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 289 GB 76114 St. Marxen** **Grst. 130**
Objekt:	**Unbebautes Baugrundstück**
Liegenschaftsadresse:	Peratschitzen, 9122 St. Kanzian am Klopeiner See





1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Unbebautes Baugrundstück
Grundbuch:	**EZ 289 KG 76114 St. Marxen**
Grundstück:	**130**
Grundstücksgröße:	2.238 m²
Seehöhe:	ca. 400 m ü.A.
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“ – Aufschließungsgebiet = Bauverbot!
Gefahrenzonenplan:	Das Grundstück befindet sich in der gelben Zone des Gefahrenzonenbaches vom Peratschitzenbach
Liegenschaftsadresse:	Peratschitzen neben dem Rüsthaus 9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Bewertungsstichtag:	**29.01.2026**
Befundaufnahme:	**29.01.2026**
Bestandsverhältnisse:	Eine Verpachtung der Wiesenfläche ist nicht bekannt.
Besondere Gegebenheiten:	Die Zufahrt erfolgt über einen rund 35 m langen Wiesenstichweg zur nördlichen Gemeindestraße. Zudem gibt es noch ein Servitutsrecht zum asphaltierten Privatweg 134/1 gemäß Grund-dienstbarkeit TZ 2134/1985, welches unter A2-LNr 1 verbüchert ist. Der Verlauf der Stromfreileitungen ergibt sich aus dem Kelag Netz-Plan. Der Verlauf der Wasserleitung ist nicht bekannt, es soll aber entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 2 Zoll Wasserleitung der Wassergenossenschaft Peratschitzen verlaufen, wofür keine verbücherte Dienstbarkeit eingetragen ist!

Der Verkehrswert des unbebauten **Baugrundstückes 130** der **KG 76114 St. Marxen** beträgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Dienstbarkeiten **rund € 50.000,--.**

Dies entspricht umgerechnet auf die Grundstücksgröße einem Grundstückspreis von **rund € 22,-/m²**.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, insbesondere kurzfristig, am Immobilienmarkt realisierbar ist.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1. Bewertungsergebnis 2
1.1. Inhaltsverzeichnis 4
1.2. Bedingungen 5
1.3. Auftrag 6
1.4. Zweck des Gutachtens 6
1.5. Bewertungsstichtag 6
1.6. Ortsaugenschein 6
1.7. Grundlagen des Gutachtens 7

2. BEFUND 8
2.1. Gutsbestand und Widmung 8
2.2. Eigentumsverhältnisse 9
2.3. Dingliche Lasten 9
2.4. Dingliche Rechte 11
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse 13
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur 15
2.7. Ver- und Entsorgung 15
2.8. Nutzung der Liegenschaft 16
2.9. Chronik 16
2.10. Teilung und Bebaubarkeit 16

3. BAUGRUNDSTÜCK 17
3.1. Beschreibung 17

4. GUTACHTEN 20
4.1. Allgemeines 20
4.2. Vergleichswertverfahren 20
4.3. Bodenwert 21
4.4. Aufräum-, Entsorgungs- und Säuberungskosten 23
4.5. Verkehrswert der Liegenschaft 24

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 29.01.2026
- GB-Auszug EZ 289, Abfragedatum 09.12.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, FLÄWI, Oberflächenabflussplan, Gefahrenzonenplan, Ortsplan, Kanalleitungsplan und Leitungsplan Kelag Netz von den Stromleitungen

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes des Baugrundstückes EZ 289 mit den am Grundstück vorhandenen Leitungs- und Dienstbarkeitseinschränkungen. Das Grundstück ist vermessen und befindet sich im Grenzkataster. Grenzsteine vor Ort wurden vom SV nur teilweise bemerkt. Der Verlauf der entlang der Nordseite verlaufenden Wasserleitung der Wassergenossenschaft Peratschitzen ist in der Natur nicht erkennbar, wobei dieses Leitungsrecht auch nicht verbüchert ist. Die Stromleitungen mit den Standverteilern wurden im Zuge des Rüsthausbaues durch die Kelag teilweise geändert bzw. umgebaut. Die Berücksichtigung der Leitungseinschränkungen erfolgt nach den Gegebenheiten in der Natur.

