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 59/24z

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

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Mittelkärnten eG, 9300 St. Veit an der Glan, Oktoberplatz 1

vertreten durch: Mag. Michael Huber, Rechtsanwalt, 9300 St. Veit an der Glan, Ossiacher Straße 12

Verpflichtete Partei: Martin Reppnig, An der Lauer 5, 9313 Fiming

wegen: **€ 49.177,45 samt Anhand**
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft
EZ 113 GB 74527, St. Georgen am Längsee

Verkehrswert der Liegenschaft: **€ 400.000,00**

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2025-02-07T16:37:23+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Inhalt

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 KURZÜBERSICHT ... 3
1.2 ZUSAMMENFASSUNG ... 3
1.3 AUFTRAG ... 3
1.3.1 ZWECK DES GUTACHTENS ... 4
1.3.2 VORBEMERKUNG ... 4
1.4 BEWERTUNGSSTICHTAG ... 5
1.5 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS ... 5
1.6 KURZGUTACHTEN ... 6
2 BEFUND ... 8
2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG ... 8
2.2 GRUNDBESITZ ... 8
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ... 8
2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN ... 9
2.5 FLÄCHENWIDMUNG ... 9
2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE ... 9
2.7 ZUBEHÖR ... 9
2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG ... 9
2.9 DAS WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDE ... 10
2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG ... 11
2.11 BAUZUSTAND ... 13
2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE ... 13
2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN ... 13
2.14 ENERGIEAUSWEIS ... 13
2.15 ALTLASTEN ... 14
2.16 HORA ... 14
2.17 MOBILFUNKANLAGEN ... 15
3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG ... 16
3.1 ALLGEMEINES ... 16
3.1.1 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN ... 16
3.1.2 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN ... 17
3.1.3 ZUM SACHWERTVERFAHREN ... 17
3.2 BEWERTUNG ... 19
3.2.1 SACHWERTVERFAHREN ... 19
3.2.2 BODENWERT ... 19
3.2.3 BAUWERT ... 20
3.3 Sachwert der Liegenschaft ... 21
3.4 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	Einfamilienhaus mit Nebengebäude An der Lauer 5 AT 9313 St. Georgen am Längsee Einlagezahl 113, Grundbuch St. Georgen am Längsee (74527), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	20.01.2025

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	444.825,98
Ertragswert	317.805,04
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	444.825,98
Verkehrswert gerundet	**400.000,00**

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 113 GB 74527, St. Georgen am Längsee zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 20.01.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr im Beisein von Herrn Martin Reppnig besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.3.1 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 4 E 59/24z des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

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

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

1.4 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 20.01.2025.

1.5 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 20.01.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 113 GB 74527, St. Georgen am Längsee vom 20. 1. 2025,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Gemeindeamt St. Georgen am Längsee,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT-Datenforum,

- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan,
- Unterlagen und Auskünfte, zur Verfügung gestellt bzw. erteilt von Herrn Martin Reppnig,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/1992,
- *Immobilienpreisspiegel 2024*, 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.

1.6 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan 4 E 59/24z

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
GBNr.:	74527
Grundbuch:	St. Georgen am Längsee
EZ:	113
Grundstücksnr.:	558/4
BLNr.:	1 und 2
Liegenschaftsadresse:	An der Lauer 5
PLZ/Ort:	9313 St. Georgen am Längsee
Kategorie:	Einfamilienhaus
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaft liegt westlich der Längseestraße, ungefähr 750 m nördlich der Seeberg-Bundesstraße. Das mehr oder weniger eben gelegen Grundstück ist mit einem in massiver Bauweise errichtetem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaut. Das Gebäude wurde Anfang der 1960er Jahre errichtet und 2004 um

	einen Anbau erweitert und grundlegend saniert. Es weist einen guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Neben dem Wohnhaus befindet sich auf dem Grundstück noch ein Swimmingpool, ein Pool-Haus und ein Geräteschuppen.
Grundstücksgröße:	1.061 m²
Objektgröße:	208,15 m²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag Internet - Glasfaser-Breitbandanschluss
Baubewilligung:	vom 19. 4. 2004, Zahl 153-9/15/2004
Benützungsbewilligung:	Belege nach § 40 Abs. 1 wurden beigebracht
Widmung:	Bauland - Dorfgebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	20.01.2025
Schätzwert:	**€ 400.000,00**
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	Die Objektgröße stellt die Wohnnutzfläche dar.

