GZ: 8 E 31/25z
BG Völkermarkt

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG
(Exekutionsverfahren)

Betreibende Partei:	**Volksbank Kärnten** Pernhartgasse 7 9020 Klagenfurt am Wörthersee
vertreten durch:	tazol und schiestl rechtsanwälte GbR Hauptplatz 24 9100 Völkermarkt
Verpflichtete Partei:	**Waltraud LADINIG**, geb. 26.12.1983 Peratschitzen 5 9122 St. Kanzian am Klopeiner See
wegen:	€ 69.000,- s.A. (Exekutionsverfahren)
Liegenschaft:	**EZ 355 GB 76114 St. Marxen** **Grst. .20/1** und **134/1**
Objekt:	**Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und Weggrundstück**
Liegenschaftsadresse:	Peratschitzen 5, 9122 St. Kanzian am Klopeiner See





1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude
Grundbuch:	EZ 355 GB 76114 St. Marxen
Grundstücke:	.20/1 und 134/1
Grundstücksgröße:	.20/1 - Baugrundstück = 1.278 m² 134/1 – Weggrundstück = 240 m² Grundstücksgröße ges. = 1.518 m²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“ – großteils Aufschließungsgebiet
Gefahrenzonenplan:	Bis auf einen kleinen Teil an der Nordecke des Wohnhausgrundstücks befindet sich das gesamte Areal in der gelben Zone und ist als Überschwemmungsgebiet vom Peratschitzenbach ausgewiesen.
Seehöhe:	ca. 400 m ü.A.

Objektgröße:

Wohnhaus:	EG mit Gewölbe	ca. 116,80 m² WNF
	DG ausgebaut/alt	ca. 20,30 m² NF
	DG Dachboden	ca. 114,00 m² NF
	Keller mit Gewölbe	ca. 51,10 m² NF
Wirtschaftsgebäude:	KG Stall mit Gewölbe	ca. 90,80 m² NF
	EG Arbeitsbereich im Osttrakt	ca. 39,80 m² NF
	DG Tenne mit AR	ca. 148,10 m² NF

Liegenschaftsadresse:	Peratschitzen 5 9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Bewertungsstichtag:	**29.01.2026**
Befundaufnahme:	**29.01.2026**

Gebäudezubehör: Als Gebäudezubehör wurde die Etagenheizung, welche in der Küche des Wohnhauses installiert ist, aufgenommen. Type Rika Festbrennstoffkessel
Der Zeitwert der Etagenheizung beträgt rund € 300,-.

Einrichtungen: keine werthaltige Einrichtung vorhanden

Energieausweis: keiner vorhanden

Gebäudealter: Baujahr angenommen 80 Jahre
Dachstuhlerneuerung Wohnhaus vor etwa 15 Jahren
Restnutzungsdauer 20 Jahre

A) VERKEHRSWERT GESAMTLIEGENSCHAFT EZ 355

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 355** GB 76114 St. Marxen mit dem Wohnhaus samt Gebäudezubehör, dem Wirtschaftsgebäude sowie dem Weggrundstück 134/1 beträgt insgesamt rund **165.000,--.**

B) VERKEHRSWERT WEGGRUNDSTÜCK 134/1

Der **Verkehrswert** vom asphaltierten **Weggrundstück 134/1** KG 76114 St. Marxen alleine beträgt insgesamt rund **2.700,--.**

C) VERKEHRSWERT EZ 355 OHNE WEGGRUNDSTÜCK 134/1

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 355** GB 76114 St. Marxen mit dem Wohnhaus und dem Wirtschaftsgebäude ohne dem Weggrundstück 134/1 beträgt insgesamt rund **161.000,--.**

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt auch realisierbar ist.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1. Bewertungsergebnis 2
1.1. Inhaltsverzeichnis 5
1.2. Bedingungen 7
1.3. Auftrag 7
1.4. Zweck des Gutachtens 8
1.5. Bewertungsstichtag 8
1.6. Ortsaugenschein 8
1.7. Grundlagen des Gutachtens 8

2. BEFUND 10
2.1. Gutsbestand und Widmung 10
2.2. Eigentumsverhältnisse 11
2.3. Dingliche Rechte 11
2.4. Dingliche Lasten 11
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse 15
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur 17
2.7. Ver- und Entsorgung 17
2.8. Nutzung der Liegenschaft 18
2.9. Chronik 18
2.10. Teilung und Bebaubarkeit 19

3. OBJEKT 20
3.1. Beschreibung 20
3.2. Konstruktiver Aufbau 25
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung 27
3.4. Objektdaten 30
3.5. Erhaltungszustand 31
3.6. Gebäudezubehör 31
3.7. Außenanlagen 32
3.8. Bauliche Grundstücksausnutzung 35

4. GUTACHTEN 36

4.1. Allgemeines 36

4.2. Sachwertverfahren 37

4.3. Bodenwert 37

4.4. Neubauwert 40

4.5. Bauzeitwert 42

4.6. Gebäudezubehör 43

4.7. Außenanlagen 43

4.8. Sachwert 44

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft 44

Beilagen:

- SV-Bilddokumentation vom 29.01.2026
- Grundbuchsauszug EZ 355, Abfragedatum 09.12.2025
- KAGIS-Auszüge mit Orthofotos, FLÄWI, Mappenplan, Gefahrenzonenplan, Leitungspläne Kanal und Kelag, Oberflächenabflussplan und historischer franziszeischer Katasterplan, Ortsplan
- Abgabenbescheid Kanalanschlussbeitrag vom 14.01.2013 der Gemeinde St. Kanzian samt dem Kanalaufmaßblatt
- Historisches Orthofoto vom 18.08.2013 mit noch altem Dachstuhl und Lichtbild des Hofes von 1980
- Tauschvertrag TZ 412/1954 vom 04.11.1953
- Kaufvertrag TZ 525/50 vom 06.05.1950
- Grundriss- und Schnittpläne gemäß dem Naturaufmaßplan des SV vom Wirtschaftsgebäude und vom Wohnhaus M 1:200

1.2. Bedingungen

Zu ermitteln ist der Verkehrswert der EZ 355 GB 76113 St. Kanzian mit den Grundstücken .20/1 und 134/1. Es sind die beiden Grundstücke, zumal sie nicht zusammenhängen, auch separat zu bewerten.

Die Liegenschaftsbewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft ohne Berücksichtigung von Pfandrechten. Lediglich Dienstbarkeiten etc. werden – soweit sie bekannt sind – in der Schätzung unserer Liegenschaft berücksichtigt.

Besonderer Hinweis des Sachverständigen:

Jede Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen und der Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH ist untersagt. Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten.
Die Vervielfältigung von Schriftstücken, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch SV Ing. Karl Liesnig und die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH, Originale und Kopien sind durch die Originalunterschrift erkennbar.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme bzw. Bewertung ausdrücklich vor. Das gegenständliche Liegenschaftsbewertungsgutachten wurde vom Baumeister Ing. Karl Liesnig in seiner Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung verfasst.

1.3. Auftrag

Mit Beschluss des BG Völkermarkt vom 03.12.2025 wurde der Sachverständige mit der Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt.

1.4. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für das Exekutionsverfahren beim BG Völkermarkt.

1.5. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der Befundaufnahme:

29.01.2026

1.6. Ortsaugenschein

Der Ortsaugenschein bei der EZ 355 GB 76114 St. Marxen mit dem Wohnhaus samt Wirtschaftsgebäude Peratschitzen 5 sowie dem Weggrundstück 134/1 fand am 29.01.2026 statt.

Anwesend waren die Mutter der Verpflichteten Frau Hadburg Ladinig, wohnhaft 9123 St. Primus, Alte Dorfstraße 26, und als Vertreter der Betreibenden Partei der Volksbank Kärnten eG, Herr RA Mag. Martin Schiestl von der Kanzlei tazol und schiestl Rechtsanwälte. Weiters waren die Buchberechtigten Herr Matthias Pinter, wohnhaft Peratschitzen 14, und Herr Edmund Tonitz, wohnhaft Peratschitzen 58, zugegen.