Die Bewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft, Pfandrechte werden nicht berücksichtigt.

Besonderer Hinweis des SV:

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 beim unbebauten Grundstück Nr. 130 der EZ 289 GB 76114 St. Marxen, fand am 29.01.2026 statt.

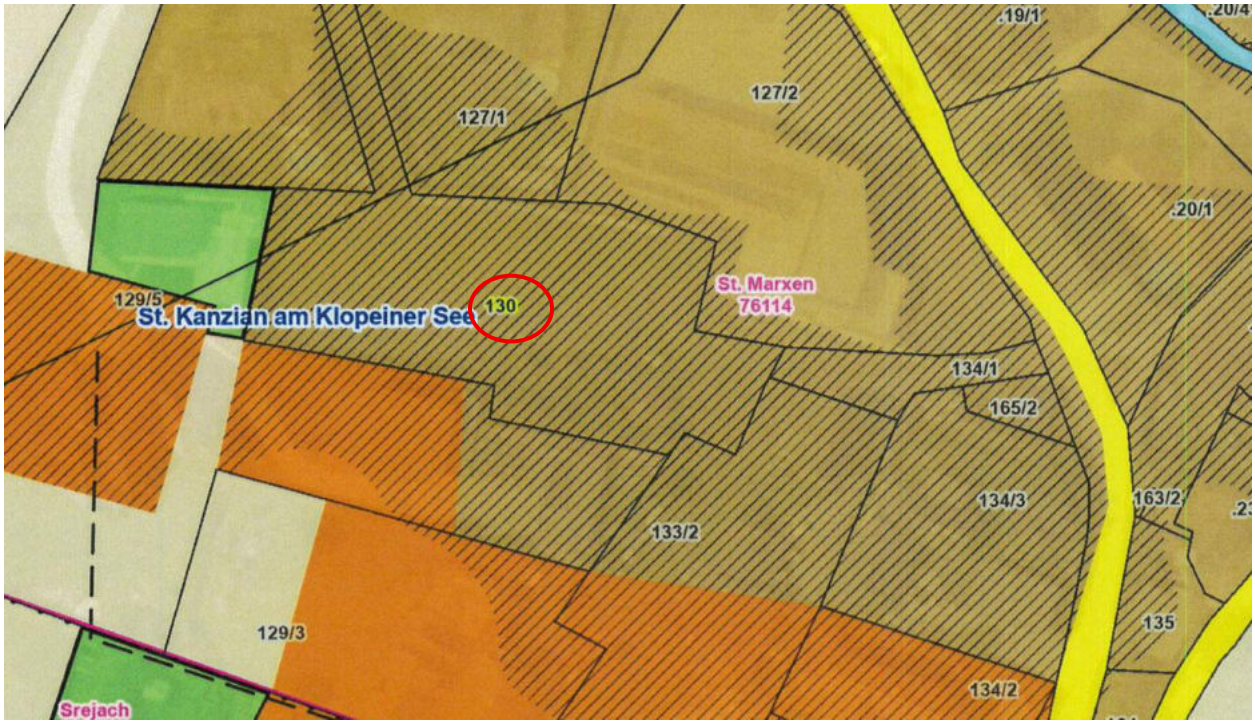
Anwesend waren die Mutter der Verpflichteten Frau Hadburg Ladinig, wohnhaft 9123 St. Primus, Alte Dorfstraße 26, und als Vertreter der Betreibenden Partei der Volksbank Kärnten eG, Herr RA Mag. Martin Schiestl von der Kanzlei tazol und schiestl Rechtsanwälte. Weiters waren die Buchberechtigten Herr Matthias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

