Gutachten

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES GEMÄSS
LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ IN DER GELTENDEN FASSUNG.

9210 Pörtschach am Wörthersee, Klagenfurter Straße
Einlagezahl 611, Grundbuch 72164 Sallach
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 7 E 44/26 p



Abbildung 1 Südansicht

SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 REIFNITZ □ TEICHSTRASSE 9
M +43 (0) 664/44 57 328
E-MAIL □ OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT

Reifnitz, 28.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Übersicht 4
2 Zusammenfassung 5
3 Allgemeines 6
3.1 Auftrag 6
3.2 Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150 6
3.3 Bewertungsgrundlagen 6
3.4 Besondere Bemerkungen zur Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens 8
4 Befund 11
4.1 Grundbuchstand 11
4.2 Flächenwidmung 13
4.3 Kataster 15
4.4 Höhenprofil 16
4.4.1 Profildarstellung 16
4.4.2 Sonnengangberechnung 17
4.5 Lärmbelastung 18
4.6 Pläne 19
4.7 Dienstbarkeiten (A2-Blatt) 19
4.8 Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt) 19
4.9 Einheitswert 20
4.10 Abgabenrückstände 20
4.11 Grundstücksbeschreibung 21
4.12 Standortbefund und Marktanalyse 23
4.12.1 Makrolage 24
4.12.2 Bevölkerung – Klagenfurt Land 26
4.12.3 Mikrolage 27
4.12.4 Erreichbarkeiten Standort Nahbereich 28
4.12.4.1 Bildung 28
4.12.4.2 Gesundheit 29
4.12.4.3 Nahversorgung 30
4.12.4.4 Öffentlicher Personenverkehr 31
4.12.4.5 Individualverkehr 32
4.12.4.6 Freizeit 33
4.13 Verdachtsflächenkataster 34
4.14 Gefahrenzonenplan 34
4.15 Boden- und Baugrundrisiko 34
4.16 Projekt- und Gebäudebeschreibung 35
4.16.1 Historie 35

4.16.2 Aktueller Stand des Bauvorhabens 36
4.16.3 Ermittlung der Kubatur 37
5 Gutachten 38
5.1 Allgemeines zum Wertungsvorgang 38
5.1.1 Sachwertverfahren 38
5.1.2 Vergleichswertverfahren 39
5.2 Bodenwert 39
5.2.1 Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte 40
5.2.2 Bodenwertermittlung 42
5.3 Sachwert - Abbruchkosten 42
5.4 Sachwert der Liegenschaft 44
6 Verkehrswert 45
6.1 Marktanpassung 45
6.2 Schlusskommentar 46
7 Fotodokumentation 47
8 Anhänge 59

1 Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9210 Pörtschach am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 44/26 p
BETREIBENDE PARTEI	Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft Bahnhofstraße 2 8570 Voitsberg Firmenbuchnummer 49341k
VERTRETEN DURCH	Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH Schmiedgasse 2 8010 Graz Tel +43 316 832460, FAX +43 316 8324 60 10 Firmenbuchnummer 219623a (Zeichen: 2023/1038)
VERPFLICHTETE PARTEI	GevoBau Gmbh Reisnerstraße 32/13 1030 Wien Mag. Boris Gatscher-Riedl Firmenbuchnummer 481815b
WEGEN	€ 1.213.519,28 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis)

LIEGENSCHAFT	Grundstück mit Wohnanlagenrohbau Klagenfurter Straße 9210 Pörtschach am Wörthersee
GRUNDBUCH	Einlagezahl 611 Grundbuch 72164 Sallach Bezirksgericht Klagenfurt
EIGENTÜMER MIT ANTEILEN	GevoBau GmbH (FN 481815b) B-LNr. 2 1/1 Anteile
STICHTAG	28.07.2026
SACHVERSTÄNDIGE	Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und **exklusive** Umsatzsteuer.

2 Zusammenfassung

Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	**28.07.2026**	**880 000,00 €**



3 Allgemeines

3.1 Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 25.06.2026.

3.2 Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 611, KG 72164 Sallach, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9210 Pörtschach am Wörthersee, Klagenfurter Straße, Grundstück mit einer Wohnanlage im Rohbau, samt allfälligem Zubehör angeordnet.

Das Gutachten wird im Internet unter der Adresse http://www.sv.justiz.gv.at/edikte veröffentlicht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 25.06.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 28.07.2026
  - Beginn: 11:00 Uhr
  - Ende: 11:45 Uhr
- Anwesende:
  - Herr Mag. Philipp Fechter, Vertreter der betreibenden Partei
  - Frau Simone Köberl, MSc, Sachverständige
- Bewertungsstichtag: 28.07.2026
- Katasterpläne vom 25.06.2026
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Kaufpreissammlung der ImmoZT

- Immobilienpreisspiegel 2025/2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Baubeschreibung Errichtung einer Wohnanlage mit 17 WE vom 28.03.2011
- Baubewilligung vom 16.05.2011 (Anlage K)
- Ermittlungsblatt der Bewertungseinheit Wasser u. Kanal vom 16.05.2011 (Anlage J)
- Energieausweis Planung Mehrfamilienhaus vom 22.03.2011
- Technischer Bericht vom 16.05.2011 (Anlage I)
- Baubewilligung vom 19.06.2013
- Baubeschreibung Änderung der Baubewilligung 2016 (Anlage F)
- Baubeginnsmeldung vom28.03.2014 (Anlage L)
- Baubewilligung vom 14.03.2016
- Einreichplanung vom 15.12.2017 (Anlage H)
- Änderung der Anlage vom 11.06.2018
- Änderungseinreichung Brandschutztechnik vom 06.12.2021 (Anlage G)
- Baubeginnsmeldung vom 12.12.2023 (Anlage D)
- Dienstbarkeitsvertrag vom 26.01.2007 (Anlage A und B)
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal
- ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen u. Rauminhalten von Bauwerken
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
  - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005

- Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 7. überarbeitete Auflage, 2017
- Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
- Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2026
- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Bienert: „Bewertung von Spezialimmobilien“, 1. Auflage, April 2005
- Bienert/Funk: „Immobilienbewertung in Österreich“, 2. Auflage, Sep. 2009
- Kurbos: „Baurecht in der Praxis“, 6. Auflage, 2010
- Prodinger/Ziller: „Immobilienbewertung im Steuerrecht“, 1. Auflage, 2006
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

3.4 Besondere Bemerkungen zur Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt zugänglich war. Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstückes und des Rohbaus. Da es sich bei dem Grundstück um eine Liegenschaft mit fertig

entwickeltem Projekt handelt, wurden sämtliche Projektunterlagen ausgehoben und gesichtet.

Die Planung erfolgte für eine Wohnanlage mit zwei Baukörpern. Für das nordseitig gelegene Haus 1 wurde lediglich die Bodenplatte angefertigt. Das südliche Haus 2 ist als zweigeschossiger desolater Rohbau vorhanden.
Für die Feststellung der Kubatur wurden die Planunterlagen, die der Baubewilligung zugrunde liegen, herangezogen. Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte.

Angesichts der nicht detaillierten Analysen einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren - insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen - kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Kommastellen genau, die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen - im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des

Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012. Zu diesen Zeitpunkten traten neue steuerliche Bestimmungen in Kraft. Die Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber dieser Immobilie, fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten, nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen der gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

4 Befund

4.1 Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72164 Sallach EINLAGEZAHL 611
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

****
Letzte TZ 4726/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
469/15	G	GST-Fläche	*	3300	
		Bauf.(10)		453	
		Gärten(10)		2847	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 8041/2007 Grunddienstbarkeit Leitungsrecht samt Wartung über Gst 469/20 469/21 469/22 für Gst 469/15
3 gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
GevoBau GmbH (FN 481815b)
ADR: Böcklinstraße 8/1, Wien 1020
a 6374/2020 IM RANG 6439/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht
b 4726/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-06-03
********** C **********
2 a 8041/2007
DIENSTBARKEIT Leitungsrecht samt Wartung
gem Dienstbarkeitsvertrag 2007-02-23 über Gst 469/15
für Gst 469/20 469/21 469/22
3 a 3879/2008
DIENSTBARKEIT Leitungsrecht samt Wartung am Gst 469/15
für Gst 469/16
13 b 9252/2020 IM RANG 6377/2020 Pfandurkunde 2020-09-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
(FN 49341k)
d 9252/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 787 KG 72164 Sallach C-LNR 2
EZ 611 KG 72164 Sallach C-LNR 13
e 9898/2024 Hypothekarklage (45 Cg 132/24s - LG für
Zivilrechtssachen Graz)
15 a 4584/2024 Beschluss 2024-06-12
PFANDRECHT vollstr. EUR 331,--
Antragskosten EUR 81,90
für Bezirksgericht Leopoldstadt
(8E 1608/24t)
b 4584/2024 Simultan haftende Liegenschaften :
EZ 611 KG 72164 Sallach C-LNR 15

Seite 1 von 2

```
        EZ 787 KG 72164 Sallach C-LNR 4
16  a 1177/2025 Antrag 2025-02-17
        PFANDRECHT                                      vollstr EUR 18.000,--
        Kosten EUR 3.500,--
        Kosten EUR 888,38
        4 % Z aus EUR 888,38 seit 2025-01-13
        Kosten EUR 1.287,87
        für Kalles Statik ZT GmbH (FN 618286w)
        (8E 544/25y)
    b 1177/2025 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 611 EZ 787 je KG 72164 Sallach
17  a 7728/2025 Bewilligung 2025-09-24
        PFANDRECHT                                      vollstr EUR 5.411,58
        Kosten EUR 539,14
        für Gemeinde Pörtschach am Wörther See
        (8E 2907/25y)
    b 7728/2025 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 787 KG 72164 Sallach C-LNR 6
        EZ 611 KG 72164 Sallach C-LNR 17
18  a 9577/2025 Beschluss 2025-11-25
        PFANDRECHT                                      vollstr EUR 11.877,43
        Zinsen und Kosten laut Antrag vom 2025-11-18
        Antragskosten EUR 779,04
        für Ing. Leo Tamegger geb 1964-06-10
        (8 E 3653/25d)
    b 9577/2025 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 611 KG 72164 Sallach C-LNR 18
        EZ 787 KG 72164 Sallach C-LNR 7
19  a 4330/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 1.213.519,28
        zuzüglich 12,625 % Z vom 01.10.2024 bis 31.03.2024
        8 % Z seit 01.04.2025, Kosten EUR 18.567,56
        Antragskosten EUR 5.610,70 sowie der weiteren
        Esxekutionskosten für
        Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
        (FN 49341k)
        (7 E 44/26p)

********************************** HINWEIS ***********************************
        Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************
```

Grundbuch 25.06.2026 14:51:18

4.2 Flächenwidmung



Datenquellen Luftbild: basemap.at Kataster: kataster.bev.gv.at Widmung: data.gv.at

Die Flächenwidmung zeigt die Einteilung von Räumen in verschiedene Nutzungsarten, der Plan wird von Gemeinden bzw. Städten unter Berücksichtigung von regionalen und überregionalen Raumordnungsprogrammen erstellt. Auf der Karte sind die Nutzungsflächen ihrer Widmung nach eingefärbt.