1.7. Grundlagen des Gutachtens

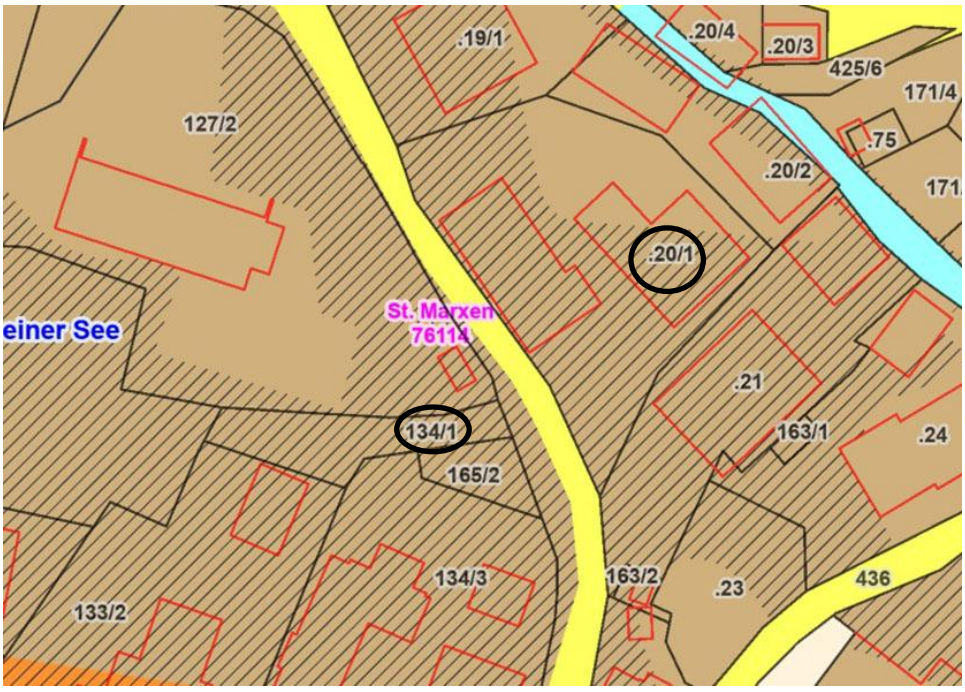
- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 29.01.2026
- Grundbuchsauszug EZ 355, Abfragedatum 09.12.2025
- Erhebungen bei der Gemeinde St. Kanzian, bei der Kelag, beim BG Völkermarkt und beim Landesarchiv Kärnten
- KAGIS-Auszüge mit Orthofotos, FLÄWI, Mappenplan, Gefahrenzonenplan, Leitungspläne Kanal und Kelag, Oberflächenabflussplan und historischer franziszeischer Katasterplan, Ortsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.

- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert-Funk, 4. Aktualisierte Auflage 2022, herausgegeben von der ÖVI Immobilienakademie
- SV Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 2020
- Immobilienpreisspiegel 2026
- Abgabenbescheid Kanalanschlussbeitrag vom 14.01.2013 der Gemeinde St. Kanzian samt dem Kanalaufmaßblatt
- Historisches Orthofoto vom 18.08.2013 mit noch altem Dachstuhl
- Lichtbild des Hofes von 1980 als Luftbildaufnahme
- Tauschvertrag TZ 412/1954 vom 04.11.1953
- Kaufvertrag TZ 525/50 vom 06.05.1950
- Grundriss- und Schnittpläne gemäß dem Naturaufmaßplan des SV vom Wirtschaftsgebäude und dem Wohnhaus M 1:200
- Angaben der Mutter der Verpflichteten und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung

Liegenschaft:	Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und Weggrundstück
Grundbuch:	EZ 355 KG 76114 St. Marxen
Grundstücke:	.20/1 und 134/1
Grundstücksgröße:	.20/1 - Baugrundstück = 1.278 m² 134/1 – Weggrundstück = 240 m² Grundstücksgröße ges. = 1.518 m²
Widmung:	Bauland „Dorfgebiet“ – Aufschließungsgebiet (=Bauverbot!)
Gefahrenzonenplan:	Die Grundstücke befinden sich in der gelben Zone des Gefahrenzonenplanes Peratschitzen.
Seehöhe:	ca. 400 m ü.A.
Grundstücksadresse:	Peratschitzen 5 9122 St. Kanzian am Klopeiner See



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan

2.2. Eigentumsverhältnisse

```
 1 ANTEIL: 1/1
   Waltraud Ladinig
   GEB: 1983-12-26 ADR: Peratschitzen 58, Kühnsdorf   9125
    a 447/2010 Einantwortungsbeschluss 2008-11-11 Eigentumsrecht
```

2.3. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Lasten

```
 1  a 525/1950
       DIENSTBARKEIT
       Grasnützung auf Gst .20/1
       gem Abs 6 Kaufvertrag 1950-05-06
       für EZ 55
   b 447/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
       aus EZ 13
 2  a 412/1954
       DIENSTBARKEIT
       Gehen Fahren über Gst 134/1
       gem P 11 Tauschvertrag 1953-11-04
       für EZ 115
   b 447/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
       aus EZ 13
 4  a 2134/1985
       DIENSTBARKEIT
       Gehen Fahren über Gst 134/1
       gem P Fünftens b) Übergabsvertrag 1984-11-06
       für Gst 130
    b 447/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
       aus EZ 13
 9  b 945/2016 IM RANG 556/2016
       DIENSTBARKEIT
       Geh- und Fahrrecht über Gst .20/1
       für Gst .21
10  a 1245/2020
       DIENSTBARKEIT
       Geh- und Fahrrecht über Gst 134/1
       für Gst 133/2
```



Kanalleitungsplan

Sowohl an der Süd- als an der Nordseite des Baugrundstücks .20/1 verläuft der öffentliche Kanal der Gemeinde. Ein Leitungsrecht dafür ist nicht verbüchert.



Servitutsflächen als asphaltierte Wegflächen der Bauarea 20/1



Weggrundstück 134/1 im Grenzkataster



Asphaltierte Wegzufahrt an der Südostseite mit Einbindung in die Gemeindestraße und dem Verlauf der Servitutsfläche



Weganlage entlang der Ostseite vom Wohnhaus zum Nachbargrundstück .21



Weg entlang der Nordseite zum Nachbargrundstück .20/2



Servitutsweg an der Westseite zum Nachbargrundstück .19/1

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die mit einem Wohnhaus und einem alten Wirtschaftsgebäude bebaute Liegenschaft befindet sich im alten Ortskern von Peratschitzen direkt vis-a-vis vom Rüsthaus.
Die Zufahrt zu dieser Hofstelle erfolgt über die Gemeindestraße von der Südostseite, wobei um die bebaute Hofstelle auch ein asphaltierter Aufschließungsweg als Zufahrt zu den Nachbarliegenschaften angelegt ist.
Der Hauszugang mit dem vorgelagerten Abstellplatz ist südlich vom Wirtschaftsgebäude angelegt. Das Wirtschaftsgebäude steht fast direkt an der Gemeindestraße. An der Nordseite vom alten Stallzugang befindet sich der Mistlagerplatz, wobei durch die leichte Geländeneigung der Zugang in den Gewölbekeller fast ebenerdig erfolgt.
Das Wohnhaus steht an der Südostseite der relativ kleinen Hofstelle auch fast an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarliegenschaften. Die Nachbarobjekte stehen auch sehr nahe zur gegenständlichen Bauarea 20/1, sodass insgesamt die örtlichen Platzverhältnisse sehr beengt sind.

Die zur Hofstelle angrenzenden Nachbarparzellen sind großteils mit landwirtschaftlichen Objekten und Wohnhäusern bebaut. Westlich grenzt die Gemeindestraße nach St. Lorenzen an. Vis-a-vis davon befindet sich das Areal des Rüsthauses.