1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 29.01.2026
- SV-Bilddokumentation vom 29.01.2026
- Erhebungen bei der Gemeinde St. Kanzian, bei der Kelag, beim BG Völkermarkt und beim Landesarchiv Kärnten
- 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 ÖIV Immobilien Akademie, 1070 Wien
- Immobilienpreisspiegel 2026
- GB-Auszug EZ 289, Abfragedatum 09.12.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, FLÄWI, Oberflächenabflussplan, Gefahrenzonenplan, Ortsplan, Kanalleitungsplan und Leitungsplan Kelag Netz von den Stromleitungen
- Angaben der Mutter der Verpflichteten und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Unbebautes Baugrundstück in Peratschitzen
Grundbuch:	EZ 289 GB 76114 St. Marxen
Grundstück:	**130**
Grundstücksgröße:	2.238 m²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“ – Aufschließungsgebiet!
Gefahrenzonenplan:	Das Grundstück befindet sich im ausgewiesenen Gefahrenzonenplan vom Peratschitzenbach. Die gesamte Grundstücksfläche ist als gelbe Zone verordnet. Hinsichtlich des Oberflächenabflusses besteht laut KAGIS eine Beeinträchtigung an der Westseite des Grundstücks.
Seehöhe:	ca. 400 m ü. A.
Liegenschaftsadresse:	Peratschitzen neben dem Rüsthaus 9122 St. Kanzian am Klopeiner See

2.2. Eigentumsverhältnisse

1 ANTEIL: 1/1
Waltraud Ladinig
GEB: 1983-12-26 ADR: Peratschitzen 58, Kühnsdorf 9125
e 825/2009 IM RANG 440/2009 Schenkungsvertrag 2009-02-26 Eigentumsrecht

2.3. Dingliche Lasten

1 a 396/1957
DIENSTBARKEIT
20 kV-Leitung KW Peratschitzen -
Trafostation Stein
über Gst 129/1 - hier Gst 130 - für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En-265/2/56)
b 2134/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 13

2 a 549/1980
DIENSTBARKEIT
20 kV-Kabel abzweigend von der
20 kV-Leitung Horzach - Peratschitzen
zur Trafostation Peratschitzen
über Gst 129/1 - hier Gst 130 - für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8 En-365-368/2/79)
b 2134/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 13

3 a 396/1957
DIENSTBARKEIT
20 kV-Leitung KW Peratschitzen -
Trafostation Stein
über Gst 129/1 - hier Trennstück Nr 2, welches in Gst 130
einbezogen wird - für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En-265/2/56)
b 773/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 13

4 a 549/1980
DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung
Horzach - Peratschitzen zur Trafostation Peratschitzen
über Gst 129/1 - hier Trennstück Nr 2, welches in das Gst
130 einbezogen wird - für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8 En-365-368/2/79)
b 773/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 13

Vonseiten der Wassergenossenschaft Peratschitzen wurde mitgeteilt, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 2“-Wasserleitung in etwa 1,5 m Tiefe verläuft. Für diese vor 10 Jahren errichtete Wasserleitung ist aber kein Leitungsrecht verbüchert und es gibt darüber auch keinen Leitungsplan.



