



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 80/24p*

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

EXEKUTIONSSACHE

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

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

Verpflichtete Partei: 1. Andreas Stark, geb. 1. 6. 1990
2. Carmen Stark, geb. 24. 10. 1989
beide Westsiedlung 33, 9373 Klein St. Paul

wegen: € 35.000,00
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN



betreffend die Liegenschaft
EZ 12 GB 74121, Ober St. Paul

Verkehrswert der Liegenschaft: **€ 302.000,00**

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.....	5
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	5
1.8	KURZGUTACHTEN	6
2	BEFUND	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
2.4	Dienstbarkeiten/Reallasten	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	10
2.7	ZUBEHÖR	10
2.8	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	10
2.9	DAS GEBÄUDE.....	10
2.10	RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG	11
2.11	BAUZUSTAND	12
2.12	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE.....	13
2.13	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN	13
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	13
2.15	ALTLASTEN.....	14
2.16	HORA/GEFAHRENZONEN	14
2.17	MOBILFUNKANLAGEN	14
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG	15
3.1	ALLGEMEINES	15
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	16
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	16
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	17
3.5	BEWERTUNG.....	19
3.5.1	SACHWERTVERFAHREN	19
3.5.2	BODENWERT.....	19
3.5.3	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT	20
3.5.4	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	21
3.6	VERKEHRSWERT	21
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	22

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Mehrfamilienhaus mit Grundstücken Westsiedlung 33 AT 9373 Klein St. Paul Einlagezahl 12, Grundbuch Ober St. Paul (74121), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	25.03.2025

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	335.015,00
Verkehrswert gerundet	302.000,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 12 GB 74121, Ober St. Paul zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 25.03.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,45 Uhr im Beisein von Frau Carmen Stark 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 80/24p des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

1.5 VORBEMERKUNG

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

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

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

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsauszug 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.

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.

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

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

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 25.03.2025.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 25.03.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,45 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 12 GB 74121, Ober St. Paul vom 10. 3. 2025,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation, Gefahrenzonen,
- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Klein St. Paul,
- Internetrecherche HORA, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- Erhebungen beim Kärntner Landesarchiv,
- Auskünfte von Frau Carmen Stark,
- *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 80/24p

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Einfamilienhaus
GBNr.:	74121,
Grundbuch:	Ober St. Paul
EZ:	12
Grundstücksnr.:	.16, 137/3, 137/5, 137/6, 139/3, 139/4, 139/5, 139/7
BLNr.:	2 und 3
Liegenschaftsadresse:	Westsiedlung 33
PLZ/Ort:	9373 Klein St. Paul
Kategorie:	Mehrfamilienhaus mit Grundstücken
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaft ist im westlichen Bereich von Klein St. Paul in der Westsiedlung gelegen. Die Entfernung zur Görtschitztal-Bundesstraße beträgt ungefähr 1 km. Die Grundstücke bilden eine geschlossene Einheit und weisen terrassenförmig eine mittlere bis steile Hangneigung nach Osten auf. Das Gebäude wurde 1955 aufgestockt und in den Jahren ab 2016 grundlegend renoviert. Es ist massiv errichtet und besteht aus Unter- und Obergeschoss. Satteldach mit Ziegelerdeckung. Die Böden sind Fliesen-, Laminat- oder Parkettböden.

	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Insgesamt mittlerer bis guter Bau- und Erhaltungszustand mit leichtem Instandsetzungsrückstau. Nutzfläche ungefähr 230 m ² .
Grundstücksgröße:	3.530 m ²
Objektgröße:	179 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	Baubescheid vom 18. 7. 1955, Zahl 100/1955 für Gasheizung Bescheid vom 3. 11. 2016, Zahl 131-9/35/2016/03
Benützungsbewilligung:	Bescheid vom 19. 3. 1956
Widmung:	Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	25.03.2025
Schätzwert:	€ 302.000,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	C-LNR 1a Dienstbarkeit der Wasserleitung und C-LNR 2a Dienstbarkeit des Gehen, Fahren und Viehtreibens
Sonstige Hinweise:	Die Objektgröße stellt die verbaute Fläche dar

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Görtschitztaler Marktgemeinde Klein St. Paul, direkt in Klein St. Paul in der sogenannten "Westsiedlung", in einer Seehöhe von ungefähr 630 m. Die Erschließung erfolgt über eine von der Görtschitztal Bundesstraße in westliche Richtung abzweigende Gemeindestraße. Die Entfernung in die Ortsmitte von Klein St. Paul, wo infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden sind, beträgt ungefähr 1 km.