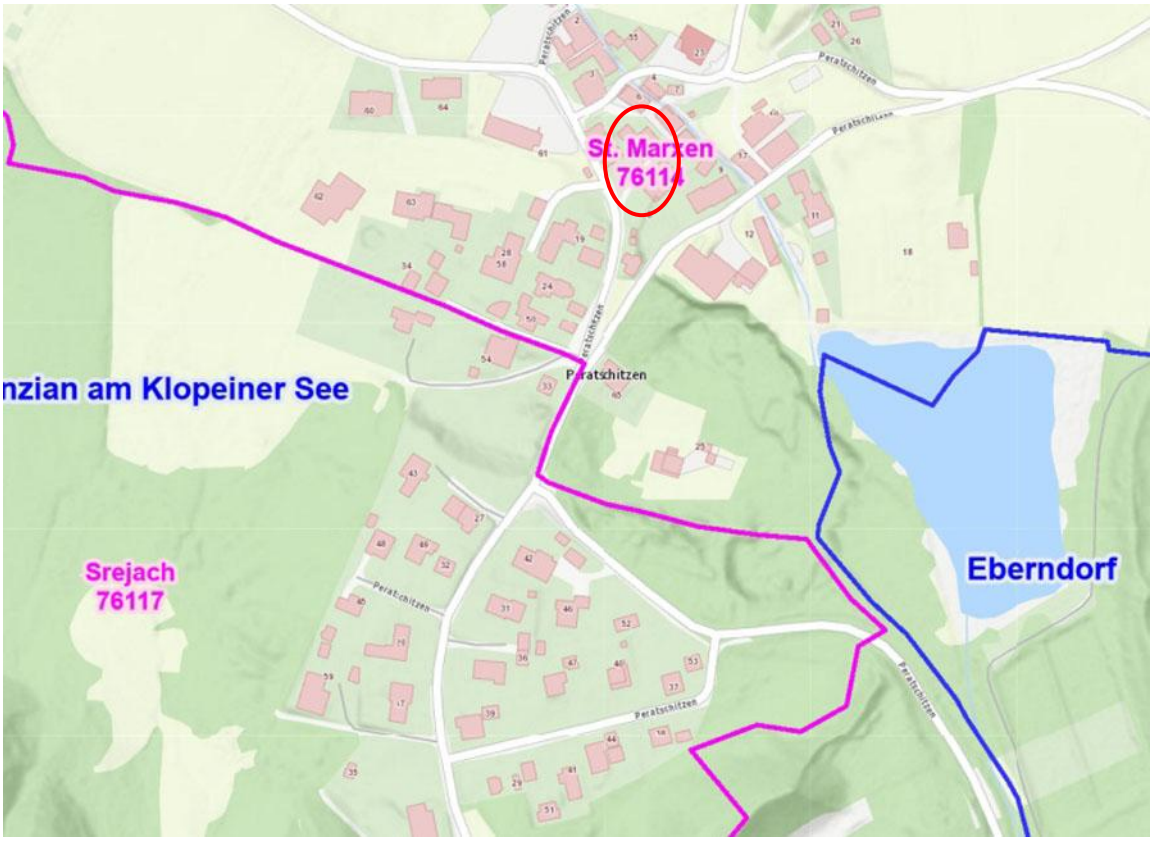
Die Wegparzelle 134/1 ist durch die Gemeindestraße von der Hofstelle getrennt, wodurch weder ein funktioneller noch räumlicher Zusammenhang zu dieser besteht. Diese asphaltierte Wegfläche dient zur Aufschließung der angrenzenden Baugrundstücke, wofür auch einige Wegservitute verbüchert sind. Das asphaltierte Weggrundstück ist bereits im Grenzkataster und ist vermessen. Grenzpunkte konnten vom SV vor Ort nur teilweise ausfindig gemacht werden.

Die Entfernung nach Kühnsdorf zum Bahnhof beträgt nur etwa 2 km, die Entfernung ins Zentrum nach Kühnsdorf und nach St. Kanzian beträgt jeweils rund 4 km. Östlich oberhalb von Peratschitzen verläuft die neue ÖBB-Koralmbahnstrecke, westlich von Peratschitzen bzw. St. Lorenzen befindet sich der Völkermarkter Stausee mit dem Draufluss.

Infolge der Tiefenlage von Peratschitzen ist dieser Siedlungsbereich gegenüber den östlich angrenzenden Ortschaften Srejach und Wasserhofen eher abgeschieden und etwas exponiert gelegen.



Orthofoto mit Lage der Grundstücke



Auszug aus Ortsplan

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Alle wesentlichen öffentlichen Stellen befinden sich im Ortszentrum von St. Kanzian. Neben dem nahen Anschluss zum Sport-, Freizeit- und Schulzentrum in Kühnsdorf/Wasserhofen ist auch eine gute Verbindung zum ÖBB-Bahnhof Kühnsdorf-Klopeiner See gegeben.

2.7. Ver- und Entsorgung

Das Wohnhaus Peratschitzen 5 ist an die Kanalisationsanlage der Gemeinde St. Kanzian angeschlossen. Ein Stromanschluss ist mittels Dachständer durch die Kelag gegeben. Der Wasseranschluss erfolgt über die Wassergenossenschaft Peratschitzen, wobei der Verlauf der Wasserleitungen weder an der Hofstelle noch beim Weggrundstück bekannt ist.

Sowohl an der Süd- als auch an der Nordseite des Grundstücks .20/1 verlaufen im befestigten Bereich der Wege die Kanalstränge, wofür aber keine Leitungsrechte verbüchert sind.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Erdgeschoss (EG) des Wohnhauses wird von der Verpflichteten selbst bewohnt, der Stall steht leer, die Tenne dient nur noch als Abstellplatz. Der östliche Bereich vom EG-Wirtschaftsgebäude wird für die Wurst- und Fleischaufbereitung verwendet. Eine bäuerliche Bewirtschaftung des Hofes erfolgt nicht mehr.

2.9. Chronik

Die Verpflichtete wurde mit Einantwortungsbeschluss vom 11.11.2008 Eigentümerin der Liegenschaft. Vor rund 15 Jahren hat sie den kompletten Dachstuhl des Wohnhauses erneuern lassen. Von den beiden Objekten sind bei der Gemeinde aber keine Pläne, Bewilligungen oder andere Unterlagen auffindbar. Der unter C-LNr 2 verbücherte Tauschvertrag TZ 412/54 und der unter C-LNr 1 verbücherte Kaufvertrag TZ 525/50 wurden vom Sachverständigen aus der Urkundensammlung beim Landesarchiv Kärnten ausgehoben und sind dem Gutachten angeschlossen



Historische Luftbildaufnahme von der Hofstelle aus dem Jahre 1980

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Grundstücksteilung der Bauarea 20/1 ist praktisch nicht möglich. Die Wegparzelle 134/1 besitzt keine Verbindung zur Hofstelle und ist auch funktionell von dieser getrennt, sodass eine separate Verwertung des Weggrundstückes technisch „sinnvoll“ wäre.

Festzustellen ist, dass sich die beiden Grundstücke im Überschwemmungsgebiet der gelben Zone vom Gefahrenzonenplan des Peratschitzen-Baches befinden. Infolgedessen besteht ein Aufschließungsgebiet, was de facto ein Bauverbot bedeutet!

3. OBJEKT

3.1. Beschreibung

A) WOHNHAUS

Das im Kern wahrscheinlich bereits über 100 Jahre alte Wohnhaus hat vor etwa 10-15 Jahren einen komplett neuen Dachstuhl samt Dacheindeckung erhalten. Nur der Südtrakt des Hauses ist unterkellert. Dieser Trakt besitzt im Erdgeschoss (EG) ein höheres Bodenniveau und ist über zwei Treppen vom Vorraum aus zugänglich. Dieser Südtrakt weist die Außenabmessungen von in etwa 6,90 m x 11,90 m auf. Der L-förmige Gebäudegrundriss besitzt westseitig zum westseitigen Innenhof eine Gebäudelänge von rund 19,5 m. In diesem Bereich befindet sich auch der Hauszugang und ein überdachter Terrassenvorplatz. Im nicht unterkellerten Nordwestteil sind die Küche und das Badezimmer untergebracht. Die Wohnnutzfläche (WNF) im EG beträgt rund 117 m². Der Dachboden ist infolge der Neuerrichtung des massiven Dachstuhls mehr oder weniger nur mehr als Abstellbereich nutzbar. Die Fassaden- und Traufenausbildungen der Überdächer zum Dachboden sind großteils noch zu komplettieren bzw. fertigzustellen.

