



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das
BEZIRKSGERICHT KLAGENFURT

GZ: 7 E 21/25d

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Helmut Apounig
geboren am 07.03.1961

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 115, B-LNr 3,
KG 72191 Tschedram, Nelkenweg 2 und 2a, 9161 Maria Rain, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Kärntner Sparkasse AG
Neuer Platz 14
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VERPFLICHTETE PARTEI: Helmut Apounig
geboren am 07.03.1961
Nelkenweg 2 Top 1
9161 Maria Rain

VERTRETEN DURCH: Mag. Martin Pöck
Rechtsanwalt
St. Veiter Ring 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEGEN: € 35.000,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 115	€ 1.065.000,00
	WERT ZUBEHÖR	€ 15.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	5
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	GEFAHRENZONEN	12
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	12
2.2.5	EINHEITSWERT	12
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	12
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	12
2.2.8	ENERGIEAUSWEIS	13
2.2.8.1	ZUBEHÖR UND INVENTAR	14
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	15
2.3.1	NELKENWEG 2	15
2.3.1.1	ALLGEMEINE ANGABEN	15
2.3.1.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE	16
2.3.1.3	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	16
2.3.1.3.1	KELLERGECHOSS-BESTAND	16
2.3.1.3.2	ERDGESCHOSS-BESTAND	17
2.3.1.3.3	ERDGESCHOSS-ZUBAU	18
2.3.1.3.4	OBERGESCHOSS- ZUBAU und BESTAND	18
2.3.1.4	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	19
2.3.2	NELKENWEG 2a	20

2.3.2.1	ALLGEMEINE ANGABEN	20
2.3.2.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE	20
2.3.2.3	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	21
2.3.2.3.1	UNTERGESCHOSS	21
2.3.2.3.2	ERDGESCHOSS	22
2.3.2.3.3	CARPORT	22
2.3.2.4	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	23
2.3.3	GARAGENGEBÄUDE MIT CARPORT	23
2.3.4	AUSSENANLAGEN	24
3.	GUTACHTEN	25
3.1	ALLGEMEINES	25
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	26
3.2.1	VERFAHREN	26
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	27
3.2.2.1	BODENWERT	27
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	29
3.2.2.2.1	NELKENWEG 2	29
3.2.2.2.2	NELKENWEG 2a	30
3.2.2.2.3	GARAGENGEBÄUDE UND CARPORTS	30
3.2.2.3	BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE NELKENWEG 2	31
3.2.2.3.1	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	31
3.2.2.3.2	NEUBAUWERT – BAUWERT	32
3.2.2.4	BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE NELKENWEG 2a	35
3.2.2.4.1	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	35
3.2.2.4.2	NEUBAUWERT – BAUWERT	36
3.2.2.5	BERECHNUNG GARAGENGEBÄUDE MIT CARPORT	38
3.2.2.6	BERECHNUNG CARPORT NELKENWEG 2a	38
3.2.2.7	AUSSENANLAGEN	39
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	39
3.2.4	ZUBEHÖR	39
3.3	ERGEBNIS	40
3.3.1	VERKEHRSWERT	40
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	41
4.1	FOTODOKUMENTATION	42

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 115, B-LNr 3, KG 72191 Tshedram, Nelkenweg 2 und 2a, 9161 Maria Rain**, BG Klagenfurt, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 7, Mag. Theresia Fill, Richter, vom 21.05.2025.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

30.09.2025 – der Tag der **zweiten Befundaufnahme** und örtlichen Besichtigung der Objekte.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die **erste Befundaufnahme** und die dabei verfasste fotografische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 17.06.2025 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.15 Uhr für Nelkenweg 2 durchgeführt.

Die Besichtigung des Wohngebäudes Nelkenweg 2a wurde verweigert – siehe auch Bericht der Sachverständigen vom 18.06.2025.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Helmut Apounig	- Verpflichtete Partei
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

Die **zweite Befundaufnahme** und fotografische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 30.09.2025 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 09.45 Uhr für Nelkenweg 2a durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Helmut Apounig	- Verpflichtete Partei
Herr Mag. Martin Pöck	- Rechtsanwalt, Masseverwalter der Verpflichteten Partei
Herr Michael Schmiedmaier	- Gerichtsvollzieher BG Klagenfurt
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Gemeinde Maria Rain – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationssdienst KAGIS.

- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Die Angaben bzw. Auskünfte der Anwesenden bei der Befundaufnahme.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevanten Grundstücke sind nicht in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen und somit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet. (Abfrage über: www.bmk.gv.at - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).

1.3.5 FOTODOKUMENTATION

1.3.6 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2025, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2025 der WKO.
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird weiters, 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.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt, bzw. wie folgt:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Ausgangswerte **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt. Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.**

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten **der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart** ableiten lassen.

Die Sachverständige empfiehlt jeden potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Die Bewertung etwaiger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkosten werden von der Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich

verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels. Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den im Punkt 1.1 genannten Zweck verwendet werden.

Eine darüberhinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.

Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 % bis 15 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit sie für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse der Beteiligten (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72191 Tschedram

EINLAGEZAHL 115

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 2305/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.141	GST-Fläche	184	
	Bauf.(10)	82	
	Bauf.(20)	102	Nelkenweg 2
639/3	GST-Fläche	1042	
	Bauf.(10)	97	
	Gärten(10)	945	Nelkenweg 2a
GESAMTFLÄCHE		1226	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Helmut Apounig

GEB: 1961-03-07 ADR: Seegasse 29 9020

a 2948/2001 Übergabsvertrag 2000-12-04 Eigentumsrecht

c 5169/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 2029/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am
13.03.2025 (38 S 93/24i)

***** C *****

6 a 7437/2011 Pfandurkunde 2011-07-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 339.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

e 2305/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 11 (7 E 21/25d)

7 a 10071/2011 Pfandurkunde 2011-10-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 28.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

e 2305/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 11 (7 E 21/25d)

8 a 5169/2016

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Thomas Apounig geb 1987-07-19

b 5407/2018 VORRANG von LNR 9 vor 8

c 854/2022 VORRANG von LNR 10 vor 8

9 a 5407/2018 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2018-06-08

PFANDRECHT

EUR 150.000,--

14 % Z höchstens, 19 % VZ höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS

EUR 30.000,-- Höchstbetrag

für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft (FN 38732i)

c 5407/2018 VORRANG von LNR 9 vor 8

10 a 854/2022 Pfandbestellungsurkunde 2019-02-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 20.000,--

für BKS Bank AG (FN 91810s)

b 854/2022 VORRANG von LNR 10 vor 8

11 a 2305/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von Forderung C-LNR 6 und C-LNR 7
vollstr. EUR 35.000,00
zuzüglich Zinsen von 1,17 % vierteljährlich seit 10.01.2025
Antragskosten EUR 244,00 für
Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(7 E 21/25d)

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

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

Im C-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Lasten darstellt:

TZ 5169/2016:

- C-LNR 8: BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Thomas Apounig geb 1987-07-19.