Es wird festgestellt, dass die gegenständliche Liegenschaft 469/15 gemäß Flächenwidmungsauszug folgende Widmung aufweist:

Bauland - Kurgebiet

„Gemäß § 19 K-ROG (K-ROG - Kärtner Raumordnungsgesetz) wird diese Widmung wie folgt definiert:
(1) Als Kurgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt sind, im Übrigen 1. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1, 2. für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und 3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder dem Tourismus dienen, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen. (2) In Kurgebieten dürfen Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nur solche bauliche Anlagen nach Abs. 1 Z 2 und 3 zulässig sind, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen nach § 16 Abs. 2 mit sich bringen.“

4.3 Kataster



Abbildung 2 KAGIS



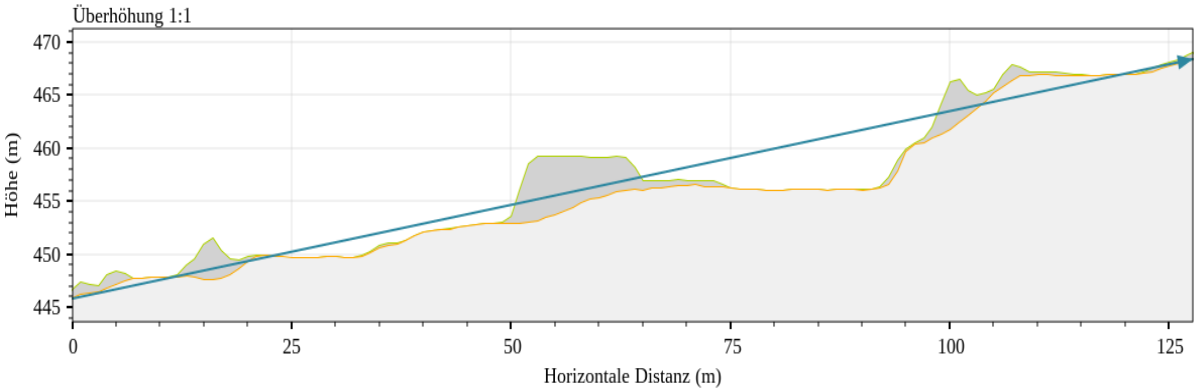
Datenquelle Karte: basemap.at; Profil: geoland.at

4.4 Höhenprofil



Datenquellen Karte: basemap.at Profil: geoland.at

4.4.1 Profildarstellung



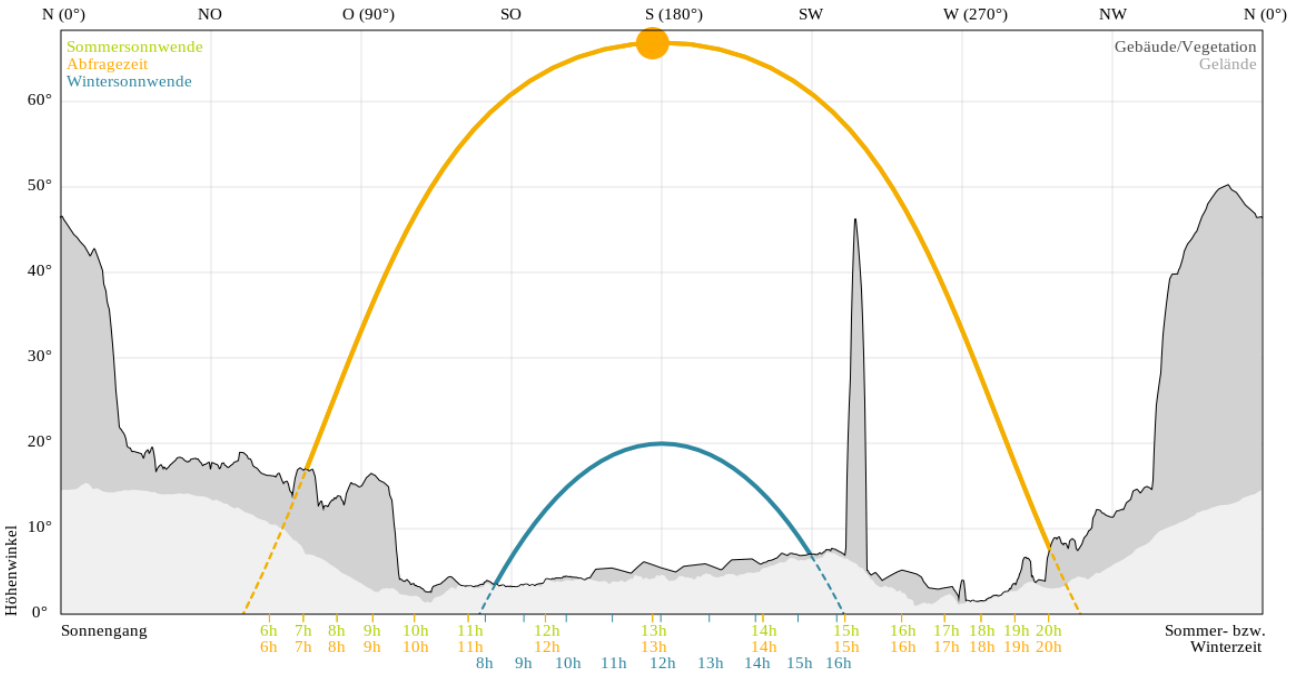
Profilservice

Beschreibung	Profilauswertung
EPSG	4326
Stützpunktabstand	1.000000 m
Erfassungsjahre der zugrundeliegenden Höhendaten	2015

4.4.2 Sonnengangberechnung

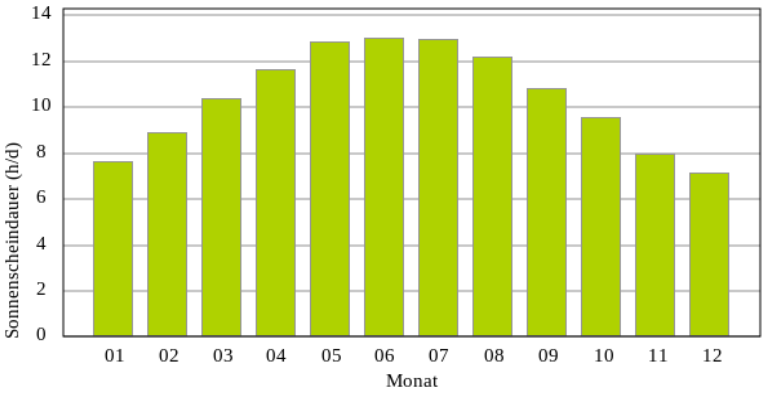
Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 14.18, 46.63
Abfragehöhe (m): 456.3 (+2.0)
Abfragezeit: 21.6.2026, 13:00 Uhr (Sonnenaufgang 7:05 Uhr, Sonnenuntergang 20:03 Uhr)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2015



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 14.18, 46.63
Abfragehöhe (m): 456.3 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2015



Datenquellen Karte: basemap.at Profil: geoland.at

4.5 Lärmbelastung

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



Datenquellen Luftbild: basemap.at Kataster: kataster.bev.gv.at Lärm: Umweltbundesamt https://www.laerminfo.at/

55 bis 60 dB	60 bis 65 dB	65 bis 70 dB	70 bis 75 dB	ab 75 dB
	= normales Gespräch		= Staubsauger	= Laubbläser

Abfrage vom 25.08.2026: Die durchschnittliche Lärmbelastung für die unmittelbare Umgebung beträgt 68 dB.

Wichtiger Hinweis

Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 3 Mio. Kfz/Jahr (das sind rund 8000 Kfz/Tag).

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

Quelle: Kartierung Straßenverkehr. Abgerufen 09.12.2024 von https://www.laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr.html

4.6 Pläne

Am Bauamt der Gemeinde Pörtschach am Wörthersee wurden die bewilligten Projektpläne erhoben. Da es mehrere Planungen zu diesem Projekt gibt, werden diesem Gutachten die letztgültigen Pläne und Einreichunterlagen beigelegt. Diese sind im **Anhang H** als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.

4.7 Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

Für das Grundstück ist derzeit folgende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen:

```
************************************ A2 ***************************************
  2  a 8041/2007 Grunddienstbarkeit Leitungsrecht samt Wartung über Gst 469/20
         469/21 469/22 für Gst 469/15
  3    gelöscht
```

Der Dienstbarkeitsvertrag ist als **Anhang A** angefügt. Die Dienstbarkeit hat keine Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft.
Näher zu bewertende Rechte sind weder aus dem Grundbuch zu erkennen noch der Sachverständigen bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

4.8 Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Für die Liegenschaft sind folgende Eintragungen im Grundbuch verzeichnet:

```
************************************ C ****************************************
  2  a 8041/2007
         DIENSTBARKEIT Leitungsrecht samt Wartung
         gem Dienstbarkeitsvertrag 2007-02-23 über Gst 469/15
         für Gst 469/20 469/21 469/22
  3  a 3879/2008
         DIENSTBARKEIT Leitungsrecht samt Wartung am Gst 469/15
         für Gst 469/16
```

Die Dienstbarkeitsverträge sind im **Anhang A und B** angeführt. Die Dienstbarkeiten haben keine Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft.
Zudem bestehen mehrere Pfandrechte; diese haben jedoch keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

Näher zu bewertende Rechte und Lasten sind weder aus dem Grundbuch zu erkennen noch der Sachverständigen bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

4.9 Einheitswert

Katastralgemeinde:	**72164**
Einlagezahl:	**611**
Stichtag:	**30.06.2026**
Text:	Sehr geehrte Damen und Herren, vom Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung o.a. Liegenschaft, GevoBau GmbH beauftrat. Ich ersuche um Bekantgabe des Bodenwertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

57 025-2-0062/7
Bodenwert: € 14,5346/m²

Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2026-07-06T11:24:59+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

4.10 Abgabenrückstände

Zum 26.08.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft (gemeinsam mit der Liegenschaft EZ 787), laut Gemeinde Pörtschach am Wörthersee, Abgabenrückstände in Höhe von € 1.346,82 ausgewiesen Laut E-Mail der Gemeindeverwaltung kommen noch die Grundsteuer für das 4. Quartal in Höhe von € 197,78 und die Kosten des AKV und Gerichtsgebühren in einer Gesamthöhe von € 1.217,97 hinzu. Somit sind Abgabenrückstände bei der Gemeinde Pörtschach in Höhe von **€ 2.762,57** aushaftend. (Details siehe **Anhang C)**

4.11 Grundstücksbeschreibung

- **Lage**: Die Liegenschaft befindet am östlichen Rand der Gemeinde Pörtschach am Wörthersee, direkt an der Bundesstraße – Klagenfurter Straße B 83 - mit Blick auf den Wörthersee.

- **Wohnlage**: Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen. Hervorzuheben ist der schöne, unverbaute Seeblick; wertmindernd wirken sich die Nähe zur Landesstraße sowie zur Südbahnstrecke der ÖBB aus.

- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt**: Die Liegenschaft ist über die Hauptverbindungsstraße – Klagenfurter Straße - direkt zu erreichen.