Sowohl der Keller als auch der nordwestliche Trakt vom Erdgeschoss sind mit alten Gewölbedecken versehen. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss (DG) besitzt einen Walmdachstuhl, welcher konstruktiv etwas angehoben worden ist. Die massiven Leimbinder sind teilweise auf den alten Bundträmen aufgeständert worden.

Die zentrale Beheizung der EG-Wohnräume erfolgt über Warmwasserradiatoren. Dafür ist in der Küche eine Etagenheizung für feste Brennstoffe installiert. Zusätzlich gibt es aber noch Einzelöfen und E-Radiatoren in einigen Schlafräumen vom Südtrakt. In den meisten Wohnräumen sind Feuchte- und Schimmelflecken vorhanden. Das Haus ist bis auf den neuen Dachstuhl renovierungsbedürftig. Ein Energieausweis liegt nicht auf.



Gebäudeansicht Südseite mit unterkellertem Trakt



Gebäudeansicht Nordseite mit der Küche



Gebäudeansicht Westseite mit Hauszugang und überdachtem Terrassenbereich

B) WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Das wahrscheinlich auch bereits über 100 Jahre alte Wirtschaftsgebäude weist die Außenabmessungen von 21,30 m x 8,00 m auf. Das Objekt ist mit einem steilen Krüppelwalmdach versehen. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die Tenne und darüber der offene Spitzboden. An der Nordseite ist eine angeschüttete Auffahrtsrampe als Zufahrt zur Tenne vorhanden. Im tieferliegenden Kellergeschoss ist unter der Tenne der bereits seit langem leerstehende Stall untergebracht. Von der KG-Nordseite ist hier auch ein ebener Ausgang zur alten Mistlagerstätte gegeben. Hofseitig ist der Stall nur über eine schmale Außenstiege zugänglich.

Im nicht unterkellerten Südtrakt sind im Erdgeschoss Arbeits-, Kühl- und Wirtschaftsräume für die Fleisch- und Wurstverarbeitung eingebaut. Dafür wurde auch ein Teil der alten Garage ausgebaut.

Das großteils nur noch als Abstellfläche genutzte Wirtschaftsgebäude befindet sich insgesamt in einem sehr renovierungsbedürftigen Bauzustand.



Gebäudeansicht Südwestseite mit der direkt angrenzende Gemeindestraße



Gebäudeansicht Nordseite mit Stallzugang und der alten Mistlagerstätte



Wohnhaus und Hofzugang zum Wirtschaftsgebäude



Hofseitige Auffahrtsrampe in die Tenne mit dem Futtersilo

3.2. Konstruktiver Aufbau

Festzuhalten ist, dass es weder für das Wohnhaus noch für das Wirtschaftsgebäude einen Bauplan oder Baugenehmigungen gibt. Beide Gebäude dürften im Kern bereits um die 100 Jahre alt sein, wobei konstruktiv auch von einer alten Bausubstanz auszugehen ist.

A) WOHNHAUS

Keller:	stark durchfeuchteter Gewölbekeller mit offenem Stiegenabgang vom EG-Vorhaus, massive Natursteinwände, modriger Mostkeller nur mit Erdboden;
Fenster:	neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Dreh- Kipp-Ausführung, im EG großteils mit Rollos;
Außenwände:	massives Mauerwerk, verputzt ohne besonderen Wärmeschutz, Außenfassade ist noch fertigzustellen;
Decken:	großteils massive Gewölbedecken, Untersichten verputzt;
Stiegen:	geradläufige Betontreppen, sowohl in den Keller als auch zu den Zwischengeschossen und ins DG;
Installationen:	veraltete Haustechnik, E-Installation mit Holzverteilerkasten und teilweise noch Schraubsicherungen, Warmwasserradiatoren;
Heizung:	Etagenheizung mit Rika-Festbrennstoffheizkessel, welcher sich in der Küche befindet;
Böden:	PVC-Beläge, Betonestrich, Holzparkett und Fliesen;
Raumhöhen:	zwischen 2,45 m und 3,10 m
Abgasfang:	alte gemauerte Kamine, Kaminköpfe verblecht;

Innentüren:	unterschiedliche Vollbautüren mit Holzrahmenstöcken;
Dachstuhl:	Walmdachstuhl, Dachneigung ca. 37° als neuer Pfettendachstuhl mit neuen Leimbindern auf Bundträmen abgestützt, die gesamte Dachkonstruktion wurde gegenüber dem Altbestand etwas angehoben, der massive Dachstuhl ist zimmermannsmäßig ausgebildet, die Vordächer und auch das Überdach an der Terrassenseite sind Holzsichtkonstruktionen, am Dachfirst befindet sich ein Dachständer für den Stromanschluss der Kelag;
Dacheindeckung:	Ziegel auf unterlüfteter Kaltdachkonstruktion, Dachrinnen und Abfallrohre der Spenglerei aus eloxiertem Alublech;
Wasserversorgung:	Wasseranschluss an die WVA der Wassergenossenschaft Peratschitzen;
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss an die Abwasseranlage der Gemeinde St. Kanzian, die Dachwässer werden großteils lediglich frei in den Innenhof ausgeleitet und oberflächlich zur Versickerung gebracht.

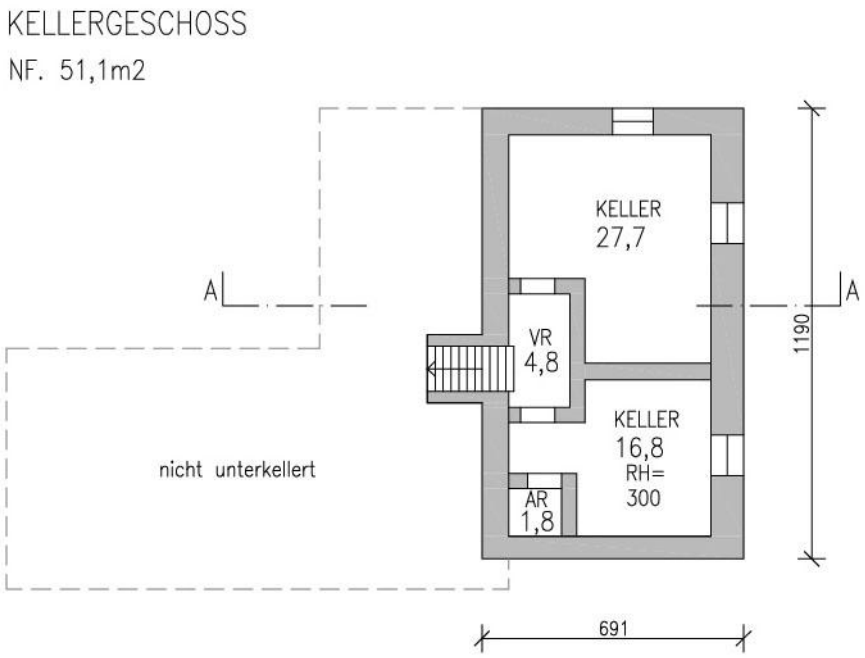
B) WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Keller:	massiv ausgeführter Gewölbekeller mit Betonböden, Güllekanal und den alten Aufstallungen etc.;
Tenne:	zimmermannsmäßig ausgebildete Holzkonstruktion mit befahrbarem Zwischenboden, gemauerten Eckpfeilern, Wandelementen mit Holzbrettern verschalt als gegliederte Fassadenelemente ausgebildet;
Außenwände:	Mischmauerwerk, verputzt und gemalen, im Erdbereich großteils durchfeuchtet und bereits sanierungsbedürftig;