Diese Last hat im gegenständlichen Fall auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLISSUNG

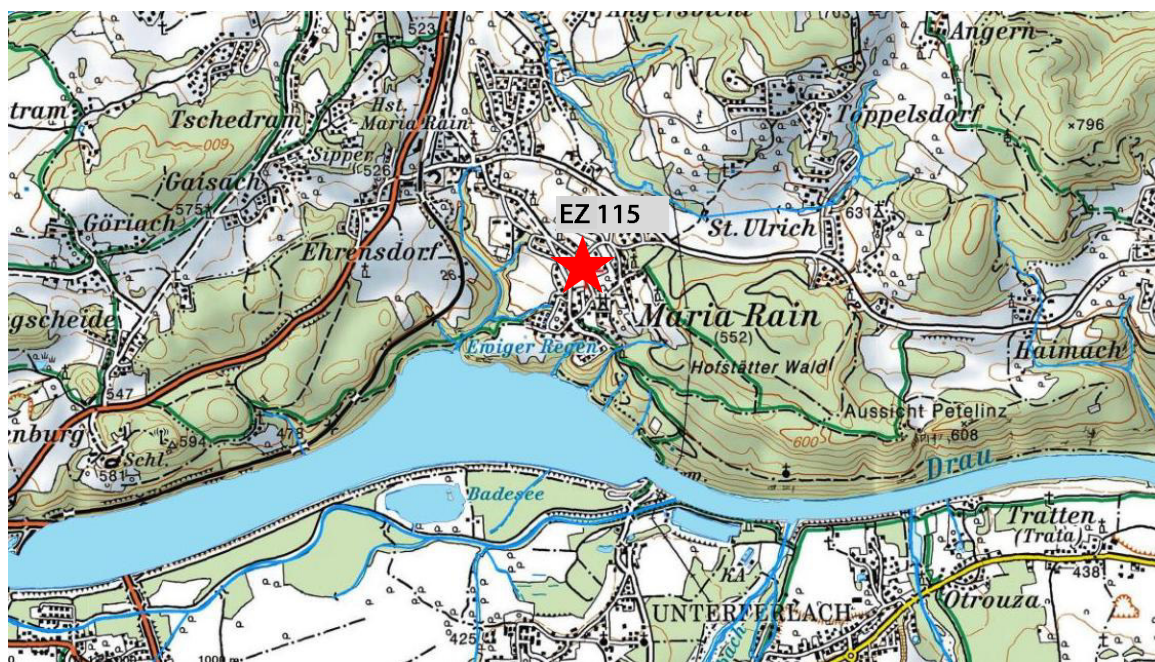


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Klagenfurt-Land
Ortsname/Gemeinde: Maria Rain
Adresse: Nelkenweg 2 und 2a

Liegenschaftslage: Direkt in Maria Rain gelegen, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt erreicht man in ca. 9,00 km.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Klagenfurt-Wörthersee liegen ca. 11,00 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof von Maria Rain liegt ca. 1,30 km nordwestlich der Liegenschaft.

Infrastruktur: Maria Rain bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	1	2	24
Schulen	0	0	1	1	1
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	1	1
Entfernung zur nächsten Haltestelle					394 m
Entfernung zur nächsten Schule					418 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					3.017 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					3.026 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					1.035 m

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Sehr gute Wohnlage, ruhig, in begünstigter Lage mit hoher Nachfrage, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.

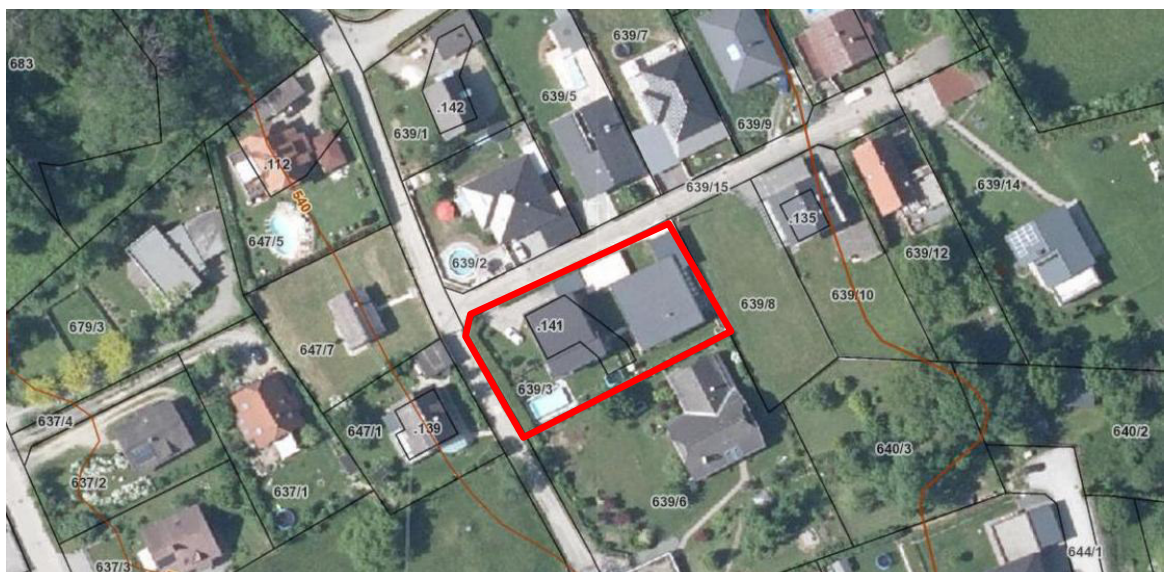


Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Bebauung:

Mit zwei Wohngebäuden bebaut:

Nelkenweg 2: Teilweise unterkellertes Wohngebäude mit Zubau und einem Garagengebäude.

Nelkenweg 2a: In den Hang gebautes Wohngebäude mit Carport.

HINWEIS:

Ein Ansuchen um Grundstücksteilung erging am 13.03.2021 an die Gemeinde (siehe Anlage A.34), diese ist auf Grund der **erforderlichen Mindestgröße von Baugrundstücken, bei offener Verbauung, von 700 m², nicht möglich** (siehe Punkt 2.2.2 – Flächenwidmung). (Grundstücksgröße der Liegenschaft aktuell lt. Grundbuch 1.226 m².)

Eine Teilung der Wohngebäude zu separaten Eigentümern bzw. zu Wohnungseigentum wäre durch eine Parifizierung möglich.

Beschaffenheit:

Von Nordost nach Südwest leicht abfallendes Grundstück, mit annähernd rechteckigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

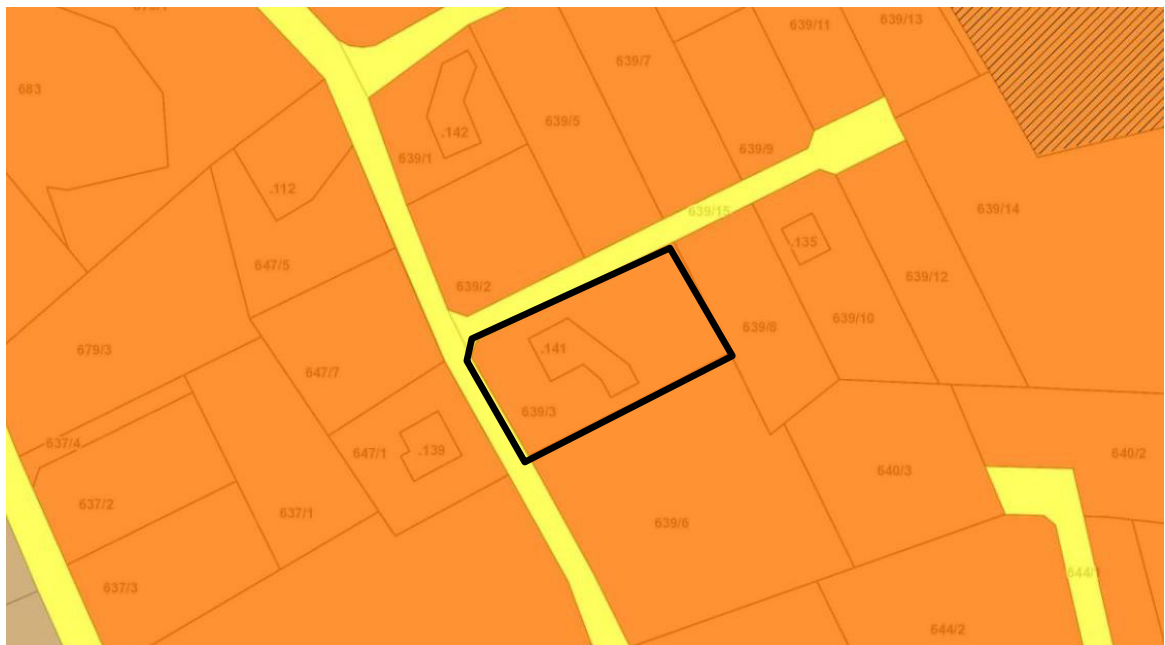


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Gemeinde Maria Rain ist die bewertungsrelevante Liegenschaft als **Bauland - Wohngebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,6**, ausgewiesen.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes ist bei offener Verbauung mit 700 m² und bei halboffener Verbauung mit 500 m² festgesetzt

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Gemeinde Maria Rain.

2.2.3 GEFAHREZONEN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach-, Lawinen- oder Erosionsgebiete "beherbergen".

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen dienen.

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung:	Stromnetz der KNG-Kärntennetz. <u>Nelkenweg 2:</u> E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse im Windfang/EG-Bestand, ein Stromzähler für das gesamte Gebäude, E-Wohnungsverteilerschrank im OG. <u>Nelkenweg 2a:</u> E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse im Keller 1/UG.
Wasserversorgung:	Wassernetz der Gemeinde Maria Rain.
Abwasserentsorgung:	Ortskanalisation der Gemeinde Maria Rain.
Abfallbeseitigung:	Abfallentsorgung der Gemeinde Maria Rain.
Dachentwässerung:	Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.
Telefon/Internet/SAT:	<u>Nelkenweg 2:</u> Telefonanschluss mit Festnetz-Internet und LAN-Netzwerk im EG/Bestand - Anschlüsse in mehreren Räumen. W-LAN-Netzwerk im OG (auch Fernsehen über das Internet). <u>Nelkenweg 2a:</u> W-LAN-Netzwerk, SAT-Antenne an der Südfassade.

2.2.5 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 115**, KG 72191 Tshedram wird zum Stichtag 01.01.2012 (EWAZ 57/018-2-0055/0 - siehe Anlage A.37). mit **€ 32.600,00 angegeben**

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 298,60.

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Kontoinformation vom 20.11.2025 wurden alle offenen Forderungen beglichen (siehe Kontoinformation Anlagen A.35 – A.36)

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die beiden Wohngebäude wurden für eine private Nutzung erbaut und waren bei der Befundaufnahme bewohnt.

Nelkenweg 2: Der EG-Zubau und das Obergeschoss ist von Herrn Helmut Apounig bewohnt, das Erdgeschoss mit separatem Eingang und das Kellergeschoss vom Bestand sind unbewohnt.

Nelkenweg 2a: Dieses Wohngebäude ist von Herrn Thomas Apounig (Sohn des Verpflichteten) und seiner Familie bewohnt.

2.2.8 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energietechnisch miteinander zu vergleichen.

Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen.

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB)** unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.

Im gegenständlichen Fall liegt für beide Wohngebäude kein Energieausweise vor.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.2.9 ZUBEHÖR UND INVENTAR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist (Ö-Norm B1802, Pkt. 5.4.4).

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Wertansatz: Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des **Gebrauchswertes**.

Die Bewertung: Ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-) Kosten wird der Wert in Abhängigkeit vom Alter (bzw. der Restnutzugsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten Zubehör ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und eventuell **bewertungsrelevantes Zubehör angeführt** - genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.1.4/2.3.2.4 Ausstattungs- und Raumbeschreibung - **beschrieben und bewertet wird**.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das zu bewertende Zubehör bzw. den bestehenden Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.

Die unselbständigen Bestandteile (Elektroheizung, Kachelöfen, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 NELKENWEG 2

2.3.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Gemeinde Maria Rain eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen A.01 – A.33):

WOHNGEBÄUDE:

1953 Der Baubewilligungsbescheid für die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ist vom 23.03.1953.

2010/12 Der endgültige Baubewilligungsbescheid für den Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus ist vom 05.05.2011, die Bauvollendungsmeldung ist vom 17.04.2012.

Bei dieser Baumaßnahme wurden 2011 folgende Sanierungen beim Bestandsgebäude getätigt:

- Das Dach neu gebaut: Pultdach/Flachdach.
- Der Zubau errichtet.
- Der E-Verteilerschrank erneuert.
- Die Fenster erneuert: Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung, inkl. Sonnenschutz nur im OG: Außenjalousie, schienengeführt in Unterputzkasten mit E-Antrieb/Tastenschalter im Essbereich, der Rest Unterputz-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband.
- Die Fassade gedämmt und die Außenfensterbänke erneuert.

GARAGENGEBÄUDE:

1966 Der Baubewilligungsbescheid für die Errichtung einer Garage ist vom 16.11.1966.

1989 Der Baubewilligungsbescheid für den Garagen-Um- und Zubau ist vom 02.06.1989, die Bauvollendungsmeldung ist vom 30.08.1989.

Bei der Errichtung des zweiten Wohngebäudes (Nelkenweg 2a) wurden ca. 2018 folgende Sanierungen bzw. Umbauten am Garagengebäude getätigt:

- Das Pultdach/Flachdach saniert bzw. erneuert und das Carport errichtet.
- Der Lagerraum wurde verkleinert.

Bebauung

Wohngebäude-Bestand: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss.

Wohngebäude-Zubau: Erdgeschoss, Obergeschoss.

Garagengebäude: Erdgeschoss.

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, soweit vorhanden, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen sind in den beiliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, der Baubeschreibungen und der Befundaufnahme.

2.3.1.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibungen und Bauteilbeschreibungen/U-Wertberechnung (Anlagen A. 20 bis A.27).

- Fundament: Flachgründung aus Beton.
- Wände: Massivbauweise, Innenwände verputzt/gespachtelt und gemalt.
Außenwandflächen: WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten, 20 cm) und Kunstharzputz.
- Decken: Stahlbetondecke über KG, Holzbalkendecke über EG- und OG-Bestand.
Stahlbetondecken beim Zubau.
- Treppen: Betontreppen, Holz-Wangentreppe im Bestandsgebäude.
- Dach: Pultdach/Flachdachkonstruktion aus Holz, mit Dämmung, Kunststoffbahnen (Sarnafil), grau beschichtete Attika-Blechverkleidung, Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
- Heizung/WW: **Bestand: Elektroheizung** - Großteils ältere E-Konvektoren/Radiatoren (unterschiedliche Bauart und Hersteller), tlw. Infrarotkollektoren/Paneele, und zusätzliche Kaminöfen für Festbrennstoffe.
Zubau: Elektroheizung - Infrarotkollektoren/Paneele mit Raumtemperaturregler, E-Handtuchheizkörper.
Warmwasseraufbereitung mit separaten E-Warmwasserboiler für Bestand (EG/KG) und Bestand/Zubau (EG/OG).
- Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Aufputz verlegt.

2.3.1.3 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.1.3.1 KELLERGESCHOSS-BESTAND

Das Kellergeschoss ist nur über den Vorraum im Erdgeschoss erschlossen.

- Wände:** Verputz und gemalt.
- Decken:** Gemalt.
- Böden:** Betonboden mit Anstrich.
- Fenster:** Stahl-Kellerfenster mit 1-fach Verglasung und Lüftungsgitter, über Geländeniveau, beim Treppenlauf nur tlw. über Geländeniveau.
- Allgemein:** Putzschäden/Ausblühungen an den Außenwänden beim Treppenlauf und Kellerräumen.
- Vorraum/TH.: **Kellertreppe:** Gewendelte Betontreppe, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies, Handlauf an der Außenwand, Untersicht auf die Holzwangentreppe ins OG, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler (für beide Wohneinheiten), Subzähler für die Gartenbewässerung, 2 Kamin-Putztüren (lt. Herrn Apounig nicht mehr in Verwendung bzw. nicht überprüft), Grundwasserschacht in Betonring mit Holzabdeckung, wurde lt. Herrn Apounig früher für Brauchwasser verwendet, ca. 1,5 m tief.

- Kellerraum 1: Wandöffnung vom Vorraum, 1 E-Warmwasserboiler für die Warmwasseraufbereitung der Wohneinheit im EG-Bestand.
- Kellerraum 2: Holztürstock vom Vorraum, ohne Türblatt.

2.3.1.3.2 ERDGESCHOSS-BESTAND

- Wände:** Verputzt und gemalt, im Bad/WC raumhoch verflies, Zimmer 1 tlw. verflies.
- Decken:** Verputzt und gemalt, tlw. mit Holz verkleidet.
- Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung.
Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten.
Fensterbänke außen: Beschichtete Bleche.
- Innentüren:** Holz-Füllungstüren mit Fertigzargen (furniert), tlw. mit Glasfüllung/Ornamentglas mit Messingsprossen.
- Allgemein:** Zum Teil frei verlegte Kabel mit LAN/Telefonanschluss in den Räumen.
- Hauseingang:** **Eingangstür:** Alu-Rahmentür mit Ornamentverglasung und schmiedeeisernes Dekor/Gitter außen, 3 Betonvorlegetufen mit Waschbetonoberfläche, einseitiges Geländer aus pulverbeschichteter Formrohrkonstruktion, Füllfelder mit Lochblech, Türglocke, überdacht vom Gebäudeteil darüber.
- Windfang:** PVC-Bodenbelag, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse, 1 Stromzähler für das gesamte Wohngebäude, 2 Starkstromanschlüsse (BJ 2011).
- Vorraum:** Fischgrätparkettboden, **Holzwangentreppe** mit Zwischenpodest in das OG/verschlossen (Decke wurde 2011 eingezogen), Tritt- und Setzstufenoberfläche aus Holz, Holzgeländer im Treppenauge, LAN/Telefonanschluss am Zwischenpodest, 1 Einbauschränk mit Ablagefächern, 1 raumhohe Holzverkleidung mit Wandhaken/Garderobe.
- Bad/WC:** Fliesenboden, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur, Duschgarnitur und Badewannenfaltwand aus Acryl-Glas, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Unterschrank und Einhand-Mischarmatur, 1 Spiegelschrank mit Beleuchtung darüber.
- Zimmer 1:** Korkfliesenboden (fehlt, wo die Küchenschränke standen), demontierte Kücheninstallationen, Bohr/Testlöcher im Boden von einem Wasserschaden während des Zu- und Umbaus 2011.
- Zimmer 2:** Würfelparkettboden, Kachelofen mit Lüftungsöffnungen, wurde vom Zusatzherd für Festbrennstoffe in der Küche aus mitbeheizt, der aber entfernt wurde.
- Zimmer 3:** Mosaikparkettboden, 1 Kachelofen für Festbrennstoffe, Bohr/Testlöcher im Boden von einem Wasserschaden während des Zu- und Umbaus 2011.

2.3.1.3.3 ERDGESCHOSS-ZUBAU

Wände:	Verputzt und gemalt.
Decken:	Gipskartondecke gespachtelt und gemalt mit integr. Beleuchtung.
Böden:	Laminat.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: Beschichtete Bleche.
Hauseingang:	Eingangstür: Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, 1 Vorlegestufe aus Betonplatten, Türglocke, überdacht vom Gebäudeteil darüber.
Vorraum:	Gewendelte Betontreppe offen in das OG, Tritt- und Setzstufenoberfläche mit Natursteinteppich (Strizzo), Niro-Geländer im Treppenauge und Niro-Handlauf an der Außenwand, in der Außenwand Einbauleuchten/ Treppenbeleuchtung.

2.3.1.3.4 OBERGESCHOSS- ZUBAU und BESTAND

Wände:	Verputzt und gemalt.
Decke:	Gipskartondecke gespachtelt und gemalt, tlw. mit integr. Beleuchtung.
Böden:	Laminat, Feinsteinzeugfliesen.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertür mit 2-fach Verglasung, Außenjalousie, schienengeführt in Unterputzkasten mit E-Antrieb/ Tastenschalter im Essbereich, in den restlichen Wohnräumen Unterputz-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: Beschichtete Bleche.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (lackiert).
Treppenhaus:	Massive Brüstung zur Treppe.
Büro:	Siehe Fotodokumentation.
Flur:	2 Stufen höher als das Treppenhaus, 1 E-Wohnungsverteilerschrank/ Unterputz im Stahlblechgehäuse.
Schlafzimmer:	Raumhohe Wandöffnung zum offenen Schrankraum, SAT/LAN-Anschluss eingebaut.
Zimmer:	SAT/LAN-Anschluss eingebaut.
WC:	1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, die Wand hinter verflies, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur.
Bad/WC:	Wände tlw. raumhoch, tlw. ca. 2 m hoch verflies, 1 bodengleiche Dusche mit Echtglas-Wand/Tür und Bodenrinne, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 E-Warmwasserboiler (AustriaEmail), 1 E-Handtuchheizkörper, mechanische Entlüftung mit Feuchtigkeitsmesser - automatisch ein/aus.

- Zubehör:**
Badverbau mit Doppelwaschbecken und Unterschrank, Einhand-Mischarmaturen, zwei Hängeschränke, Doppel-Spiegelschrank mit integr. Beleuchtung.
- Kü/Wo/Ess: Fenstertür auf die Terrasse, raumtiefes Fenster mit Außenjalousie, SAT/LAN-Anschluss eingebaut.
Zubehör:
Einbauküche: Ober-, Unter- und Hochschränke mit glatten Kunststoff-Fronten, Schichtstoffarbeitsplatte, 1 Niro-Einbauspüle mit Einhand-Mischarmatur.
Geräte (Neff):
 - Geschirrspüler mit Frontabdeckung,
 - Cerankochfeld, darunter ein Backrohr, darüber ein Niro-Dunstabzug,
 - Kühl-Gefrierkombischrank mit Frontabdeckung.
- Terrasse: WPC-Terrassenfliesen, massiver Eckpfeiler verputzt, pulverbeschichtete Formrohrkonstruktion, Niro-Geländer mit Füllfeldern aus pulverbeschichtetem Lochblech, überdacht vom Pultdach/Flachdach, mit Blick auf die Wallfahrtskirche Maria Rain (siehe Foto 47).

2.3.1.4 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude Nelkenweg 2** handelt es sich um ein zum Teil altbestehendes Objekt, das sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand befindet. Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde durch den Zu- und Umbau viel getan, und entspricht dadurch im Wesentlichen einem zeitgemäßen Baustandard.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen tlw. an den Außenwänden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss, diese ergeben sich meist durch die einfache Bauweise, mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Nicht gewartete/ungenutzte Kamine.

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3.1–Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

2.3.2 NELKENWEG 2a

2.3.2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Gemeinde Maria Rain eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen A.01– A.33):

WOHNGEBÄUDE:

2017 Der **Baubewilligungsbescheid** für den Neubau eines **Wohnhauses mit Carport** ist vom 26.09.2017, die **Bauvollendungsmeldung fehlt bzw. wurde noch nicht am Bauamt abgegeben.**

Bebauung:

Wohngebäude: Untergeschoss, Erdgeschoss.

Carport: Erdgeschoss.

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen sind in den beiliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, der Baubeschreibung und der Befundaufnahme.

2.3.2.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen A.29 – A.33.

Fundament: Flachgründung aus Beton - Plattenfundament.

Wände: Massivbauweise, Innenwände verputzt/gespachtelt und gemalt.
Außenwandflächen: WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten 20 cm) und Kunstharzputz.

Decken: Stahlbetondecken.

Treppen: Betontreppen.

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren mit 2-fach Verglasung, tlw. Außenjalousie, schienengeführt in Unterputzkasten mit E-Antrieb/ Fernbedienung.
Fensterbänke innen: Beschichtete Holzspanplatten.
Fensterbänke außen: Beschichtete Bleche.

Innentüren: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (beschichtet).

Dach: Pult-/Flachdachkonstruktion aus Holz, mit Dämmung, Kunststoffbahnen (Sarnafil), grau beschichtete Attika-Blechverkleidung, Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.

Heizung/WW: **Elektroheizung** – Infrarotkollektoren/Paneele und Fußbodenheizung mit Raumtemperaturregler, E-Handtuchheizkörper, zusätzlicher **Kaminofen** für Festbrennstoffe/Wohnraum-EG.
Warmwasseraufbereitung mit E-Warmwasserboiler (EHT) im UG.

Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Nebenräumen des Untergeschosses Strom- bzw. Installationsleitungen tlw. Aufputz verlegt.

2.3.2.3 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.2.3.1 UNTERGESCHOSS

Ist von der Eingangstür auf der Terrasse auf Gartenniveau erschlossen und über das offene Treppenhaus vom Erdgeschoss.

Wände/Decke: Verputzt/gespachtelt und gemalt.

Böden: Feinsteinzeugfliesen, Holzdielen-Fertigparkett, Betonboden mit Versiegelung im Geräteraum.

Terrasse: Feinsteinzeug-Terrassenfliesen, überdacht von der Terrasse darüber.
Eingangstür: Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, keine Türglocke.

Gang 1/2/TH: Licht ein mit Bewegungsmelder, offene **Betontreppe** in das Erdgeschoss, Tritt- und Setzstufenoberfläche mit Natursteint Teppich (Strizzo), Niro-Geländer mit Füllfeldern aus Glas im Treppenauge, Niro-Handlauf und Einbauleuchten/Treppenbeleuchtung.

Büro: Fenstertür auf die Terrasse, Seitenteil mit Fixverglasung, SAT/LAN-Anschluss.

Schlafzimmer: SAT-Anschluss.

Bad/WC: Wände ca. 2 m hoch verflies, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur, Handbrause und Badewannenfaltwand aus Acryl-Glas, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 E-Handtuchheizkörper, mechanische Entlüftung (ein/aus mit separatem Schalter).

Zimmer: SAT-Anschluss.

Keller 1: Kunststoff-Isolierglasfenster in Kunststoff-Schacht mit Gitterrostabdeckung, 1 Wand unverputzt, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse mit 1 Stromzähler.

Keller 2: Abwurfschacht in der Decke vom Bad darüber, Waschmaschinenanschluss, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler.

Geräteraum: 1 E-Warmwasserboiler (EHT), 1 Starkstromanschluss, Niro-Ausgussbecken mit Einhand-Mischarmatur aus der Wand, **Außentür:** Stahltür mit Stahlzarge zum Garagengebäude.

2.3.2.3.2 ERDGESCHOSS

- Wände/Decke:** Verputz/gespachtelt und gemalt, im Bad Größtenteils 2m hoch verflies.
- Böden:** Feinsteinzeugfliesen, Holzdielen-Fertigparkett.
- Hauseingang: **Eingangstür:** Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, Türglocke, Zugang aus Beton, 5 Stufen vom Carport kommend, eine Rampe Richtung Süden, Überdachung aus Niro/Formrohrkonstruktion mit Glasdach, Niro-Geländer, Füllfelder tlw. aus Glas, tlw. mit Seilen.
- WF/Gang/TH: Siehe Fotodokumentation.
- WC: Wände tlw. verflies, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur
- Garderobe: Wandöffnung vom Windfang.
- KinderZI 1+2: SAT-Anschluss.
- Bad/WC: Wände Großteils ca. 2 m hoch verflies, verfliese Trennwand zur bodengleichen Dusche mit Bodenrinne, Einhand-Mischarmatur, Duschgarnitur und Regenwaldduschkopf, 1 Whirlpool-Badewanne (mit Wasserdüsen), lt. Herrn Apounig nicht richtig funktionstüchtig, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 E-Handtuchheizkörper.
Zubehör:
Badverbau mit Doppelwaschbecken und Unterschrank, Einhand-Mischarmaturen, zwei Hängeschränke und Wäscheabwurfschacht, Doppel-Spiegelschrank mit integr. Beleuchtung.
- Schlafzimmer: Raumhohe Wandöffnung zum offenen Schrankraum, SAT-Anschluss.
- Kü/Wo/Ess: Fenstertür auf die Terrasse, Kaminofen (Fireplace) für Festbrennstoffe mit Glasplatte darunter, SAT/LAN-Anschluss, Kohlenmonoxid-Melder.
Zubehör:
Einbauküche: Ober-, Unter- und Hochschränke mit glatten Kunststoff-Fronten, Wände dazwischen tlw. mit Schichtstoffplatte verkleidet, Schichtstoffarbeitsplatte, 1 Niro-Einbauspüle mit Einhand-Mischarmatur und Brausespüle zum Herausziehen.
Geräte:
- Geschirrspüler mit Frontabdeckung (Siemens),
- Induktionskochfeld (Airforce) mit integriertem Dunstabzug,
- Backrohr und Mikrowelle im Hochschrank (Siemens).
- Abstellraum: Zwei Wandöffnungen von der Küche.
- Terrasse: WPC-Terrassenfliesen, Wand mit Verblendsteinen, Pfeiler verputzt, pulverbeschichtete Formrohrkonstruktion, Niro-Geländer mit Füllfeldern aus pulverbeschichtetem Lochblech, außen wurde eine Mini-PV-Anlage mit 4 Paneelen installiert, überdacht vom Pultdach/Flachdach.

2.3.2.3.3 CARPORT

Pulverbeschichteten Formrohrkonstruktion auf Punktfundamenten, Pultdach mit Sandwichpaneel eingedeckt, Bodenoberfläche geschotterter.

2.3.2.4 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Die Ausstattung und Ausführung des **Wohngebäudes Nelkenweg 2a** ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Der Bau- und Sachzustand der Gebäude im Gesamten ist als neuwertig und normal erhalten einzustufen.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.4.1 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

2.3.3 GARAGENGEBÄUDE MIT CARPORT

Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen A.17.