Strommast mit Standverteiler



E-Standverteiler beim Strommast



20 kV Kelag-Freileitung, welche über die Nordwestecke des Grundstücks verläuft

2.4. Dingliche Rechte

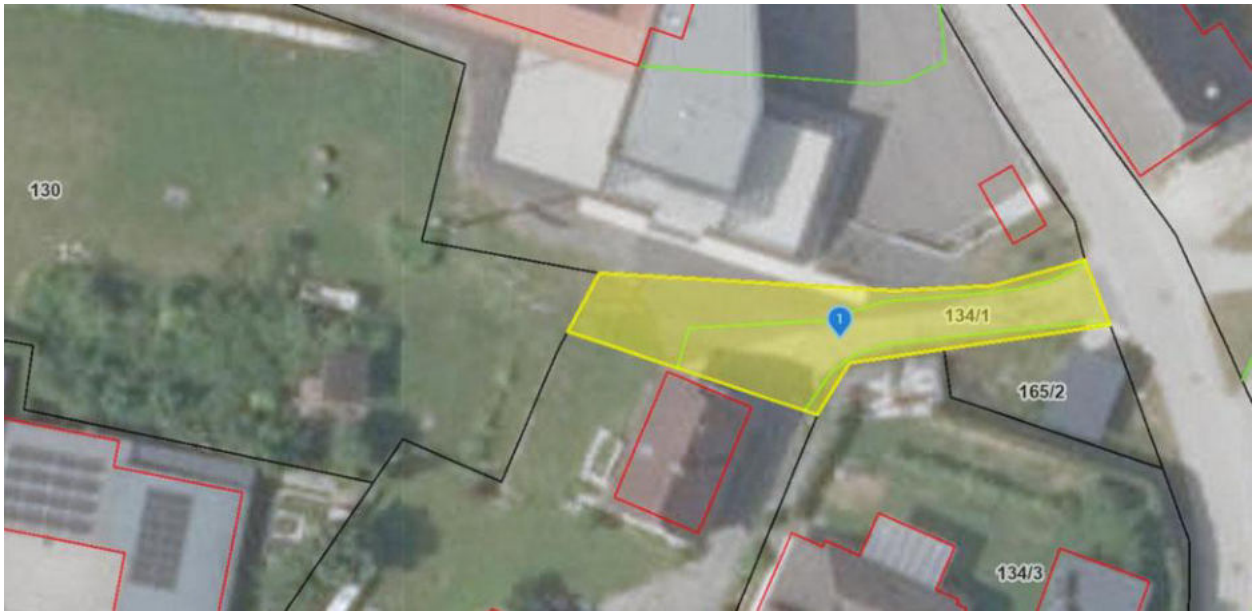
1 a 2134/1985 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren
an Gst 134/1
für Gst 130
3 a gelöscht