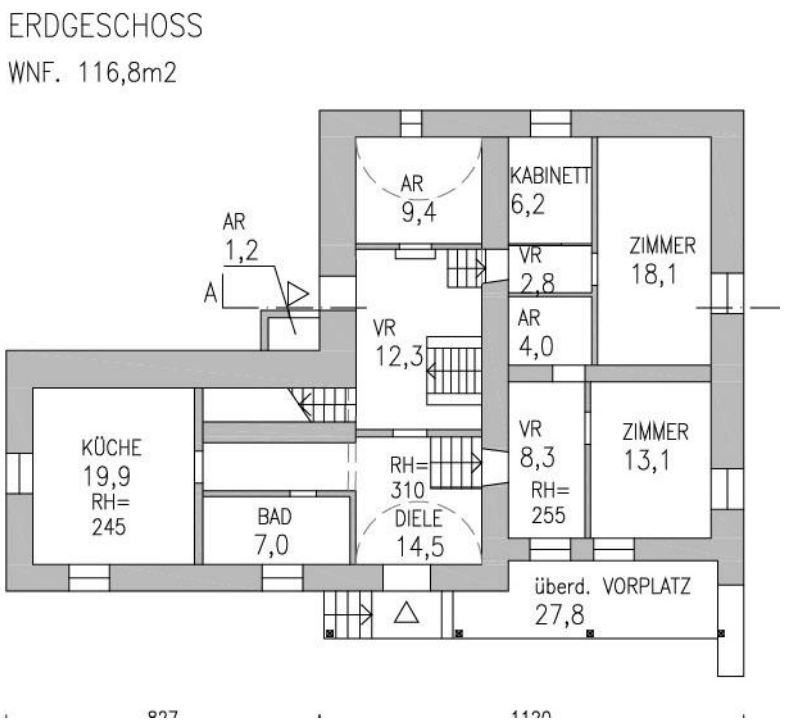
Decken:	Gewölbedecken, Holztramdecken, teilweise Betondecken;
Installationen:	die Leitungen sind großteils auf Putz verlegt, nur noch teilweise in Betrieb bzw. funktionsfähig, E- und HKLS ist veraltet und sanierungsbedürftig;
Dachkonstruktion:	Holztramdecke mit Zwischenboden als stehender Pfettendachstuhl zimmermannsmäßig gefertigt;
Dacheindeckung:	alte Betondachziegeln, Dachrinne entlang der Straße mit Regenabfallrohr direkt auf die Straße geleitet! Hofseitig frei ausrinnend ohne Dachrinne.

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

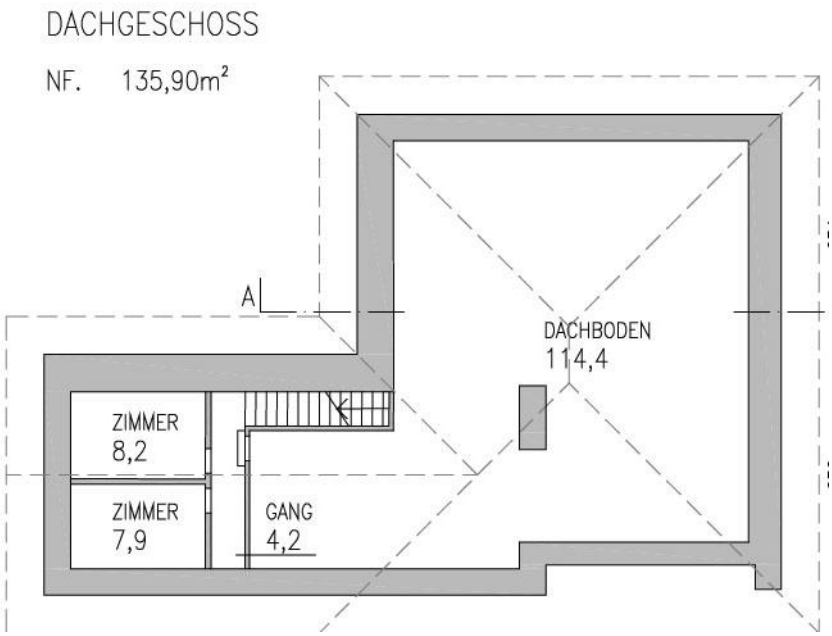
Die Raumaufteilung und Ausstattung des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes ergeben sich aus den Bestandsplanskizzen des SV sowie der SV-Bilddokumentation.



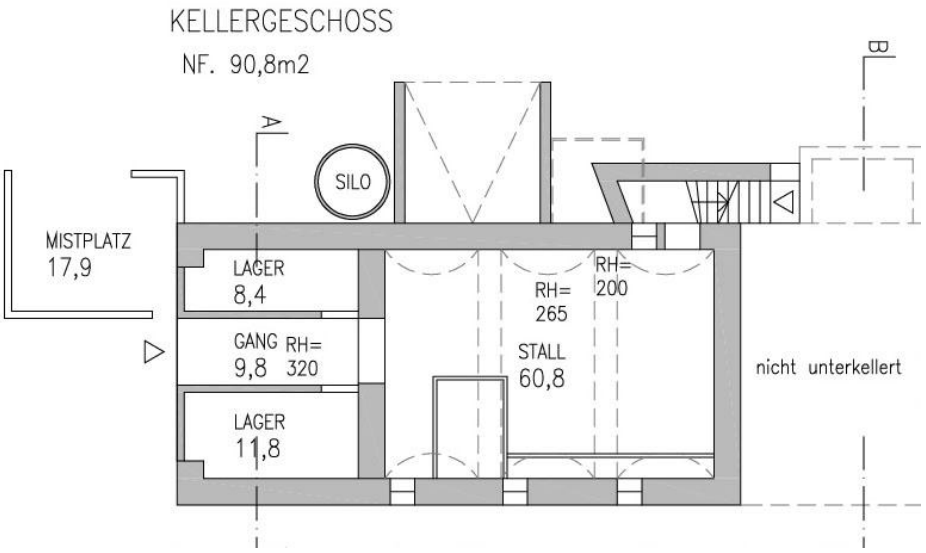
Wohnhaus Grundriss KG



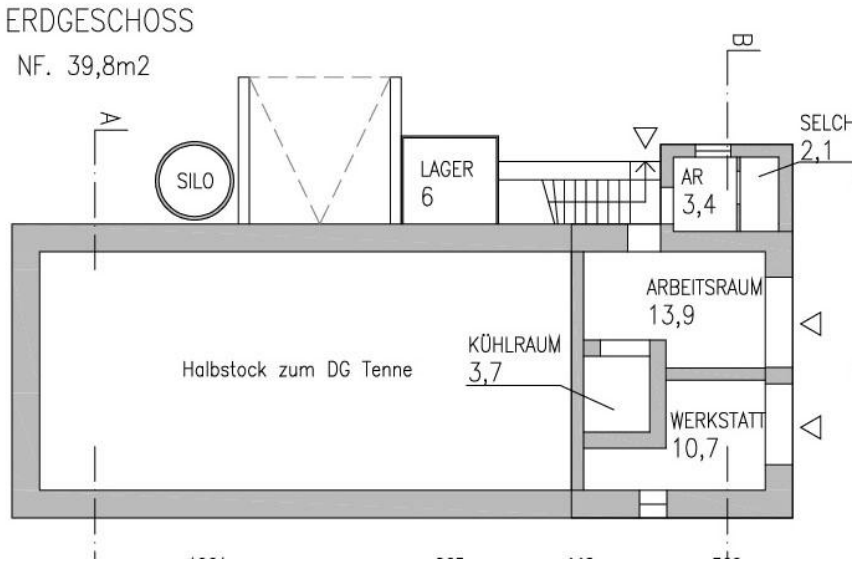
Wohnhaus Grundriss EG



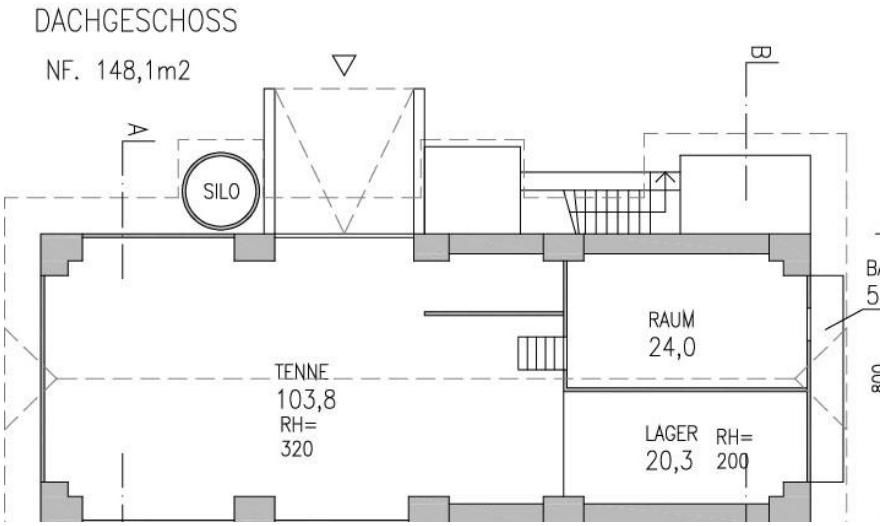
Wohnhaus Grundriss Dachboden



Wirtschaftsgebäude Grundriss KG



Wirtschaftsgebäude Grundriss EG



Wirtschaftsgebäude Grundriss DG

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

WOHNHAUS:

