



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 88/24i

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

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: Markus Mäser, geb. 07-02.1960, Oberer Achsam, 2
6971 Hard
vertreten durch: Dr. Emelle Eglenceoglu, Gilmstraße Nr. 2,
6800 Feldkirch
Verpflichtete Partei: Gerhard Möser, geb. 02.01.1954, Bahnhofstraße 18
9360 Friesach
wegen: € 50.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN



betreffend die Liegenschaften
EZ 1162 und 917 GB 74001, Althofen

Verkehrswert der Liegenschaft: **€ 193.000,00**

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	7
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	7
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2.4	Dienstbarkeiten/Reallasten	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.6	ZUBEHÖR	9
2.7	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	9
2.8	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	10
2.9	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN	10
2.10	ENERGIEAUSWEIS.....	11
2.11	HORA	11
2.12	MOBILFUNKANLAGEN	11
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	12
3.1	ALLGEMEINES	12
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	12
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	13
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	13
3.5	BEWERTUNG.....	15
3.5.1	SACHWERTVERFAHREN	15
3.5.2	BODENWERT.....	15
3.5.3	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT	16
3.5.4	Sachwert der Liegenschaft.....	16
3.6	Verkehrswert	17

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Baugrundstücke mit Bodenplatte Schrebergartenstraße 10 AT 9330 Treibach-Althofen Einlagezahl 1162 und 917, Grundbuch Althofen (74001), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	27.05.2025
Eigentümer mit Anteilen	Gerhard Möser, geb. 1954-01-02, B.LNR 5 und 3, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	214.224,00
Verkehrswert gerundet	193.000,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaften EZ 1162 und 917 GB 74001, Althofen zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurden die Liegenschaften am 27.05.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,30 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 88/24i 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.

Erwerbern 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 BEWERTUNGSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 27.05.2025.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 27.05.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,30 Uhr,
- Grundbuchsauszüge der Liegenschaften EZ 1162 und 917 GB 74001, Althofen vom 23. 5. 2025,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,

- Erhebungen beim Stadtgemeindeamt Althofen,
- Internetrecherche HORA, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- *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 88/24i

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Baugrundstücke mit bewilligtem Bauplan
GBNr.:	74001,
Grundbuch:	Althofen
EZ:	1162 und 917
Grundstücksnr.:	260/3, 260/4, 260/12
BLNr.:	3 und 5
Liegenschaftsadresse:	Schrebergartenstraße 10
PLZ/Ort:	9330 Treibach-Althofen
Kategorie:	bebaubare Liegenschaft
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaften befinden sich im Ortsteil Untermarkt in der Schrebergartenstraße, die von der Guttaringer Straße kurz vor dem Ortsende in nordwestlicher Richtung abzweigt. Die Baugrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und weisen von der Straße her ein starkes Gefälle

	auf, das durch Steinschlichtungen abgestuft wird. Auf den Grundstücken befindet sich eine Bodenplatte für das bewilligte Wohnhaus mit Poolhaus. Im nördlichen Bereich ist ein Salettl errichtet.
Grundstücksgröße:	2.953 m ²
Objektgröße:	354 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	Bescheid vom 12. 11. 2018, Zahl 131-9/2018-3050
Benutzungsbewilligung:	
Widmung:	Bauland - Wohngebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	27.05.2025
Schätzwert:	€ 193.000,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	Die Objektgröße ist die verbaute Fläche der Bodenplatte

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaften befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Althofen, im Ortsteil Untermarkt in der Schrebergarten Straße, die von der Guttaringer Straße kurz vor dem Ortsende in nordwestlicher Richtung abzweigt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind im Zentrum von Althofen vorhanden. Die Entfernung dorthin

beträgt ungefähr 1 km. Die Lage kann allgemein als gute Wohnlage, mit Blick auf den mittelalterlichen Ortskern, eingestuft werden.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaften besteht aus

a) EZ 1162

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
260/3   G Gärten(10)        *      1020  Schrebergartenstraße 10
260/12  G Gärten(10)        *      1106
GESAMTFLÄCHE                2126

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

b) EZ 917

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
260/4   G Gärten(10)        *      827

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Gesamtfläche 2.953 m²

Die Liegenschaftsanschrift ist Schrebergartenstraße 10.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist Herr

Gerhard Möser, geb. 1954-01-02, B.LNR 5 und 3

1/1

Eigentümer der Liegenschaften.

