

Gabriele Röttl

Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
9560 Feldkirchen in Kärnten, Gurktaler Straße 14
Mobil +43 (0) 676 5908990 E-Mail: gabriele.roettl@gmail.com



An das
BEZIRKSGERICHT FELDKIRCHEN

Foregger Platz 1
9560 Feldkirchen in Kärnten

GZ: 4 E 15/25f-14

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

der 1/2-Anteile B-LNr. 3 und B-LNr. 4
an EZ 396 GB 72308 Feldkirchen

VERKEHRSWERT	EUR 182.000,00
LIEGENSCHAFT	EZ 396 GB 72308 Feldkirchen
LIEGENSCHAFTSADRESSE	9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9
ZWECK	Verkehrswertermittlung wegen EUR 247.419,13 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
BETREIBENDE PARTEI	HYPO-BANK BURGENLAND AG 7000 Eisenstadt, Neusiedler Straße 33 vertreten durch Mag. Heimo Fresacher, 9400 Wolfsberg, St. Michaeler Str. 2/1
VERPFLICHTETE PARTEI	1) Jürgen Giovanelli, geb. 02.05.1991 9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9 2) Tanja Giovanelli, geb. 29.10.1990 9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9
BEWERTUNGSTICHTAG	12.05.2026

INHALT

1. GRUNDLAGEN	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Auftraggeber	4
1.3. Betreibende Partei	4
1.4. Verpflichtete Partei	4
1.5. Bewertungsstichtag	4
1.6. Befundaufnahme	4
1.7. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	5
1.8. Fachliteratur	5
1.9. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	5
1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	7
1.11. Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	7
2. BEFUND	8
2.1. Grundbuch	8
2.2. Dingliche Rechte und Lasten	9
2.3. Bestandsverhältnisse	9
2.4. Offene Abgaben und Gebühren	9
2.5. Einheitswert	9
2.6. Beschreibung der Liegenschaft	9
2.7. Lage und Infrastruktur	10
2.7.1 Makrolage	11
2.7.2 Mikrolage	11
2.8. Beschreibung des Grundstückes	12
2.8.1. Form und Zuschnitt	12
2.8.2. Flächenwidmung	12
2.8.3. Solarpotenzial	13
2.8.4. HORA – Pass	13
2.9. Aufschließung, Anschlüsse und Versorgung	14
2.10. Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas	14
2.11. Energieausweis	15
2.12. Objektbestand und Objektdaten	15
2.12.1. Allgemeine Angaben	15
2.12.2. Konstruktive Angaben und Gebäudetechnik	16
2.12.3. Grundrisspläne, Räume und deren Nutzung	17
2.12.4. Nutzflächenberechnung	21
2.12.5. Bau- und Erhaltungszustand	21

2.13. Beschreibung der Außenanlagen	23
3. GUTACHTEN	24
3.1. Bewertungsgrundsatz	24
3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3. Vergleichswertverfahren	24
3.4. Ertragswertverfahren	25
3.5. Sachwertverfahren	25
3.6. Bodenwert	27
3.7. Gebäudewert	28
3.8. Sachwert	30
4. VERKEHRSWERT	30
5. ZUBEHÖR	31
6. FOTODOKUMENTATION	32-39

1. GRUNDLAGEN

1.1. Auftrag

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichts Feldkirchen vom 27.10.2025, 4 E 15/25f-2 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft Grundbuch EZ 396 GB 72308 Feldkirchen, jeweils 1/2-Anteile B-LNr. 3 und B-LNr. 4, wurde am 23.03.2026 die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet, wobei auch die Beschreibung und Schätzung des auf der Liegenschaft befindlichen Zubehörs aufgetragen wurde.

1.2. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirchen
Abteilung 3

Foregger Platz 1
9560 Feldkirchen in Kärnten

1.3. Betreibende Partei

HYPO-BANK BURGENLAND AG, 7000 Eisenstadt, Neusiedler Straße 33

vertreten durch

Mag. Heimo Fresacher, Rechtsanwalt, 9400 Wolfsberg, St. Michaeler Straße 2/1

1.4. Verpflichtete Partei

1) Jürgen Giovanelli, geb. 02.05.1991
9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9

2) Tanja Giovanelli, geb. 29.10.1990
9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9

1.5. Bewertungstichtag

12.05.2026 - Tag der Befundaufnahme

1.6. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 12.05.2026 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr in Anwesenheit von:

Tanja Giovanelli	- Verpflichtete
Mag. Heimo Fresacher	- Rechtsanwalt
Gabriele Röttl	- Sachverständige

1.7. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Grundbuchauszug vom 27.03.2026

Unterlagen aus dem Bauakt der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten

Einheitswert Finanzamt Österreich

Luftbild, Flächenwidmungsplan, Solarpotenzial

<http://kagis.ktn.gv.at>

Erhebung der Vergleichspreise zur Ermittlung des Bodenwertes

<http://www.immomapping.com>

Internetabfragen Umweltbundesamt / Verdachtsflächenkataster

<http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka>

Internetabfrage HORA / Gefahrenzonenplan

<http://hora.gv.at/>

Ergänzende Angaben von Fr. Tanja Giovanelli während der Befundaufnahme

Fotodokumentation vom Tag der Befundaufnahme

1.8. Fachliteratur

Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, Edition ÖVI Immobilien Akademie

Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag Wien

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundanzeiger Verlag GmbH Köln

Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, 2012, Manz Verlag Wien

ÖNorm B 1802 Liegenschaftsbewertung

Zeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, Linde Verlag Ges.m.b.H., Heft 3/2025

Hubner, LBA, Befund und Gutachten

Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten

Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren

Hillinger, LBA, Sachwertverfahren

Roth, LBA, Ertragswertverfahren

1.9. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 und 3 LBG ermittelt.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten

nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt geworden 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 auf mir während der Bandaufnahme gegebenen Informationen, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobiliengutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens dürfen nur im Ganzen vorgenommen werden. Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

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 und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Das Ergebnis der Bewertung geht somit von einem theoretisch unbelasteten Bodenwert aus. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Neubewertung durch einen entsprechenden Sachverständigen mit einer Bodenuntersuchung erforderlich.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von mir nicht vorgenommen. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstückes irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².

Es 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 des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über einen etwa zu

hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels. Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der real erzielbare Verkaufswert nicht mit mathematischer Exaktheit berechnet werden kann, und dass dieser erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von $+/- 10\%$ des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit 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.

1.11. Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2. BEFUND

2.1. Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 72308 Feldkirchen
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 396

Letzte TZ 2202/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
226/23	GST-Fläche	557	
	Bauf.(10)	116	
	Gärten(10)	441	Thomas-Koschat-Weg 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Jürgen Giovanelli

GEB: 1991-05-02 ADR: 10.-Oktober-Straße 35/1, Bodensdorf, Ossiacher See
9551

b 1562/2018 IM RANG 1404/2018 Kaufvertrag 2018-06-25 Eigentumsrecht

c 1563/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

4 ANTEIL: 1/2

Tanja Giovanelli

GEB: 1990-10-29 ADR: 10.-Oktober-Straße 35/1, Bodensdorf, Ossiacher See
9551

b 1562/2018 IM RANG 1404/2018 Kaufvertrag 2018-06-25 Eigentumsrecht

c 1563/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

9 a 1562/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-07-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 207.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

b gelöscht

10 auf Anteil B-LNR 3

a 1563/2018

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten

Tanja Giovanelli geb 1990-10-29

b 974/2020 VORRANG von LNR 12 vor 10

11 auf Anteil B-LNR 4

a 1563/2018

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten

Jürgen Giovanelli geb 1991-05-02

b 974/2020 VORRANG von LNR 12 vor 11

12 a 974/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-03-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 21.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

c 974/2020 VORRANG von LNR 12 vor 10 11

13 a 2202/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 247.419,13

Seite 1 von 2

11,70 % Z aus EUR 25.040,98 seit 2025-01-16
14 % Z aus EUR 8.133,21 seit 2025-01-16
8,30 % Z aus EUR 214.244,94 seit 2025-04-26
Kosten EUR 2.844,94
Kosten EUR 2.555,36 für
HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
(4 E 15/25f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

27.03.2026 09:21:59

2.2. Dingliche Rechte und Lasten

Die im C-Blatt des Grundbuches eingetragenen Pfandrechte und das Belastungs- und Veräußerungsverbot haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft. Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.

2.3. Bestandsverhältnisse

Am Tag der Befundaufnahme wird das Wohngebäude von Familie Giovanelli bewohnt.

2.4. Offene Abgaben und Gebühren

Laut Finanzabteilung der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten sind am Tag der Befundaufnahme keine offenen Posten vorhanden.

2.5. Einheitswert

Einheitswert-Aktenzeichen: 57 005-2-0285/8

Einheitswert gesamt, erhöht: EUR 17.950,18

Grundsteuermessbetrag: EUR 23,13

Feststellungszeitpunkt: 01.01.1988

2.6. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 396 GB 72308 Feldkirchen umfasst das Grundstück 226/23 und ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

2.7. Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in 9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9, im östlichen Stadtgebiet in einem gewachsenen, gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhausbebauung.

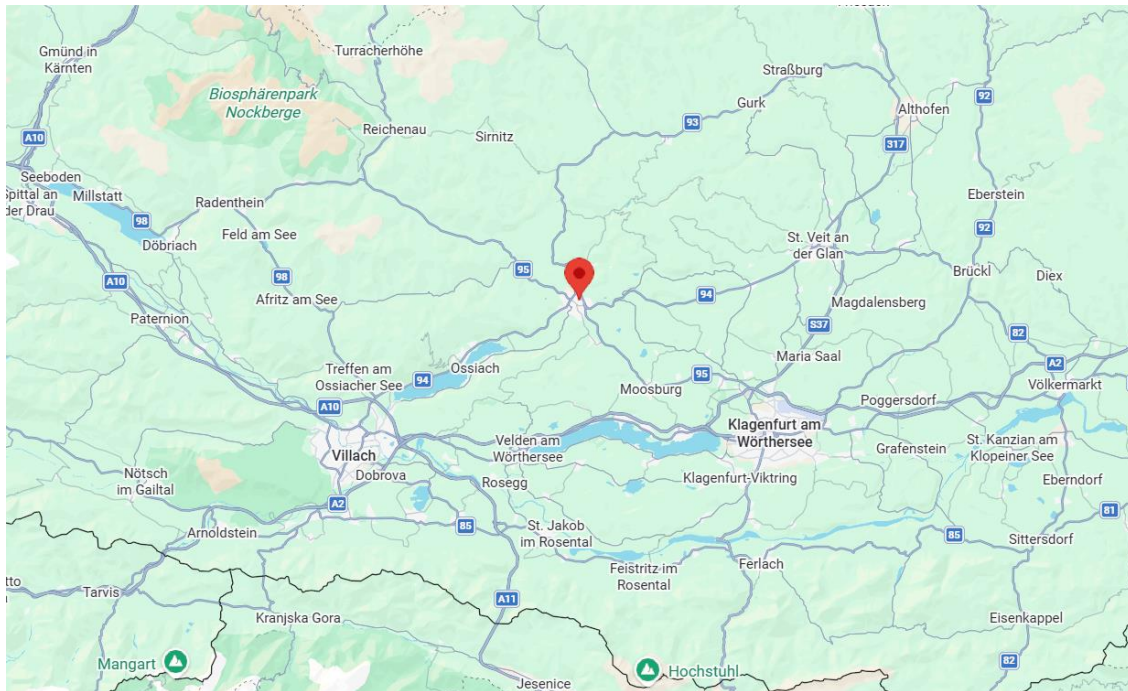
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Lobisnergasse bzw. die angrenzende Lendorfer Straße, welche die Liegenschaft an die übergeordnete Turracher Straße B95 und die Ossiacher Straße B94 anbindet. Über diese besteht eine rasche Anbindung an das überregionale Straßennetz die eine zügige Erreichbarkeit von Klagenfurt und Villach (jeweils ca. 25 km) ermöglicht. Der Bahnhof Feldkirchen mit Anbindung an das ÖBB-Netz sowie Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs liegen in zumutbarer Entfernung.

Die Infrastruktur ist als gut zu bewerten. Das Stadtzentrum von Feldkirchen mit vollständigem Angebot des täglichen und periodischen Bedarfs (Handel, Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Banken, Behörden, Notare, Rechtsanwälte, Schulen usw.) ist fußläufig bzw. in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zusammenfassend handelt es sich um eine gute bis sehr gute Wohnlage mit ausgewogener Kombination aus ruhiger Wohnqualität, guter verkehrstechnischer Erschließung und umfassender Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtung.

Feldkirchen in Kärnten ist eine Stadtgemeinde und Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen österreichischen Bezirks. Die durch mehrere Gemeindereformen heute 86 Ortschaften umfassende Großgemeinde zählt 14.558 Einwohner (Stand 1. Jänner 2026) und ist damit die fünftgrößte Stadt Kärntens. Die Stadt liegt am nördlichen Rand des Klagenfurter Beckens. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 510 m (tiefster Punkt an der Gemeindegrenze zu Ossiach im Bachbett der Tiebel) und 1069 m (höchster Punkt, Taubenbühel am Ossiacher Tauern), Feldkirchen selbst in etwa 550 m Seehöhe.

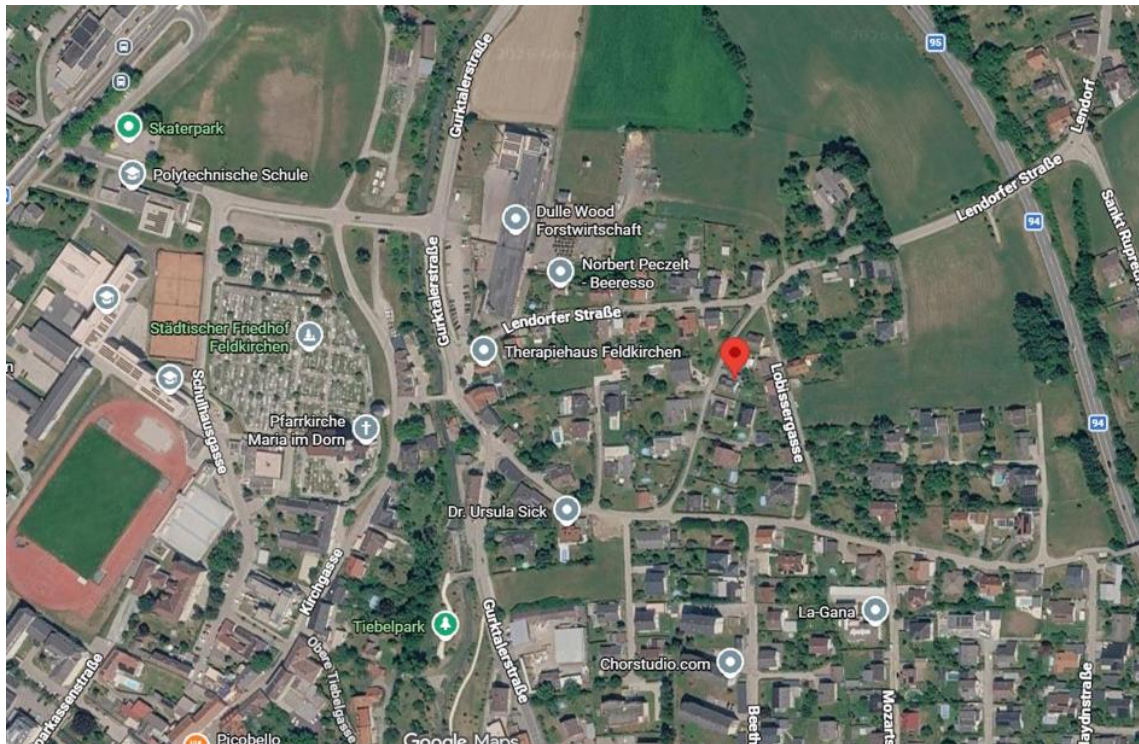
Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Feldkirchen_in_Kärnten

2.7.1 Makrolage



Quelle: <https://www.google.at/maps>

2.7.2 Mikrolage



Quelle: <https://www.google.at/maps>

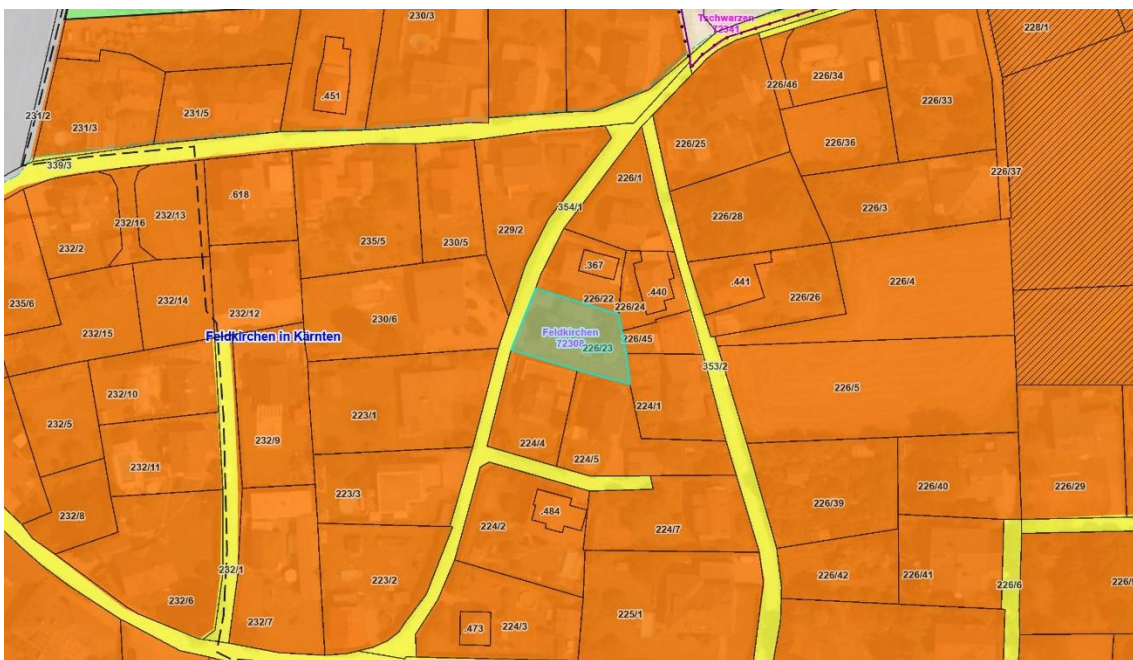
2.8. Beschreibung des Grundstückes

2.8.1. Form und Zuschnitt



Das Grundstück 226/23 mit einer unverbürgten Fläche von 557 m² weist einen annähernd trapezförmigen bis polygonalen Zuschnitt auf und ist eben. Auf dem Grundstück befindet sich das dargestellte Wohngebäude mit Garage, das die kompakte Parzelle weitgehend einnimmt. Der Zuschnitt ist für eine Wohnnutzung zweckmäßig und gut nutzbar.

2.8.2. Flächenwidmung



Widmung lt. Flächenwidmungsplan KAGIS: Bauland Wohngebiet

2.8.3. Solarpotenzial

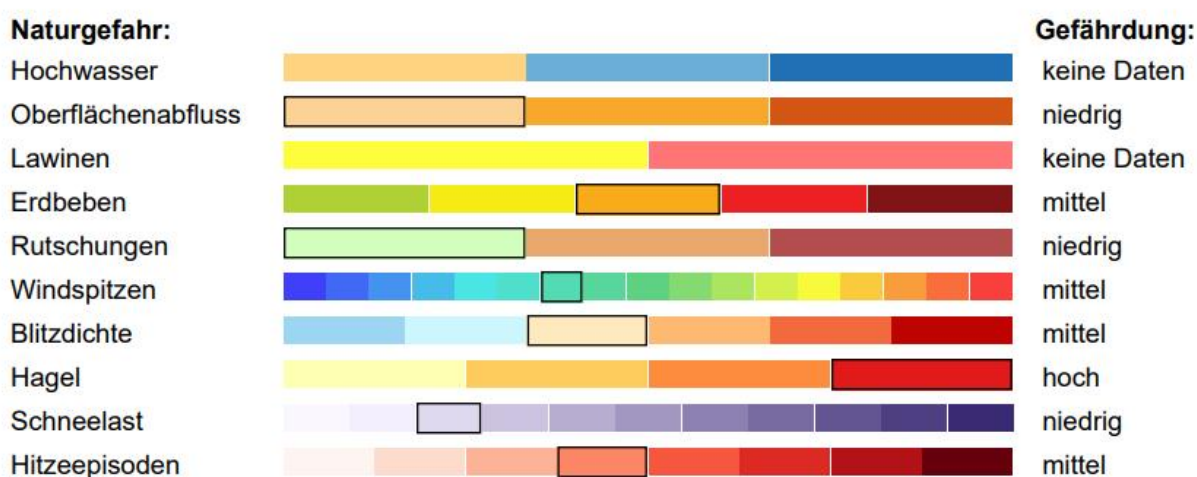
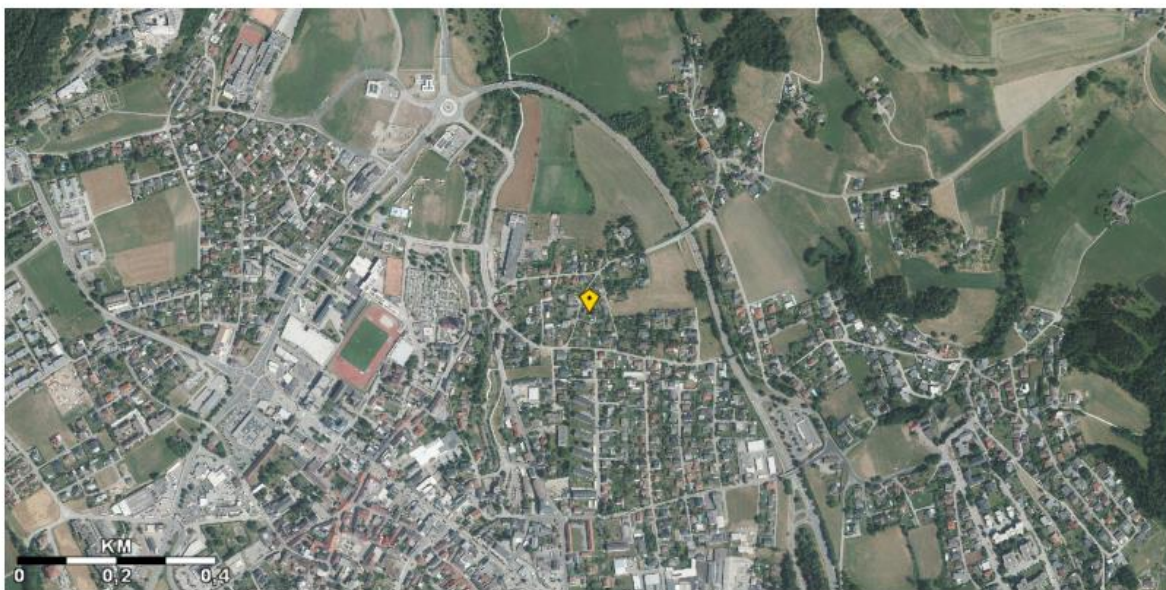


Solarpotenzial in kWh/m²/Jahr

	bis 700	Potenzieller kurzweiliger solare Strahlungsgenuss einer Fläche unter Berücksichtigung ihrer Exposition und Neigung und der Verschattung der Fläche durch Objekte im Fern- (=Relief) und Nahbereich (Vegetation, Bebauung). Basis für die Berechnung bilden das 1m Gelände- und Oberflächenmodell aus Laserscan Daten.
	700- 900	
	900 – 1100	
	1100 -1300	Globalstrahlung = Direktstrahlung + <u>Diffusstrahlung</u> .
	1300 – 1500	Die Modellergebnisse wurden anhand von Klimadaten korrigiert, indem die berechneten Globalstrahlungswerten mit tatsächlich gemessenen Werten verglichen und korrigiert wurden.
	> 1500	

2.8.4. HORA – Pass

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



2.9. Aufschließung, Anschlüsse und Versorgung

Die Zufahrt erfolgt über öffentliche Straßen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Der Gasanschluss erfolgt über das Kärnten Netz / Kelag.

Der Stromanschluss erfolgt über das Stromnetz der Kelag.

2.10. Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas

Die Abfrage mit der Adresse 9560 Feldkirchen in Kärnten, Thomas-Koschat-Weg 9 hat kein Ergebnis gebracht. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

2.11. Energieausweis

Der Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.

2.12. Objektbestand und Objektdaten

2.12.1. Allgemeine Angaben

Das Wohngebäude wurde 1960 in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. 1968 bzw. 1969 wurden ein Windfang bzw. eine Garage errichtet. Der Zugang zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage erfolgen westseitig.

Baurechtliche Chronologie

Jahr		Datum
1959	Baubewilligungsbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses	20.03.1959
1966	Bewohnungs- und Benützungsbewilligungsbescheid	14.02.1966
1968	Baubewilligungsbescheid für die Errichtung eines Windfanges	08.07.1968
1969	Baubewilligungsbescheid für die Errichtung einer Garage	06.03.1969
1999	Meldung über die Errichtung einer Gaszentralheizungsanlage	23.08.1999
2018	Mitteilung nach § 7 (4) K-BO 1996 – Fenstertausch, Vollwärmeschutz, neuer Außenputz	20.06.2018
2024	Mitteilung nach § 7 (4) K-BO 1996 – Erneuerung der Gartenmauer	22.04.2024

2.12.2. Konstruktive Angaben und Gebäudetechnik

Siehe auch teilweise vorhandene Baubeschreibungen aus dem Bauakt in den Anlagen bzw. lt. rein oberflächlicher Befundaufnahme. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Baubeschreibung

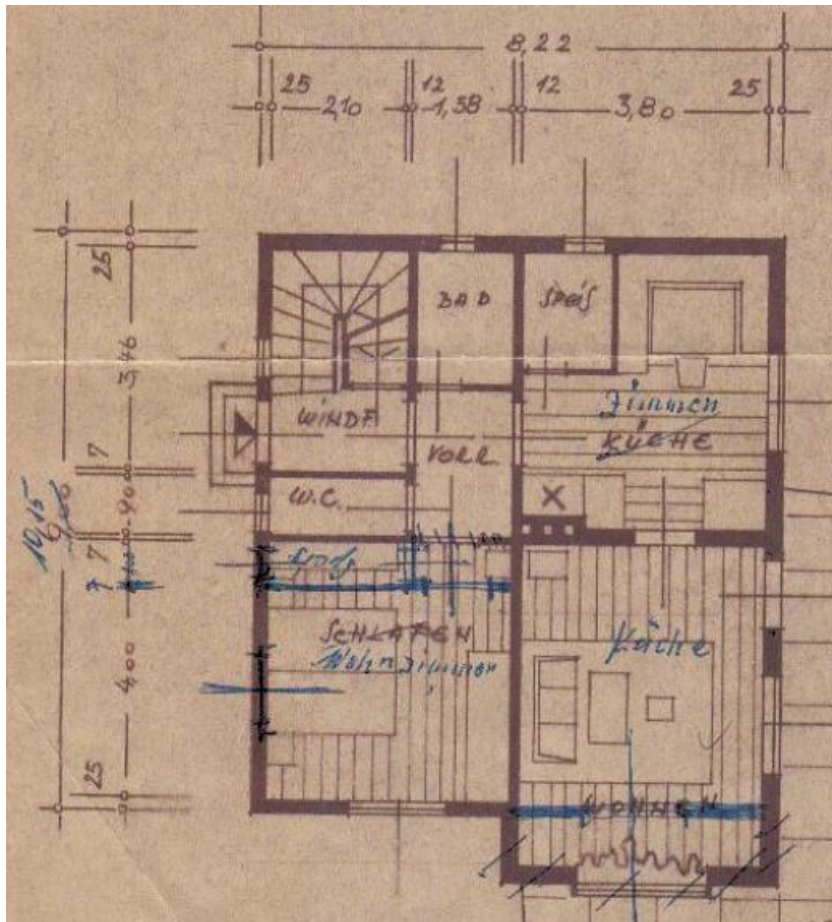
Bauteil	Ausführung
Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Kellerwände	Zementblocksteine 35 cm
Mauerwerk	Ziegelmauerwerk 25 cm (innen 25 mm starker Heraklith mit Mörtel verklebt)
Decken	Betondecke über Kellergeschoss vermutlich Betondecke über Erdgeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Wohngebäude: vermutlich Eternitziegel Garage: Welleternitplatten
Fenster	Kunststofffenster und Kunststoffbalkontüren im Kellergeschoss Holzfenster
Türen	Haupt- und Nebeneingang: Alu mit Verglasung Innentüren aus Holzwerkstoff mit glattem Türblatt
Beschattung	händisch bedienbare Rollläden (teilweise vorhanden)
Heizung	Gas-Zentralheizung
Stiegen	Betonstiege zum Kellergeschoss, Holzstiege zum Dachgeschoss
Balkon	vermutlich Balkonkragplatten mit Terrazzofliesenbelag

Anmerkung: Angaben mit „vermutlich“ beruhen auf Annahmen und konnten im Zuge des Ortsaugenscheins nicht abschließend verifiziert werden.

Hinweis:

HINWEIS: Bis ca. 1985 wurden Eternit- Dacheindeckungen mit Asbestfasern hergestellt. Demnach wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch die bestehende Eterniteindeckung nicht asbestfrei sein. Bei einer Sanierung / Abbruch des Daches ist 1.) auf fachgerechten und vorschriftsmäßigen Abbruch zu achten und 2.) unterliegt die ordnungsgemäße Entsorgung den abfallrechtlichen Bestimmungen.

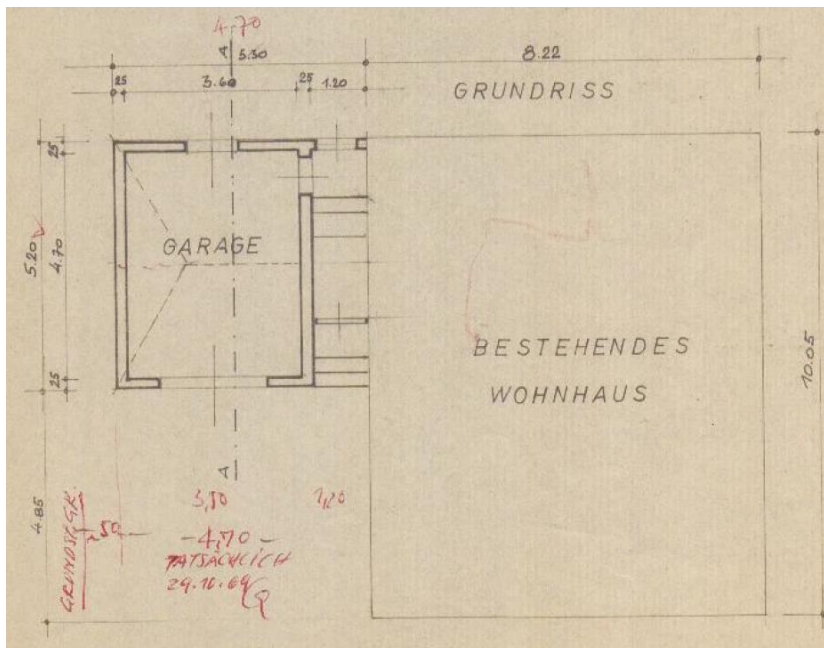
Erdgeschoss



Anmerkung: Die im Plan nordseitig dargestellte Speis ist in der Natur nicht ausgeführt.

Windfang	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Holzstiege ins Dachgeschoss, Zählerkasten
Vorraum	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Bad	Fliesenboden in Holzoptik, Wände verflies – im Duschbereich raumhoch verflies, Paneeldecke, teilweise Schimmelbefall an Decke und Wänden, bodengleiche Dusche mit Glaswand, Waschbecken mit Ober- und Unterschrank
WC	Fliesenboden in Holzoptik, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, Decke verputzt und gemalt, Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, keine natürliche Belichtung
Zimmer	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Küche	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Einbauküche mit Elektrogeräten, Tür zum Garten
Speis	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Wohnzimmer	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt

Auswechslungsplan vom 29.10.1969 – Windfang und Garage



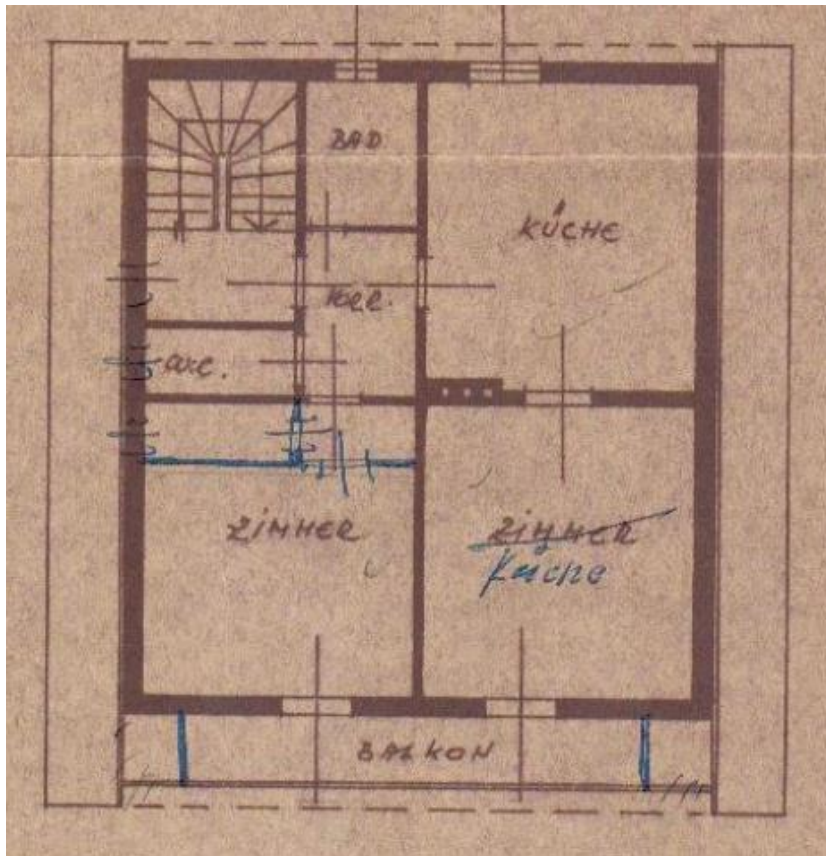
Windfang

schadhafter Fliesenboden, Wände verputzt und gemalt, Eingangstür westseitig und Tür zum Garten ostseitig, Zugang zum Wohnhaus

Garage

Estrichboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, elektrisch bedienbares Garagentor

Dachgeschoss



Anmerkung: Die im Plan als Küchen dargestellten Räume werden in der Natur als Schlafzimmer genutzt. Die Kniestockhöhe beträgt ca. 1,30 m.

Vorraum	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Bad	Fliesenboden in Holzoptik, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, Decke verputzt und gemalt, Badewanne, Waschbecken mit Ober- und Unterschrank
WC	Fliesenboden in Holzoptik, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten
Abstellraum	Laminatboden, Wände und Mansarde schadhaft verputzt und gemalt
Kinderzimmer	Laminatboden, Wände, Mansarde und Decke verputzt und gemalt
Elternschlafzimmer	Laminatboden, Wände, Mansarde und Decke verputzt und gemalt, Zugang zum Balkon
Kinderzimmer	Laminatboden, Wände, Mansarde und Decke verputzt und gemalt, Zugang zum Balkon
Balkon	Terrazzofliesenbelag, Eisengeländer

2.12.4. Nutzflächenberechnung

Da im Einreichplan keine Nutzflächen ausgewiesen sind, wird die Nutzfläche auf Basis der Gebäudeaußenmaße ermittelt. Von der so errechneten Bruttogrundfläche wird ein pauschaler Abschlag für Wandstärken, Konstruktion und Erschließungsflächen in Abzug gebracht. Daraus ergeben sich die der Bewertung zugrunde gelegten Nettogrundflächen.

Bauteil	Maße	Ermittlung	Fläche
Kellergeschoss	10,15 m x 8,22 m	Bruttogrundfläche abzgl. 20 %	66,75 m ²
Erdgeschoss	10,15 m x 8,22 m	Bruttogrundfläche abzgl. 20 %	66,75 m ²
Dachgeschoss	10,15 m x 8,22 m	Bruttogrundfläche abzgl. 20 %	66,75 m ²
Windfang	3,25 m x 1,00 m	Bruttogrundfläche abzgl. 10 %	2,93 m ²
Garage	4,70 m x 3,60 m	Nettogrundfläche	16,92 m ²

2.12.5. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Das Wohngebäude wurde 1960 errichtet und im Jahr 2018 teilsaniert (Erneuerung der Fenster, Anbringung eines Vollwärmeschutzes, Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen, Böden, Wände). Die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wurden teilweise in Eigenleistung ausgeführt. Die Ausführungsqualität entspricht nicht durchgängig einer fachgerechten, professionellen Ausführung.

Im Kellergeschoss wurden die Elektro- und Wasserinstallationen überwiegend als Aufputz Verlegung ausgeführt. Rohrleitungen und Elektroleitungen sind teilweise ungeordnet und nicht fachgerecht befestigt bzw. abgeschottet geführt (u. a. offene Mauerdurchführungen ohne fachgerechte Abdichtung). Die Wand- und Deckenputze weisen im Kellerbereich flächige Schäden auf: abplatzender Putz, Ausbrüche im Sockel- und Wandbereich sowie oberflächliche Ausbesserungen, die nicht fachgerecht verspachtelt wurden. Die Feuchtigkeits- / Salzausblühungen und Putzabplatzungen deuten auf eine (temporäre oder anhaltende) Feuchtigkeitsbelastung des Kellermauerwerks hin. Der bauliche Gesamteindruck des Kellergeschosses ist einfach; der Erhaltungs- und Ausführungszustand ist unterdurchschnittlich.

An der ostseitigen Außenfassade (Sockelbereich) ist das Wärmedämm-Verbundsystem im unteren Wandbereich beschädigt: Der Außenputz ist auf einer Teilfläche abgeplatzt, das darunterliegende Armierungsgewebe bzw. die Dämmplatte liegt frei. Der schadhafte Bereich befindet sich unmittelbar oberhalb des Sockels neben einem Kellerlichtschacht.

Die Beurteilung von Ursache und Behebung dieser Baumängel bzw. -schäden obliegt einem Bausachverständigen und liegt außerhalb des Fachgebiets der gefertigten Sachverständigen. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Bewertung der Immobilie und nicht die Beurteilung des Zustands der Gebäudesubstanz.

Windfang: Im Deckenbereich verläuft ein Kunststoffrohr, das durch die Wand zur Garage führt. Der Wanddurchbruch ist unfachmännisch mit PU-Schaum verschlossen; der überstehende Schaum wurde nicht sauber abgearbeitet oder verputzt. Die Zargen der Haupteingangs- und Nebentür sind mit PU-Schaum ausgefüllt, welcher nicht abgearbeitet wurde und übersteht.

Der Innenausbau der Garage ist unfertig: Die Wände sind teilweise mit Dämmplatten belegt, die Verkleidung ist jedoch nur teilflächig ausgeführt und nicht fertiggestellt.

Die Dacheindeckung mit Eternit-Faserzementplatten stammt vermutlich noch aus dem Errichtungsjahr 1960 und hat damit ihre technische Nutzungsdauer weitgehend erreicht; eine Erneuerung ist in den nächsten Jahren zu erwarten. Der Dachboden wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht begangen. Nach Auskunft von Frau Giovanelli ist der Dachboden bzw. die oberste Geschossdecke nicht gedämmt, die Dachhaut dicht und es liegen keine Schäden vor. Diese Angaben konnten von der Sachverständigen nicht überprüft werden. Der Bewertung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass keine verdeckten Schäden vorhanden sind; für die Richtigkeit der nicht überprüfbaren Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Der Balkon weist deutliche Alters- und Witterungsspuren auf: abblätternde Beschichtung und beginnende Korrosion.

Die Ausstattungsqualität und die Konstruktion werden als normal eingestuft. Im Detail wird auf die Fotodokumentation verwiesen.

Der Zustand des Wohngebäudes wird nach HEIDECK mit einer pauschalen Zustandsnote von **3** beurteilt. Dies stellt eine Methode einer Gesamtbeurteilung und Pauschaleinschätzung in Form einer Benotungsskala für den Gesamtzustand eines Objektes dar.

Zustandsnote	Bezeichnung nach Heideck	Wertminderung
1	Neuwertig – mängelfrei	0 %
1,5	Geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
2	Normal erhalten – übliche Instandhaltungen vorzunehmen	2,49 %
2,5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
3	Teilweise deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig	18,17 %
3,5	Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen)	33,09 %
4	Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,5	Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
5	Abbruchreif – wertlos	100 %

2.13. Beschreibung der Außenanlagen

Die Zufahrt und der Vorplatz der Liegenschaft sind mit schadhaftem Asphalt befestigt und dienen zugleich als PKW-Stellfläche vor der Garage. Der Hauseingang ist über eine Betontreppe mit Fliesenbelag erschlossen. Die Gartenflächen sind als Rasen angelegt und mit einzelnen Bäumen bepflanzt. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Maschendrahtzaun. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ca. 14 m langer betonierter Zaunsockel.

An der Gebäuderückseite ist ein einfacher, an die Fassade angebauter Holzunterstand (Geräteschuppen) mit einer Nutzfläche von ca. 15 m² auf einer Betonfundamentplatte situiert. Die Konstruktion besteht aus einem Holzständerwerk mit Pultdach; die Seiten- und Frontflächen sind mit Holz-Gitterelementen geschlossen.

Die Außenanlagen werden als Pauschale in Prozent der Gebäudeherstellungskosten (abzüglich Wertminderung wegen Alters und Erhaltungszustand) angesetzt. Diese werden als einfach eingestuft und mit 4 % angesetzt.

3. GUTACHTEN

3.1. Bewertungsgrundsatz

Laut § 2 (1) LBG ist, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

Laut § 2 (2) ist der der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Laut § 2 (3) haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Laut § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten, wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren, die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige, soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Liegenschaften wie die bewertungsgegenständliche werden in der Regel eigengenutzt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren herangezogen.

3.3. Vergleichswertverfahren

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte

Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.4. Ertragswertverfahren

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

3.5. Sachwertverfahren

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern. Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in deren Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzungsart ab. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert.

3.6. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften. Es wurden folgende Liegenschaftstransaktionen von Grundstücken in räumlicher Nähe zum bewertungsgegenständlichen Grundstück unter www.immomapping.com erhoben:

KG	Gst. Nr.	TZ	Widmung	Größe	Kaufpreis pro m ²
72308	297/25	489/2023	Bauland Wohngebiet	820 m ²	EUR 95,00
72308	297/24	568/2023	Bauland Wohngebiet	859 m ²	EUR 95,00
72341	65/3	1657/2023	Bauland Dorfgebiet	1043 m ²	EUR 76,70
72341	65/4	1658/2023	Bauland Dorfgebiet	1007 m ²	EUR 79,44
72308	102	777/2025	Bauland Geschäftsgebiet	392 m ²	EUR 102,04
72341	345/5	1112/2026	Bauland Dorfgebiet	830 m ²	EUR 114,45

Unter Bedachtnahme auf den Bewertungsstichtag, Widmung, Grundstückgröße, vorhandene Bebauung und äußere Gestaltung wird der angemessene Preis für das bewertungsgegenständliche Grundstück mit EUR 100,00 pro m² angesetzt.

Bodenwert

Grundstück Nr. 226/23
Bauland Wohngebiet

557,00 m² Grundfläche à 100,00

Grundstückswert

55.700,00

Bodenwert

55.700,00

3.7. Gebäudewert

Die Bewertung erfolgt aufgrund der Empfehlungen für Herstellungskosten - Wohngebäude
1. Quartal 2025 (Zeitschrift SACHVERSTÄNDIGE Heft 3/2025)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)

Einstufung nach Ausstattungsqualität	Beschreibung
einfach	Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm, „Normalverbraucher“
gehoben	gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

Ermittlung des Richtwertes für Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag 12.05.2026

Kosten (inkl. Ust.) pro m² Wohnnutzfläche für Kärnten, normale Ausstattung, interpoliert
EUR 2.600,00 pro m²

Baupreisindex - Wohnhaus- und Siedlungsbau Gesamt ab 1972

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2025	Veränderungsrate	Wert in EUR
1. Quartal 2025	99,4	-	2 600,00
1. Quartal 2026	101,5	2,1	2 654,60

Der Indexwert Basis 2025 hat sich von 1. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2026 um 2,1% verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 2 600,00 EUR im 1. Quartal 2025 beträgt dieser **2 654,60 EUR** im 1. Quartal 2026.

Ermittelter Richtwert Erdgeschoss: EUR 2.655,00 pro m² Wohnnutzfläche

Dachgeschoss (80 % vom Richtwert): EUR 2.124,00 pro m² Wohnnutzfläche

Kellergeschoss (50 % vom Richtwert): EUR 1.328,00 pro m² Nutzfläche

Garage (40 % vom Richtwert): EUR 1.062,00 pro m² Nutzfläche

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (siehe Punkt 2.12.5. Bau- und Erhaltungszustand) wirken sich wertverlängernd auf die Nutzungsdauer aus. In Ansatz gebracht wird eine Verjüngung des Gebäudes um rund 13 Jahre; das fiktive Baujahr wird entsprechend angepasst. Daraus resultiert eine um rund 13 Jahre verlängerte Restnutzungsdauer.

Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1960, fiktives Baujahr 1973, fiktives Alter des Objektes 53 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 27 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoss

66,75 m² à 1.328,00 88.644,00

Erdgeschoss

66,75 m² à 2.655,00 177.221,25

Dachgeschoss

66,75 m² à 2.124,00 141.777,00

Windfang

2,93 m² à 2.655,00 7.779,15

Garage

16,92 m² à 1.062,00 17.969,04

Neubauwert

433.390,44

Bauwert

Neubauwert	433.390,44
72,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote 3	<u>-312.041,00</u>
Bauwert zum Stichtag 12.05.2026	121.349,44

Bauwerte**121.349,44****3.8. Sachwert**

Bodenwert	55.700,00
Bauwert	121.349,44
4,00 % Außenanlagen	<u>4.853,98</u>

Sachwert der Liegenschaft**181.903,42****4. VERKEHRSWERT**

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

Eine Marktanpassung des Sachwertes wird nicht vorgenommen. Sämtliche wertbestimmenden Merkmale der Liegenschaft – insbesondere Alter, Bauzustand, Ausstattung und Erhaltungszustand – wurden bereits im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt. Der ermittelte Sachwert entspricht nach Einschätzung des Sachverständigen der aktuellen Marktlage und wird daher unverändert als Verkehrswert übernommen.

Sachwert	181.903,42
----------	------------

Verkehrswert zum 12.05.2026**181.903,42**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 396 GB 72308 Feldkirchen beträgt zum Bewertungsstichtag 12.05.2026 gerundet

EUR 182.000,00

(in Worten: Euro einhundertzweiundachtzigtausend)

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Gabriele Röttl

Feldkirchen in Kärnten, 23.07.2026

5. ZUBEHÖR

Auftragsgemäß wird auch das mit dem Gebäude verbundene Zubehör bewertet: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler

Der Zeitwert des Zubehörs beträgt zum Bewertungsstichtag 12.05.2026 geschätzt

EUR 1.500,00

(in Worten: Euro eintausendfünfhundert)

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Gabriele Röttl

Feldkirchen in Kärnten, 23.07.2026

6. FOTODOKUMENTATION



Ansicht Westen



Ansicht Südwesten



Ansicht Südosten



Ansicht Osten



Gartenfläche Osten



Geräteschuppen



Feuchteschaden Außenmauer neben
Geräteschuppen



Zugang zur Küche von außen



Stiegenabgang ins Kellergeschoss



Feuchte-/Putzschäden



Putzschäden



Vorkeller mit Gastherme und
Warmwasserspeicher



Gastherme



Fenster zum Lichtschacht



Vorkeller Bodenbelag



Keller 1



Feuchteschäden / Putzabblätterungen



Keller 2



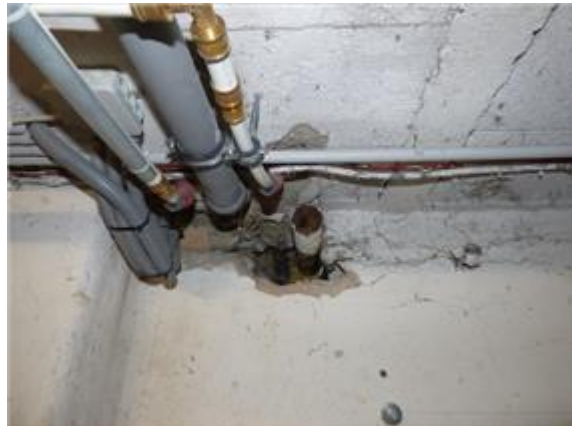
Keller 2



Feuchteintritt mit Putzabblätterungen



Elektroleitungen



Elektro- und (Ab)wasserleitungen



Keller 3 - Hobbyraum



Keller 3 - Hobbyraum



Erdgeschoss Windfang mit Zählerkasten



Zählerkasten



Vorraum



Bad



Bad Schimmelbefall an Decke und Wänden



WC



Zimmer



Küche



Windfang (Zubau)



Kunststoffrohr zur Garage



Garage



Stiegenaufgang ins Dachgeschoss



Dachgeschoss Vorraum



Bad



WC



Abstellraum



Kinderzimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Balkon



Aussicht vom Balkon Richtung Westen

Anlagen
Unterlagen aus dem Bauakt