Zufahrtsweg von der Nordostseite Parzelle Nr. 134/1



Servitutsweg mit Einbindung zum Baugrundstück oberhalb vom Rüsthauszubau



Verlauf des Servitutsweges Grst. 134/1

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

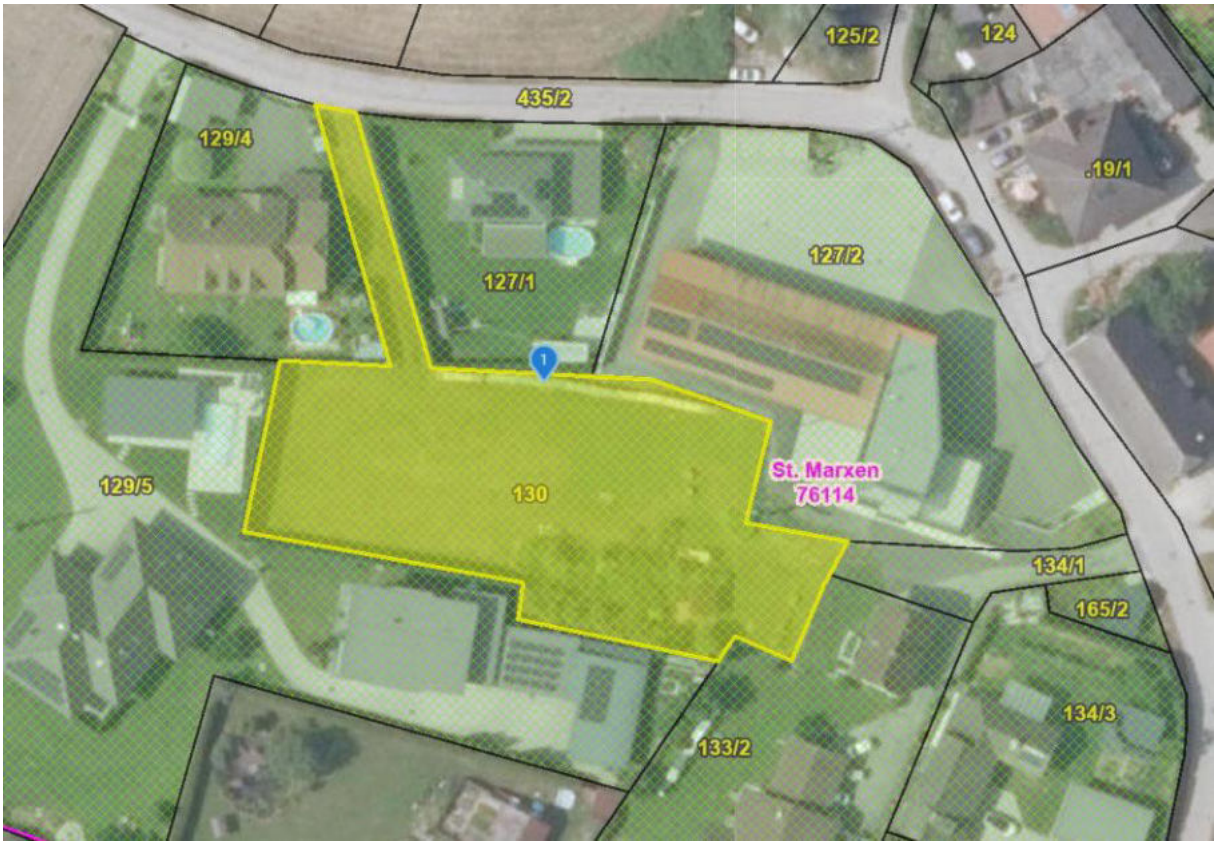
Das unbebaute Baugrundstück befindet sich direkt angrenzend an der Südseite des Rüsthauses von Peratschitzen. Die Zufahrt auf das Areal erfolgt von der Oberseite über den Servitutsweg 134/1. Zudem gibt es eine Wiesenzufahrt von der Nordseite zur Gemeindestraße St. Lorenzen, wobei dieser rund 35 m lange Stichweg aber noch nicht befestigt bzw. ausgebaut ist.

Der Ostteil des rechteckförmigen Grundstücks steigt geländetechnisch etwas an. Der westliche Teil ist eben und durch die Nachbarliegenschaft mit Thujenhecken fast gänzlich eingefriedet. Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster und ist vermessen. Die Grenzpunkte konnten vor Ort vom SV aber nur teilweise ausfindig gemacht werden.