- **Umgebung des Baugrundes**: Die unmittelbare Umgebung des Baugrundes stellt sich wie folgt dar:
    - Im Süden befindet sich die Hauptstraße B 83, sowie die Südbahnstrecke der ÖBB und des Weiteren der Wörthersee;
    - im Norden und Westen schließen private Wohnhäuser an;
    - im Osten befinden sich unverbaute Grundstücke.

  Anzumerken ist, dass das direkt anschließende Grundstück im Osten Gst. Nr. 469/20 gleichzeitig mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft angeboten wird.

- **Neigung**: Das Grundstück ist im Bereich des Rohbaus und der Bodenplatte vollkommen eben und waagerecht; im Norden befindet sich ein steiler Hang, nach Süden hin fällt das Grundstück zur Straße hin ab und im Westen ist zur Nachbarliegenschaft hin ebenfalls eine steile Böschung vorhanden.

- **Anschlüsse**: Wasser, Strom und Kanal sind an der Grundstücksgrenze vorhanden. Die Liegenschaft ist noch nicht an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

- **Grundstücksform**: Das Grundstück hat eine rechteckige Form.

- **Boden- u. Untergrundverhältnisse**: Die Bodenverhältnisse stellen sich im nördlichen Bereich als grob geschotterte, teilweise mit Schutthalden und Aushubhalden versehen Fläche dar. Eine devastierte Betonbodenplatte für das geplante Haus 1 ist erkennbar. Um das Haus 2, welches als Rohbau vorhanden ist, sind große, geschotterte Flächen mit mehreren ausgehobenen Schächten feststellbar. Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Besichtigung stark verwachsen. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde ein Streifen als geplante Zufahrt asphaltiert, der Belag ist jedoch verwachsen und gebrochen.
- **Einfriedung**: Die Liegenschaft ist an der Südseite durch einen einfachen PVC-Zaun begrenzt.
- **Sonstiges**: Die vorhandenen Projektunterlagen sind im Anhang angeführt.

4.12 Standortbefund und Marktanalyse

Vorbemerkungen:

„Die ZT datenforum eGen hat die im vorliegenden Standortbefund verarbeiteten Daten auf Basis der unten angeführten Quellen (u.a. basemap.at, Statistik Austria, BEV, Umweltbundesamt) erhoben. Die Abfrage aller Quellen und Informationen erfolgte IT-unterstützt und automatisiert.

Die im Bericht enthaltenen Texte wurden vorwiegend mittels KI (Künstlicher Intelligenz) erstellt.

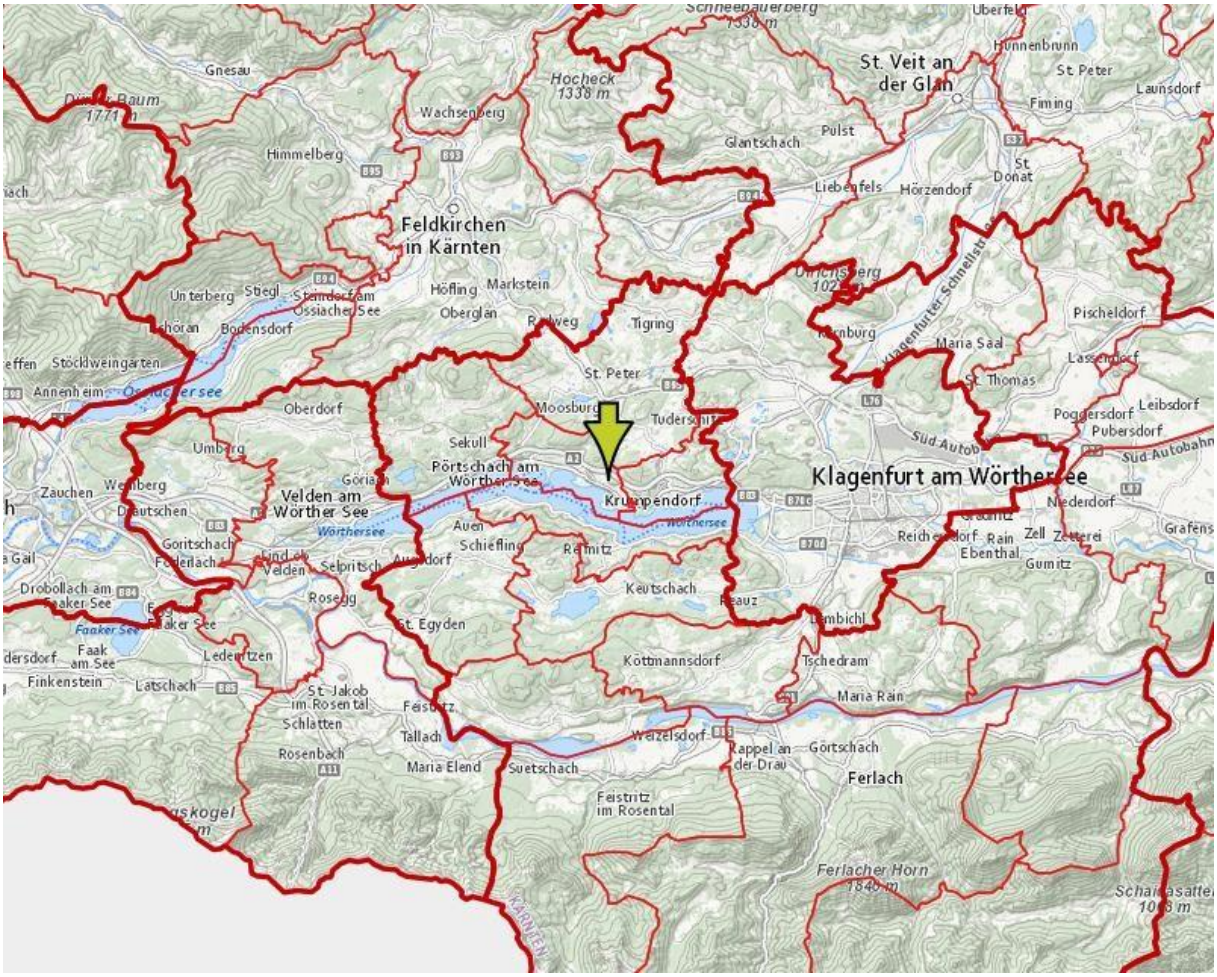
Haftungsausschluss

Die ZT datenforum eGen haftet nicht für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Inhalte, Grafiken und Karten. Die Haftung für Schäden jeglicher Art ist ausgeschlossen. Die ZT datenforum eGen übernimmt keine Gewährleistung oder Haftung für die bereitgestellten Inhalte, Daten und/oder Informationen sowie für Inhalte, die von Dritten übernommen wurden."

Quellen für Kartendarstellungen

Grundkarte und Luftbild: basemap.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen - kataster.bev.gv.at
Flächenwidmung der Bundesländer: Land Kärnten - data.gv.at,
Lärm: Umweltbundesamt https://www.laerminfo.at/
Altlasten: Umweltbundesamt https://www.altlasten.gv.at/
Hochwasserrisiko: Umweltbundesamt https://hora.gv.at/
Gefahrenzonen: BMULK https://www.bmluk.gv.at/**,** https://www.inspire.gv.at/

4.12.1 Makrolage

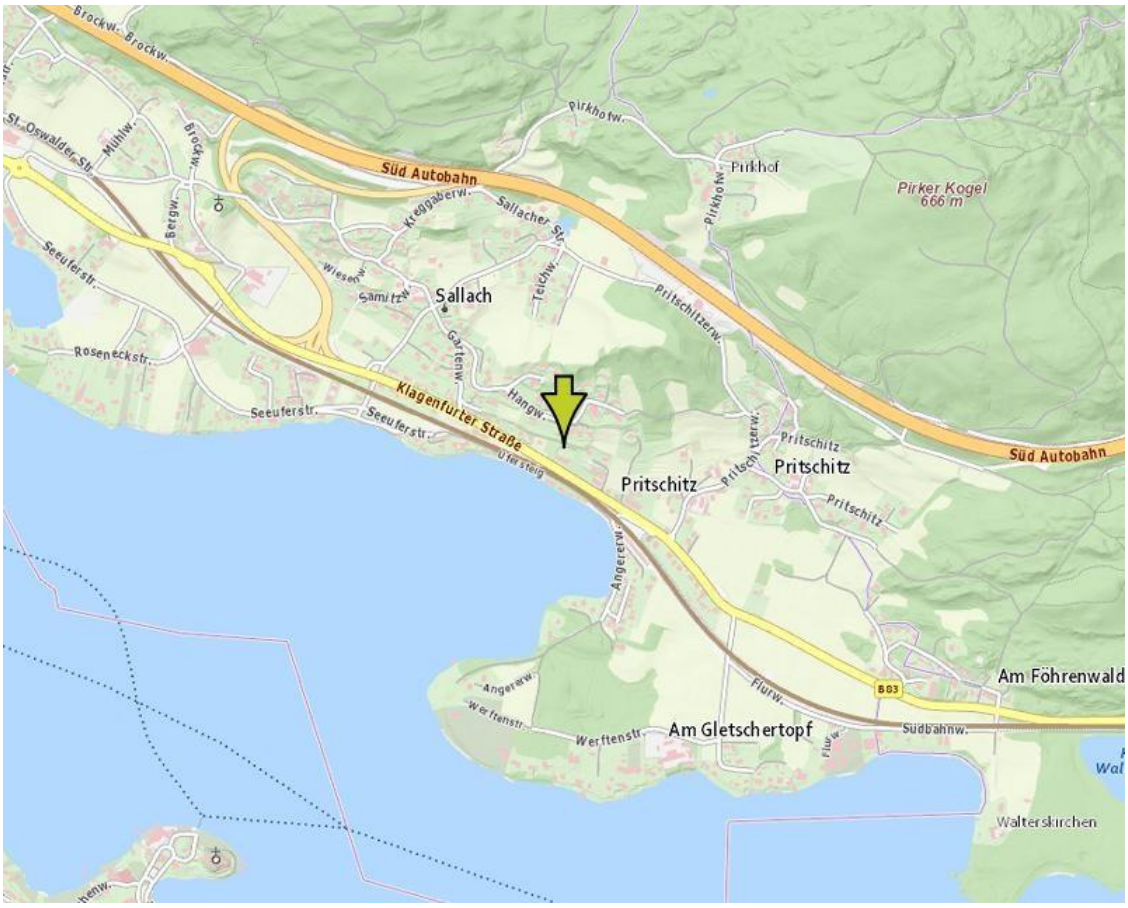


Datenquelle: basemap.at

Allgemeines

Die Marktgemeinde Pörtschach am Wörther See situiert sich im Bezirk Klagenfurt-Land im Bundesland Kärnten. Die Siedlungsfläche erstreckt sich primär entlang des Nordufers des Wörthersees. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kärntner Straße (B83) sowie die Süd Autobahn (A2), wodurch eine leistungsfähige Anbindung an die Landeshauptstadt Klagenfurt gewährleistet ist. Westlich grenzt die Gemeinde Techelsberg, östlich die Gemeinde Krumpendorf an.