KG	ca. 82,20 m² BGF
EG	ca. 190,30 m² BGF
DG	ca. 121,90 m² BGF
Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 394,40 m² BGF

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:

KG	ca. 122,00 m² BGF
KG	ca. 178,00 m² BGF
DG	ca. 120,20 m² BGF
Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 470,30 m² BGF

Nutzflächen (NF):

WOHNHAUS:

EG mit Gewölbe	ca. 116,80 m² WNF
DG ausgebaut/alt	ca. 20,30 m² NF
DG Dachboden	ca. 114,00 m² NF
Keller mit Gewölbe	ca. 51,10 m² NF

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE:

KG Stall mit Gewölbe	ca. 90,80 m² NF
EG Arbeitsbereich im Osttrakt	ca. 39,80 m² NF
DG Tenne mit AR	ca. 148,10 m² NF

Gebäudealter:
Ansätze unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten
und der bereits vorgenommenen Erneuerungsarbeiten

Wohnhaus:	im Kern > 100 Jahre
Technische Restnutzungsdauer	20 Jahre

Wirtschaftsgebäude:	> 100 Jahre
Technische Restnutzungsdauer	20 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Das Wohnhaus wurde vor 10-15 Jahren mit einem neuen Dachstuhl versehen und ist im Zuge dessen auch neu eingedeckt worden. Seitdem ist das Gebäude von daher gut abgedichtet. Das Erd- und Kellergeschoss befinden sich noch in einem renovierungsbedürftigen Bauzustand. Es sind zudem an der Fassade und im Innenbereich noch Sanierungs- und Komplettierungsarbeiten notwendig.

Das Wirtschaftsgebäude ist durch das Alter und den Instandhaltungsrückstau dringend sanierungsbedürftig und müsste demnächst zumindest neu eingedeckt werden.

Unter Zugrundelegung der gegebenen Bauausführung und des Alters der Gebäude wird für das Wohnhaus die Gebäudezustandsnote mit 3,5 nach ROSS und für das Wirtschaftsgebäude mit 4,0 nach ROSS angesetzt.

Zustandsnoten nach ROSS:
Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 5: wertlos

3.6. Gebäudezubehör

Im Wohnhaus ist in der Küche eine Etagenheizung installiert. Diese wurde vom SV als Gebäudezubehör aufgenommen. Es handelt dabei um einen Festbrennstoffkessel der Type Rika, Baujahr und Leistung sind unbekannt.



Festbrennstoffkessel Etagenheizung in der Küche des Wohnhauses

3.7. Außenanlagen

Als werthaltige Außenanlagen wurden bei der bebauten Hofstelle die befestigten Traufen- und Innenhofflächen, Silo, Mistlager und der Terrassenbereich mit dem Hauszugang festgestellt.

Das Weggrundstück Nr. 134/1 ist großteils asphaltiert und mit einem Umkehrplatz versehen. Die nunmehr vorhandene Asphaltfläche beträgt rund 180 m² und wurde im Zuge des Rüsthausbaus etwas vergrößert.



Innenhof mit Auffahrtsrampe und Zugang zu den Gebäuden



Hofzufahrt an der Nordostecke



Parkplatz und Hofzufahrt an der Südostseite



Asphaltierter Umkehrplatz vom Weggrundstück mit Blickrichtung zur Hofstelle

3.8. Bauliche Grundstücksausnutzung

BGF EG Wohnhaus	ca. 190,00 m² BGF
BGF Wirtschaftsgebäude gesamt	ca. 470,00 m² BGF
BGF gesamt	ca. 660,00 m²

Grundstücksfläche Baugrundstück: ca. 1.278 m²

GFZ = Bruttogeschossfläche:Baugrundstücksfläche = 660 m² : 1.278 m² = 0,52 GFZ

Gemäß den neuen Bestimmungen des Bebauungsplans der Gemeinde St. Kanzian wäre für Bauland „Dorfgebiet“ eine höchstzulässige GFZ von 0,5 erlaubt. Demnach ist eine weitere Verbauung nicht mehr möglich!

4. GUTACHTEN

4.1. Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) 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 Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Während das Sachwertverfahren auf dem Wert der baulichen Substanz beruht, wird beim Ertragswertverfahren vom nachhaltig erzielbaren Ertrag aus den im Betriebsgebäude vermietbaren Räumlichkeiten unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren kommt, nachdem es für individuell bebaute Liegenschaften keine Vergleichspreise gibt, nicht zur Anwendung.

In der Bewertungslehre ist in der Praxis üblicherweise bei Landwirtschaften das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden. Nachdem gegenständlich aber keine nachhaltige Bewirtschaftung der Wirtschaftsgebäude mehr möglich ist, kann dafür auch kein Reinerlös mehr erzielt werden. Infolgedessen wird zur Ermittlung des Verkehrswertes nur das Sachwertverfahren herangezogen, welches die bauliche Substanz der Gebäude abbildet.

4.2. Sachwertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich grundsätzlich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Gegenständlich handelt es sich um ein Baugrundstück mit der Widmung Bauland „Dorfgebiet“ als Aufschließungsgebiet im Dorfzentrum von Peratschitzen.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross’schen Abschreibung nach Erich HEIDECK Berücksichtigung.

Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.
Maßgeblich für die Berechnung des Herstellungswertes (Neubauwertes) ist der Bauzustand zum Bewertungsstichtag.

4.3. Bodenwert

Vergleichsgrundstücke:
Direkt angrenzend zum Weggrundstück 134/1 hat die Verpflichtete im Jahre 2019 rund 470 m² Grund an die Gemeinde St. Kanzian für den Rüsthausbau und rund 236 m² an Herrn Robert Wertschnig verkauft. Der Kaufpreis damals betrug jeweils € 20,- pro m². Weitere Grundverkäufe direkt in Peratschitzen in den letzten Jahren konnten vom SV nicht erhoben werden. In der näheren Umgebung wurde 2021 ein Grundstück um rund € 23,- pro m² verkauft. Richtung St. Lorenzen sind die Verkäufe nicht vergleichbar. Grundstücksverkäufe im Bereich von Srejach belaufen sich im Anschluss zur Ortschaft Peratschitzen auf in etwa € 40,- pro m² aus dem Jahre 2021.