Die Entfernung nach St. Veit an der Glan als Bezirkshauptstadt beträgt ungefähr 30 km.

Die Lage kann allgemein als gute bis mittlerer Wohnlage eingestuft werden.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus:

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.16      GST-Fläche             433
         Bauf.(10)             115
         Gärten(10)           254
         Sonst(10)             64  Westsiedlung 33
137/3    GST-Fläche             164
         Gärten(10)           127
         Sonst(10)             37
137/5    GST-Fläche             152
         Gärten(10)           64
         Sonst(10)             88
137/6    GST-Fläche             218
         Gärten(10)           137
         Sonst(10)             51
         Sonst(30)             30
139/3    Gärten(10)            139
139/4    Gärten(10)            120
139/5    Gärten(10)            162
139/7    GST-Fläche             2142
         Gärten(10)           2110
         Sonst(10)             32
GESAMTFLÄCHE                3530
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

.....

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug sind

Andreas STARK, geb. 1990-06-01, B.LNR 2 1/2

Carmen STARK, geb. 1989-10-24, B.LNR 3 1/2

Eigentümer der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen:

- 1 a 472/1941
DIENSTBARKEIT Wasserleitung
hins Gst 137/3 137/5 137/6 139/7 .16
gem § 4 5 11 Kaufvertrag 1940-12-28
für EZ 3
- 2 a 472/1941
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben
hins Gst 137/3 137/5 137/6 139/7 .16
gem § 11 Kaufvertrag 1940-12-28
für EZ 21 22
- b 1115/1999 2547/2020 weiters herrschend Gst 132/12

Ein Auszug aus dem, den Dienstbarkeiten zu Grunde liegenden Kaufvertrag vom 28. 12. 1940 befindet sich im Anhang des Gutachtens.

Diese Dienstbarkeiten sind zu übernehmen und werden daher bei der Bewertung berücksichtigt. Anzumerken ist, dass die Wasserversorgung nunmehr durch eine Gemeindewasserleitung erfolgt.

Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

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

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wurde von den Eigentümern bzw. ihrer Familie bewohnt und steht derzeit leer.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Grundstücke der Liegenschaft haben eine unregelmäßige, mehreckige Flächenform. Sie sind nach Osten hin abfallend und steigen terrassenförmig nach Westen an. Sie sind mit dem Wohnhaus Westseidlung Nr. 33 bebaut. Der Bereich östlich des Wohnhauses ist eben und fällt dann steil zur östlichen Grundgrenze ab. Südlich des Wohnhauses ist eine Steinschichtung als Stützmauer. Ansonsten sind die Umgebungsflächen des Gebäudes Grünflächen.

2.9 DAS GEBÄUDE

Mit Baubescheid vom 18. 7. 1955, Zahl 100/1955 der Gemeinde Klein St. Paul wurde die Aufstockung und der Ausbau des alten Wohnhauses bewilligt. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 19. 3. 1956 erteilt. Nach dem Erwerb der Liegenschaft im Jahre 2016 wurden grundlegende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Der Einbau einer Flüssiggaszentralheizung wurde mit Bescheid vom 3. 11. 2016, Zahl 131-9/35/2016/03 bewilligt.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Untergeschoss und Obergeschoss, wobei das Obergeschoss auch hangseitig begehbar ist. Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeldeckung ausgeführt, Dachrinnen und Abfallrohre sind vorhanden (schadhaft an der SW-Ecke). Das Gebäude ist außen mit einem Edelputz versehen. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt und

