: Planungsbüro BM ORAZE e.U., 16.02.2021
Haustechnik Daten: Planungsbüro BM ORAZE e.U., 16.02.2021

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser: Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

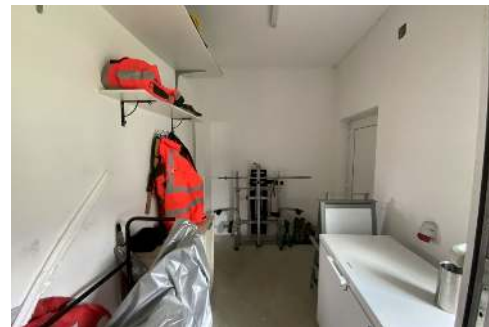
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at p2021,051601 REPDBL4 o1921 - Kärnten	27.03.2021	Bearbeiter Ing. Erich Ebner Seite 3
--	------------	--

2.7 Doppelgarage + Carport

Die Doppelgarage + das Carport befindet sich nordöstlich am Grundstück (GST-NR. 507/1). Es wird als Doppelgarage und im Süden als Lager / Werkstättenraum genutzt und wurde in Massivbauweise errichtet (siehe Baubeschreibung Pkt. 2.5.6.1). Das Dach ist ein Walmdach. Die Garagentore sind jeweils ein elektrisches Sektionaltor. Im Osten der Doppelgarage befindet sich das Carport (Parkmöglichkeiten für 2 PKWs - nacheinander).

Die Doppelgarage ist ca. östlich vom Wohnhaus platziert und auch über die 2 Tore eine Türe im Westen (Garage) und Süden (Lageraum) begehbar.



2.8 Gartenhütte

Die Gartenhütte befindet sich südöstlich am Grundstück (GST-NR. 507/1). Sie wird als Lager genutzt und wurde in einfacher Holzbauweise gebaut – die Bodenplatte wurde massiv errichtet (Betonplatte o.ä.). Das Dach ist ein Satteldach (Bitumen o.ä.). Der Eingang befindet sich an der nördlichen Seite der Hütte.

Die Gartenhütte wird nach Größe und Ausstattung pauschal bewertet.

ca. Naturgrobmaße vor Ort:



2.9 Außenanlagen

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften bestehen aus den polygonalen Grundstücken GST-NR. 507/1 und 507/2. Das Wohnhaus mit Terrasse ist ca. mittig, die Doppelgarage ca. nordöstlich und die Gartenhütte ca. südöstlich am Grundstück (GST-NR. 507/1) platziert. Der Zugang und die Zufahrt erfolgen von der nördlichen Grundstücksgrenze. Der Zufahrts- und Zugangsbereich ist z.B. geschottert ausgeführt. Die Liegenschaft ist z.T. mit einem Betonsockel und einem Alu – Zaun o.ä. und z.T. mit einem Stabmattenzaun o.ä. eingefriedet. Im nordöstlichen (angrenzend zur Doppelgarage) sowie im Norden vor dem Hauseingang befindet sich eine Gehtüre / Gartentüre. Die Terrasse ist nach Süden hin ausgerichtet und wurde mit Holzdielen verlegt (die Terrasse entspricht nicht den Maßen des Plans / wurde nicht fertiggestellt). Das Gelände ist augenscheinlich ca. eben angelegt.

→ Die Fassaden der Baulichkeiten (Wohnhaus + Doppelgarage) + die Einfahrt / Außenanlagen wurden nicht gänzlich fertiggestellt – siehe Fotodokumentation – dies wird in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Der Gartenbereich (GST-NR. 507/1) ist überwiegend in Richtung Süden und Westen angelegt. Das Grundstück ist z.B. mit Rasen bewachsen. Die Anlage vermittelt aufgrund ihrer Ausführung einen gepflegten Eindruck.



2.10 Feuchtigkeit

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme waren auch feuchte Stellen am Gebäude (z.B. EG usw.) ersichtlich.