1) TZ 1759/2021
GB: 76117 Srejach
Grundstücke: 506/1, 506/2
Grst.-Größe: 2.748 m²
Kaufpreis: **€ 40,00 / m²**
Verkäufer: Valentin Mocnik
Käufer: Sigrid Wukounig-Laas
KV-Datum: 12.05.2021
Widmung: Bauland „Dorfgebiet“
Lage: Sertschach Nord 3 / ca. 750 m von unserer Liegenschaft entfernt

2) TZ 157/2025
GB: 76114 St. Marxen
Grundstück: 221/3
Grst.-Größe: 994 m²
Kaufpreis: **€ 3,01 / m²**
Verkäufer: Günter und Maria Schubert
Käufer: Rudolf Vrecar und Hannelore Micheutz-Vrecar
KV-Datum: 22.01.2024
Widmung: Grünland „Land- und Forstwirtschaft“-Ödland
Lage: Duell 5 / ca. 900 m von unserer Liegenschaft entfernt

3) TZ 929/2021
GB: 76113 St. Kanzian
Grundstück: 151/4
Grst.-Größe: 310 m²
Kaufpreis: **€ 15,00 / m²**
Verkäufer: Franz Manfred Taus
Käufer: Sylvia und Joachim Riepl
KV-Datum: 26.11.2020
Widmung: Bauland „Dorfgebiet“
Lage: Brenndorf 16 / ca. 1,5 km von unserer Liegenschaft entfernt

4) TZ 1245/2020
GB: 76114 St. Marxen
Grundstück: 134/1
Grst.-Größe: 470 m²
Kaufpreis: **€ 20,00 / m²**
Verkäufer: Waltraud Ladinig
Käufer: Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See
KV-Datum: 28.01.2019
Widmung: Bauland „Dorfgebiet“ / Aufschließungsgebiet
Lage: östlich anschließende Nachbarparzelle vom Rüsthaus Peratschitzen 61

5) TZ 1245/2020
GB: 76114 St. Marxen
Grundstücke: 165/2, 134/1
Grst.-Größe: 236 m²
Kaufpreis: **€ 20,00 / m²**
Verkäufer: Waltraud Ladinig
Käufer: Robert Wertschnig
KV-Datum: 28.01.2019
Widmung: Bauland „Dorfgebiet“ / Aufschließungsgebiet
Lage: östlich anschließende Nachbarparzelle vom Rüsthaus Peratschitzen 19

6) TZ 2132/2021
GB: 76117 Srejach
Grundstück: 514/3
Grst.-Größe: 519 m²
Kaufpreis: **€ 23,12 / m²**
Verkäufer: Brigitta Maria Eugster
Käufer: Jennifer Künstl
KV-Datum: 30.06.2021
Widmung: Bauland „Wohngebiet“
Lage: Peratschitzen 35 / ca. 300 m von unserer Liegenschaft entfernt

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der Valorisierung wird gegenständlich für das als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmete Grundstück ein mittlerer Grundstückspreis von € 40,- / m² angesetzt.

Für die vorhandenen Dienstbarkeiten beim Weggrundstück 134/1 wird dafür insgesamt ein Abschlag von 35% des Grundwertes geltend gemacht.

Für die vorhandene Bebauung und die dadurch resultierenden Nutzungseinschränkungen bzw. Beeinträchtigungen und Erschwernisse etc. wird auch unter Berücksichtigung der Situierung der Gebäude ein Bebauungsabschlag in der Höhe von 10% vom Grundstückswert der Bauarea in Abzug gebracht.

Bodenwertermittlung							
Baugrundstücksfläche **.20/1**	1278	m²					
Bauland "Dorfgebiet" großteils Aufschließungsgebiet	1278	m²	x	40,00	€/m²	=	**€ 51.120,00**
Bebauungsabschlag	10	%	x	51.120,00	€	=	**-€ 5.112,00**
asphaltiertes Weggrundstück **134/1**	240	m²					
Bauland "Dorfgebiet" als Aufschließungsgebiet	240	m²	x	20,00	€/m²	=	**€ 4.800,00**
Abschlag wegen verbücherter Dienstbarkeiten	35	%	x	4.800,00	€	=	**-€ 1.680,00**
Zuschlag für Anschlussgebühren:							
Kanal-, Wasser- und Stromanschluss							**€ 7.000,00**
Bodenwert							**€ 56.128,00**

4.4. Neubauwert

Der Neubauwert wird üblicherweise unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung der einzelnen Gebäudetrakte nach den festgestellten Bruttogeschossflächen ermittelt. Bei der rechnerischen Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren ist vom fiktiven Herstellungswert vergleichbarer Objekte bzw. baulicher Anlagen auszugehen. Zwar handelt es sich gegenständlich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Diese ist aber bereits seit geraumer Zeit nicht mehr in Betrieb, weshalb eine konventionelle Sachwertermittlung für die Bauherstellungspreise samt der Mehrwertsteuer erfolgt.

Dem Abschlag für den verlorenen Bauaufwand, die individuelle Raumaufteilung und dem unorganischen Aufbau liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf des Gebäudes ein Teil der Baukosten dadurch verloren geht, dass ein objektiver Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn und den jeweils betriebstechnischen Funktionen anders gebaut hätte und daher den Aufwand des Verkäufers nicht voll honoriert.

Wohnhaus							
Neubauwertermittlung							
KG Gewölbekeller	287	m³	x	300,00	€/m³	=	**€ 86.100,00**
EG großteils mit Gewölbedecken	649	m³	x	470,00	€/m³	=	**€ 305.030,00**
DG Dachboden samt alten ausgebauten Westtrakt	470	m³	x	185,00	€/m³	=	**€ 86.950,00**
EG überdachter Eingangsbereich mit Stiege	27,8	m²	x	400,00	€/m²	=	**€ 11.120,00**
Neubauwert	1406	m³					**€ 489.200,00**

Wohnhaus							
Neubauwertermittlung nach NF							
KG Gewölbekeller	51,1	m²	x	1.700,00	€/m²	=	**€ 86.870,00**
EG großteils mit Gewölbedecken	116,8	m²	x	2.600,00	€/m²	=	**€ 303.680,00**
DG alter ausgebauter Bereich im Westtrakt	20,3	m²	x	1.200,00	€/m²	=	**€ 24.360,00**
DG Dachboden	114,4	m²	x	550,00	€/m²	=	**€ 62.920,00**
EG überdachter Eingangsbereich mit Stiege	27,8	m²	x	400,00	€/m²	=	**€ 11.120,00**
Neubauwert	117	m²		WNF			**€ 488.950,00**

Wohnhaus							
Besondere Wertminderungen							
-							
Neubauwert							**€ 488.950,00**
Abschlag wegen: unorganischem Aufbau, verlorenem Bau-aufwand, veralterter Raumaufteilungen, Eigenregie etc.	10	%	x	488.950,00	€	=	**€ 48.895,00**
gekürzter Neubauwert Wohnhaus							**€ 440.055,00**

Wirtschaftsgebäude							
Neubauwertermittlung							
KG alter Stall mit Gewölbe	474	m³	x	350,00	€/m³	=	**€ 165.900,00**
EG Arbeitsbereich Osttrakt	168	m³	x	350,00	€/m³	=	**€ 58.800,00**
DG Tenne mit AR	881	m³	x	200,00	€/m³	=	**€ 176.200,00**
Neubauwert	1523						**€ 400.900,00**

Wirtschaftsgebäude							
Neubauwertermittlung nach NF							
KG alter Stall mit Gewölbe	90,8	m²	x	1.800,00	€/m²	=	**€ 163.440,00**
EG Arbeitsbereich im Osttrakt	39,8	m²	x	1.500,00	€/m²	=	**€ 59.700,00**
OG/DG Tenne mit AR	148,1	m²	x	1.200,00	€/m²	=	**€ 177.720,00**
Neubauwert	279	m²					**€ 400.860,00**

Wirtschaftsgebäude						
Besondere Wertminderungen						
Neubauwert						**€ 400.860,00**
Abschlag wegen: unorganischem Aufbau, verlorenem Bauaufwand, spezifischer Raumaufteilungen, Eigenregie etc.	10	%	x	400.860,00	€	= **€ 40.086,00**
gekürzter Neubauwert Wirtschaftsgebäude						**€ 360.774,00**

4.5. Bauzeitwert

Der Bauzeitwert wird vom Neubauwert abzüglich des Abschlages für den verlorenen Bauaufwand, die veraltete Raumaufteilung sowie abzüglich der Wertminderung infolge Zeitamortisation nach Architekt F. W. ROSS ermittelt.

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung und das Altern des Wirtschaftsgebäudes und des Wohnhauses erfassen.
Zur Ermittlung der Wertminderung wird das fiktive Alter der Gebäude sowie die zu erwartende technische Nutzungsdauer benötigt, daraus wird die so genannte technische Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Bauweise vom SV angesetzt (siehe dazu auch Punkt Nutzungsdauer).
Die prozentuale Wertminderung ergibt sich aus der technischen Nutzungsdauer und der Zustandsnote nach F. W. Ross auf Grundlage von Wertermittlungstabellen.
Die Wertermittlungen werden automatisiert interpoliert gerechnet, es können daher geringe Abweichungen bei der händischen Multiplikation der Einzelwerte auftreten.