In Massivbauweise errichtet, Flachdach mit Dämmung, Kunststoffbahnen (Sarnafil), grau beschichtete Attika-Blechverkleidung, Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. Im Zuge des Umbaus 2018 wurde auch der Lagerraum verkleinert und eine zusätzliche Türe Richtung Wohngebäude Nelkenweg 2a eingebaut. Die Zufahrts- und Parkflächen sind asphaltiert, vor der Einfahrt direkt mit 2 Reihen Waschbetonplatten befestigt.

Garage: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Sektionaltor mit E-Torantrieb (BJ 1995), Schlüssel-Schalter zum Öffnen, Stahlfenster mit 1-fach Verglasung und Lochblech außen (aus dem Errichtungsjahr), Putzschäden/Ausblühungen an der erdberührenden Außenwand, Lüftungsschlitze in der Wand zum Lagerraum, Strom/Lichtstrom Aufputz installiert.

Lagerraum: Betonboden mit Anstrich, Wände verputzt und gemalt, neu errichtete Wand innen unverputzt, Decke gemalt, Stahltüre mit Stahlzarge, Stahlfenster mit 1-fach Verglasung und Lochblech außen (aus dem Errichtungsjahr), Putzschäden/Ausblühungen an der erdberührenden Außenwand, Strom/Lichtstrom Aufputz installiert.

Carport: ca. 6,00 m x 3,00 m groß, **Holzkonstruktion:** Pfosten mit Stahl-Pfostenträgern auf Punktfundamenten, Pfetten/Träger und Sparren, Pultdach liegt auch auf der Garagenattika auf (Entwässerung vom Carportdach erfolgt auf das Flachdach vom Garagengebäude), Dacheindeckung mit Trapezblech.

HINWEIS:

Für den Carport konnte keine schriftliche Mitteilung an die Baubehörde gemäß § 7 K-BO (bewilligungsfreie Bauvorhaben) erhoben werden.

2.3.4 AUSSENANLAGEN

- Einfriedung:** Komplette eingefriedet: Betonsockel mit Maschendrahtzaun und grüner Hecke, entlang der Grundgrenze zu GST 639/8 neue Stützwand/Betonsockel auf dem auch die Stützen des Carports von Nelkenweg 2a befestigt wurden.
- Zufahrt Nelkenweg 2:
Massive Säulen mit Betonstein verkleidet, in einer Säule Türglocke für die Wohnung im EG/Bestand und ein Briefschlitz/integr. Postkasten, Einfahrtstor aus Formrohrkonstruktion mit Füllfelder aus Mattenzaun, Zufahrts- und Parkflächen bis zur Garage/Carport asphaltiert.
- Zufahrt Nelkenweg 2a:
Offen, Zufahrts- und Parkflächen bis zum Carport geschottert.
- Befestigung:** Befestigte Geh- und Fahrstreifen asphaltiert, tlw. Waschbetonplatten, tlw. mit Rasengittersteinen ausgebildet, tlw. nur geschottert.
Traufpflaster aus Waschbetonplatten oder Rasenleisten mit Rollschotter.
- Freiflächen:** Geebnete Wiesenflächen, gärtnerisch gestaltet, mit diversen Bäumen und Sträuchern bestockt.
Zwischen den beiden Wohngebäuden schafft ein Pflanzenbeet mit Beton-Rasenleisten und einer Kirschlorbeerhecke eine optische Trennung bzw. grüne Abgrenzung (siehe Foto 3).
- Sonstiges:**
- Nelkenweg 2:
- Außenarmatur für die Gartenbewässerung an der Nordfassade/Carport.
 - Geebnete und befestigte Fläche für den Aufstellpool (siehe Foto 100):
Ca. 40 cm unter Gartenniveau, mit Waschbetonplatten befestigt, massive Stützwände mit Natursteinabdeckung.
- Nelkenweg 2a:
- Außenarmatur für die Gartenbewässerung und Stromdosen mit Abdeckung an der Nord-West-Hausfassade/Ecke.
 - Hochbeete in der nord-östlichen Grundstücksecke.
 - Gartendusche aus Holz, ca. 2,00 x 1,50 m (siehe Foto 102).

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen, sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt - für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen, dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend**.

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt**.

3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem BODENWERT und dem BAUWERT DES GEBÄUDES sowie dem WERT DER AUSSENANLAGEN bestimmt.

Der BODENWERT wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind Werte oder Kaufpreise zu verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Ausgangsbasis für den BAUWERT des Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit derselben Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=NEUWERT).

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.

Dieser Neubauwert wird um die TECHNISCHE WERTMINDERUNG reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommen (Nutzungsfähigkeit). Die angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer bleibt unberührt, die Restnutzungsdauer wird unter **Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren) bestimmt**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der **NF-Tabelle** eingeschätzt:

		RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																						
		relatives Alter a (A/GND) in % der GND		≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100
			1,5	55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2	50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80
			2,5	45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3	40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60
			3,5	35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40
			4,5	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert		5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 534

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, ist eine **Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

Wäre diese Einschätzung nach den Gegebenheiten nicht möglich oder zu unsicher, kann das Ergebnis durch eine wirtschaftliche und bauliche Analyse des Objektes bei Einbeziehung weiterer Kriterien verfeinert bzw. vertieft werden.

Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Tshedram**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

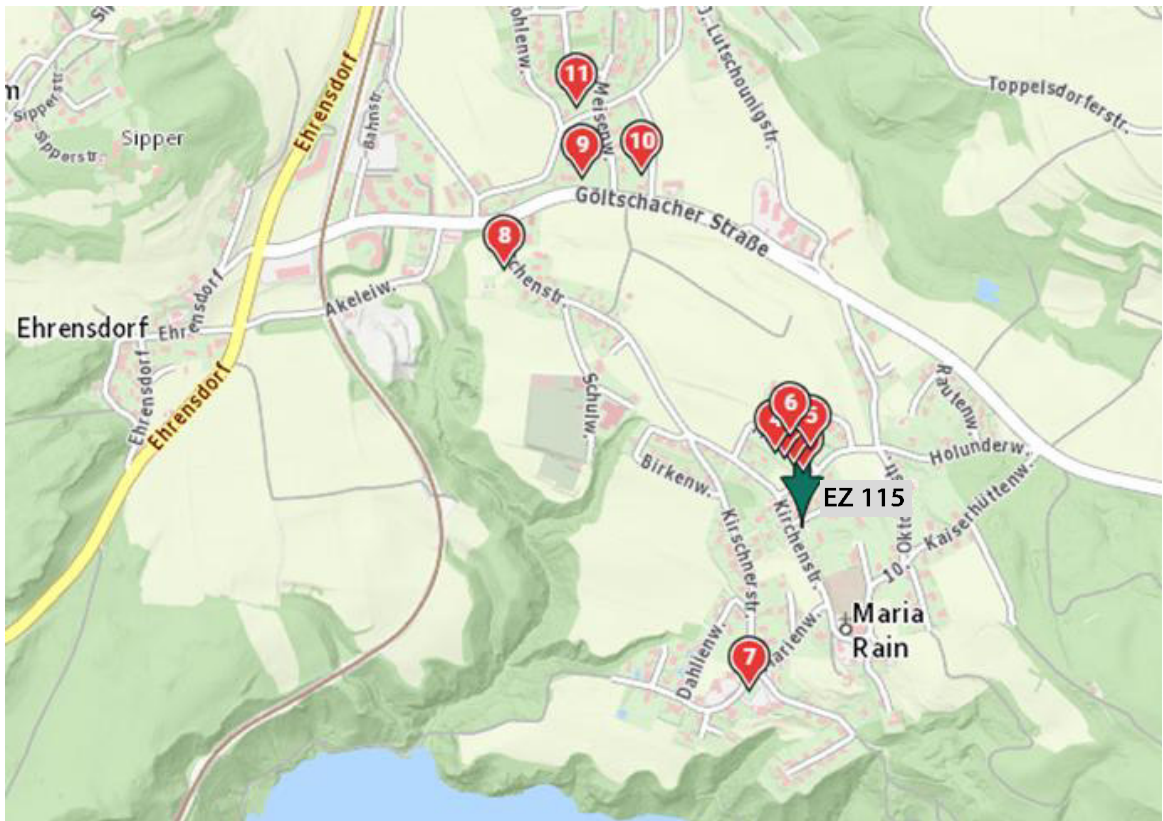


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland –Gemeindewerte Maria Rain:

Minimum:	€	50,71/m ²
Maximum:	€	148,15/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		70
Stichtag:		30.06.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	87,99/m²
Veränderung 2021/2025	€	+1,08 % p.a.

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt 11 Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 30.09.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 1,08 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Tschedram	7895	2021	02.03.2021	685/6	659,00	91.118,19	145,11
2	Tschedram	5735	2022	12.07.2021	685/5	600,00	83.778,01	145,99
3	Tschedram	6065	2021	16.03.2021	685/4	600,00	83.519,23	146,03
4	Tschedram	5429	2022	17.08.2021	685/3	600,00	83.839,54	145,95
5	Tschedram	10220	2021	15.04.2021	666/8	1.500,00	188.983,20	132,06
6	Tschedram	1141	2022	07.09.2021	666/6	600,00	83.764,56	145,73
8	Tschedram	4217	2024	08.03.2024	299/2	543,00	59.730,00	111,86
9	Tschedram	4032	2022	30.03.2022	294/2	1.318,00	205.000,00	161,43
10	Tschedram	3544	2023	13.10.2022	306/22	970,00	97.000,00	103,20
11	Tschedram	931	2025	27.07.2024	386/6	810,00	120.000,00	150,03

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 138,74/m²**.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis von € 140,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in der Gemeinde Maria Rain (Quelle: ImmoMarktAnalyse) wie folgt:

Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	51 €	68 €	122 €
Mittel	59 €	92 €	134 €
Maximum	68 €	121 €	148 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis von € 140,00/m²** liegt demnach bei **sehr guter Lage und zwischen Mittel und Maximum der Preise**.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 115: 1.226,00 m²

Bodenwert	1.226,00 m ² x € 140,00	€ 171.640,00
-----------	------------------------------------	--------------

Gerundeter Bodenwert	€ 171.600,00
----------------------	--------------

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet.

Definition:

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.

3.2.2.2.1 NELKENWEG 2

Raumbezeichnung	NFL
<u>KELLERGESCHOSS-BESTAND:</u>	
Vorraum	10,00 m ²
Keller 1	3,23 m ²
Keller 2	17,39 m ²
SUMME KELLERGESCHOSS	30,62 m²
<u>ERDGESCHOSS-BESTAND:</u>	
Windfang	5,03 m ²
Vorraum	8,00 m ²
Bad/WC	2,77 m ²
Zimmer 1	17,69 m ²
Zimmer 2	16,81 m ²
Zimmer 3	17,78 m ²
ZWISCHENSUMME	68,08 m²
<u>ERDGESCHOSS-ZUBAU:</u>	
Vorraum	24,90 m ²
SUMME ERDGESCHOSS	92,98 m²
<u>OBERGECHOSS-ZUBAU/BESTAND:</u>	
Treppenhaus	4,00 m ²
Büro	13,20 m ²
Flur	10,37 m ²
Schlafzimmer	12,30 m ²
Schrankraum	7,42 m ²
Zimmer	12,54 m ²
WC	1,98 m ²
Bad/WC	11,22 m ²
Küche/Wohn- Essbereich	28,92 m ²
SUMME OBERGESCHOSS	101,95 m²
SUMME NFL EG + OG	194,93 m²

3.2.2.2 NELKENWEG 2a

Raumbezeichnung	NFL
<u>UNTERGESCHOSS:</u>	
Gang 1	6,58 m ²
Büro	19,34 m ²
Schlafzimmer	11,73 m ²
Bad/WC	7,48 m ²
Gang 2	16,30 m ²
Zimmer	17,45 m ²
Keller 1	15,54 m ²
Keller 2	10,73 m ²
Geräteraum	18,12 m ²
SUMME UNTERGESCHOSS	123,27 m²
<u>ERDGESCHOSS:</u>	
Windfang	6,13 m ²
WC	2,33 m ²
Garderobe	2,40 m ²
Gang	14,28 m ²
Kinderzimmer 1	12,24 m ²
Bad/WC	8,74 m ²
Kinderzimmer 2	15,99 m ²
Küche/Wohn- Essbereich	32,13 m ²
Abstellraum	3,70 m ²
Schlafzimmer	10,90 m ²
Schrankraum	10,60 m ²
SUMME ERDGESCHOSS	119,44 m²
SUMME NFL UG + EG	242,71 m²

3.2.2.3 GARAGENGEBÄUDE UND CARPORTS

Raumbezeichnung	NFL
<u>GARAGENGEBÄUDE NELKENWEG 2:</u>	
Garage	17,50 m ²
Lageraum	17,00 m ²
SUMME GARAGENGEBÄUDE NELKENWEG 2	34,50 m²
CARPORT NELKENWEG 2	6,00 m x 3,00 m = 18,00 m²
CARPORT NELKENWEG 2a	9,25 m x 6,45 m = 59,66 m²

3.2.2.3 BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE NELKENWEG 2

3.2.2.3.1 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten/Zubauten, wie im **gegenständlichen Fall der Zubau**, kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes ausgegangen werden**.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
1/2	2	2	2,0

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (fiktiv*): 25 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 2,0 (ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$25/80 = 0,31 = 31,25\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 2,0 NF 64 % RND:
 $0,64 \times 80 = 51,20$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 51 Jahre
Fiktives Alter: 29 Jahre

* Durch die umfassenden Zu- und Umbauten bzw. den getätigten Sanierungen am bestehenden Gebäude wird die Bestandsdauer fiktiv angesetzt.

3.2.2.3.2 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes, in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach §10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – 1. Quartal 2025:

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300	(+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → ∅ -20% (-/+)

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:

Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	2,0	0,50
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	2,0	0,16
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	2,0	0,18
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,5	0,12
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,5	0,06
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,5	0,09
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,5	0,06
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,0	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,0	0,12
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,0	0,09
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,0	0,04
Gesamt	100					1,53
Einstufung:						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 30.09.2025			
		Quartal 1/2025	Quartal 3/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,5
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL		€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.719,93
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,53	2.912,00	2.933,49
Stadt-Land-Gefälle in %	95,00	2.766,40	2.786,82
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.790,00
<small>Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und- schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.</small>			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Elektroheizung, Balkon, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Ausbaugrades des Erdgeschosses/Bestand.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall € 2.790,00/m² als Richtpreis für das **Obergeschoss** (inkl. Dach) angesetzt.

Für das **Erdgeschoss** werden 80 % und für das **Kellergeschoss** 50 % vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	30,62 m ²	x	1.395,00	€	42.714,90
Erdgeschoss:	92,98 m ²	x	2.232,00	€	207.531,36
Obergeschoss:	101,95 m ²	x	2.790,00	€	284.440,50
NEUBAUWERT				€	534.686,76
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 29/80*100) 36,25 % vom Neubauwert				€	-193.823,95
BAUWERT				€	340.862,81
Gerundeter BAUWERT				€	340.900,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2025** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie **Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, einfacher bis mittlerer Standard**, inkl. USt., auf € 2.200,00 bis 3.305,00/m² NFL.

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2025 mit 1,103 angegeben.

Die Normalherstellkosten inkl. USt. sind demnach zwischen **€ 2.427,00 bis € 3.645,00/m² NFL**.

Der bei der gegenständlichen Bewertung angesetzte **Richtpreis von € 2.790,00/m² NFL** liegt somit im unteren Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.4 BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE NELKENWEG 2a

3.2.2.4.1 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten/Zubauten kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung.**

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich.**

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B -Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
1/2	1/2	1	1,5

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (BJ 2017): 8 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 1,5 (vollkommen und längerfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$8/80 = 0,10 = 10,00\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 1,5 NF 82 % RND:
 $0,82 \times 80 = 65,60$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 66 Jahre
Fiktives Alter: 14 Jahre

3.2.2.4.2 NEUBAUWERT – BAUWERT

Empfehlungen der Herstellkosten siehe Punkt 3.2.2.3.2. Seite 32.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	2,0	0,50
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	2,0	0,16
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	2,0	0,18
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,0	0,16
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	2,0	0,08
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2,0	0,12
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	2,0	0,08
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	2,0	0,14
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,5	0,18
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,5	0,14
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,5	0,06
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2,0	0,08
Gesamt	100					1,88
Einstufung:						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 30.09.2025			
		Quartal 1/2025	Quartal 3/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,5
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL		€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.719,93
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,88	3.052,00	3.074,52
Stadt-Land-Gefälle in %	95,00	2.899,40	2.920,80
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.920,00
<small>Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und- schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.</small>			

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Elektroheizung, Balkon, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall € 2.920,00/m² als Richtpreis für das Erdgeschoss (inkl. Dach) angesetzt.

Für das Untergeschoss werden 90 % vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Untergeschoss:	123,27 m ²	x	2.628,00	€	323.953,56
Erdgeschoss:	119,44 m ²	x	2.920,00	€	348.764,80
NEUBAUWERT				€	672.718,36
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 14/80*100) 17,50 % vom Neubauwert				€	-117.725,71
BAUWERT				€	554.992,65
Gerundeter BAUWERT				€	555.000,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut BKI BAUKOSTEN 2025 - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, einfacher bis mittlerer Standard, inkl. USt., auf € 2.200,00 bis 3.305,00/m² NFL.

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2025 mit 1,103 angegeben.

Die Normalherstellkosten inkl. USt. sind demnach zwischen € 2.427,00 bis € 3.645,00/m² NFL.

Der bei der gegenständlichen Bewertung angesetzte Richtpreis von € 2.920,00/m² NFL liegt somit im unteren Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 BERECHNUNG GARAGENGEBÄUDE MIT CARPORT NELKENWEG 2

Für das **Garagengebäude** werden **60 %** und für den **Carport 20 %** vom **Richtpreis € 2.790,00/m²** angesetzt.

Bewertungsjahr: 2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 50 Jahre
Restnutzungsdauer (fiktiv*): 20 Jahre
 Fiktives Alter: 30 Jahre

* Durch die getätigten Sanierungen am bestehenden Garagengebäude wird die Restnutzungsdauer fiktiv angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwert für das Garagengebäude mit Carport:

Garagengebäude:	34,50 m ²	x	1.674,00	€	57.753,00
Carport:	18,00 m ²	x	558,00	€	10.044,00
<hr/>					
NEUBAUWERT					€ 67.797,00
<hr/>					
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 30/50*100) 60,00 % vom Neubauwert					€ -40.678,20
<hr/>					
BAUWERT					€ 27.118,80
<hr/>					
Gerundeter BAUWERT					€ 27.100,00

3.2.2.6 BERECHNUNG CARPORT NELKENWEG 2a

Für den **Carport** werden **25 %** vom **Richtpreis € 2.920,00/m²** angesetzt.

Bewertungsjahr: 2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 30 Jahre
Restnutzungsdauer (BJ 2017): 8 Jahre
 Fiktives Alter: 22 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwert für den Carport:

NEUBAUWERT	59,66 m ²	x	730,00	€	43.551,80
<hr/>					
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 8/30*100) 26,67 % vom Neubauwert					€ -11.615,27
<hr/>					
BAUWERT					€ 31.936,53
<hr/>					
Gerundeter BAUWERT					€ 31.900,00

3.2.2.7 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigungen, Einfriedung, Terrassen, Stützwände, usw.) werden von der Sachverständigen mit 2,0 % der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: 954.900,00/100*2,0 € 19.098,00

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 19.100,00
--------------------------------------	-------------

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert € 171.600,00

Bauwert Wohngebäude Nelkenweg 2 € 340.900,00

Bauwert Wohngebäude Nelkenweg 2a € 555.000,00

Bauwert Garagengebäude mit Carport Nelkenweg 2 € 27.100,00

Bauwert Carport Nelkenweg 2a € 31.900,00

Bauwert Außenanlagen € 19.100,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 115	€ 1.145.600,00
-------------------------------------	-----------------------

3.2.4 ZUBEHÖR

Bewertungsrelevantes Zubehör (genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.1.4/2.3.2.4 –
Ausstattungs- und Raumbeschreibung) wird von der Sachverständigen, ausgehend von den
Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, unter
Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes,
pauschal angesetzt.

Einbauküche und Badverbau im Obergeschoss – Nelkenweg 2 6.000,00

Einbauküche und Badverbau Erdgeschoss – Neklenweg 2a 9.000,00

SUMME ZUBEHÖR inkl. USt.	€ 15.000,00
---------------------------------	--------------------

3.3 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit **zwei Wohngebäude** das vom Markt jedoch nicht entsprechend honoriert wird.
Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes (2 Gebäude, 2 Wohneinheiten in Nelkenweg 2) liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren gehen, dass ein Käufer des Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte.
Eine Teilung der Wohngebäude zu separaten Liegenschaften, bzw. zu Wohnungseigentum, wäre durch eine Parifizierung jedoch machbar.
- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand – siehe **Punkt 2.3.1.5/2.3.2.5 - Bau- und Erhaltungszustand.**
- Kein Energieausweis für beide Gebäude.
- **Die Bauvollendungsmeldung für Nelkenweg 2a fehlt.**

Unter Berücksichtigung **aller Faktoren** wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	gut	befriedigend	eingeschränkt	schwierig	schlecht/keine
Marktanpassungsabschlag	0%	0 -5%	10 - 20 %	30 - 40%	55%
		7%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€	1.145.600,00
Abzüglich Wertabschlag 7 %	€	<u>-80.192,00</u>
Verkehrswert	€	<u>1.065.408,00</u>

**Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 115, B-LNr 3, KG 72191 Tschedram,
BG Klagenfurt, beträgt zum Bewertungsstichtag 30.09.2025**

€ 1.065.000,00

In Worten: eine Million fünfundsechzigtausend Euro

Pusarnitz, am 16.12.2025



.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.10 Grundrisse und Schnitte

A.11 bis A.33 Baubescheide und Baubeschreibungen

A.34 Ansuchen um Grundstückteilung

A.35 bis A. 36 Kontoinformation der Gemeinde Maria Rain

A.37 Einheitswertbescheid