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der zum Gemeindegebiet der Gemeinde St. Georgen am Längsee gehörenden Ortschaft Fiming, westlich der Längseestraße. Die Entfernung zur Seeberg Bundesstraße und zur Eisenbahn, wo sich eine Haltestelle befindet, beträgt ungefähr 750 m. Der Längsee ist ca. 2 Straßenkilometer entfernt. Die Entfernung nach Launsdorf, wo sich Gemeindeamt und infrastrukturelle Einrichtungen befinden, beträgt ungefähr 4 km.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
558/4		GST-Fläche	1061	
		Bauf.(10)	180	
		Gärten(10)	881	An der Lauer 5

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist

1 ANTEIL: 1/2
Martin Reppnig
GEB: 1977-01-17 ADR: An der Lauer 5, St. Georgen am Längsee 9313
e 750/2015 Vergleichsausfertigung 2013-12-16, Aufsandungserklärung 2015-01-09 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2
Martin Reppnig
GEB: 1977-01-17 ADR: An der Lauer 5, Fiming, St. Georgen am Längsee 9313
c 1958/2003 Einantwortungsurkunde 2002-10-02 Eigentumsrecht
e 1958/2003 Vorkaufsrecht

Eigentümer der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Die in C-LNR 7 a eingetragene Reallast der Versorgung für Leopold Reppnig, geb. 1932-04-17, ist gegenstandslos, da der Berechtigte verstorben ist. Weitere Dienstbarkeiten und Reallasten sind im Grundbuch nicht eingetragen. Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde besteht die Flächenwidmung **„Bauland - Dorfgebiet“.**
Die Liegenschaft liegt außerhalb des Gefährdungsbereiches - gelbe Zone - des in der Nähe vorbeifließenden "Lavabaches".

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird bzw. wurde vom Eigentümer bewohnt.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück hat eine mehreckige Flächenform und ist mehr oder weniger eben gelegen. Es grenzt im Norden an den Aufschließungsweg, im Osten und Süden an verbaute und im Westen an unverbaute Nachbargrundstücke.
Die Liegenschaft ist mit dem Wohnhaus und Nebengebäude An der Lauer 5 bebaut. Daneben befinden sich noch ein Swimmingpool, ein so genanntes "Pool-Haus" sowie ein Geräteschuppen auf dem Grundstück. Das Grundstück ist Großteils eingefriedet, Betonsockel mit Maschendrahtzaun, teilweise Holzzaun, zum östlichen Nachbar hin Betonstützmauer. Der Zufahrtsbereich ist mit Betonsteinen belegt, ansonsten sind

die Umgebungsflächen Grünflächen, mit einigen Bäumen und Sträuchern bestanden. Insgesamt ungepflegter Eindruck. Ein eigener Hausbrunnen ist vorhanden. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Geräteschuppen mit den Abmessungen ca. 2,5 m x 4 m, in Holzbauweise errichtet, Holzboden.
Ein Swimmingpool ist südlich des Wohnhauses, Abmessungen ca. 8 m x 5m, Poolumrandung mit Betonsteinen ebenso Umrandungsmauer. Daneben Pool-Haus in Holzbauweise, nördlicher offener Bereich mit Betonboden mit ca. 4 m x 3 m, südlicher geschossener Bereich mit ca. 3 m x 5,5 m, Wände mit Holz verkleidet, Laminatboden, 2 flügelige Zugangstüren mit Glasfüllung, Dach mit Sanafil-Folie abgedeckt. Angebaute Pooltechnik mit Abmessung ca. 2 m x 2 m, ebenfalls Holzbauweise.