wurden bereits vom Vorbesitzer erneuert. Die Innenräume sind verputzt und gefärbelt. Die Böden sind Fliesen-, Laminat- oder Parkettböden. Die Innentüren sind Vollbautüren, teilweise Metalltüren. Die Eingangstüren sind Kunststofftüren. Die Sanitär- und Elektroinstallation wurde ebenfalls großteils erneuert. Kamine für Heizzwecke sind vorhanden. Wie bereits erwähnt, wird die Zentralheizung mit Flüssiggas betrieben, Flüssiggastank im Garten. Zur inneren Erschließung des Gebäudes wurde eine Betonstiege eingebaut.

2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Hinsichtlich der Raumeinteilung wird auf die beigeschlossenen Planablichtungen verwiesen. Insbesondere durch den Einbau der Stiege sind Abweichungen gegeben.

Im Einzelnen sind folgende Räume vorhanden:

Zugang zum **Untergeschoss** über Betonstufe an der Ostseite.

Vorraum mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,

Hauseingangstüre in Kunststoff,

Küche mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster,

Schiebetüre, offener Durchgang zum

Wohnzimmer mit Laminatboden, Kaminofen (in diesem Bereich Wandfliesen)

ansonsten Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 3 Fenster, dahinter liegend

Partyraum (Holzlage) Zugang von der Südseite über Kunststofftüre, Fliesenboden, 1

Fenster, Wände und Decke verputzt und gefärbelt bzw. teilweise tapeziert,

Bad mit Boden- und Wandfliesen, Decke verputzt und gefärbelt, Waschbecken,

Badewanne, bodenebene Dusche,

WC (ehemals Vorkeller) mit Bodenfliesen, Wandfliesen auf ca. 1 m, ansonsten

Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Wandspül-WC, Nische für

Waschmaschine,

Speis mit Bodenfliesen, Metalltüre, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1

Fenster,

Stiegenhaus (ehemals Speis) Bodenfliesen, Wände und Decke verputzt und

gefärbelt, Betonstiege roh in das Obergeschoss,

Zimmer mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,

Feuchtigkeitsschaden in der Decke sichtbar, 2 Fenster.

Vom Stiegenhaus Betonstiege mit 15 Stufen ins

OBERGESCHOSS

Vorraum mit Brüstungsmauer zur Stiege hin, Estrichboden, 1 Fenster,
Bad mit Boden- und Wandfliesen, Dusche mit Eckeinstieg, Wandspül-WC,
Waschbecken, 1 Fenster,
Abstellraum mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt,
Vorraum mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, Eingangstüre
in Kunststoff mit Glasfüllungen, Elektroverteiler,
Zimmer mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, Türe zum
Balkon, 1 Fenster,
Balkon mit Fliesenbelag und Metallgeländer,
Zimmer mit Laminatboden, 2 Fenster, Wände und Decke verputzt und geweißt,
Zimmer mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster,
Vorraum im Vorbau, 2 Stufen, Laminatboden, Türe ins Freie,
WC mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Niederspül-WC,
RH ca. 2 m, keine Türe,
Heizraum mit Betonboden, Wände verputzt, zur Dachhaut hin offen,
Warmwasserspeicher, Gastherme Austria Email,
Terrasse mit Sanafil-Folie abgedeckt.

Nutzflächen insgesamt circa 230 m² (die Nutzflächen werden mit 70 % der BGF
angenommen).

2.11 BAUZUSTAND

Das Gebäude weist entsprechend dem Baualter und der durchgeführten
Sanierungs- und Umbauarbeiten einen mittleren bis guten Bauzustand auf. Ein
leichter Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ist gegeben. Es
wird daher die Zustandsnote 2,5 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross
zugeordnet.

2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

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

2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Laut Mitteilung des Finanzamtes beträgt der erhöhte Einheitswert der Liegenschaft zum Stichtag 1. 1. 2017 € 15.770,00 (EWAZ 59013-2-0137/7).