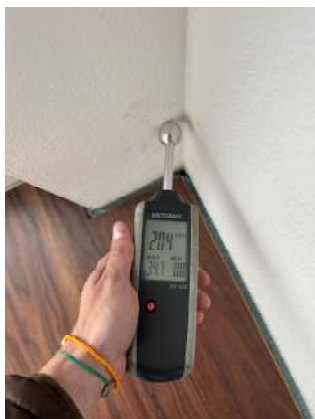
Laut Feuchtemesser konnten mittlere Feuchtigkeitswerte festgestellt werden. Der SV weist jedoch darauf hin, dass die Messtiefe maximal 40 mm beträgt.

- Erdgeschoss Wohnhaus: Es sind optische Feuchteschäden ersichtlich. Es konnten an einigen Bereichen der Wände erhöhte Feuchtwerte gemessen werden.

Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.

Der SV weist darauf hin, dass es sich nicht um ein bautechnisches Gutachten handelt / es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird von einer wirtschaftlichen Behebbarkeit ausgegangen. → **Sollte eine technische bzw. wirtschaftliche Sanierung nicht sinnvoll möglich sein, so ist eine Neubewertung vorzunehmen.**

EG-Wohnhaus:



2.11 Gebäudezustand / Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde aufgrund der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Der Zustand des Gebäudes wird anhand der Methode nach „**Heideck**“ benotet. In der Praxis wird die Zustandswertminderung nach *Heideck* bei Wohnobjekten angewendet.

2.11.1 Wohnhaus / Garage + Carport

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz, der um die Alterswertminderung geminderten gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, und der Alterswertminderung zugeschlagen.

Das **Wohnhaus** wird mit der **Note 1,75** klassifiziert.

Die **Doppelgarage + das Carport** werden mit der **Note 1,75** klassifiziert.

➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.12 Nutzung Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird als Wohnhaus mit Garten, Doppelgarage und Carport genutzt.

Weiters ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem vorhandenen Gebäude – und Ausführungszustand bewertet wird. Ob das Gebäude wie eingereicht und genehmigt gebaut wurde, obliegt nicht dem Sachverständigen. Im Falle von Abweichungen wird empfohlen, den genehmigten Zustand herzustellen, oder die Abweichungen nachgenehmigen zu lassen.

3 GUTACHTEN SACHWERT

3.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Gemäß §3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist, bzw. ob mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens, ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

3.2 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie oder Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitärgeräte, Zu- und Abflüsse und sonstige Anlagen usw.) wurde nicht überprüft. Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sachwertverfahren (§6 LBG). Der Verkehrswert (§2 LBG) wird in der Folge vom Sachwert abgeleitet.

Weiters wurde von einer **einreichungskonformen und bescheidkonformen Bauweise** der baulichen Anlagen ausgegangen. Die Baubescheide wurden nicht überprüft und auf Maße kontrolliert.

Gem. §6 LBG wird im Sachwertverfahren der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** ermittelt.

Der **Bodenwert** ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung der zu bewertenden Liegenschaft ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.3 Bewertung