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 Gemeinde besteht die Flächenwidmung „Bauland - Wohngebiet“.

2.6 ZUBEHÖR

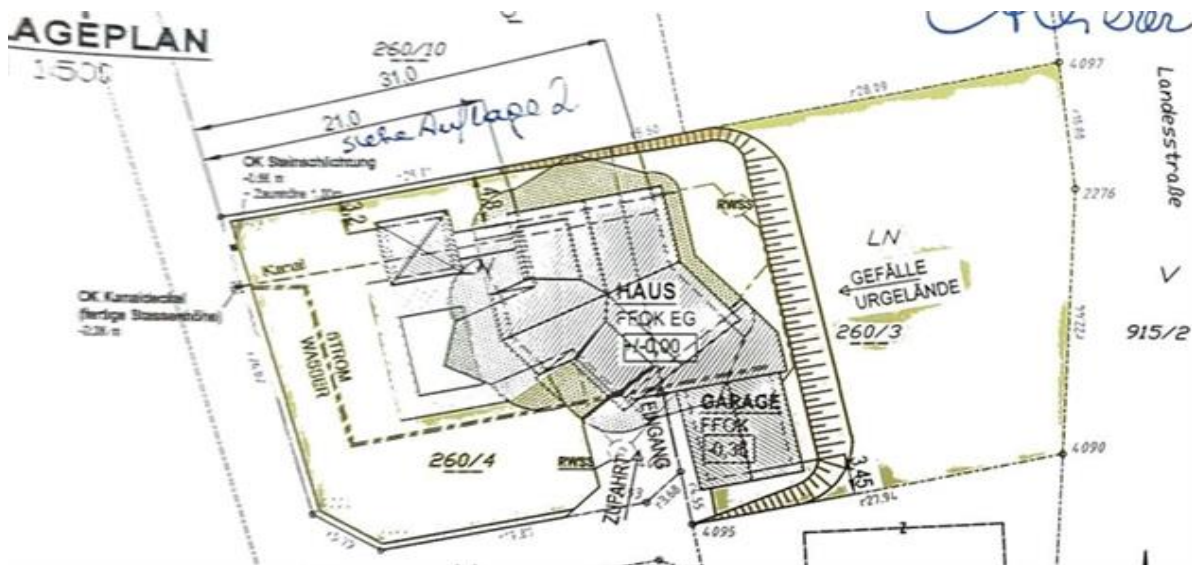
Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.7 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Grundstücke beider Liegenschaften - insgesamt drei Baugrundstücke - bilden eine geschlossene Flächenform. Sie grenzen im Osten an die Guttaringer Straße, im Westen teils an die Schrebergartenstraße als Aufschließungsstraße und ansonsten an verbaute und unverbaute Baugrundstücke. Im Norden schließen als Kleingartenanlage gewidmete Grundstücke an.

Die Liegenschaften weisen von der Guttaringer Straße her ein starkes und ansonsten ein leichtes Gefälle nach Westen auf, welches auf den Grundstücken 260/3 und 260/4 durch Steinschichtungen abgestuft wird. Steinschichtungen auch zur Schrebergartenstraße als Aufschließungsstraße hin, über die beide Liegenschaften aufgeschlossen werden. Für eine separate Aufschließung des Grundstückes 260/12 von Norden her fehlt eine diesbezügliche Dienstbarkeit. Im nördlichen Bereich dieses Grundstückes befindet sich auf einer ca. 4 m x 5 m großen Betonplatte ein in Holzbauweise errichtetes Salettl, gedeckt mit Bitumenschindeln.

Ansonsten befindet sich auf den Grundstücken 260/3 und 260/4 eine Bodenplatte für die mit dem Baubewilligungsbescheid vom 12. 11. 2018, Zahl 131-9/2018-3050 bewilligte Errichtung eines Einfamilienhauses mit Poolhaus mit einer Bruttogrundfläche von rd. 354 m².



Auf Grund der vorstehenden Ausführungen bilden beide Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit.

2.8 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

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

Nach Auskunft Stadtgemeinde und Kärnten Netz sind die Anschlussgebühren bezahlt.