An Wasser-, Kanal- und Müllabfurgebühren bestehen lt. Kontoblatt der Marktgemeinde Klein St. Paul Abgabenrückstände von insgesamt € 3.153,90 zuzüglich Kosten für die gerichtliche Geltendmachung. An Grundsteuer sind laut telefonischer Auskunft € 282,30 rückständig.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

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

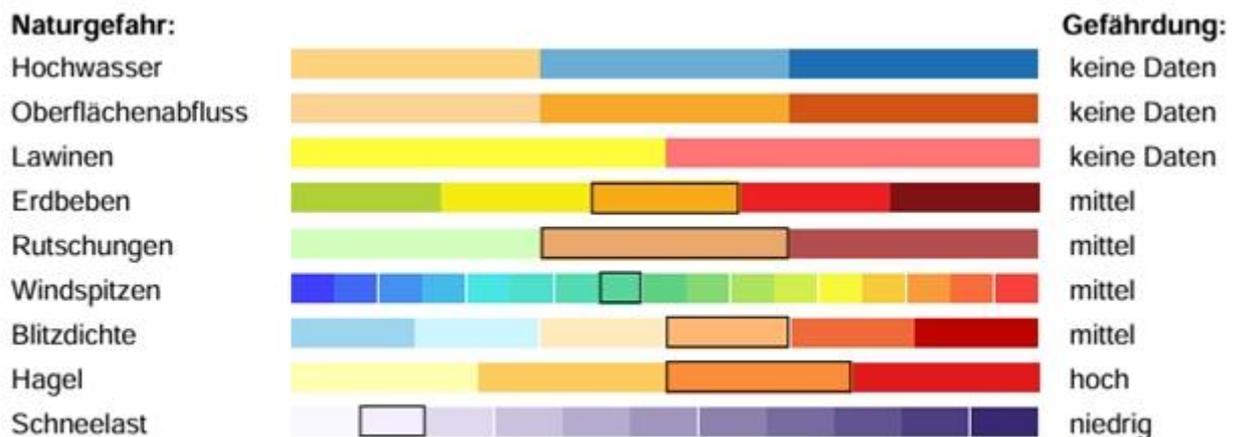
2.15 ATTLASTEN

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es ist nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist, da die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters nicht mehr zur Verfügung steht. Im Verzeichnis der Altlasten scheint die Liegenschaft 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.

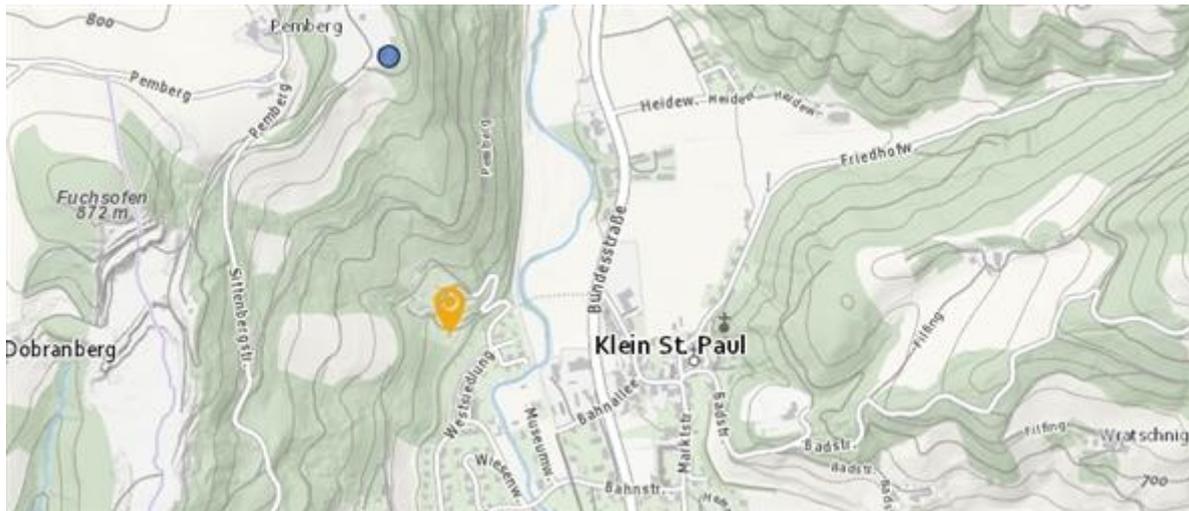
2.16 HORA/GEFAHRENZONEN

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Liegenschaft im Randbereich der Runse Pemberg. Nach HORA-PASS ist die Gefährdung der Liegenschaft durch Naturgefahren wie folgt gegeben:



2.17 MOBILFUNKANLAGEN

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



- Mobilfunk ✕
- Rundfunk
- Messpunkt

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 12 GB 74121, Ober St. Paul 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

Lt. Zeitschrift Gewinn 5/24 liegen die Baugrundpreise in der Gemeinde Klein St. Paul zwischen € 30,00 und € 35,00 bei leicht steigender Tendenz. Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 18,00 und € 29,00 gehandelt, was unter Berücksichtigung des Valorisierungsfaktors von 8,27 % einen Mittelwert von € 29,44 ergibt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage).

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, sowie insbesondere die gegebenen Grunddienstbarkeiten wird ein Quadratmeterpreis von € 23,00 vertreten.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 139/7 u. a., Baugrundstücke

Bauland, Wohngebiet, bebaut

3.530,00 m² Grundfläche à 20,00

Grundstückswert **70.600,00**

Bodenwerte

70.600,00

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.

Die Berechnung erfolgt nach Bruttogrundfläche.

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr 1955, fiktives Baujahr 1985, fiktives Alter des Objektes 40 Jahre,
Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

Baukosten

Untergeschoss

179,01 m² (1) à 2.050,00 366.970,50

Obergeschoss

151,36 m² (2) à 1.950,00 295.152,00

Terrasse

24,75 m² (3) à 250,00 zum Zeitwert 6.187,50

(1) Flächenberechnung

Untergeschoss, Seite a: 11,70, Seite b: 15,30 179,01 m²

(2) Flächenberechnung

Obergeschoss, Seite a: 11,70, Seite b: 15,30 179,01 m²

Obergeschoss, Seite a: 7,90, Seite b: 3,50 -27,65 m²

Summe **151,36 m²**

(3) Flächenberechnung

Terrasse, Seite a: 4,50, Seite b: 5,50 24,75 m²

Neubauwert **662.122,50**

Baukosten zum Zeitwert 6.187,50

Objektkosten **668.310,00**

Bauwert

Objektkosten	668.310,00	
Neubauwert	662.122,50	
61,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5)	-403.895,00	
Bauwert zum Stichtag 25.03.2025	264.415,00	
Bauwerte		264.415,00

3.5.4 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert	70.600,00	
Bauwert	264.415,00	
Sachwert der Liegenschaft		335.015,00

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.

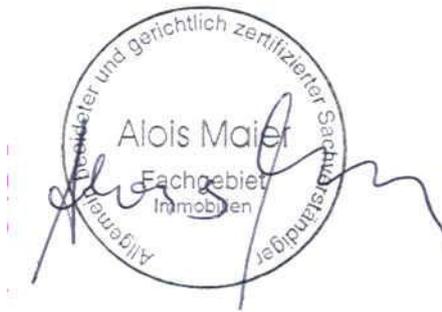
Sachwert	335.015,00	
1,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4)	-33.501,50	
Verkehrswert zum 25.03.2025 (gerundet)		302.000,00

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände
10,00 % Marktanpassung

-33.501,50

Maria Saal, 22. April 2025

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Katasterplan
- 4.3. Ortsplanausschnitt
- 4.4. Farbluftbild
- 4.5. Widmungsinformation
- 4.6. HORA-Pass
- 4.7. Hochwasserrisiko zonierung
- 4.8. Gefahrenzonen
- 4.9. Planablichtungen
- 4.10. Dienstbarkeiten TZ 472/1941
- 4.11. Gemeindeabgaben
- 4.12. Vergleichswertstatistik
- 4.13. Fotodokumentation
- 4.14. Information Einheitswert