3.3.1 Bodenwert

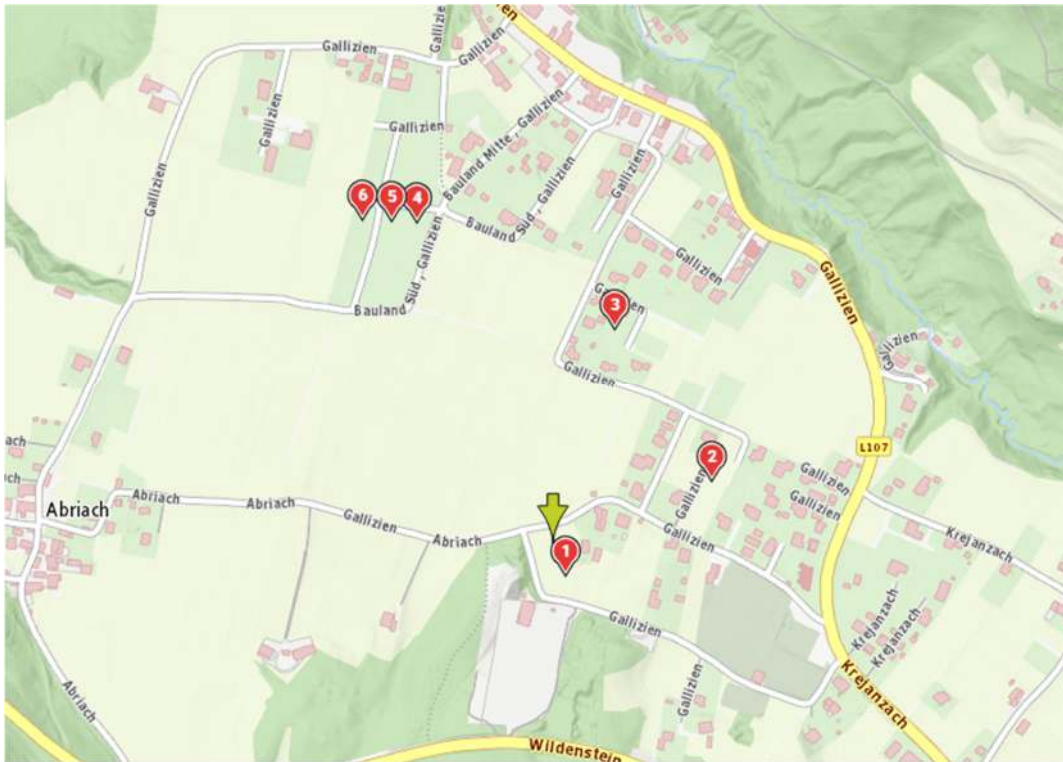
Vom Sachverständigen wurden Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei Maklern, Gemeinden, im Immobilienpreisspiegel sowie durch Zugriff auf Datenbanken durchgeführt.

Zusätzlich wurden Vergleiche mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen (Immonet ZT – Datenbankabfrage – basierend auf tatsächlich getätigte Transaktionen) erhoben.

- ***Der Gutachter weist darauf hin, dass ev. Baubeschränkungen bzw. Möglichkeiten von einem potenziellen Käufer überprüft werden müssen.***

Für die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der weiters abgefragten Liegenschaften wird eine Wertsteigerung / Valorisierung angesetzt.

Es wurden Vergleichstransaktionen in der näheren Umgebung erhoben entsprechend gewichtet und valorisiert sowie auf die vorliegende Bebauung eingegangen.

Nachstehend angeführte Kauftransaktionen von Grundstücken in der näheren Umgebung:Map data - © basemap.at, <https://www.basemap.at>

NR	KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	EZ	Fläche [m ²]	Preis/ m ² [€]	Widmung	val. + harm. Preis [€]
1	76208	Gallizien	541	2021	277	2 328	36,51	Bauland Dorfgebiet	41,56
2	76208	Gallizien	250	2021	325	4 589	34,87	Bauland	40,26
3	76208	Gallizien	185	2021	27	809	33,37	Bauland-Dorfgebiet	40,39
4	76208	Gallizien	18	2025	464	930	32,00	Bauland	34,99
5	76208	Gallizien	407	2024	464	928	28,77	Bauland	31,81
6	76208	Gallizien	489	2023	464	932	32,00	Bauland	36,23

Hinsichtlich der Erfahrung und der Bewertungspraxis des SV sowie hinsichtlich der vorherrschenden Lage (auch inkl. Situierung der Bebauung), Erreichbarkeit und Ausrichtung sowie der Vergleichstransaktionen der letzten Jahre und Erhebungen wird vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück (GST-NR. 507/1) bestehenden Widmung von „**Bauland – Dorfgebiet**“ ein Wert von **€ 37,50 pro m²** ermittelt.