Die Bevölkerung in Pörtschach am Wörther See zeigt in den letzten fünf Jahren eine moderate Wachstumsrate von knapp 5 Prozent. Diese Entwicklung ist durch eine kontinuierliche Zunahme gekennzeichnet, was auf eine stabile demografische Entwicklung und möglicherweise eine erhöhte Attraktivität des Standortes hinweisen kann.



Datenquelle: basemap.at

Geographie

Die Topografie ist durch den Übergang von der flachen Uferzone zu den sanft ansteigenden Hügelketten des Hinterlandes charakterisiert. Die Flächennutzung weist eine hohe Dichte in den ufernahen Bereichen auf, während das Hinterland durch forst- und landwirtschaftliche Grünflächen geprägt ist. Der Wörthersee stellt das zentrale landschaftsprägende Element dar. Die Uferbereiche verfügen über ausgeprägte infrastrukturelle Einrichtungen wie Promenaden und Parkanlagen.

Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur ist primär tertiärsektoral geprägt, wobei der Tourismus und das Beherbergungswesen die zentralen Wertschöpfungsfaktoren darstellen. Ergänzt wird dies durch kleinstrukturierte Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die Nahversorgung sowie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind durch lokale Anbieter und die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Klagenfurt sichergestellt.

Fazit

Die exponierte Lage am Nordufer des Wörthersees in Kombination mit der hervorragenden verkehrlichen Anbindung begründet die hohe Standortqualität. Die touristische Dominanz, ergänzt durch eine gewachsene infrastrukturelle Ausstattung und die Nähe zur Landeshauptstadt, prägt das wirtschaftliche und kulturelle Profil der Gemeinde nachhaltig.

4.12.2 Bevölkerung – Klagenfurt Land

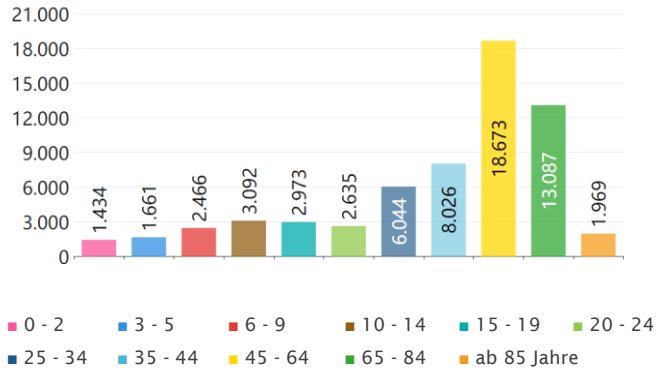
27.407	22.862
Gebäude gesamt	Wohngebäude
100 %	83 %

62.060
Einwohner gesamt

100 %		
89 %	**8 %**	**3 %**
Staatsbürger AT	Staatsbürger EU	Andere
55.271	4.797	1.992

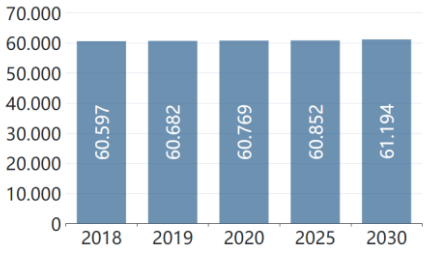
Die Bevölkerung von Klagenfurt Land weist eine hohe Staatsbürgerschaftsquote österreichischer Staatsbürger auf, die bei 89 Prozent liegt. Die Anzahl der EU-Staatsbürger beträgt 4.797 Personen, was einem Anteil von 8 Prozent entspricht, während die restlichen 3 Prozent (1.992 Personen) aus anderen Ländern stammen. Diese Verteilung deutet auf eine überwiegend österreichische Bevölkerung hin, wobei die EU-Bürger eine bedeutende Minderheit darstellen. Die geringe Differenz zwischen österreichischen und EU-Staatsbürgern zeigt eine stabile und relativ homogene Bevölkerungszusammensetzung im Vergleich zu anderen Regionen mit höherem Migrationsanteil.

Altersverteilung



0 - 2 | 3 - 5 | 6 - 9 | 10 - 14 | 15 - 19 | 20 - 24
25 - 34 | 35 - 44 | 45 - 64 | 65 - 84 | ab 85 Jahre

Bevölkerungsentwicklung

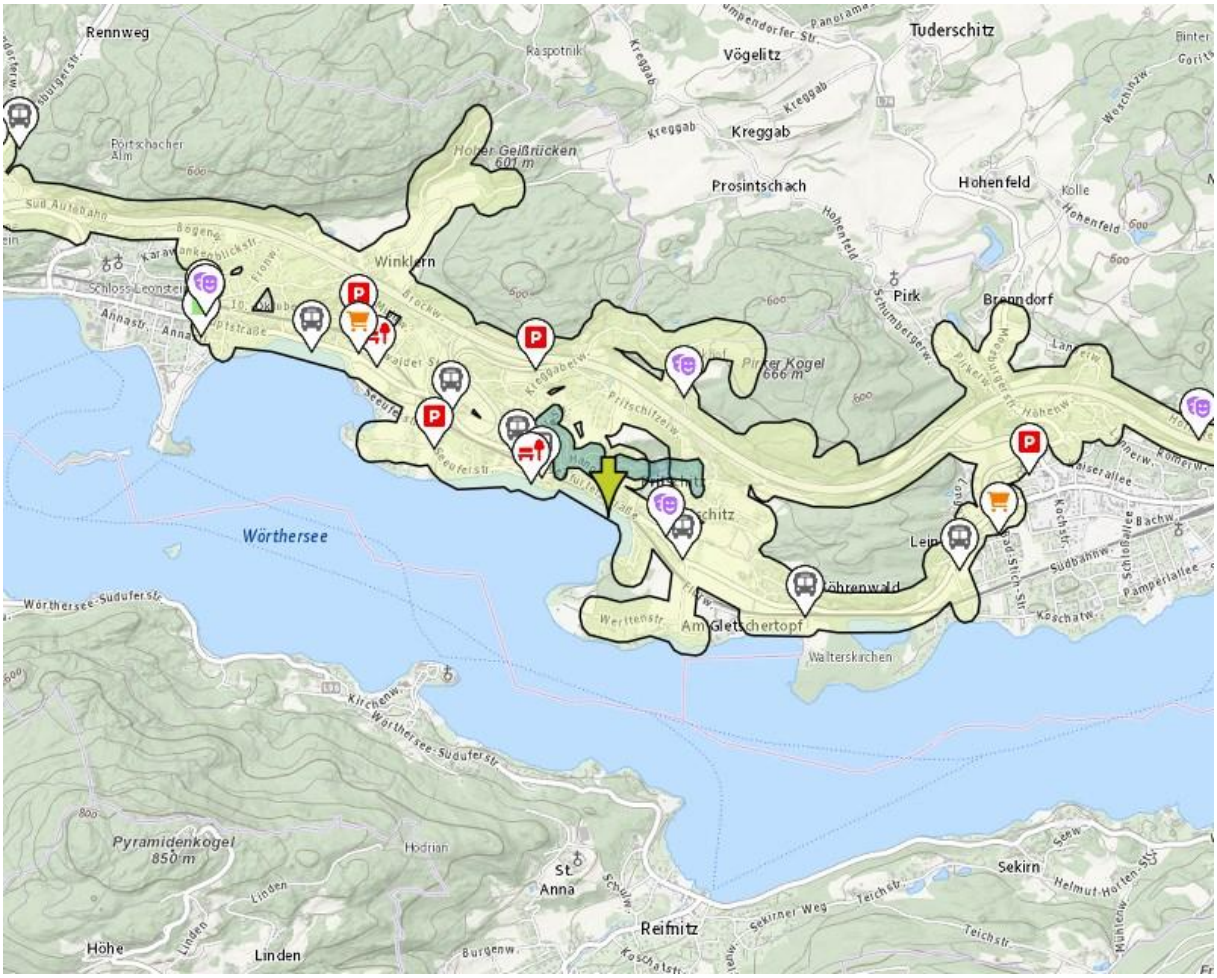


Datenquelle Statistik Austria

Die Altersverteilung in Klagenfurt Land ist durch eine ausgeprägte Spreizung gekennzeichnet. Die größte Gruppe bildet die Alterskohorte der 45- bis 64-Jährigen mit 18.673 Personen, gefolgt von den 65- bis 84-Jährigen mit 13.087 Personen. Die jüngste Altersgruppe, die 0- bis 2-Jährigen, umfasst 1.434 Kinder, was auf eine stabile Geburtenrate hinweisen könnte. Die Gruppe der 15- bis 19-Jährigen ist mit 2.973 Personen ebenfalls signifikant vertreten, was auf eine kontinuierliche Altersdurchmischung hindeutet. Die vergleichsweise hohe Anzahl älterer Menschen deutet auf eine alternde Bevölkerung hin, während die jüngeren Altersgruppen vergleichsweise gering vertreten sind, was langfristig Auswirkungen auf die lokale Versorgung und Infrastruktur haben könnte.

Die Bevölkerungszahl in Klagenfurt Land ist in den **letzten fünf Jahren kontinuierlich gewachsen**, wobei die Zunahme bei 2,57 Prozent liegt. Die Einwohnerzahl stieg von 60.503 im Jahr 2021 auf 62.060 im Jahr 2025. Dieses moderate Wachstum deutet auf eine stabile demografische Entwicklung hin, die durch natürliche Bevölkerungszuwächse oder Zuzug bedingt sein könnte. Die positive Entwicklung ist ein Indikator für eine anhaltende Attraktivität des Bezirks, wobei die Wachstumsrate im Vergleich zu anderen Regionen moderat bleibt. Die kontinuierliche Steigerung der Einwohnerzahl unterstreicht die Bedeutung des Bezirks als Wohnstandort mit stabiler Nachfrage.