2.9 DAS WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDE

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Zusammenhang mit der Baubewilligung vom 24. 7. 1962 errichtet und in weiterer Folge um ein Nebengebäude und einen Windfang erweitert (Benützungsbewilligung vom 4. 2. 1985). Mit Baubescheid vom 19. 4. 2004, Zahl 153-9/15/2004 wurde der Zu- und Umbau des Einfamilienhauses bewilligt. Im Bauakt der Gemeinde St. Georgen am Längsee liegt die Bestätigung gem. § 40 Abs. 2 KBO 1996 vor, dass die Belege nach § 40 Abs. 1 vollständig beigebracht wurden.
Zuletzt wurde mit Bescheid vom 27. 1. 2021, Zl. 139-9/58/2020-D/0730/2021 die Baubewilligung für die Errichtung einer Luftwärmepumpe erteilt.
Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss, das Nebengebäude ist eingeschossig. Das Gebäude ist außen mit einem Vollwärmeschutz mit Silikatputz versehen. Das Dach ist als Pultdach mit Blechdeckung ausgeführt, über dem Windfanganbau und dem Nebengebäude Flachdach mit Sanafilfolie. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Großteils sind Rollläden mit Insektenschutz vorhanden. Die Innentüren sind Vollbautüren, im Keller teilweise Metalltüren. Die Innenräume sind verputzt und gefärbelt. Die Böden sind als Steinzeug-, Fliesen-, Parkett- oder Laminatböden ausgeführt. Die Sanitär- und Elektroinstallation entspricht dem Umbauzeitpunkt. Vertikale Erschließung des Gebäudes durch gewendelte Betonstiege vom Keller bis

in das Obergeschoß Die Heizung ist eine Zentralheizung, überwiegend Fußbodenheizung, wobei die Installation für den Einbau von Heizkörpern vorbereitet ist. Die Heizung wird mittels einer Luftwärmepumpe betrieben.

2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Hinsichtlich der Raumeinteilung wird auf die beigeschlossenen Planablichtungen verwiesen (Anlagen 4.6.). Im Wesentlichen ist eine plangerechte Ausführung erfolgt. Geringfügige Abweichungen sind gegeben.

Keller

Die Kellerräume haben überwiegend einen Betonboden, die Wände sind verputzt, Decke nur geweißt.

- Heizraum mit Bodenfliesen, Puffer- und Warmwasserspeicher mit ca. 800 Liter Fassungsvermögen,
- Kellerraum SW mit Betonboden, Wasseranschluss, Kunststofffenster,
- Kellerraum NW mit Betonboden, Wände zum Teil unverputzt, Kunststofftüre zum außen liegenden Kellerabgang – Einbau noch fertig zu stellen,
- Kellervorraum mit Betonboden, Wände verputzt, Decke unverputzt, gewendelte Betonstiege ins

Erdgeschoss

- Windfang, Zugang über 2 Waschbetonstufen, Hauseingangstüre in Holz mit Glasfüllung (alt), Steinzeug-Boden, Wände verputzt und gefärbelt, Paneldecke, 1 Fenster,
- Vorraum mit Steinzeug-Boden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Elektroverteiler mit Sicherungsautomaten,
- Speis mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 kleines Fenster,
- WC mit Boden- und Wandfliesen auf ca. 1,5 m, ansonsten Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Wandspül-WC, Pissoir, Handwaschbecken,

- Bad mit Boden- und Wandfliesen auf ca. 2 m, ansonsten Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche mit gemauerter, verfliester Trennwand, Glastüre,
- Küche mit Steinzeug-Boden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 2 Fenster, 2 Stufen zum
- Wohnzimmer mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 4 Fenster, Schiebetüre zur Terrasse, diese ist mit Kunststoffdielen belegt, Türe zum
- Büro (Nebengebäude, lt. Plan Abstellraum), Laminatboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster,
- Zimmer SW mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 2 Fenster,
- Zimmer NW mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt,
- Garage (Nebengebäude) als Abstellraum genutzt, Sektionaltor, Betonboden, Wände und Decke verputzt und geweißt.

Vom Vorraum aus gewendelte Betonstiege mit Fliesenbelag ins

Obergeschoss

- Vorraum mit Laminatboden, Wände verputzt und gefärbelt, Dachuntersicht mit Panelplatten, Lichtkuppel, 1 Fenster, Brüstung zur Stiege hin in Nirosta mit ausziehbarem Gitter,
- WC mit Boden- und Wandfliesen auf ca. 1,50 m, Wände verputzt und gefärbelt, Decke mit Panelplatten, Wandspül-WC, Handwaschbecken, 1 Fenster,
- Bad mit Boden- und Wandfliesen auf ca. 2 m, Wände ansonsten verputzt und gefärbelt, Decke mit Panelplatten, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Dusche mit massiver, verfliester Trennwand, 1 Fenster,
- Zimmer (Anbau) mit Parkettboden, Decke mit Panelplatten, Wände verputzt und gefärbelt, 2 Fenster, Türe zum Balkon, dieser ist eine Betonplatte mit Alugeländer und Füllungen aus Faserplatten, in Leichtbauweise mit Gipskartonplatten abgeteilter Raum,
- Zimmer mit Parkettboden, Wände verputzt und gefärbelt, Decke mit Panelplatten, 1 Fenster, Türe zum Balkon (wie vor Betonplatte Roh mit Alugeländer),
- Zimmer NW mit Parkettboden, Wände verputzt und gefärbelt, Decke mit Panelplatten, 1 Fenster und Türe zum Balkon.

2.11 BAUZUSTAND

Das Gebäude weist entsprechend dem Baualter (Um- und Zubau) einen guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Ein geringfügiger Instandsetzungsrückstau ist feststellbar. Es wird daher die Zustandsnote 2,0 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung	-	öffentlicher Abwasserkanal
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag
Internet	-	Glasfaser-Breitbandanschluss

2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Der Einheitswert wurde nicht erhoben. Bei der Gemeinde St. Georgen am Längsee bestehen € 765,18 an Abgabenrückstände.

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 ALTLASTEN

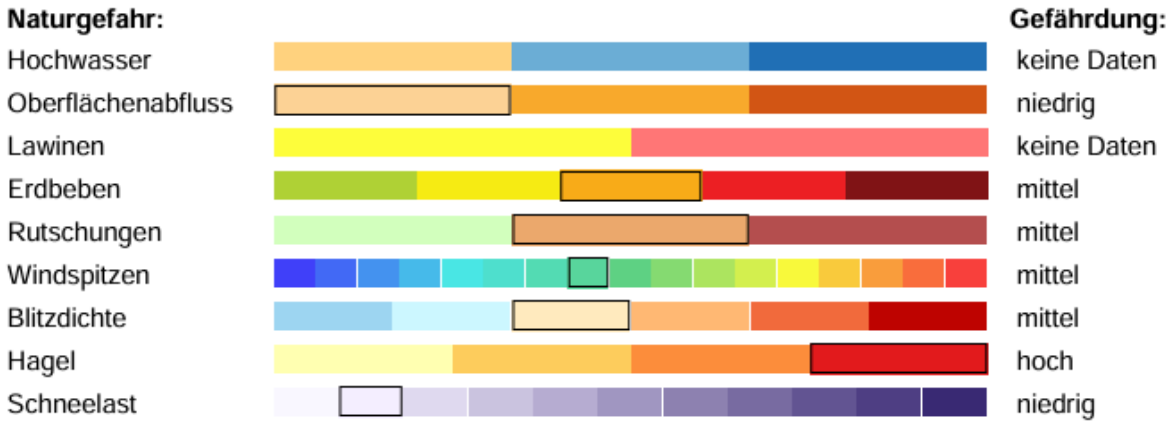
Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. **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