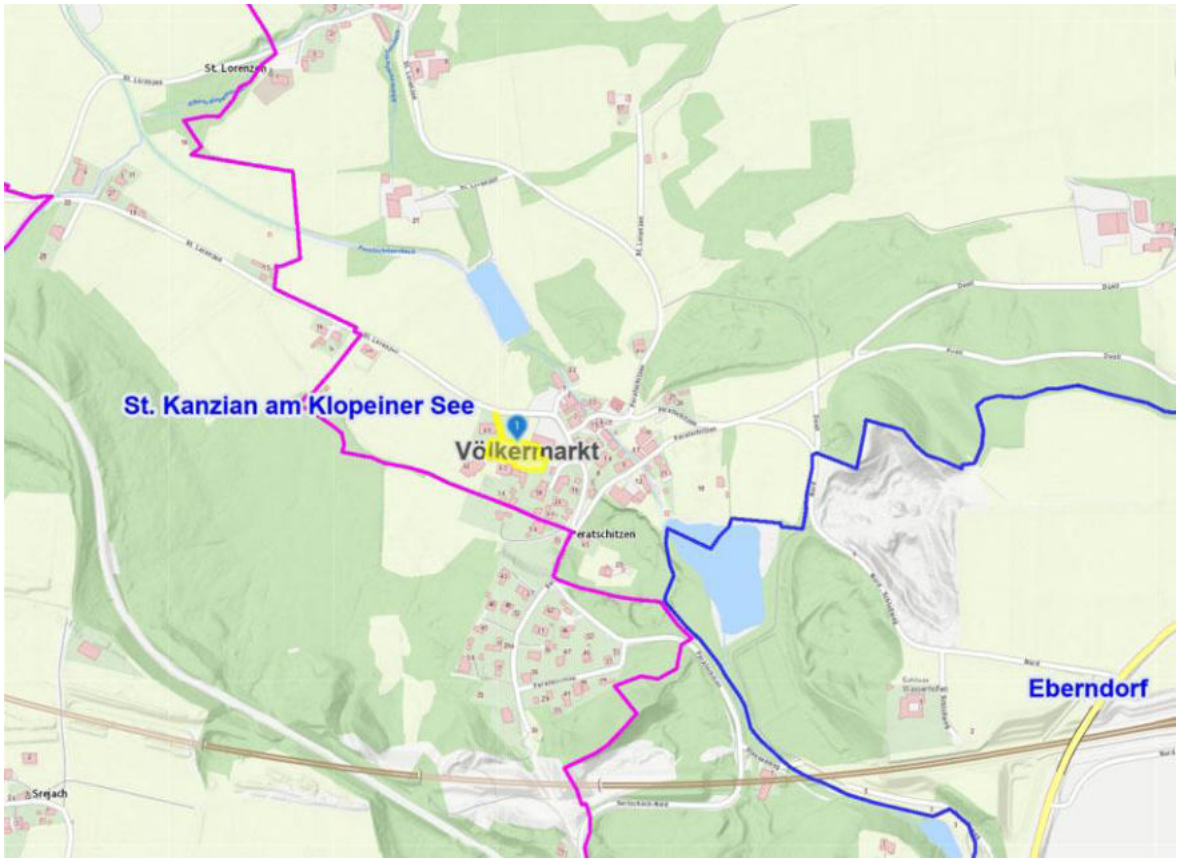
Die angrenzenden Bauparzellen sind allesamt mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebaut. An der Nordostseite schließt das Areal des Rüsthauses an, wobei dieses relativ nahe an der Grundstücksgrenze steht.

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 Grenzkataster



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 Grundstück ist nicht aufgeschlossen. Es besteht weder ein Wasser- noch ein Kanalanschluss. Stromanschlüsse wären über die beiden vorhandenen Stromverteilerkästen grundsätzlich gegeben. Hinsichtlich Wasseranschluss müsste eine Abklärung mit der Wassergenossenschaft Peratschitzen vorgenommen werden, ob ein direkter Anschluss von der am Grundstück verlaufenden Wasserleitung möglich ist.
Der Kanalanschluss wäre entsprechend dem Leitungsplan an der Südwestecke des Grundstücks bereits vorgesehen.



Kanalleitungsplan

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Der Bauplatz wird teilweise als Holzlager bzw. für die Brennholzaufbereitung verwendet. An der Südostseite sind einige Hochbeete in Form von Fertigteilschächten und diverse Sperrmüllablagerungen vorhanden. Dieser Bereich des Grundstücks ist auch etwas verwildert.

2.9. Chronik

Gemäß Schenkungsvertrag vom 26.02.2009 wurde die Verpflichtete Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des Grundstücks wäre grundsätzlich nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde St. Kanzian möglich. Eine Bebauung ist, nachdem das Grundstück mit einem Aufschließungsgebiet versehen ist, derzeit nicht möglich.
Vorher muss der Grund für die Erlassung des Aufschließungsgebietes - wahrscheinlich Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser laut Gefahrenzonenplan – vom Gemeinderat noch „beseitigt“ werden.

3. BAUGRUNDSTÜCK

3.1. Beschreibung

Das 2.238 m² große Baugrundstück könnte relativ einfach in zwei Parzellen geteilt werden, da es sowohl von der Nord- als auch von Ostseite eine Zufahrt besitzt.
Damit wäre auch eine etwas leichtere Verwertbarkeit entsprechend den am Markt ansonsten üblichen Grundstücksgrößen von Bauparzellen gegeben.