4.12.3 Mikrolage



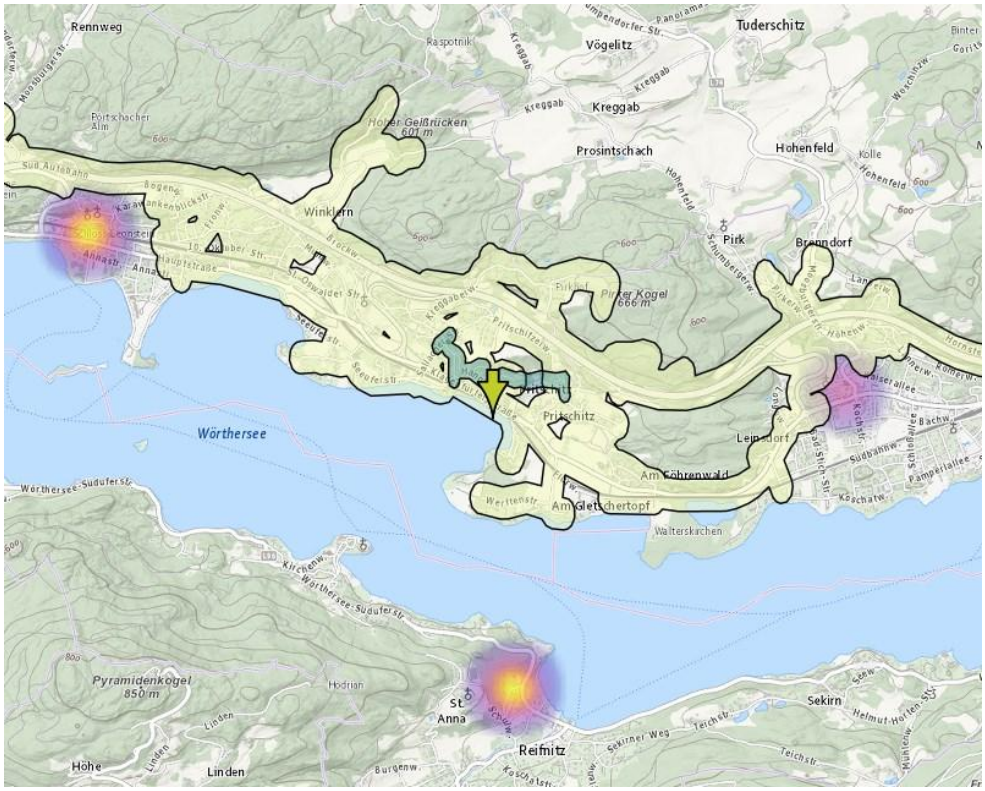
Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Karte: basemap.at POI-Clusters: OSM, OGD

Erreichbarkeiten	10 Min zu Fuß	5 Min mit Auto	kürzeste Entfernung (m)
Öffentlicher Personenverkehr			
Autobus	1	13	776
Bahnhof	1	2	896
Bildung			
Kindergarten	-	-	17.220
Schule	-	-	17.220
Universität	-	-	9.631
Gesundheit			
Apotheke	-	-	16.826
Arzt	-	-	17.989
Krankenhaus	-	-	11.729

Erreichbarkeiten	10 Min zu Fuß	5 Min mit Auto	kürzeste Entfernung (m)
Nahversorgung			
Supermarkt	-	3	1.927
Freizeit			
Kultur	-	4	925
Park	-	2	830
Individualverkehr			
E-Ladestation	-	2	2.856
Parkplatz	-	17	1.365

4.12.4 Erreichbarkeiten Standort Nahbereich

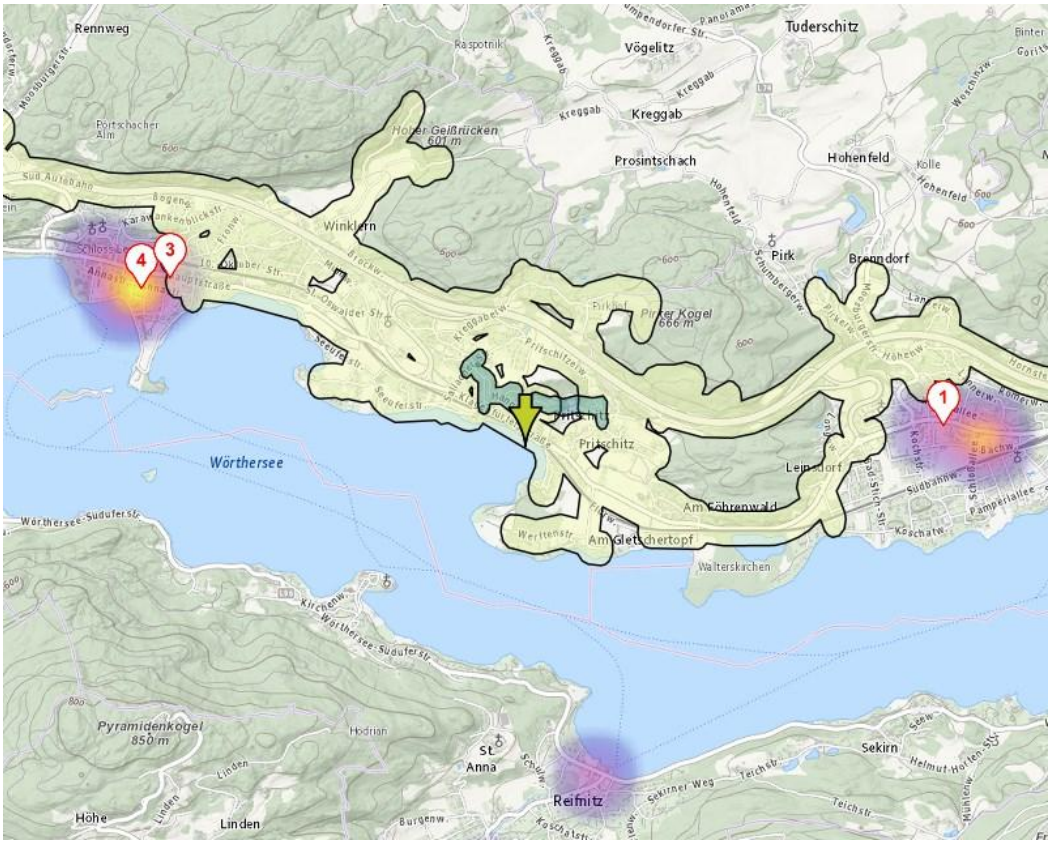
4.12.4.1 Bildung



Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Datenquellen Karte: basemap.at POIs: Geofabrik GmbH

	Typ	Name	Distanz (m)	Gehzeit (min)	Fahrzeit (min)
1	Kindergarten	Kindergarten Moosburg	5.533	86	8
2	Schule	Mittelschule	5.199	81	7
3	Schule	Volksschule	5.251	82	8
	Universität	Nordtrakt, Ost-Trakt, Südtrakt, Universität Klagenfurt, USI, Vorstufengebäude, Zentralgebäude	9.631	-	17

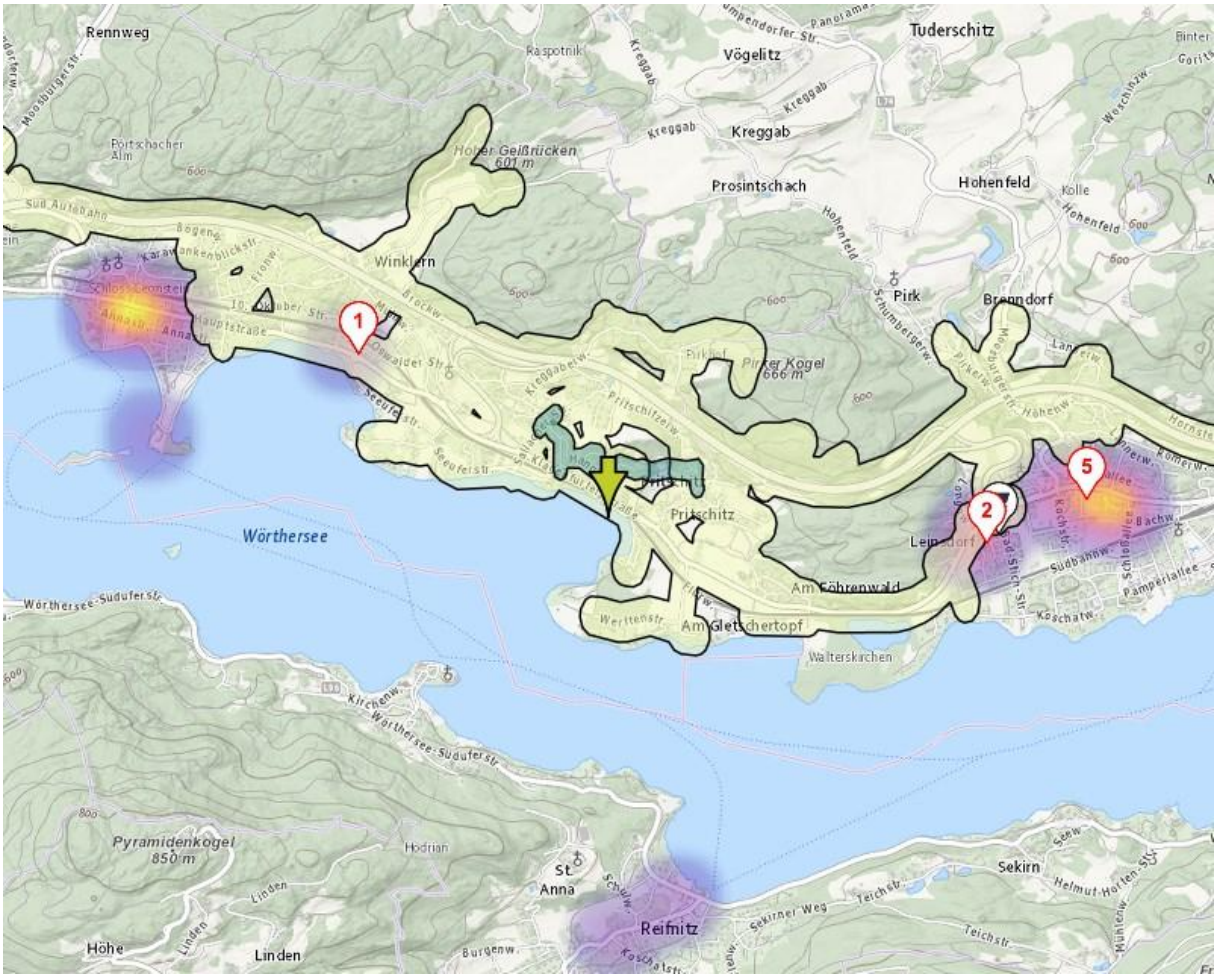
4.12.4.2 Gesundheit



Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Datenquellen Karte: basemap.at POIs: Geofabrik GmbH

	Typ	Name	Distanz (m)	Gehzeit (min)	Fahrzeit (min)
1	Apotheke	See-Apotheke	3.091	48	5
2	Apotheke	Moosburg Apotheke	5.043	79	7
3	Arzt	Ordination Dr. Miriam Hucke	2.864	45	5
4	Arzt	Dr. Kimeswenger-Jobst	3.066	48	5
	Krankenhaus	Unfallkrankenhaus	11.729	-	14

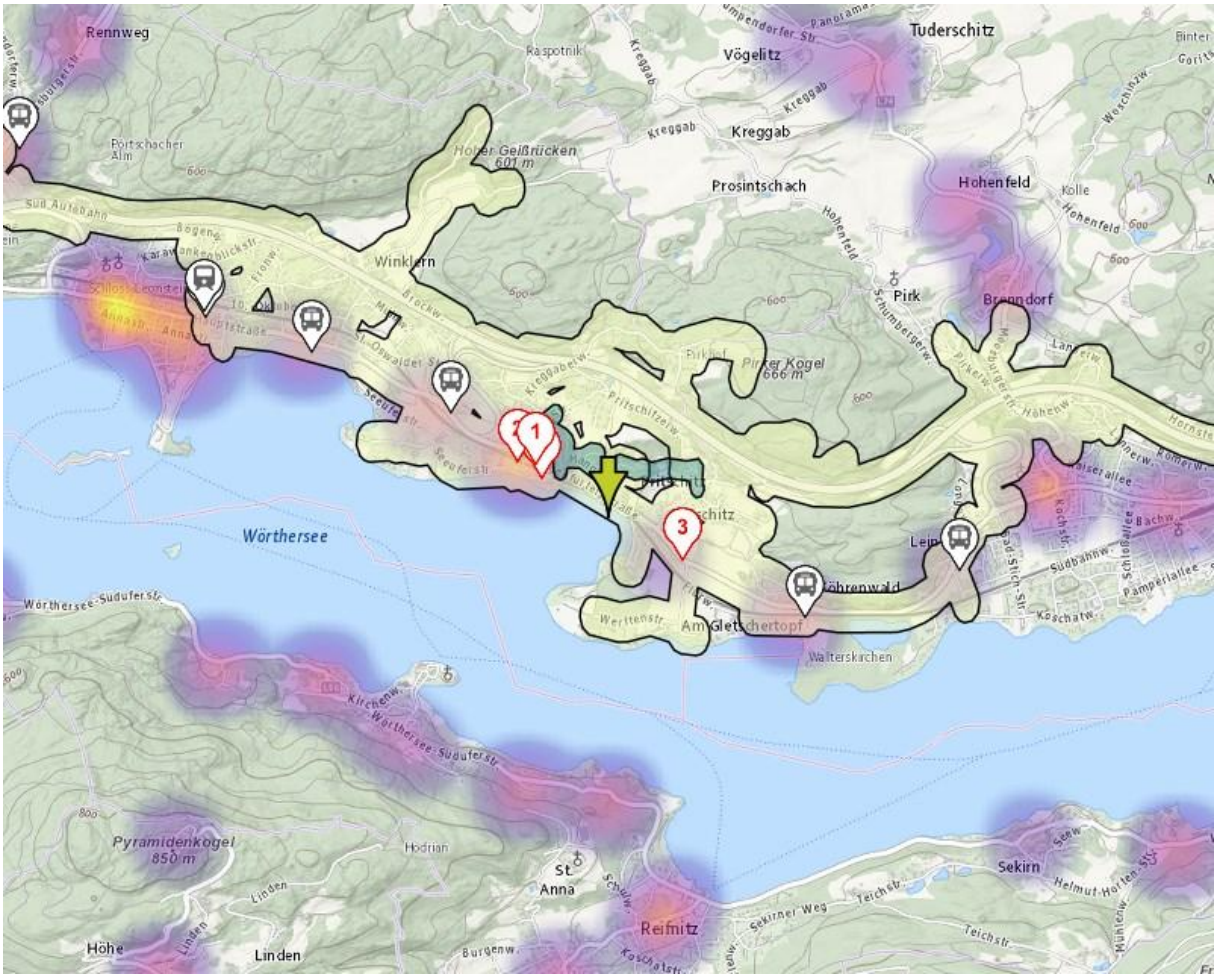
4.12.4.3 Nahversorgung



Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Datenquellen Karte: basemap.at POIs: Geofabrik GmbH

	Typ	Name	Distanz (m)	Gehzeit (min)	Fahrzeit (min)
1	Supermarkt	Hofer	1.927	30	4
2	Supermarkt	Billa	2.411	38	5
3	Bäckerei	Bäckerei-Cafe MaRo	5.179	81	7
4	Bäckerei	Marinitsch	5.219	82	7
5	Fleischer	Koschu	3.091	48	5
6	Bankfiliale	Sparkasse Feldkirchen	4.982	78	7
7	Bankomat	Sparkasse Feldkirchen	4.982	78	7
8	Bankomat	Raiffeisenbank Moosburg-Tigring	5.092	80	7
9	Bankfiliale	Raiffeisenbank Moosburg-Tigring	5.092	80	7
10	Bankomat	Spar	5.631	88	8

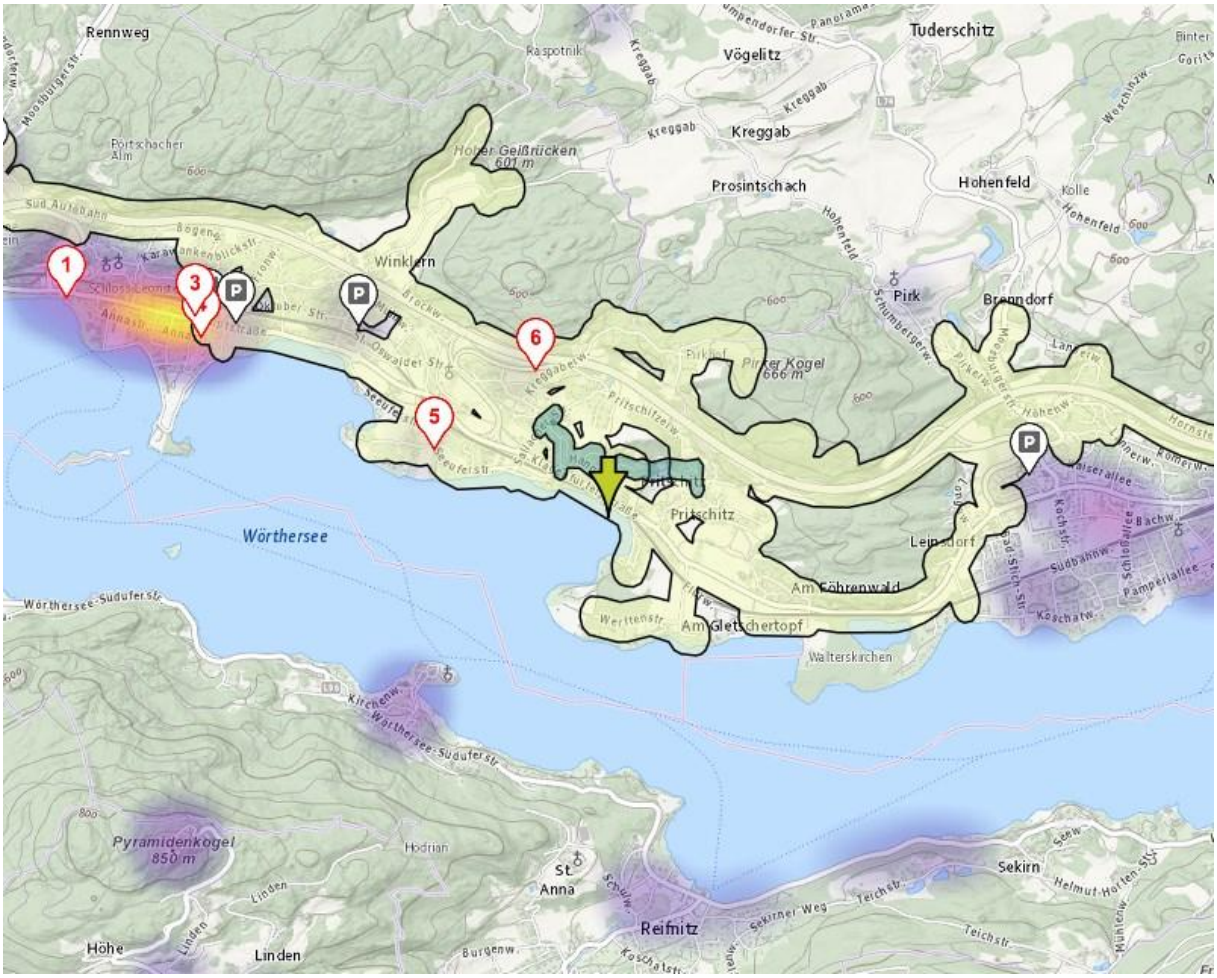
4.12.4.4 Öffentlicher Personenverkehr



Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Datenquellen Karte: basemap.at POIs: Geofabrik GmbH

	Typ	Name	Distanz (m)	Gehzeit (min)	Fahrzeit (min)
1	Autobus	Sallach am Wörther See Bundesstraße	776	12	2
2	Autobus	Sallach am Wörther See Bundesstraße	822	13	2
3	Autobus	Pritschitz Gasthaus Schiffwirt	1.194	19	3
4	Bahnhof	Pritschitz	896	14	5

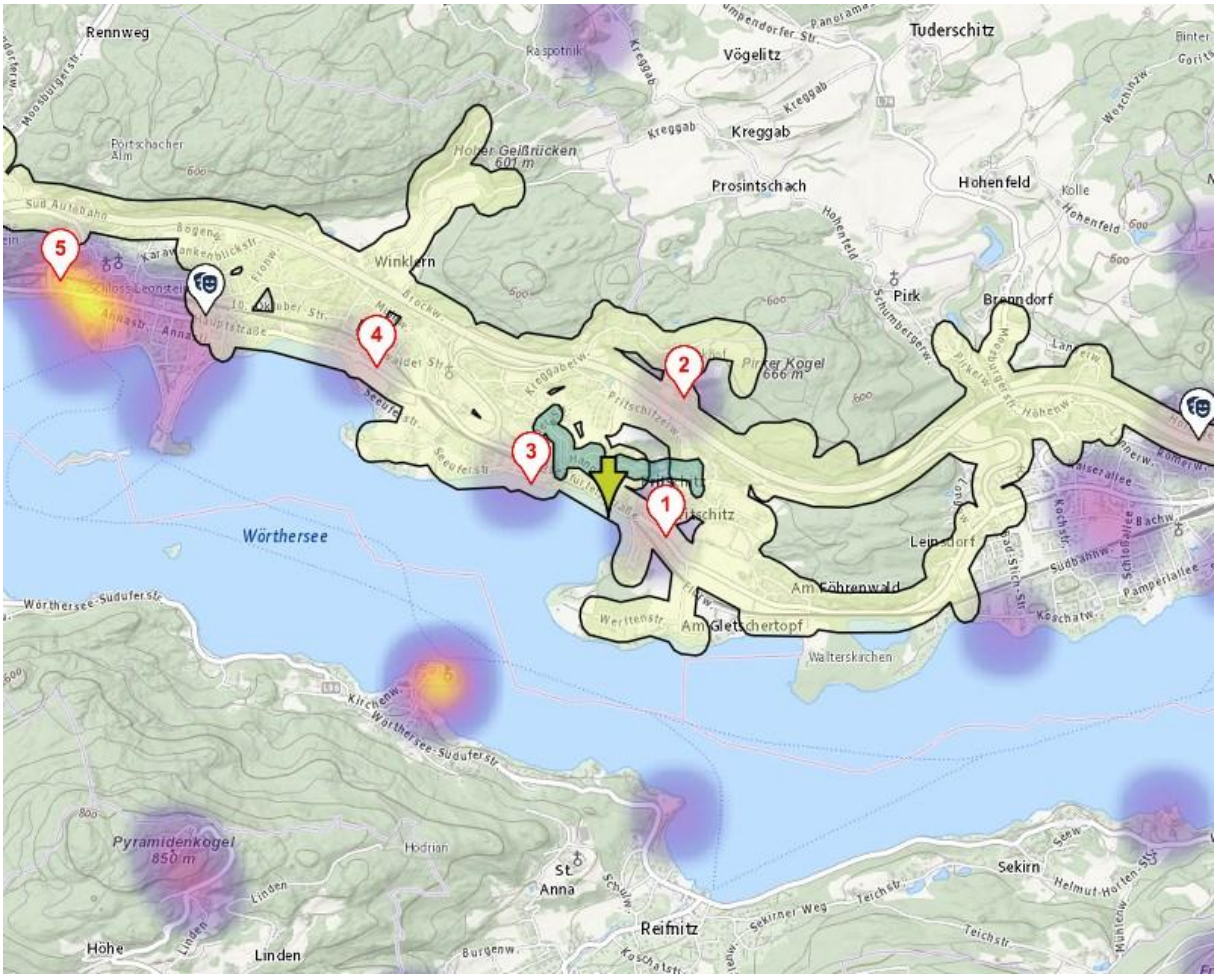
4.12.4.5 Individualverkehr



Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Datenquellen Karte: basemap.at POIs: Geofabrik GmbH