Für die Widmung des Grundstückes (GST-NR. 507/2) „**Grünland**“ wird ein Wert von **€ 3,60 pro m²** angesetzt.

Die Vergleichswerte wurden entsprechend gewichtet, mit Zu- und Abschlägen versehen und valorisiert.

3.3.1.1 Bodenwert EZ 455

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

GSt. Nr.	Fläche in m ² (lt. Kegis)		Widmung	Euro / m ²	Summe in €
507/1	2400	m ² lt. Gb	Bauland - Dorfgebiet	€ 37,50	€ 90 000,00
507/2	712	m ² lt. Gb	Grünland	€ 3,60	€ 2 563,20
	3112	ges. m²			
	Bodenwert ges. Liegenschaft				€ 92 563,20
Summe	Bodenwert EZ 455				€ 92 563,20

Die Grundstücksgrößen werden im unverbürgten Ausmaß aus dem GB – Auszug übernommen.

3.4 Bewertung / bauliche Anlagen**3.4.1 Herstellungskosten**

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (Neubaukosten)** werden die Baukosten je m² bzw. m³ inkl. USt. herangezogen. Berücksichtigt werden dabei die Bauweise und Ausstattung.

Der Ansatz erfolgt inkl. Umsatzsteuer, da als Käufer für eine solche Liegenschaft hauptsächlich Privatpersonen als Interessenten in Frage kommen (*dies sollte jedoch noch unbedingt mit der steuerlichen Vertretung des Verkäufers vorab abgeklärt werden – der SV übernimmt keine Haftung dafür*).

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihe für typisierte Gebäudearten lt. („Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 6. + 7. Auflage) bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige“ entnommen und entsprechend valorisiert.

WOHNHAUS		
Ansatz Herstellungskosten	EG	€ 3 180,00 / m ²
DOPPELGARAGE UND CARPORT		
Ansatz Herstellungskosten	Doppelgarage	€ 1 180,00 / m ²
Ansatz Herstellungskosten	Carport	€ 760,00 / m ²
<i>Es wurden bei den Ansätzen noch div. baul. Gegebenheiten (z.B. Raumaufteilung, Fassade usw.) berücksichtigt!</i>		
Flächenmaße - Ansatz <i>Bruttoflächen</i>		

Die Doppelgarage + das Carport bilden in der Bewertung eine wirtschaftliche Einheit.

3.4.2 Bewertung Wohnhaus + Doppelgarage und Carport

3.4.2.1 Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	m ²		Euro / m ²	Summe in €
EG	ca.	283,29	€ 3 180,00	€ 900 862,20
	Summe HSK			€ 900 862,20
	Summe HSK - bauliche Anlagen			€ 900 862,20

Basierend auf den **Brutto - m² Flächen** und als Plausibilisierungsrechnung der Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein

Herstellungswert von ca. € 900 862,20

3.4.2.2 Herstellungskosten Doppelgarage und Carport

Bauteil	m ²		Euro / m ²	Summe in €
Doppelgarage	ca.	78,50	€ 1 180,00	€ 92 630,00
Carport	ca.	33,19	€ 760,00	€ 25 224,40
	Summe HSK			€ 117 854,40
	Summe HSK - bauliche Anlagen			€ 117 854,40

Basierend auf den **Brutto - m² Flächen** und als Plausibilisierungsrechnung der Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein

Herstellungswert von ca. € 117 854,40

- Aufgrund der errechneten **m² - Rundungen** (auf 2 – Kommastellen) ergeben sich geringfügige Rundungsdifferenzen bei den € - Beträgen. Dies hat keinen Einfluss auf die Bewertung.
- Die m² entsprechen nicht den Nutzflächen. Sie wurden ausschließlich für die Berechnung der Herstellungskosten ermittelt.
- Berücksichtigt bei der Berechnung wurden die Bauausführung und die Größe der Gebäude.
- Der Gebäudezustand des **Wohnhauses und der Doppelgarage + Carport** mit der **Note 1,75 nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).