2.9 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

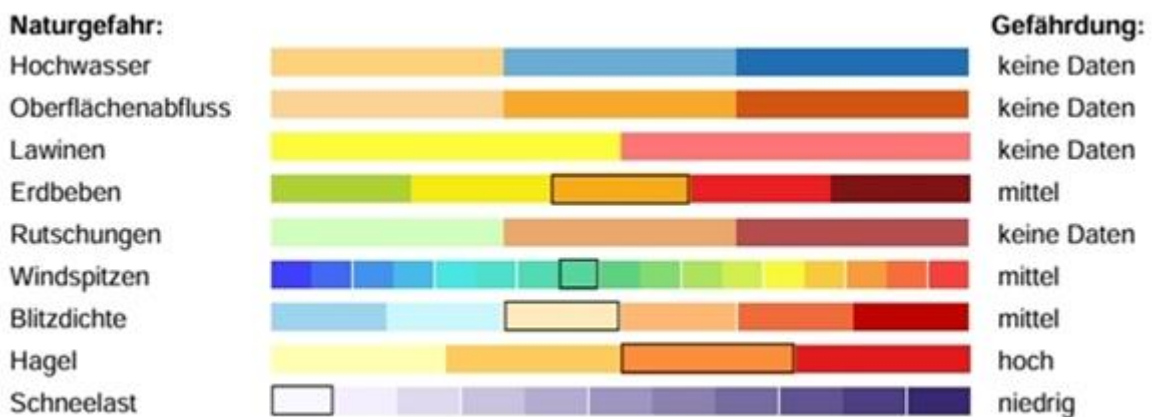
Lt. Mitteilung des Finanzamtes Österreich beträgt der Einheitswert der Liegenschaft EZ 918 zum Stichtag 1. 1. 2008 € 9.700,00, Grundsteuermessbetrag 15,75. Die Liegenschaft EZ 1162 hat zum Stichtag 1. 1. 2019 einen Einheitswert von € 24.900,00, Grundsteuermessbetrag 46,15. Abgabenrückstände bestehen bei der Stadtgemeinde Althofen laut Auskunft vom 27. 5. 2025 nicht, die Anschlussgebühren für Wasser und Kanal wurden bezahlt. Nach Auskunft der Grundsteuerstelle sind hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1162 insgesamt € 1384,50 an Grundsteuer rückständig.

2.10 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.

2.11 HORA

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



2.12 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 1162 und 917 GB 74001, Althofen 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 Rückstaus 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

In der Zeitschrift Gewinn 5/24 werden die Baugrundpreise in der Gemeinde Althofen mit € 48,00 bis € 80,00 mit gleichbleibender Tendenz angegeben.

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 21,00 und € 87,00 gehandelt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Unter

Berücksichtigung einer Valorisierung von 3,51 % (durchschnittliche Preissteigerung der letzten 5 Jahre) ergibt sich ein Mittelwert von rd. € 52,73.

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die Zufahrtssituation wird ein Quadratmeterpreis von € 53,00 vertreten. Der Wert der Bauhütte ist hier bereits berücksichtigt.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 260/3, 260/4, 260/12, Baugrundstücke

Bauland, Wohngebiet, bebaut

2.953,00 m² Grundfläche à 48,00

Grundstückswert **141.744,00**

Bodenwerte **141.744,00**

3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in Kranewitter veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen. Je Quadratmeter BGF werden € 120,00 angesetzt.

Bodenplatte

354,00 m² à 120,00 zum Zeitwert 42.480,00

3.5.4 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 141.744,00

Bauwert 42.480,00

Außenanlagen pauschal (1) 30.000,00

Sachwert der Liegenschaft **214.224,00**

(1) Außenanlagen

Steinschichtungen u. Salettl 30.000,00

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.

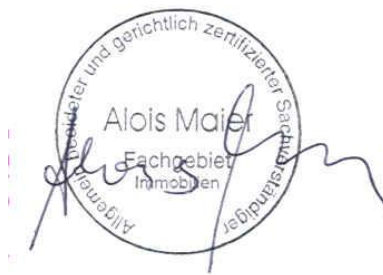
Sachwert	214.224,00
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-21.422,40

Verkehrswert zum 27.05.2025 (gerundet) 193.000,00

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände	
10,00 % Marktanpassung	-21.422,40

Maria Saal, 6. Juni 2025

Der Sachverständige:



ANLAGENVERZEICHNIS

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