	Typ	Name	Distanz (m)	Gehzeit (min)	Fahrzeit (min)
1	Tankstelle	OMV	3.541	55	6
2	Tankstelle	Turmöl	5.386	84	8
3	E-Ladestation	ÖBB-Infrastruktur	2.856	45	6
4	E-Ladestation	IAM – Institut für Technologie und alternative Mobilität	2.873	45	5
5	Parkplatz	Parking	1.365	21	3
6	Parkplatz	Parking	1.383	17	3

4.12.4.6 Freizeit



Erreichbarkeiten – Polygone: 10 Minuten zu Fuß, 5 Minuten mit Auto, Datenquellen Datenquellen Karte: basemap.at POIs: Geofabrik GmbH

	Typ	Name	Distanz (m)	Gehzeit (min)	Fahrzeit (min)
1	Kultur	Napoleonlinde	925	14	2
2	Kultur	Aussicht West	1.815	28	4
3	Park	Freibad Sallach	830	13	2
4	Park	RAST-PARKPLATZ Pörtschach am Wörthersee	1.772	28	3
5	Sportanlagen	Tennisplatz	3.732	58	6

4.13 Verdachtsflächenkataster

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle traten mit 01. Jänner 2025 in Kraft.
Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. (Quelle: Umweltbundesamt)

4.14 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan stellt die überfluteten Flächen bei einem definierten Bemessungsergebnis dar. Das Ergebnis ist ein Gutachten mit Überflutungsflächen bei einem definierten Hochwasser (Bemessungsergebnis). Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in keinem ausgewiesenen Hochwassergebiet.

4.15 Boden- und Baugrundrisiko

Der Ordnung halber muss darauf hingewiesen werden, dass die Bewertung des Boden- und Baugrundrisikos nur in okularer Form erfolgte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung des Boden- und Baugrundrisikos weder Probeschürfen noch Bohrungen noch sonstige Bodenerkundigungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet, dass das Boden- und Baugrundrisiko aus der gegenständlichen Bewertung ausgenommen bleibt. Sowohl das Vorhandensein von nicht bekannten Altlasten (Deponien, Öllagern, Tankfässern etc.) als auch der Umstand der Standsicherheit des Baugrundes (Hangrutschung, Vermurung, Grundwasserspiegelschwankung etc.) bleiben aus der Bewertung ausgenommen und werden als solches im Risiko nicht bewertet, wenn die Sachverständige im Zuge ihrer Befunderhebungen nicht ausdrücklich auf besondere Umstände hingewiesen wurde bzw. diese ihr bekannt wären. Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein

Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

4.16 Projekt- und Gebäudebeschreibung

4.16.1 Historie

- Die ursprüngliche baubewilligte Projektplanung geht auf das Jahr 2011 zurück. Geplant waren zwei Gebäude mit 17 Wohnungen und Tiefgaragen. (Anhang M)
- Im Jahr 2013 wurde eine Änderungsplanung eingereicht und bewilligt. Der Baubeginn wurde mit 2013 und nochmals 2014 gemeldet. (Anhang L)
- Im Jahr 2015 wurde erneut eine Änderungsplanung eingereicht und 2016 bewilligt.
- Im Jahr 2017 wurde eine weitere Änderungsplanung eingereicht und im Jahr 2021 durch eine Änderung der Bandschutztechnik aktualisiert. (Anhang E, Anhang I, Anhang G, Anhang F)
- Eine Baubeginnsmeldung für die letztgültige Änderung von Dezember 2023 liegt vor. (Anhang D)
- Die Pläne der letzten Einreichung und die entsprechenden Unterlagen aus dem Bauakt liegen dem Anhang bei. (Anhang H)

- Die vorangegangenen Planungen liegen im Bauamt auf, da sie jedoch überholt sind, werden diese nicht dem Gutachten beigelegt.

4.16.2 Aktueller Stand des Bauvorhabens

Zum Zeitpunkt der Besichtigung und Bewertung der Liegenschaft stellt sich das begonnene **Bauwerk (Haus 2) als Rohbau** dar. Es wurde das Untergeschoss und das Erdgeschoss als Ziegel-/Betonbau errichtet.

Das ungeschützte Mauerwerk weist deutliche Schäden durch Feuchtigkeit und Schimmel auf. Auch die Außendämmungen im Bereich des Untergeschosses sind bereits deutlich beschädigt und somit nicht mehr brauchbar.
Aus Sicht der Sachverständigen ist der seit Jahren bestehende Rohbau nicht mehr wirtschaftlich und bautechnisch zu revitalisieren.

Aus diesem Grund wird für eine wirtschaftliche, sinnvolle Nutzung des Grundstückes der Abbruch des Rohbaus angesetzt.

Für die Feststellung der Kubatur für die Ermittlung der Abbruchkosten wurden die Planunterlagen, die der Baubewilligung zugrunde liegen, herangezogen. Es handelt sich um ungefähre Angaben. Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte.

4.16.3 Ermittlung der Kubatur

Flächenermittlung Hauptgebäude					
Gebäudeteil	Seite a	Seite b	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Erdgeschoss Haus 2	36,00 m	7,00 m	252 m²	3,10 m	781 m³
Obergeschoss	36,00 m	9,70 m	349 m²	3,20 m	1 117 m³
Bodenplatte Haus 1 geschätzt	20,00 m	16,00 m	320 m²	1,00 m	320 m³
Summe			921 m²		**2 219 m³**

5 Gutachten

5.1 Allgemeines zum Wertungsvorgang

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992 LBG ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Darunter versteht man den Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen haben außer Betracht zu bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 LBG ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände in einigen Fällen erforderlich, die Bewertung durch mehrere Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im gegenständlichen Fall wird das Vergleichswertverfahren für das Grundstück und das Sachwertverfahren für den Abbruch herangezogen. Wertbeeinflussende verbücherte Rechte und Lasten Dritter werden n i c h t berücksichtigt, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt bzw. berechnet werden.
Zu den Verfahren wird folgendes angemerkt:

5.1.1 Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung nach dem Sachwertverfahren wird vom Sachwert ausgegangen. Der Sachwert umfasst den Boden- und den Bauwert.
Hierbei wird der Grundwert nach dem Preisvergleich unbebauter Grundstücke ermittelt. Die Grundstückspreise werden den Angeboten der aktuellen Tageszeitungen, den tatsächlichen Verkaufspreisen laut Grundbuch bzw. dem Immobilienpreisspiegel entnommen und bei Nichtvorliegen der vorgenannten Unterlagen durch örtliche Auskunft bzw. Auskunft bei Immobilienbüros bzw. durch Vergleich erhoben. Auch werden Wertänderungen, z. B. infolge einer bereits erfolgten Bebauung und allfälliger Grunddienstbarkeiten, berücksichtigt.

Hinsichtlich des Bauwertes der Gebäude werden entsprechend der vorgefundenen Ausstattungsmerkmale und der Bauweise die Gebäudenormalherstellungskosten ermittelt. Von diesen wird sodann die Abminderung für Alter und Abnutzung zwecks Ermittlung des Bauzeitwertes abgesetzt.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen Rohbau in äußerst schlechtem Zustand. Weder aus technischer noch aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Revitalisierung oder Weiternutzung des Bauwerkes sinnvoll. Aus diesem Grund werden die Abbruchkosten ermittelt. Für die Ermittlung der Abbruchkosten wird auf die Empfehlung des Sachverständigenverbandes zurückgegriffen.

5.1.2 Vergleichswertverfahren

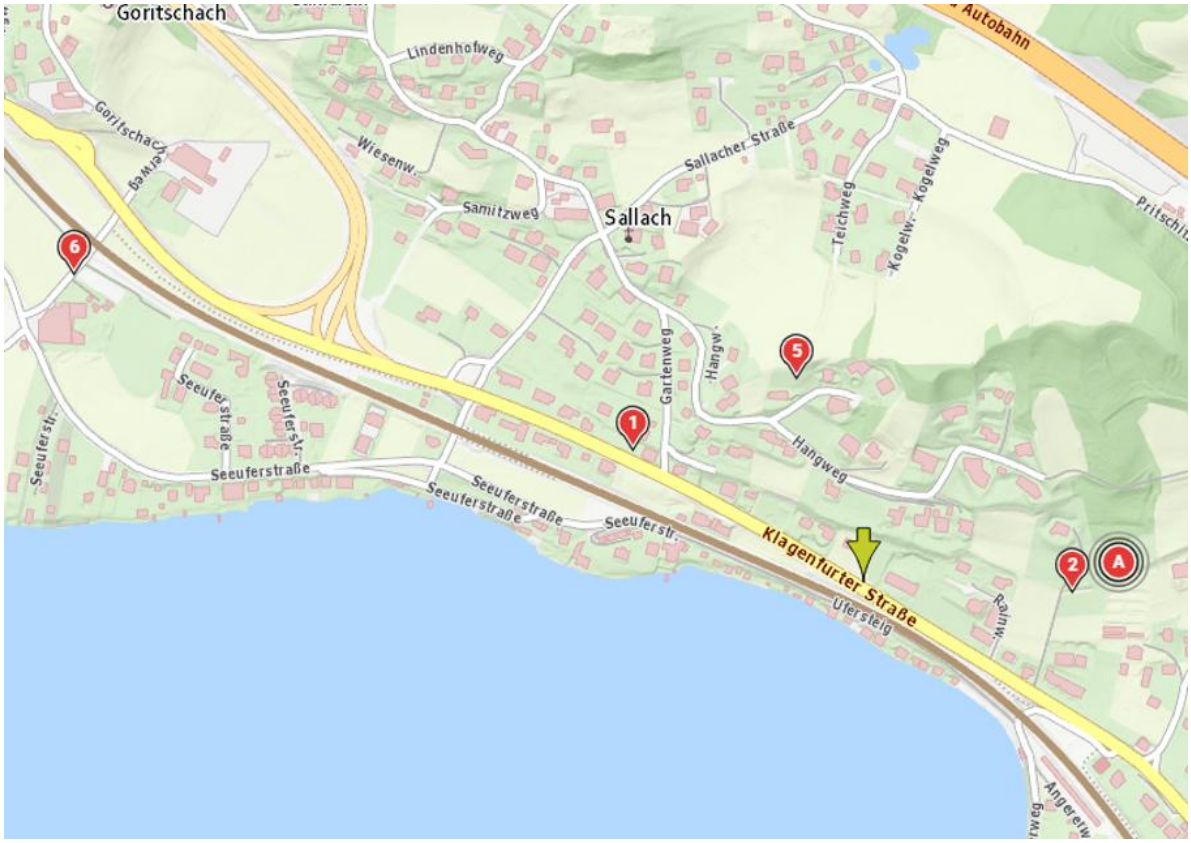
Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2 Bodenwert

Aufgrund von Verkaufspreisvergleichen, sowohl aus dem Immobilienpreisspiegel 2025/2026 als auch aus einer Marktpreisanalyse (ZT Datenforum u. WKO) und einer zusätzlichen Kaufpreiserhebung, ist vor allem in Hinblick auf die Flächenwidmung und die Bebauungsbestimmungen, unter Berücksichtigung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung), zu erkennen, dass Preise

zwischen € 217,00/m² und € 370,00/m² für unbebaute Grundstücke ortsüblich gehandelt werden. Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein großes, freies **Grundstück mit aufrechter Projektbewilligung** in guter, jedoch nicht sehr guter Lage. Der Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird aufgrund der Größe, der Lage und der Beschaffenheit mit einem gerundeten Wert von **€ 320,00/m²** angesetzt.

5.2.1 Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt						
28.07.2026			0,57							
NR	**GBNR**	**TZ**	**Jahr**	**V-Datum**	**GNR**	**Fläche [m2]**	**Kaufpreis [€]**	**Preis/m2 [€]**	**val. harm. Preis [€]**	**berück-sichtigt**
1	Sallach	1705	2025	21.04.2021	472/9	861,00	530 000,00	633,74		Nein
2	Sallach	5654	2023	05.04.2023	462	3502,00	1 085 620,00	315,70	315,86	Ja
3/A	Sallach	9389	2024	21.10.2024	462	108,00	40 000,00	373,91	374,10	Ja
4/A	Sallach	10196	2024	09.08.2024	462	223,00	82 510,00	373,96	374,15	Ja
5	Sallach	3946	2021	18.03.2021	479/2	1305,00	990 000,00	781,42		Nein
6	Sallach	8636	2025	06.08.2025	95/1	76,00	16 416,00	217,09	217,20	Ja

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	6
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	4
Bewertungsstichtag	28.07.2026
Valorisierungsfaktor [%]	0,6
Mittelwert val. harm. Werte [€]	**€ 320,33**
Standardabweichung [€]:	€ 74,03
Variationskoeffizient:	23,11%
Streuintervall (68%)	[€ 247,03-€ 393,62]
Streuintervall (95%)	[€ 175,22-€ 465,43]

Quelle: Kaufpreissammlung ZT-Datenforum

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
469/15	Bauf.	Bauland Kurgebiet	453 m²	320,00 €	144 960,00 €
	Gärten	Bauland Kurgebiet	2 847 m²	320,00 €	911 040,00 €
Zwischensumme					1 056 000,00 €
Bodenwerte			**3 300 m²**		**1 056 000,00 €**

5.3 Sachwert - Abbruchkosten

Abbruchkosten mindern in der Liegenschaftsbewertung den Bodenwert, sofern ein Gebäude keinen Restwert mehr besitzt und die Freilegung des Grundstücks notwendig ist. Eine technische Abbruchreife ist dann gegeben, wenn nahezu alle wesentlichen Bauteile bereits durch z. B Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung oder Verwitterung geschädigt sind und daher in ihrer Substanz erneuert werden müssten. Das Gebäude kann im bestehenden Zustand nicht mehr genutzt werden. Eine wirtschaftliche Abbruchreife besteht, wenn eine Instandsetzung zwar technisch möglich wäre, aber die Instandsetzungskosten so hoch sind, dass sich diese nicht rechnen und beispielsweise zu keiner Erhöhung des Verkehrswerts führen.
Wie im Befund dargestellt, handelt es sich beim bewertungsgegenständlichen Bauwerk um einen überalterten Rohbau. Für die Abbruchkosten werden die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes (Sachverständige; Heft 3/2025) herangezogen.

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025

Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich

Abbruchkosten in Bandbreiten	von	bis
	Kosten netto € pro m³ BRI	
Ziegelmauerwerk *(Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet)*	(-) **30 €**	**50 €** (+)
Ziegelmauerwerk *(frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet)*	(-) **30 €**	**40 €** (+)
Hallenbau *(in Skelettbauweise errichtet)*	(-) **15 €**	**25 €** (+)

Ergänzende Angaben:
* Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien
* Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) ausgehend von Baurestmassen ohne Berücksichtigung allfälliger Beseitigung von Problemstoffen
* In den Ansätzen für Abbruchkosten sind weiters nicht enthalten:
  – Kosten für Stilllegung der Versorgungsleitungen (spannungsfreie/medienfreie Übergabe)
  – Kosten für Abbruchbewilligung
  – Kosten für Beweissicherung (von Nachbargebäuden etc.)
  – Kosten für Abbruchkonzept
  – Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrnissen
* In den Ansätzen für Abbruchkosten ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Der Abbruch wird sowohl für das bestehende Haus 2 – südseitig an der Straße – als auch für die Bodenplatte des Hauses 1 – nordseitig – angewendet. Zudem befindet sich auf dem Grundstück Aushub und Abbruchschutt, welcher bei einer weiteren Nutzung ebenfalls entsorgt werden müsste.
Als Ansatz für die Abbruchkosten wurde der Mittelwert für Ziegelmauerwerk von € 35,-/m³ angesetzt.

Abbruchkosten (ABK)				*€/m³ Rauminhalt (BRI)*	
Hauptgebäude				*Keller*	*je Geschosse*
Netto exkl. Ust				*35,00 €*	*35,00 €*
ABK mal m³ Bodenplatte Haus 1					
35,00 €	*x*	*320 m³*	*Bodenplatte*	*11 200,00 €*	
ABK mal m³ Haus 2					
35,00 €	*x*	*781 m³*	*Erdgeschoss*		*27 342,00 €*
35,00 €	*x*	*1117 m³*	*Obergeschoss*		*39 110,40 €*
Summe nach m³					***77 652,40 €***
Abbruchkosten gerundet					***78 000,00 €***

5.4 Sachwert der Liegenschaft

Die Liegenschaft verfügt zum Bewertungsstichtag über eine **aufrechte Baubewilligung für eine Wohnanlage** sowie über eine weitgehend vorliegende Projektplanung. Der Baubeginn wurde mit Datum 12.12.2023 (Anhang D) gemeldet. Dieser Umstand wird mit einer Aufwertung des Bodenwertes von 5 % berücksichtigt.

Die Projekt- und Planungsunterlagen können im Detail beim Bauamt der Gemeinde Pörtschach ausgehoben werden. Nicht maßstabsgetreue Kopien der letzten Projektplanung liegen diesem Gutachten im Anhang H, E, F, G, I, J, K, L M) bei.

Da die Liegenschaft mit dem zu schleifenden Rohbau sowie mit Aushubmaterial und Bauschutt beeinträchtigt ist werden die Abbruchkosten auf den ermittelten Vergleichswert in Abzug gebracht. Darüber hinaus befindet sich die Liegenschaft in einem verwahrlosten Zustand. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 5 % auf den ermittelten Bodenwert berücksichtigt.

Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert		1 056 000,00 €
Abbruchkosten		-78 000,00 €
Zwischensumme		978 000,00 €
Aufwertung: gültige Baubewilligung	5%	48 900,00 €
Zwischensumme		1 026 900,00 €
Abwertung : Verwahrlosung	-5%	-51 345,00 €
Zwischensumme		975 555,00 €
Sachwert der Liegenschaft		**976 000,00 €**

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Kaufpreis ist zwischen den Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers angesiedelt und jeweils subjektiv. Während der Verkäufer bestrebt sein wird, den maximalen Preis zu erzielen, wird der Käufer versuchen, einen möglichst kleinen Preis zu bezahlen. Der Kaufpreis muss sich nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft decken, da er u.a. auch von der Kaufkraft und dem Geldwert zum Zeitpunkt der Transaktion abhängig ist.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert		976 000,00 €
- Marktanpassung	-10%	-97 600,00 €
Zwischensumme		878 400,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	**28.07.2026**	**880 000,00 €**

6.1 Marktanpassung

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine „Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Auf Grundlage persönlicher Erfahrungssätze sowie laufender Marktbeobachtungen ist für große Grundstücke wie dem bewertungsgegenständlichen Bauträgerprojektgrundstück von einer eingeschränkten Verkäuflichkeit zum ermittelten Vergleichswert auszugehen.

Der Markt für Bauträger und Bauträgerprojekte zeigt sich derzeit rückläufig. Vor diesem Hintergrund wird ein Marktanpassungsabschlag von 10 % angenommen.

Die Marktgängigkeit bzw. das Veräußerungsrisiko wird bezogen auf die Marktlage in folgende Tabelle dargestellt:

Verkäuflichkeit	Abschlag
Gut	0 %
Befriedigend	0 – 10 %
Eingeschränkt	10 – 20 %
Schwierig	30 – 40 %
Schlecht	50 – 60 %

(Quelle: Seiser/Krainz, Seite 674)

6.2 Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und derzeitigen Projektstatus. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, behält sich die Sachverständige auch eine Änderung des Gutachtens vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 05 bis 10 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich die Sachverständige eine anders lautende Stellungnahme ausdrücklich vor.

Reifnitz, 28.08.2026

7 Fotodokumentation



Abbildung 3 Südwestansicht



Abbildung 4 Zufahrt



Abbildung 5 Westansicht



Abbildung 6 nördliches Grundstück



Abbildung 7



Abbildung 8



Abbildung 9



Abbildung 10 Blick Richtung Südwesten



Abbildung 11



Abbildung 12



Abbildung 13



Abbildung 14



Abbildung 15 Blick Richtung Südosten



Abbildung 16 Bodenplatte Haus 1



Abbildung 17 Schutthalde



Abbildung 18 Nördlicher Hang



Abbildung 19 Bodenplatte



Abbildung 20 Nördliche Grundstücksgrenze



Abbildung 21 südliches Gebäude Erdgeschoss



Abbildung 22



Abbildung 23



Abbildung 24



Abbildung 25 Ostansicht



Abbildung 26 Blick Richtung Westen vom Nachbargrundstück Gst. Nr. 469/20

8 Anhänge

Anhang A	Dienstbarkeitsvertrag 8041/07
Anhang B	Dienstbarkeitsvertrag 3878/08
Anhang C	Abgabenrückstände
Anhang D	Baubeginnsmeldung 2023
Anhang E	Baubewilligung 2021
Anhang F	Baubeschreibung 2016
Anhang G	Brandschutztechnische Dokumentation 2021
Anhang H	Grundrisse 2017
Anhang I	Technischer Bericht
Anhang J	Berechnung der Anschlusswerte (Wasser, Kanal)
Anhang K	Baubewilligung 2011
Anhang L	Baubeginnsmeldung 2014
Anhang M	Baubeschreibung 2011
Anhang N	Baubeschreibung 2016