Wohnhaus						
Bauzeitwertermittlung						
gekürzter Neubauwert						**€ 440.055,00**
Lebensdauer	100	J				
Alter	80	J				
Restnutzungsdauer	20	J				
Alterswertminderung AWM nach ROSS	72	%	(bei privat genutzten Objekten)			
Alter in Prozent der Lebensdauer	80	%				
Zustandsnote	3,5					
Gesamtwertminderung AWM	81,296	%	x	440.055,00	€	= **-€ 357.747,11**
Bauzeitwert Wohnhaus						**€ 82.307,89**

Wirtschaftsgebäude						
Bauzeitwertermittlung						
gekürzter Neubauwert						**€ 360.774,00**
Lebensdauer	100	J				
Alter	80	J				
Restnutzungsdauer	20	J				
Alterswertminderung AWM nach ROSS	72	%	(bei privat genutzten Objekten)			
Alter in Prozent der Lebensdauer	80	%				
Zustandsnote	4					
Gesamtwertminderung AWM	86,728	%	x	360.774,00	€ =	**-€ 312.892,07**
Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude						**€ 47.881,93**

4.6. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör ist lediglich die Etagenheizung, welche in der Küche des Wohnhauses vorhanden ist, aufgenommen worden. Näheres dazu siehe Punkt 3.6. „Gebäudezubehör“.

Gebäudezubehör	
Etagenheizung	**€ 300,00**
Zeitwert Gebäudezubehör	**€ 300,00**

4.7. Außenanlagen

Die wertbeeinflussenden Außenanlagen sind unter Punkt 3.7. detailliert beschrieben. Diese stellen gegenständlich einen prozentuellen Wertansatz in der Höhe von rund 6% von den Gebäudezeitwerten dar.

Außenanlagen						
Asphaltvorplatz samt Zufahrt, Traufenpflaster, Hecke, Zaun, Tennenauffahrtsrampe, Mistlagerplatz, Silo, Wegasphalt etc. Pauschale	6,0	%	x	130.189,81	€ =	**€ 7.811,39**
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)						**€ 7.800,00**

4.8. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauzeitwert der Objekte samt dem Zeitwert der Außenanlagen und dem Zeitwert des Gebäudezubehörs ergibt den Sachwert zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	**€ 56.128,00**
Bauzeitwert Wohnhaus	**€ 82.307,89**
Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude	**€ 47.881,93**
Gebäudezubehör	**€ 300,00**
Außenanlagen	**€ 7.800,00**
Sachwert	**€ 194.417,81**

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist vom Sachwert unter Einbeziehung der Marktverhältnisse der Verkehrswert zu bestimmen (= Marktanpassung). Dieser ergibt sich als Zu- oder Abschlag, je nachdem welche Kriterien überwiegen.

Wertmindernd ist gegenständlich vor allem die beengte Bebauung und nur mehr eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als landwirtschaftliche Hofstelle. Die konsenslose Erneuerung des Dachstuhles, das Fehlen der notwendigen Bewilligungen und Baupläne sowie eines Energieausweises stellen Abschlagskriterien dar. Zudem sind die vorhandenen, nicht verbücherten Leitungsrechte vom Kanal, der Zufahrten und Wegservitute etc. wertmindernd.
Ein weiteres Abschlagskriterium stellt die veraltete Bauweise sowie die gelbe Zone mit dem ausgewiesenen Aufschließungsgebiet dar. Eine landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Hofstelle ist aufgrund der veralteten Gebäudestruktur und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung praktisch nicht mehr zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der schwierigen Marktverhältnisse sowie der angeführten wertmindernden Aspekte wird dafür ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von insgesamt 15% geltend gemacht.

A) VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT EZ 355

Verkehrswertermittlung						
Sachwert						**€ 194.417,81**
Marktanpassungsabschlag	-15	%	x	194.417,81	€	= **-€ 29.162,67**
Verkehrswert						**€ 165.255,14**
VERKEHRSWERT gerundet						**€ 165.000,00**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 355** GB 76114 St. Marxen
mit dem Wohnhaus samt Gebäudezubehör, dem Wirtschaftsgebäude
sowie dem Weggrundstück 134/1
beträgt insgesamt rund **165.000,--.**

ZERSCHLAGUNGSWERTE

B) VERKEHRSWERT WEGGRUNDSTÜCK 134/1

Nachdem das Weggrundstück 134/1 keinen räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit der Hofstelle ./20/1 aufweist, könnte dieses auch separat veräußert werden. Die Grundwerte dafür leiten sich von der voranstehenden Bewertung ab.
Die Marktanpassung wird auf 60% erhöht, zumal die Marktnachfrage für solche Weggrundstücke sehr eingeschränkt ist.

Bodenwertermittlung							
Weggrundstück **134/1**	240	m²					
Bauland "Dorfgebiet" als Aufschließungsgebiet	240	m²	x	20,00	€/m²	=	**€ 4.800,00**
Abschlag wegen verbücherter Dienstbarkeiten	35	%	x	4.800,00	€	=	**-€ 1.680,00**
Bodenwert							**€ 3.120,00**

Sachwertermittlung						
Bodenwert						**€ 3.120,00**
Bauzeitwert Asphaltfläche samt Unterbau	180	m²	x	20,00	€/m²	= **€ 3.600,00**
Sachwert						**€ 6.720,00**

Verkehrswertermittlung						
Boden- und Sachwert						**€ 6.720,00**
Marktanpassungsabschlag	-60	%	x	6.720,00	€	= **-€ 4.032,00**
Verkehrswert Weggrundstück						**€ 2.688,00**
VERKEHRSWERT gerundet						**€ 2.700,00**

Der **Verkehrswert** vom asphaltierten **Weggrundstück 134/1** KG 76114 St. Marxen alleine beträgt insgesamt rund **2.700,--.**

C) VERKEHRSWERT WOHNHAUS MIT WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Unter Berücksichtigung des separaten Abverkaufs vom Weggrundstück 134/1 ergibt sich nach den voranstehenden Gegebenheiten der Gesamtbewertung nachstehende Änderung:

Bodenwertermittlung						
Baugrundstücksfläche **.20/1**	1278	m²				
Bauland "Dorfgebiet" großteils Aufschließungsgebiet	1278	m²	x	40,00	€/m²	= **€ 51.120,00**
Bebauungsabschlag	10	%	x	51.120,00	€	= **-€ 5.112,00**
Zuschlag für Anschlussgebühren:						
Kanal-, Wasser- und Stromanschluss						**€ 7.000,00**
Bodenwert						**€ 53.008,00**

Sachwertermittlung	
Bodenwert	**€ 53.008,00**
Bauzeitwert Wohnhaus	**€ 82.307,89**
Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude	**€ 47.881,93**
Gebäudezubehör	**€ 300,00**
Außenanlagen	**€ 6.500,00**
Sachwert	**€ 189.997,81**

Verkehrswertermittlung						
Sachwert						**€ 189.997,81**
Marktanpassungsabschlag	-15	%	x	189.997,81	€	= **-€ 28.499,67**
Verkehrswert						**€ 161.498,14**
VERKEHRSWERT gerundet						**€ 161.000,00**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 355** GB 76114 St. Marxen mit dem Wohnhaus und dem Wirtschaftsgebäude ohne dem Weggrundstück 134/1 beträgt insgesamt rund **161.000,--.**

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt auch realisierbar ist.

Anmerkung des SV hinsichtlich der verbücherten Nutzungsrechte:

Eine wesentliche Wertänderung aus den nachrangig zu den Pfandrechten verbücherten Nutzungsrechten für Bauarea 21 (Gottfried Pinter) und Grundstück 133/2 ergibt sich nicht, zumal die praktische „Mehrbelastung“ dadurch nur marginal ist und daher bewertungstechnisch zu vernachlässigen ist.

Bleiburg, am 26.06.2026

Für die Richtigkeit
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH