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. 08. 2026

Geschäftszahl des Gerichtes
4 E 53/25v

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

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: Kärntner Sparkasse AG, FN 94938 S
Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

vertreten durch: Mag. Martina Stecher
Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei: Konstanze Magometschnigg, geb. 27. 10. 1973
Birkenweg 5, 9064 Pischeldorf

wegen: **€ 35.000,00 samt Anhang**
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN
betreffend die Liegenschaft
EZ 368 GB 74124, St. Filippen



Verkehrswert der Liegenschaft: **€ 92.000,00**

Inhalt

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 KURZÜBERSICHT ... 3
1.2 ZUSAMMENFASSUNG ... 3
1.3 AUFTRAG ... 3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS ... 3
1.5 VORBEMERKUNG ... 4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG ... 6
1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS ... 6
1.8 KURZGUTACHTEN ... 7
2 BEFUND ... 9
2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG ... 9
2.2 GRUNDBESITZ ... 9
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ... 10
2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN ... 10
2.5 FLÄCHENWIDMUNG ... 10
2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE ... 10
2.7 ZUBEHÖR ... 10
2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG ... 10
2.9 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE ... 11
2.10 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN ... 11
2.11 HORA ... 11
2.12 MOBILFUNKANLAGEN ... 12
2.13 Altlasten/Verdachtsflächen ... 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
3.6 VERGLEICHSWERTVERFAHREN ... 17
3.7 BODENWERT ... 17
3.8 VERKEHRSWERT ... 18
4 ANLAGENVERZEICHNIS ... 18

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Baugrundstück in Krobathen Birkenweg 3 AT 9064 Pischeldorf Einlagezahl 368, Grundbuch St. Filippen (74124), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	25.02.2026

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Vergleichswert	91.970,00
Verkehrswert gerundet	**92.000,00**

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 368 GB 74124, St. Filippen zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 25.02.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,20 Uhr 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 53/25v 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. Der zu erzielende 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 äußeren 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 Grundbuchsauszug ungeprüft zu Grunde gelegt, auch wird für die Richtigkeit von Maßangaben in Plänen nicht gehaftet. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.
Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen, Untersuchungen auf Schädlingsbefall und auf Vorhandensein schadstoffbelasteter Materialien und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt. Das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

Allfällige mündliche, dem Gutachten zu Grunde liegende Behördenauskünfte werden als richtig angenommen. Eine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte kann jedoch nicht übernommen werden.
Außerbücherliche Rechte und Lasten können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie bekannt gegeben werden. Bei Baulichkeiten wird davon ausgegangen, dass es sich um kein Superädifikat handelt.
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 aus 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.
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.
Erwerber 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. 3. 2. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung

durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 25.02.2026.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 25.02.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,20 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 368 GB 74124, St. Filippen vom 22. 2. 2026,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Brückl,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster, HORA und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/92,
- *Immobilienpreisspiegel 2018*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802*, 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 53/25v

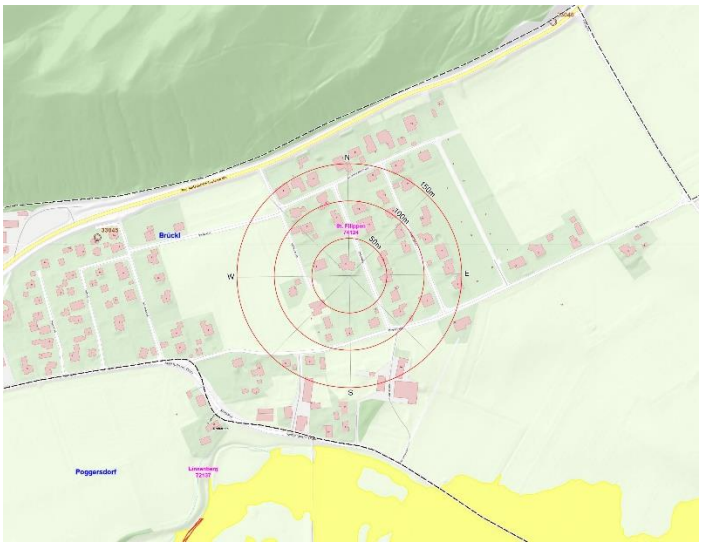
Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Baugrundstück in Krobathen
GBNr.:	74124
Grundbuch:	St. Filippen
EZ:	368
Grundstücksnr.:	695/3
BLNr.:	3
Liegenschaftsadresse:	Birkenweg 3
PLZ/Ort:	9064 Pischeldorf
Kategorie:	bebaubare Liegenschaft
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaft befindet sich in der zur Gemeinde Brückl gehörenden Ortschaft Krobathen, und zwar im östlichen Ortsbereich. Die Zufahrtsstraße zweigt von der Görtschitztal-Bundesstraße in südlicher Richtung ab. Das Grundstück ist eben gelegen und wird im Norden und Süden von bebauten und im Westen von unbebauten Liegenschaften begrenzt. Im Osten grenzt es an den Birkenweg als Aufschließungsstraße . Das Grundstück ist eben gelegen und mit Laub- und Nadelhölzern bestanden, die zum Teil eine Höhe von 10 bis 15 m erreichen. Insgesamt ungepflegter, vernachlässigter Zustand.
Grundstücksgröße:	1.371 m²
Objektgröße:	
Anschlüsse:	
Baubewilligung:	
Benützungsbewilligung:	
Widmung:	Bauland – Wohngebiet, keine Bebauungsverpflichtung
Bestandsverhältnisse:	keine

Stichtag:	25.02.2026
Schätzwert:	**€ 92.000,00**
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	keine

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der zum Gemeindegebiet der Marktgemeinde Brückl gehörenden Ortschaft Krobathen. Die Erschließung ist durch die einerseits von der Görtschitztal-Bundes Straße bzw. andererseits der St. Michaeler Straße abzweigenden Gemeindestraßen gegeben.
Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Brückl vorhanden, die Entfernung dorthin beträgt ungefähr 8 km. Die Entfernung nach Klagenfurt beträgt ungefähr 18 km.



2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   695/3     Gärten(10)         *     1371
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Die Liegenschaftsanschrift ist Birkenweg 3.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist Frau

Konstanze Magometschnigg, geb. 1973-10-27, B.LNR 3 **1/1**

Eigentümer 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 Brückl besteht die Flächenwidmung „Bauland - Wohngebiet“. Nach Auskunft seitens des Gemeindeamtes ist eine Bebauungsverpflichtung nicht gegeben.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Grundstück ist unbebaut und weist einen vernachlässigten Zustand auf.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück hat eine rechteckige Flächenform, ist eben gelegen und wird im Norden und Süden von bebauten und im Westen von unbebauten Liegenschaften begrenzt. Im Osten grenzt es an den Birkenweg als Aufschließungsstraße . Das

Grundstück ist mit Laub- und Nadelhölzern bestanden, die zum Teil eine beträchtliche Höhe von 10 bis 15 m erreichen. Insgesamt ungepflegter, vernachlässigter Zustand.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein geringfügiger Teil der auf der nördlichen Liegenschaft befindlichen Terrasse auf diesem Grundstück befinden könnte.

2.9 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Die Liegenschaft ist mit den Versorgungseinrichtungen aufgeschlossen.
Der Anschluss an

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

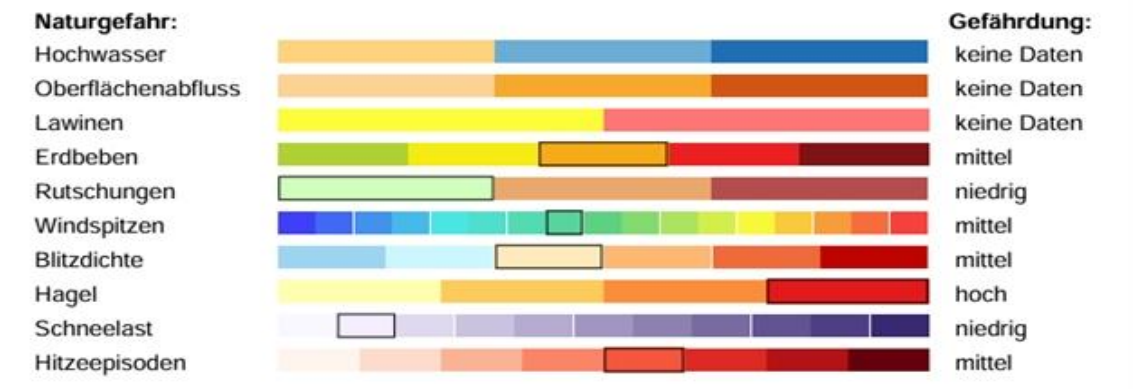
ist möglich.

2.10 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Laut Feststellungsbeschied des Finanzamtes St. Veit an der Glan EW-AZ 002-2-0492/9 beträgt der erhöhte Einheitswert zum Stichtag 1. Jänner 1995 ATS 126.000,00 und der Grundsteuermessbetrag ATS 206,00 (€ 9.156,78 bzw. € 14,97).
Von der Marktgemeinde Brückl wurden die Abgabenrückstände an Grundsteuer mit € 537,23 bekannt gegeben.

