



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

Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 15. 8. 2026

*Geschäftszahl des Gerichtes
4 E 63/24p*

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

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: start:bausparkasse AG, Wiedner Gürtel 11, 1100 Wien
vertreten durch: Ruggenthaler, Rest & Borsky Rechtsanwälte OG
Biberstraße 22/2, 1010 Wien
Verpflichtete Partei: Helena Hofgärtner, geb. 6. 3. 1973, Linecka 386
38241 Kaplice
wegen: € 28.378,77 samt Anhang
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN **betreffend die Liegenschaft** **EZ 116 GB 74133, Wieting**



Verkehrswert der Liegenschaft: € 173.500,00

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	KURZÜBERSICHT	3
1.2	ZUSAMMENFASSUNG.....	3
1.3	AUFTRAG	3
1.4	ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5	VORBEMERKUNG.....	4
1.6	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	5
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	5
1.8	KURZGUTACHTEN	6
2	BEFUND	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2.4	DIENTBARKEITEN/REALLASTEN	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	9
2.7	ZUBEHÖR	9
2.8	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	9
2.9	DAS WOHNHAUS	10
2.10	RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG	10
2.11	BAUZUSTAND	12
2.12	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	12
2.13	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN	12
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	12
2.15	HORA	13
2.16	MOBILFUNKANLAGEN	13
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	14
3.1	ALLGEMEINES	14
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	14
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	15
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	15
3.5	BEWERTUNG.....	17
3.5.1	SACHWERTVERFAHREN	17
3.5.2	BODENWERT.....	17
3.5.3	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT	18
3.5.4	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	19
3.6	VERKEHRSWERT	19
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	20

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Einfamilienhaus mit Gartenhaus Hechtlisiedlung 37 AT 9374 Wieting Einlagezahl 116, Grundbuch Wieting (74133), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	30.04.2025

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	192.729,90
Verkehrswert gerundet	173.500,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 116 GB 74133, Wieting zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 30.04.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr im Beisein von Herrn Georg Pucher, Gerichtsvollzieher und Herrn Werner Hofgärtner besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.4 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 4 E 63/24p des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

1.5 VORBEMERKUNG

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

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

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

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsatzung ungeprüft zu Grunde gelegt. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen. Der

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

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

Umsatzsteuer

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Erzielung von Erträgen oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen, da die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges besteht.

Erwerben solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 1. 4. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 30.04.2025.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 30.04.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 116 GB 74133, Wieting vom 6.3.2025,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,

- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Klein St. Paul,
- Internetrecherche HORA, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- Auskünfte von Herrn Werner Hofgärtner,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/1992,
- *Immobilienpreisspiegel 2025*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802-1*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan 4 E 63/24p

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Einfamilienhaus mit Gartenhaus
GBNr.:	74133
Grundbuch:	Wieting
EZ:	116
Grundstücksnr.:	259/11
BLNr.:	1
Liegenschaftsadresse:	Hechtlisiedlung 37
PLZ/Ort:	9374 Wieting
Kategorie:	Einfamilienhaus
Beschreibung (WE):	Das Grundstück weist eine Hangneigung nach Südwesten auf und ist mit dem Wohnhaus und einem Gartenhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde 1972 errichtet und nach dem Erwerb 2012 saniert bzw. zum Teil fertig gestellt. Neue Böden, Fenster, Dämmung der obersten Geschossdecke und der

	Außenhülle des Gebäudes, die noch nicht fertig gestellt ist. Das Gebäude besteht aus Unter- und Obergeschoss. Satteldach mit Welleternitdeckung. Ölzentralheizung. Insgesamt mittlerer bis guter Bau- und Erhaltungszustand.
Grundstücksgröße:	1.133 m ²
Objektgröße:	137,00 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	Bescheid vom 20. Oktober 1972, Zl. 153/9-1972
Benutzungsbewilligung:	Bescheid vom 7. 11. 1985, Zl. 153/9-1972/W
Widmung:	Bauland - Dorfgebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	30.04.2025
Schätzwert:	€ 173.500,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	Objektgröße ist die ungefähre Wohnnutzfläche.

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der zur Marktgemeinde Klein St. Paul gehörenden Ortschaft Wieting, und zwar in der im südlichen Ortsbereich befindlichen Hechtlisiedlung. Die Entfernung nach Klein St. Paul, wo infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden sind, beträgt ungefähr 4 km. Die Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan ist ungefähr 35 km entfernt. Die Lage kann allgemein als gute, ländliche Wohnlage beurteilt werden.

Die Erschließung ist durch den von der Görtschitztal-Bundesstraße in östlicher Richtung abzweigenden Aufschließungsweg gegeben.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
259/11   GST-Fläche             *      1133
          Bauf.(10)              145
          Gärten(10)             988  Hechtlisiedlung 37

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Helena Hofgärtner
  GEB: 1973-03-06 ADR: Hechtlisiedlung 37, Wieting  9374
  d 20678/2012 Kaufvertrag 2012-05-04 Eigentumsrecht
```

uneingeschränkt Alleineigentümerin der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

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

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Klein St. Paul besteht die Flächenwidmung „Bauland - Wohngebiet“.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird bzw. wurde von der Eigentümerin und ihrer Familie bewohnt.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück hat eine mehreckige Flächenform und weist eine mittlere bis starke Hangneigung nach Südwesten auf. Es ist mit dem Wohnhaus Hechtltsiedlung 37 sowie einem Gartenhaus bebaut. Es grenzt im Süden an den Aufschließungsweg, im Osten und Westen an verbaute und im Norden an unverbaute Grundstücke. Der Zufahrtsweg zum Wohnhaus ist betoniert (schadhaft), der Vorplatz ist mit Betonsteinen belegt. Stützmauer zur Nordöstlichen Liegenschaft. Entlang der Grenzen großteil Thujenhecke. Ansonstren sind die Umgebungsflächen Grünfläche mit einigen Bäumen und Sträuchern bestanden.

2.9 DAS WOHNHAUS

Der Errichtung des Wohnhauses liegt der Baubescheid vom 20. Oktober 1972, Zl. 153/9-1972 zu Grunde. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 7. 11. 1985, Zl. 153/9-1972/W erteilt.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Untergeschoss und Obergeschoss. Die Decken sind als Filigrandecken ausgeführt. Das Dach ist ein Satteldach mit der Firstrichtung ungefähr Nordwest - Südost und mit Welleternit gedeckt. Nach Angaben des Herrn Werner Hofgärtner wurde das Gebäude nach Erwerb im Jahre 2012 grundlegend saniert. Es wurden im Untergeschoss neue Fenster und Türen eingebaut, das WC fertig gestellt, die Böden zum Teil erneuert und die Garage in einen Wohnraum umgewandelt. Die oberste Geschossdecke wurde isoliert und die Außenhülle des Gebäudes mit Steinwolle gedämmt. Diese Außendämmung ist noch nicht fertig gestellt, es fehlt die Holzverkleidung.

Die Innenräume sind großteil verputzt und gefärbelt. Die Böden sind als Fliesen-, Teppich-, oder Parkettböden ausgeführt. Die Elektroinstallation entspricht dem Zeitpunkt der Errichtung. Zugang zum Gebäude über Betonstufen. Holzterrasse mit den Abmessungen ca. 4,00 m x 4,20 m im östlichen Bereich, niedere Stützmauer mit Faserplatten abgedeckt. Weitere Terrasse an der Norostseite des Obergeschosses. Ebenfalls mit Holz belegt, Abmessung ca. 5 m x 3 m.

Das Gartenhaus wurde 2020 in Holzbauweise errichtet und hat die Abmessungen ca. 4,30 m x 4,30 m. Das Pultdach ist mit Welleternit gedeckt. Boden und Wände sind mit Faserplatten verkleidet. Außendämmung mit Steinwolle. Holz-Alu-Türe und Alu-Kunststofffenster.

2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Hinsichtlich der Raumeinteilung wird auf die beigezeichneten Planablichtungen verwiesen. Im Wesentlichen ist eine plangerechte Ausführung erfolgt. Geringfügige Abweichungen sind gegeben.

Im Einzelnen sind folgende Räume vorhanden:

Untergeschoss

- Windfang und Vorraum mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Holzdecke, Hauseingangstüre in Kunststoff,

- Zimmer West (ehemals Garage) mit Vinylboden, Wände verputzt und gefärbelt, Holzdecke, im Bereich der ehemaligen Garagentüre Wand in Holzrahmenbauweise verkleidet, 2 Fenster in Kunststoff,
- Speis (Keller lt. Plan) mit Betonboden, ansonsten Wände und Decke unverputzt,
- WC mit Boden und Wandfliesen, Handwaschbecken, Niederspül-WC,
- Lagerraum (lt. Plan Öltank) Metalltüre, komplett im Rohbauzustand,
- Heizraum mit Bodenfliesen, Wände und Decke verputzt, Öl-Heizkessel, Warmwasserspeicher mit 300 l Fassungsvermögen, höher liegende Einstiegstüre in den
- Tankraum mit 2 Kunststofftanks à 3.000 l, Wände und Boden verputzt und teilweise verschliffen, Decke roh,
- Wohnraum mit Fliesen- bzw. Holzboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Decke zum Teil mit Scheinträmen bzw. Holzdecke.
- Vom Vorraum aus 2armige Betonstiege mit Fliesenbelag ins

Obergeschoss

- Stiegenhaus zum Teil mit Holz verkleidet, Holzdecke,
- Vorraum mit Fliesenboden, Wände verputzt und gefärbelt, Holzdecke, Elektroverteiler mit Schraubsicherungen, Einstiegs Luke in den Dachraum, Türe zur Terrasse, diese ist mit Holz belegt, Abmessung ca. 5 m x 3 m,
- WC mit Boden- und Wandfliesen, Paneeldecke, Niederspül-WC, Fenster,
- Bad mit Boden- und Wandfliesen, Paneeldecke, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Brausetasse, Fenster,
- Zimmer Ost mit Teppichboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Fenster, Schimmelbildung infolge Feuchtigkeitsschaden,
- Zimmer SO mit Teppichboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Türe zum Balkon mit Betonboden, Holzgeländer,
- Wohnzimmer mit Parkettboden, Decke mit Styropor verkleidet, Wände verputzt und gefärbelt, Türe zum Balkon, Kaminanschluss,
- Küche mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 2 Fenster,
- Speis mit Boden- und Wandfliesen, Fenster.

Wohnnutzflächen insgesamt ca. 137,00 m²

2.11 BAUZUSTAND

Das Gebäude weist entsprechend dem Baualter und der zum Teil durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einen mittleren bis guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Auf den Schimmelbefall wird ausdrücklich hingewiesen. Es wird daher die Zustandsnote 2,5 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung	-	öffentlicher Abwasserkanal
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag

2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Laut Mitteilung des Finanzamtes beträgt der erhöhte Einheitswert zum Stichtag 1. 1. 2013 € 21.583,83, und der Grundsteuermessbetrag € 30,4500 (EW-AZ 59 013-2-0972/7).

Bei der Marktgemeinde Klein St. Paul bestehen per 25. 3. 2025 € 859,73 an Abgabenrückstände. An Grundsteuer sind per 18. 3. 2025 € 152,25 offen.

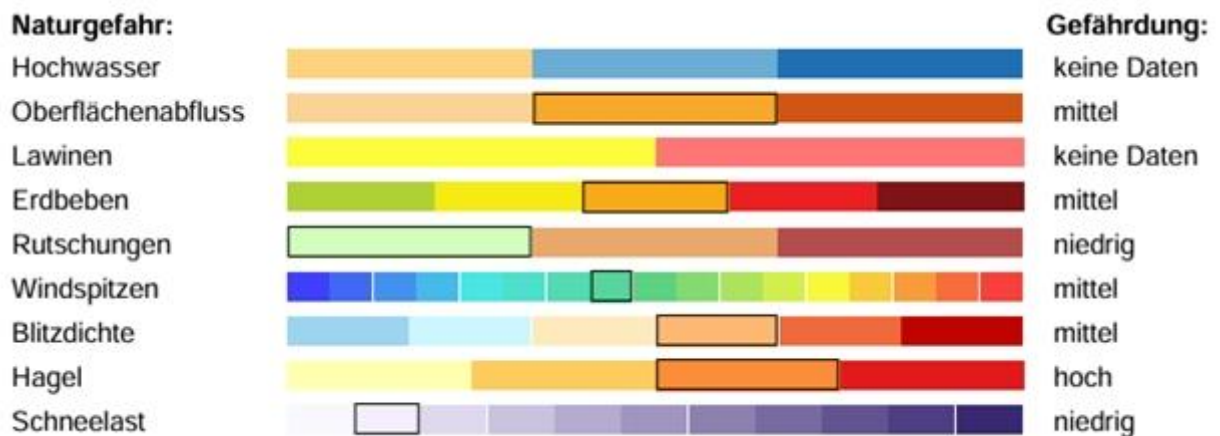
2.14 ENERGIEAUSWEIS

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

Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis **nicht vorgelegt**.

2.15 HORA

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



2.16 MOBILFUNKANLAGEN

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

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 116 GB 74133, Wieting zu ermitteln.

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

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

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

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

3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt

auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

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

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

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.

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

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

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

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

4,5		75,32
5	wertlos, abbruchreif	100,00

3.5 BEWERTUNG

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

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

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

3.5.1 SACHWERTVERFAHREN

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

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

3.5.2 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 18,00 und € 24,00 gehandelt, was unter Berücksichtigung eines Valorisierungsfaktors von 5,15 % einen Mittelwert von rd. € 20,00 ergibt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Lt. Zeitschrift Gewinn 5/24 liegen die Baugrundpreise in der Gemeinde Klein St. Paul zwischen € 30,00 und € 35,00 bei leicht steigender Tendenz .

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird der Bewertung der Mittelwert von € 20,00 zu Grunde gelegt.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 259/11, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.133,00 m² Grundfläche à 20,00

Grundstückswert **22.660,00**

22.660,00

Bodenwerte

3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in der Zeitschrift „Sachverständige“ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen.

Die Berechnung erfolgt nach Bruttogrundfläche.

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1972, fiktives Baujahr 1985, fiktives Alter des Objektes 40 Jahre,

Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Untergeschoss

119,04 m² (1) à 2.120,00 252.364,80

Untergeschoss

119,04 m² (2) à 1.380,00 164.275,20

Balkon

8,40 m² à 280,00 2.352,00

(1) Flächenberechnung

Untergeschoss, Seite a: 12,65, Seite b: 9,05 114,48 m²

Untergeschoss, Seite a: 3,80, Seite b: 1,20 4,56 m²

Summe **119,04 m²**

(2) Flächenberechnung

Untergeschoss, Seite a: 12,65, Seite b: 9,05 114,48 m²

Untergeschoss, Seite a: 3,80, Seite b: 1,20 4,56 m²

Summe **119,04 m²**

Neubauwert	418.992,00
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	418.992,00
61,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5)	-255.585,00
Bauwert zum Stichtag 30.04.2025	163.407,00

Gartenhaus

Baujahr 2020, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 45 Jahre

Baukosten

Gartenhaus

18,49 m² (3) à 180,00 zum Zeitwert	3.328,20
(3) Flächenberechnung	
Gartenhaus, Seite a: 4,30, Seite b: 4,30	18,49 m²

166.735,20

Bauwerte

3.5.4 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert	22.660,00
Bauwert	166.735,20
2,00 % Außenanlagen (4)	3.334,70

Sachwert der Liegenschaft	192.729,90
----------------------------------	-------------------

(4) Außenanlagen

2,00 % Außenanlagen, Terrassen, Vorplatz	3.334,70
--	----------

3.6 VERKEHRSWERT

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

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Augenmerk ist hierbei auch

auf die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Arbeitslosigkeit usw. zu legen. Im gegenständlichen Fall wird unter Berücksichtigung der derzeit herrschenden Marktverhältnisse am Realitätenmarkt ein Anpassungsabschlag in Höhe von 10 % als notwendig und angemessen erachtet.

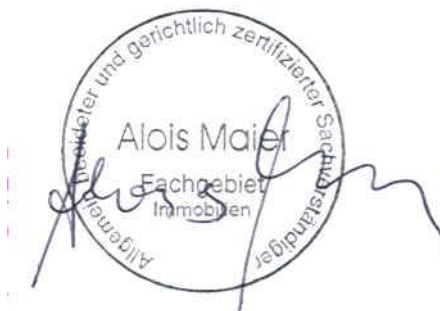
Sachwert	192.729,90
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (5)	-19.272,99
Verkehrswert zum 30.04.2025 (gerundet)	173.500,00

(5) negativ wertbeeinflussende Umstände

10,00 % Marktanpassung	-19.272,99
------------------------	------------

Maria Saal, 17. Mai 2025

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

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