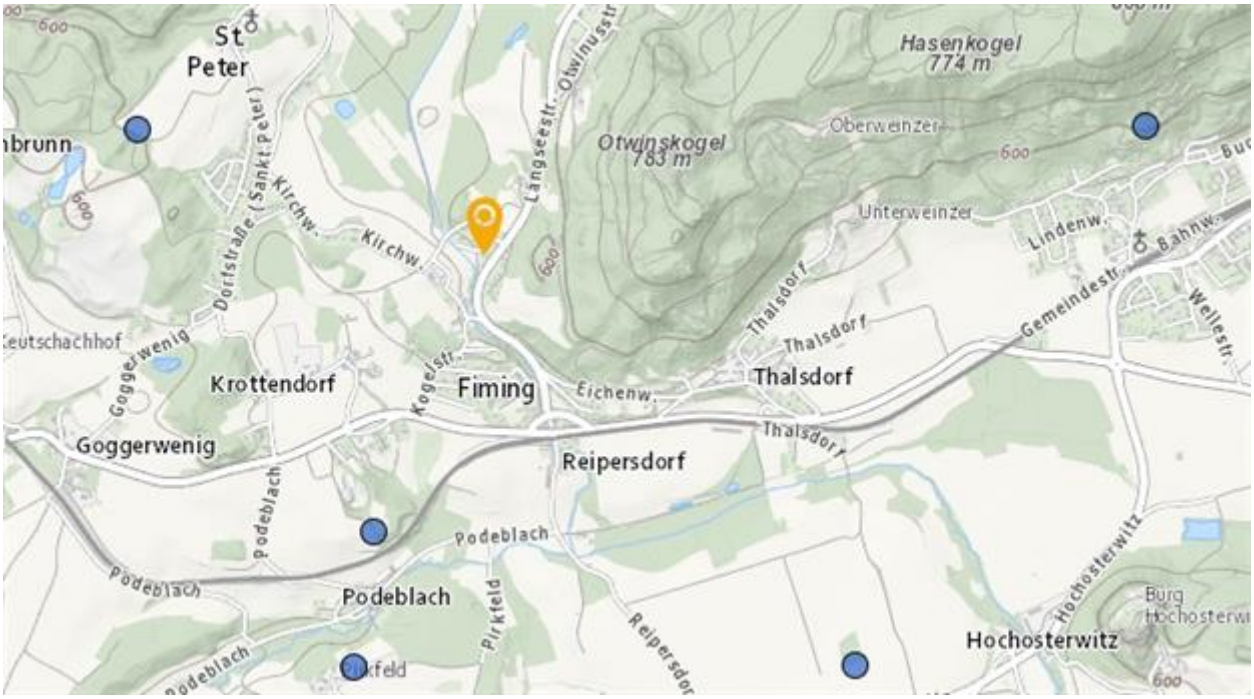
Nach HORA-Pass ist die Gefährdung der Liegenschaft durch Naturgefahren wie folgt gegeben:

Adresse:	An der Lauer 5, 9313 St. Georgen am Längsee
Seehöhe:	552 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten: 4	6,76793° N | 14,42109° O



2.17 MOBILFUNKANLAGEN

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



3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 113 GB 74527, St. Georgen am Längsee 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).

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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 Rückstaues 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

3.2 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.

3.2.1 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.

3.2.2 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 44,00 und € 100,00 gehandelt, woraus sich ein Mittelwert von rd. € 76,00 ergibt. (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Lt. Zeitschrift Gewinn 5/24 liegen die Baugrundpreise in der Gemeinde St. Georgen am Längsee zwischen € 60,00 und € 87,00.
Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird ein Quadratmeterpreis von € 76,00 vertreten.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 558/4

Bauland, Dorfgebiet, bebaut

1.061,00 m² Grundfläche à 76,00

Grundstückswert	**80.636,00**	
Bodenwerte		**80.636,00**

3.2.3 BAUWERT

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 Nutzflächen.

Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude

Baujahr 1962, fiktives Baujahr 2000, fiktives Alter des Objektes 25 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 45 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Keller und Garage	
69,36 m² à 570,00	39.535,20
Erd- und Obergeschoss	
208,15 m² à 2.440,00	507.886,00
Balkone	
11,18 m² à 280,00	3.130,40
Neubauwert	**550.551,60**
Bauwert	
Neubauwert	550.551,60
37,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0)	-203.704,00

Bauwert zum Stichtag 20.01.2025	**346.847,60**	
Bauwerte		**346.847,60**

3.3 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	80.636,00	
Bauwert	346.847,60	
5,00 % Außenanlagen (1)	17.342,38	
Sachwert der Liegenschaft		**444.825,98**

(1) Außenanlagen

5,00 % Außenanlagen, wie Einfriedung, Terrassen, Swimmingpool, Pool-Haus, Geräteschuppen, Befestigung Einfahrtsbereich	17.342,38

3.4 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	444.825,98

10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-44.482,60	
Verkehrswert zum 20.01.2025 (gerundet)		**400.000,00**

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände

10,00 % Marktanpassung	-44.482,60

Maria Saal, 17. Februar 2025

Der Sachverständige:

4 ANLAGENVERZEICHNIS

4.1. Grundbuchsauszug
4.2. Katasterplan
4.3. Ortsplanausschnitt
4.4. Farbluftbild
4.5. Widmungsinformation
4.6. Planablichtungen
4.7. Vergleichswertstatistik
4.8. Fotodokumentation
4.9. offene Gemeindeabgaben
4.10. Bestätigung Baubehörde
4.11. HORA-Pass