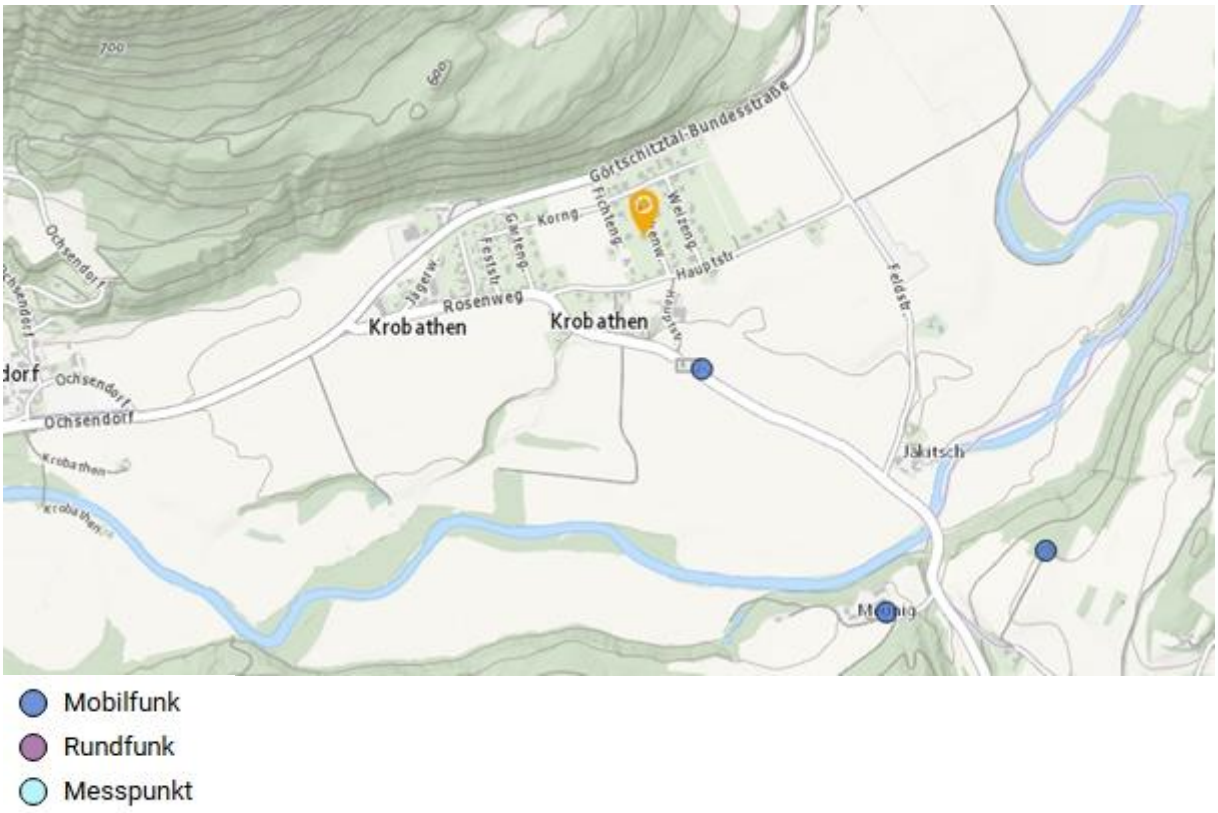
2.11 HORA

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



2.12 MOBILFUNKANLAGEN

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



2.13 Altlasten/Verdachtsflächen

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

Erläuterung:
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).
Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 368 GB 74124, St. Filippen 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 Rückstaues 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 Vergleichswertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

3.6 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert. 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).

3.7 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rund € 45,00 und € 80,00 gehandelt, woraus sich ein Durchschnittswert von rund € 65,00 ergibt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Laut Marktanalyse liegt der durchschnittliche Preis für Baugrundstücke in der Gemeinde Brückl bei ungefähr € 79,00 bei einer Steigerung von 5,0 % p. a. in den letzten 5 Jahren.
Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung wird ein Quadratmeterpreis von € 70,00 vertreten. Für die erforderliche Pflege des Grundstückes wird ein Aufwand von € 4.000,00 berücksichtigt.
Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 695/3, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, baureifes Land

1.371,00 m² Grundfläche à 70,00	95.970,00
4,17 % Abwertung (1)	-4.000,00

Grundstückswert	**91.970,00**	
(1) Abwertung		
Grundstückspflege	-4.000,00	
Bodenwerte		**91.970,00**
Vergleichswert der Liegenschaft		**91.970,00**

3.8 VERKEHRSWERT

Da sämtliche bewertungsrelevanten Umstände bereits im Vergleichswertverfahren Berücksichtigung gefunden haben, kann der Verkehrswert der Liegenschaft mit dem ermittelten Vergleichswert festgesetzt werden.

Vergleichswert	91.970,00	
Verkehrswert zum 25.02.2026 (gerundet)		**92.000,00**

Maria Saal, 12. Mai 2026

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. Einheitswert
4.8. Vergleichswertstatistik
4.9. Fotodokumentation

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2026-05-12T14:00:05+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	