Die Flächen wurden aus den ausgehobenen Planunterlagen der Gemeinde Gallizien entnommen. Die Flächen dienen ausschließlich internen Berechnungen z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

- Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Brutto-Flächen** angesetzt.

3.4.2.3 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Wohnhaus + Doppelgarage und Carport

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhäuser	
● normaler Bauausführung	60-70
● einfache Bauausführung	50-60
● Fertighäuser	60-70
● Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
Mehrwohnhäuser	
● Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
● Sozialer Wohnbau	50-60
Garagen	
● Garagen Massivbauweise	50-70
● Fertiggaragen	40-50
● Parkhäuser- und Tiefgaragen	40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

Quelle: Kranewitter 7. Auflage

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser – Mehrwohnhäuser) sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur Kranewitter (6. + 7. Auflage) und Bienert/Funk (2. Auflage) und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Massivbauweise“ die **Gesamtnutzungsdauer mit 50 - 80 Jahren** angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) mit **70 Jahren** festgelegt. Als **fiktives Alter** des Gebäudes werden **4,5 Jahre** festgelegt.

Wohnhaus

übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- fiktives Alter des Gebäudes	- 4,5 Jahre
= Restnutzungsdauer	65,5 Jahre

Doppelgarage + Carport

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) mit **65 Jahren** festgelegt. Als **fiktives Alter** des Gebäudes werden **4,5 Jahre** festgelegt.

übliche Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
- fiktives Alter des Gebäudes	- 4,5 Jahre
= Restnutzungsdauer	60,5 Jahre

3.4.3 Bauzeitwert Wohnhaus

Bauliche Anlagen (nach m ³ / m ² ber.)						
						900 862,20
Summe						900 862,20
Abzügl. Alterswertminderung linear						
Bestandsdauer	4,5 Jahre					
Restnutzungsdauer	65,5 Jahre					
Gew. Nutzungsdauer	70 Jahre					
Techn. Wertminderung linear			6,43 % von	900 862,20	-	57 925,00
Restwert						842 937,00
Berücksichtigung Zustandsnote	1,75		1,07 % von	842 937,00	-	9 019,00
Zwischenwert						833 918,00
*Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal					-	3 250,00
Zwischenwert						830 668,00
**Abzügl. wirt. Wertminderung			7,50 % von	830 668,00	-	62 300,00
Bauwert Wohnhaus						€ 768 368,00

*div. Adaptierungen z.B. lt. Fotodokumentation + Beschreibung usw. (durchschnittlicher Ausführungsstandard)

**die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Zugang, Raumaufteilung, Verkehrsflächen etc.).

Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.4 Bauzeitwert Doppelgarage + Carport

Bauliche Anlage (nach m³ / m² ber.)						
						117 854,40
Summe						117 854,40
Abzügl. Alterswertminderung linear						
Bestandsdauer	4,5 Jahre					
Restnutzungsdauer	60,5 Jahre					
Gew. Nutzungsdauer	65 Jahre					
Techn. Wertminderung linear			6,92 % von	117 854,40	-	8 156,00
Restwert						109 698,00
Berücksichtigung Zustandsnote	1,75		1,07 % von	109 698,00	-	1 174,00
Zwischenwert						108 524,00
*Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal					-	1 230,00
Zwischenwert						107 294,00
**Abzügl. wirt. Wertminderung			2,50 % von	107 294,00	-	2 682,00
Bauwert Nebengebäude						€ 104 612,00

*div. Adaptierungen z.B. lt. Fotodokumentation + Beschreibung usw.
(durchschnittlicher Ausführungsstandard)

**die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Zugang, Raumaufteilung, Verkehrsflächen etc.).

Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.5 Gartenhütte

Wie unter Pkt. 2.8 beschrieben, wird die Gartenhütte pauschal bewertet.

Gartenhütte - pauschal	rd. € 1 450,00
-------------------------------	-----------------------

3.4.6 Außenanlagen

Wie unter Pkt. 2.9 des Gutachtens beschrieben und abgebildet.

Die Außenanlagen werden als prozentualer Wertanteil der Gebäudewerte errechnet. Die Einstufung der gegenständlichen Außenanlagen wird gemäß Kranewitter (6. +7. Auflage) angesetzt.

Der SV setzt einen Wert von rund **2,75 %** des Bauwertes an (HSK - analoge Bewertung des Zustandes und des Alters – somit des Bauwertes) – entspricht

vom Bauwert	2,75%	rd. € 24 000,00
--------------------	--------------	------------------------

3.5 Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)

Zusammenstellung	
Bodenwert EZ 455	€ 92 563,20
Bauwert Wohnhaus	€ 768 368,00
Bauwert Doppelgarage + Carport	€ 104 612,00
Gartenhütte - pauschal	€ 1 450,00
Außenanlagen	€ 24 000,00
Sachwert gesamte Liegenschaft EZ 455	€ 990 993,20

3.6 Verkehrswertableitung EZ 455

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage, Bauweise usw.).

Weiters ist die Situierung der Baukörper auf der Liegenschaft, der Zustand des Gebäudes und der Lage für die Verwertung der Liegenschaft relevant.

Der SV verweist auf die Grundstücksgröße beim Wohnhaus und die Grünlandparzelle. Die Größe des Grundstücks spricht einen selektiven Käuferkreis an. Weiters sind noch Fertigstellungsarbeiten zu leisten (Deckputz, Pflasterung bzw. Asphalt, Terrasse usw.).

Weiters wird auf die Finanzierungsregelungen seitens der Banken und auf den selektiven Käuferkreis – insbesondere bei hochpreisigen Objekten – verwiesen.

Diese unter anderem genannten Punkte wirken sich erfahrungsgemäß auf die Transaktionierbarkeit einer Liegenschaft aus.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %)				
	für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend -durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig-schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Quelle: © Techn. Rat BM Ing. Franz Kainz (LBA-CVC Graz)

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren durchgeführten Untersuchungen und aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit sowie Höhe des Sachwertes und der Bewertungspraxis des Sachverständigen wird ein angemessener Marktanpassungsabschlag angesetzt:

Marktanpassung		
Sachwert		€ 990 993,20
Marktanpassung	-24,0%	-€ 237 838,37
VERKEHRSWERT gesamte Liegenschaft		€ 753 154,83
VERKEHRSWERT ges. Liegenschaft rd.		€ 753 150,00

4 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 455, GST-Nr. 507/1 und 507/2, KG 76208 Gallizien,
Bezirksgericht Eisenkappel beträgt

rd. € 753.150, -- Euro

Bewertungsstichtag: 21.04.2026 (Tag der Befundaufnahme)

(in Worten: siebenhundertdreißigtausendeinhundertfünfzig Euro)

Prämissen:

Der SV geht in seiner Bewertung von einem bestandsfreien Objekt (nicht vermietet / bzw. ev. vorhandener Bestandsvertrag kurzfristig kündbar) aus.

Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301.

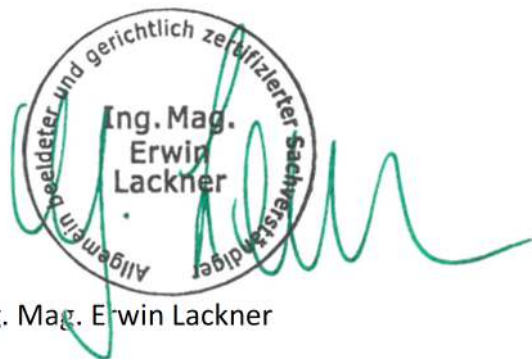
Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 07.07.2026

Der beauftragte Sachverständige



Ing. Mag. Erwin Lackner

5 MOBILIAR - KÜCHE

Allgemeines:

Bei der gegenständlichen Bewertung werden Erfahrungswerte / durchschnittliche Nutzungszeiten in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten (Wohnfunktion) verwendet. Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Materialqualität und Verarbeitung. Weiters wird eine sach- und fachgerechte lfd. Pflege bzw. Benützung unterstellt. Bei fix eingepassten Einbauten, Wandverbauungen, Schrankkabinen u. ä., die an anderer Stelle nicht oder nur mit bedeutendem Kostenaufwand verwendet werden können, wird ein Abschlag vom Restwert von 20 bis 40 % (Streuung nach Bauart und Material usw.) vorgenommen.

Die Küche / Schränke, usw. werden aufgrund des Alters, der laufenden Pflege und der dementsprechenden Abnutzung bewertet. Der Sachverständige setzt aufgrund des Zustandes des Mobiliars (siehe Fahrnisse und Fotodokumentation) und der Voraussetzung, dass diese im Gebäude verbleiben

pauschal für die Möblierung (Küche) einen Wert von 12.500, --€ fest.

Siehe nachfolgende Bilder der mit der Liegenschaft direkt verbundenen z.T. schwer adaptierbaren Einrichtungsgegenstände.



6 ANMERKUNGEN

6.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

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

6.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

6.3 Konsens

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigung, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

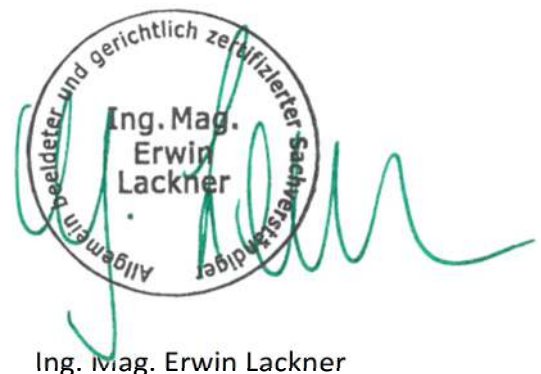
6.4 Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis – Vorlage - Gesetzes (EAVG) wurde vorgelegt.

6.5 Besichtigung und Verträge

Jeder Interessent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen. Weiters hat jeder Interessent die bestehenden Verträge (z.B. Rechte und Lasten) auf Weiterbestand und Verwendung selbst zu prüfen.

Klagenfurt, am 07.07.2026



The image shows a circular professional seal of Ing. Mag. Erwin Lackner. The seal contains the text 'allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'Ing. Mag. Erwin Lackner' in the center. A handwritten signature in green ink is written over the seal.

Ing. Mag. Erwin Lackner

7 BEILAGEN

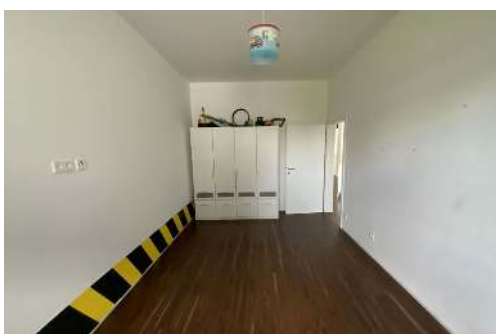
7.1 Fotodokumentation

Beilage 1

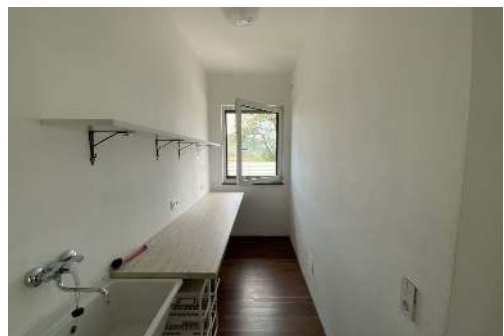
AUSSENANLAGE + ANSICHTEN



WOHNHAUS | ERDGESCHOSS



WOHNHAUS | ERDGESCHOSS



DOPPELGARAGE + CARPORT



GRUNDSTÜCK GST-NR. 507/2 | GRÜNLAND



GARTENHÜTTE