Durch die angrenzende Bebauung und die topographischen Gegebenheiten besitzt das Grundstück keine besonders gute Aussicht.

Die Gesamtlänge des Grundstücks beträgt rund 75 m, die durchschnittliche Grundstücksbreite in etwa 25 m.



Grundstücksansicht von der Ostseite



Grundstücksansicht von der Nordwestseite



Grundstückszufahrt von der Nordseite



Grundstücksareal zum angrenzenden Rüsthaus mit der oberen Zufahrt und dem Bereich, der zu „säubern“ ist

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 dem Objekt unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Baugrundstücke zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt bei unbebauten Grundstücken in der Liegenschaftsbewertung zur Anwendung. Die entsprechenden Grundstücksverkäufe sind im Wertverhältnis zur vorhandenen Widmung Bauland „Dorfgebiet“ unter Berücksichtigung der Lage, Grundstücksgröße und Nutzbarkeit entsprechend anzupassen.

4.2. Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich 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. Der jeweilige Kaufpreis ist demgemäß zu valorisieren.

Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

4.3. Bodenwert

Vergleichsgrundstücke:

Direkt angrenzend 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 Leitungsrechte der Kelag und auch für die Bebauungseinschränkungen infolge der Wasserleitung wird dafür insgesamt ein Abschlag von 10% vom Grundwert geltend gemacht.

Bodenwertermittlung							
Grundstücksfläche	2238	m²					
Bauland "Dorfgebiet" als Aufschließungsfläche!	2238	m²	x	40,00	€/m²	=	**€ 89.520,00**
Abschlag wegen Leitungsrechten / Dienstbarkeiten	10	%	x	89.520,00	€	=	**-€ 8.952,00**
Anschlussgebühren							
Kanal, Wasser und Strom							**€ 0,00**
Bodenwert							**€ 80.568,00**

4.4. Aufräum-, Entsorgungs- und Säuberungskosten

Der Südostteil des Areals ist verwildert und es befinden sich in diesem Bereich auch einige Schrott- bzw. Sperrmüllablagerungen, ein Holzverschlag sowie Betonringe von zwei Hochbeeten.

Für die Entsorgung, Säuberung und Baufreimachung sowie für die Deponiekosten werden insgesamt rund € 3.000,- an zusätzlichen Aufwendungen in Abzug gebracht.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	**€ 80.568,00**
Säuberungs-, Entsorgungs- und Aufräumkosten	**-€ 3.000,00**
Sachwert	**€ 77.568,00**

4.5. 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 die ausgewiesene gelbe Zone vom Gefahrenzonenplan des Peratschitzenbaches sowie das verordnete Aufschließungsgebiet. Dieses bedeutet in der Praxis ein temporäres Bauverbot bis zur Beseitigung des Grundes für die Erlassung der Aufschließung (gegenständlich wahrscheinlich Hochwasserschutz).

Auch die ungünstige Grundstückskonfiguration mit der daraus resultierenden erschwerten Nutzung und Erschließung des Grundstücks stellt eine Wertminderung dar.

Unter Berücksichtigung all dieser Gegebenheiten und der schwierigen Marktlage für solche als Aufschließungsgebiet gewidmeten Baugrundstücke wird dafür ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 35% vom ermittelten Sachwert geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung							
Sachwert							**€ 77.568,00**
Marktanpassungsabschlag	35	%	x	77.568,00	€	=	**-€ 27.148,80**
Verkehrswert							**€ 50.419,20**
VERKEHRSWERT gerundet							**€ 50.000,00**

Der Verkehrswert des unbebauten **Baugrundstückes 130** der **KG 76114 St. Marxen** beträgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Dienstbarkeiten **rund € 50.000,--.**

Dies entspricht umgerechnet auf die Grundstücksgröße einem Grundstückspreis von **rund € 22,-/m²**.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, insbesondere kurzfristig, am Immobilienmarkt realisierbar ist.

Bleiburg, am 22.06.2026

Für die Richtigkeit
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH