



ING. JOHANN URBANZ

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft
A- 9413 St. Gertraud Kamperkogel 5

Mobil: +43676/6658216

e-mail: j.urbanz@aon.at

Bankverbindung: Volksbank Kärnten Süd
IBAN: AT15 4213 0330 3237 0000

AKTENZAHL: 9 E 9/26z BG Wolfsberg

An das

Bezirksgericht Wolfsberg

St. Gertraud, 26. 6. 2026

Lavantkai 1
9400 Wolfsberg

L I E G E N S C H A F T S B E W E R T U N G

(Exekutionssache)

Bewertung der Liegenschaft: Gutachten (Verkehrswert)

EZ 46 Grundbuch 77238 Schönweg (1/1 Anteil)

Betreibende Partei:

Raiffeisen Bausparkasse GmbH, Mooslakengasse 12, 1190 Wien, FB-Nr.: 116309y

vertr. durch: Applano & Kramer Rechtsanwälte GmbH, Bösendorferstraße 7, 1010 Wien

Verpflichtete Partei:

Verl. nach Matteo-Luciano Bischof, geb. 28.06.1995, verst. 11. 01. 2025, Pölling 20, 9433 St. Andrä

vertr. durch: Dr. Gabriella Bardel, Rechtsanwältin, Hoher Platz 17, 9400 Wolfsberg Wien

wegen: € 62 492,80 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Bewertungsergebnisse	3
A. Allgemeines	4
1.00 Auftrag	
1.01 Zweck	4
1.02 Befundaufnahme	4
1.03 Wertermittlungsverfahren	4
2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Befundaufnahme	4
3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	5
B. Befund	6
1.01 Eigentumsverhältnisse	6
1.02 Äußere u. innere Verkehrslage	6
1.03 Ausmaß der Liegenschaft	6
1.04 Rechte	7
1.05 Belastungen	7
1.06 Übersicht	8
1.07 Klimadaten	8
1.08 Widmung	9
1.09 Einheitswert	10
1.10 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen	10
1.11 Bewirtschaftungsform	10
1.12 Beschreibung der Flächen	11
1.13 Forstwirtschaftliche Nutzung	12
2.00 Objekte	12
2.01.0 Wohnhaus	12
2.01.1 Zustand	14
3.00 Gebühren- und Abgabenrückstände	15
C. Bewertung Verkehrswert	15
1.00 Landw. u. forstw. Bodenwerte	15
3.01 Wohnhaus	16
D. Zusammenfassung	17
E. Verkehrswert	17
Bilddokumentation	18

Bewertungsergebnisse:

Bezeichnung der Liegenschaft: EZ 46
Kleinlandwirtschaft vlg. „Rencherkeusche“ in
Pölling 20, 9433 St. Andrä

Grundbuch: 77238 Schönweg

Bewirtschaftungsart: keine Bewirtschaftung

Grundbücherl. Eigentümer: Hr. Matteo-Luciano Bischof, geb. 28.06.1995, 1/1
Anteil

Adresse: Pölling 20 9433 St. Andrä

Bewertungstichtag: 11. 01. 2025

Gebühren- und Abgabenrückstände zum 25. 6. 2026: **€ 345,46**

Der Verkehrswert (1/1 Anteil) der
Liegenschaft EZ 46 KG 77238 Schönweg
beträgt zum Bewertungszeitpunkt inkl. Inventar (wertlos) gerundet
€ 35 000,00

A. Allgemeines:

- 1.00 Auftrag: Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Auftrage des BG
Wolfsberg, Beschluss vom 29. 04. 2026
- 1.01 Zweck: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der
Zwangsversteigerung der Liegenschaft ($\frac{1}{1}$ Anteil)
- 1.02 Bewertungstichtag: 11. 01. 2025
- 1.03 Wertermittlungsverfahren: Sachwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Das Gutachten untergliedert sich in eine allgemeine Beschreibung der Liegenschaft sowie die Bewertung der einzelnen Liegenschaftsteile und des Betriebsinventars, so vorhanden.

2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Bewertung:

- 2.01 Schriftliche Auftragserteilung vom 29. 04. 2026
- 2.02 Örtliche Besichtigung und Ermittlung sowie Überprüfung der Gebäudeausmaße, Besichtigung der Grundstücke am 11. 06. 2025 in Anwesenheit von Fr. Anette Maria Bischof, RA Fr. Dr. Bardel und SV Urbanz und am 11. 06. 2026
- 2.03 Grundbuchsauszug des BG Wolfsberg vom 15. 05. 2026
- 2.04 Lageplan (Mappenkopien) des Vermessungsamtes Völkermarkt
- 2.05 Orthofotos – KAGIS
- 2.06 Einsichtnahme in Flächenwidmungsplan - Gemeinde St. Andrä
- 2.07 Erhebungen im Bauamt und der Stadtkasse – Gemeinde St. Andrä
- 2-08 Gutachten von Dieter H. Kanduth vom 26. 03. 2025
- 2.09 Fotos von der Hofstelle
- 2.10 „Liegenschaftsbewertung“ v. Heimo Kranewitter, (7. Auflage 2017)
- 2.11 „Der Wert von Immobilien“ Seiser-Kainz (1. Auflage 2011)
- 2.12 Baukosten im Idw. Bauwesen (BMfLuF, ab 1.1.2023)
- 2.13 Liegenschaftsbewertungsgesetz
- 2.14 Baubewilligung
- 2.15 Bewertungskatalog der Ziviltechniker

- 2.16 „www.bodenpreise.at“
- 2.17 Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Dr. Marschall 4. Auflage 1986)
- 2.18 Alterswertfaktoren für die Waldbewertung – (Dr. Sagl 2. Auflage 1984)
- 2.19 Auskünfte von den bei der Inventur anwesenden Personen

3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

- Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der Flächenausmaße.
- Unter Einhaltung der gesetzlichen Warn-, Prüf- und Hinweispflicht kann seitens des unterfertigten Sachverständigen eine Maßgarantie sowohl für Flächenangaben laut Grundbuch als auch für Massenermittlung von Gebäuden ohne die Anfertigung von aktuellen Bestandplänen nicht übernommen werden.
- Die Berechnung, speziell der Baumassen, erfolgt computerunterstützt auf sämtliche verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.
- Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden Bewertungsregeln, unter aller gebotenen Sorgfalt durch den Sachverständigen. Es kann keine Gewährleistung durch den Sachverständigen übernommen werden, dass im Falle eines freien Verkaufes, speziell unter Zeitdruck, die ermittelten Werte jederzeit am Markt erzielt werden können. Die Liegenschaft wird als Gesamtkomplex bewertet
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Auf versteckte Mängel konnte das Objekt nicht untersucht werden. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden.

B. BEFUND

1.01 Eigentumsverhältnisse:

Laut Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Wolfsberg vom 15. 05. 2026 ist Herr Matteo-Luciano Bischof, geb. am 28. 06. 1995 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 46 KG 77238, vlg. „Rencherkeusche“ in 9433 Pölling 20

1.02 Äußere u. innere Verkehrslage:

Die Kleinlandwirtschaft vlg. „Rencherkeusche“ liegt in der KG Schönweg im Grenzbereich der beiden KGs 77238 Schönweg und 77230 Pölling in der Nähe des „Pöllingerbaches“, der in etwa die KG Grenze zwischen den beiden KGs bildet, in einer Lage im Graben und ist durch einen Interessentenweg ausgehend von der „Burgstaller-Straße“ nach ca. 1 km die Hofstelle der Liegenschaft erreicht.

Das Gebäude (Wohnhaus) der Hofstelle befindet sich in Einzellage in einer Seehöhe von ca. 600 m in steilem Gelände mit sehr schlechter Verkehrsanbindung. Der Zufahrtsweg zum Wohnhaus ist nur bedingt bei trockener Witterung mit PKW zu befahren

Die Grundstücke dieser land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft EZ 46 KG 77238 sind arrondiert und liegen angrenzend an das Wohnhaus. Die Flächen sind sehr ungepflegt und mit Stauden stark verwachsen. Eine Nutzung erfolgte scheinbar schon längere Zeit nicht.

1.03 Ausmaß der Liegenschaft:

EZ 46 GB 77238 Schönweg – vlg. „Rencherkeusche“ (Quelle: Grundbuchsauszug vom 15.05.2026)

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

***** A1 *****

GST-NR G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KG 77230 Pölling			
1255/5	GST-Fläche	3814	
	Baufl (10)	88	
	Landw (30)	2466	
	Gärten (10)	548	
	Wald (10)	712	Pölling 20

KG 77238 Schönweg

1255/5	GST-Fläche	3814	
	Baufl (10)	88	
	Landw (30)	2466	
	Gärten (10)	548	
	Wald (10)	712	Pölling 20
190/5	GST-Fläche	10947	
	Landw (10)	838	
	Wald (10)	9956	
.	Wald (30)	153	
GESAMTFLÄCHE		14761	
in ha		1,4761	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw (30): landw. genutzte Grundflächen (verbuschte Flächen)

Wald (10): Wald (Wälder)

Wald (30): Wald (Forststraßen)

1.04. Rechte:

***** A2 *****
 gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Matteo-Luciano Bischof
 GEB: 1995-06-2 ADR: Dr. Arthur Rainer Straße 6/8, 9440 Wolfsberg
 a 1402/2022 IM RANG 3794/2021 Kaufvertrag 2012-12-20 Eigentumsrecht

1.05. Belastungen:

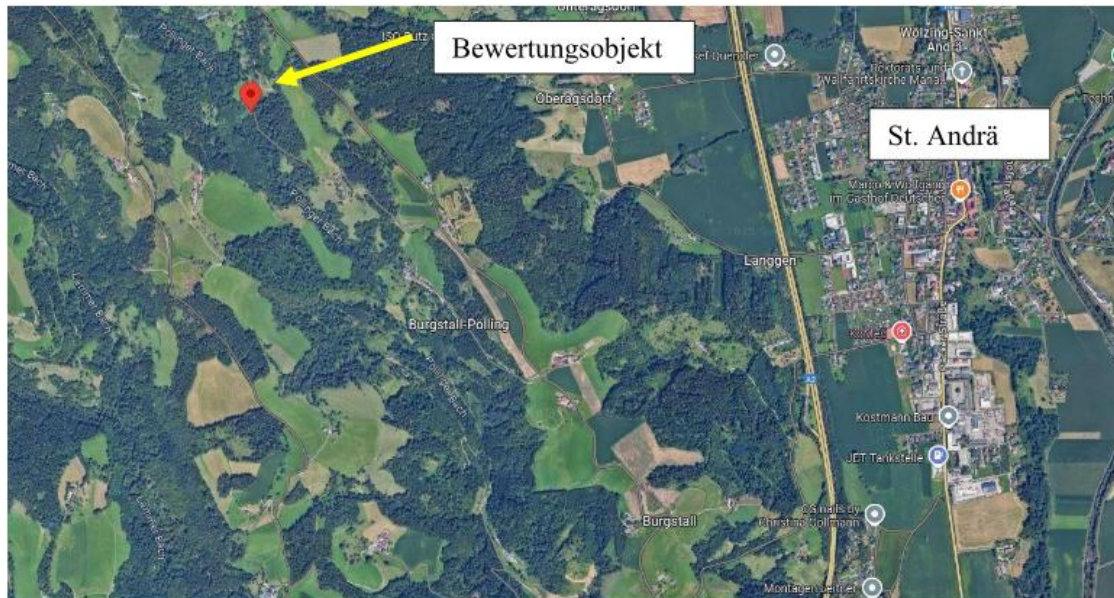
***** C *****
 2 Pfandechte

Nutzungsarten lt. Kataster: (gesamt)

Landw. (10)	0,0838	ha
Landw. (30)	0,2466	ha
Wald (10)	1,0668	ha

Wald (30)	0,0153	ha
Baufläche Gebäude	0,0088	ha
Gärten	0,0548	ha
Gesamtfläche:	1,4761	ha

1.06 Übersicht (Lage):



Datenquelle: (Land Kärnten – KAGIS)

Ing. Johann Urbanz, allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft
A-9413 Kamperkogel 5, Tel.: +436766658216 e-mail: j.urbanz@aon.at

1.07 Klimadaten: (Quelle: Wikipedia)

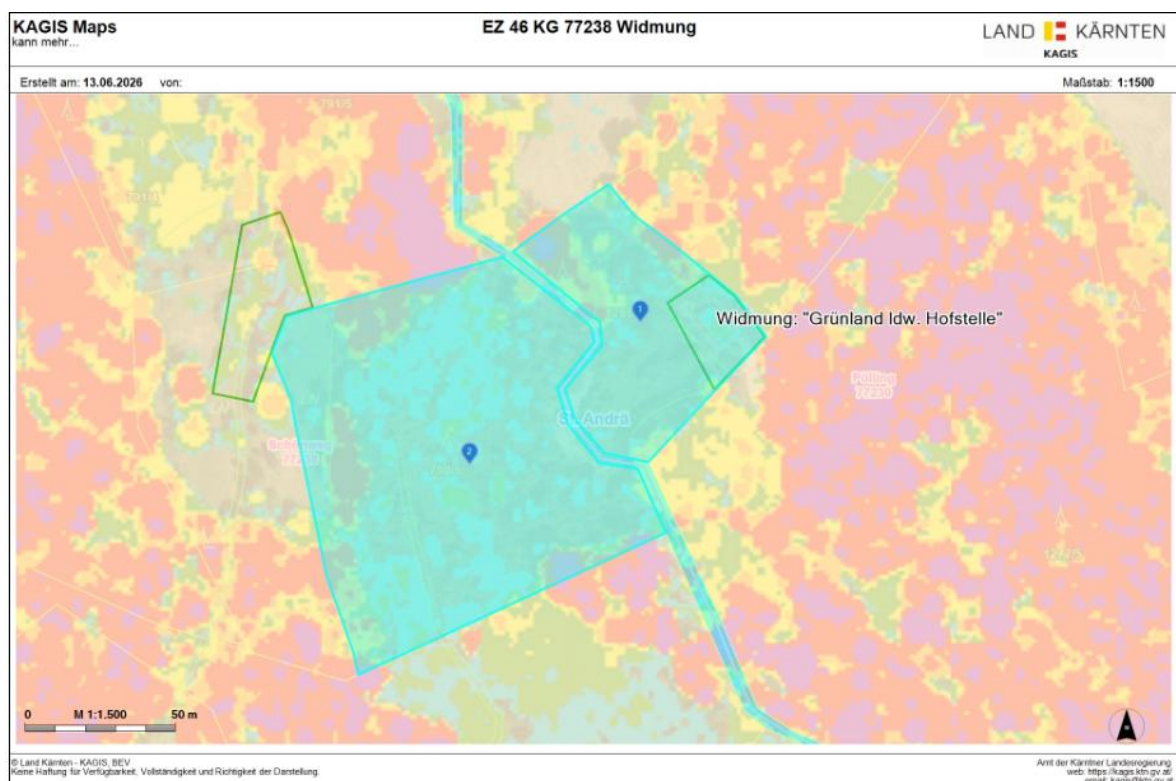
Das Klima im Lavanttal ist mit knapp 800 mm Jahresniederschlag relativ trocken. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 7,5 Grad Celsius.

Im Winterhalbjahr herrscht vielfach Inversionswetterlage vor, was im Talboden mit Nebel und vergleichsweise hoher Schadstoffbelastung einhergeht. Die mittleren Höhen um 700 bis 1000 Meter sind klimatisch bevorzugt, sie sind sonniger und wärmer als die Tallagen.

1.08 Widmung:

Der Bereich der Hofstelle, wo sich das Idw Gebäude (Wohnhaus) befindet, ist als „**Grünland – Idw Hofstelle**“ gewidmet und umfasst eine Fläche von ca. **500 m²**, (Grünland - Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, Bescheid 3Ro-100/4-1999, gültig 09.04.1999)

Die anderen Grundstücke sind als „**Grünland für Land- und Forstwirtschaft**“ gewidmet.



Datenquelle: (Land Kärnten – KAGIS)

Ing. Johann Urbanz, allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft
A-9413 Kamperkogel 5, Tel.: +436766658216 e-mail: j.urbanz@aon.at

1.09 Einheitswert:

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant

1.10 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen:

Das Wohnhaus der bewertungsggst. Liegenschaft wird durch eine Wasserversorgungsanlage aus einer eigenen Quelle versorgt. Dazu muß das Trinkwasser mittels einer Pumpe aus der tiefer liegenden Quelle in das Haus gefördert werden. Diese Anlage befindet sich im Keller und sieht nicht sehr professionell aus. Die Funktion dieser Anlage wurde nicht geprüft.

Die Abwässer werden in einer Kleinkläranlage (3-Kammer-Faulanlage, Bodenkörperfilteranlage und einem Sickerschacht, ausgelegt für 5 EW) gereinigt und versickert. Der letzte Prüfbericht vom 16. 1. 2025 liegt vor.

Stromanschluss an das Netz mit Freileitung ist vorhanden. Telefonanschluß an das Festnetz ist nicht vorhanden, der Handyempfang ist nicht gegeben.

1.11 Bewirtschaftungsform:

Diese Liegenschaft wurde nicht bewirtschaftet sondern die einzige Nutzung bestand in der Bewohnung des Wohnhauses und einer gelegentlichen Brennholzgewinnung zur Beheizung des Wohnhauses. Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Gebäude nicht bewohnt und auch nicht gepflegt und der Bereich um das Haus sieht sehr ungepflegt aus und ist mit Sträuchern und Stauden überwuchert.

1.12 Beschreibung der Flächen

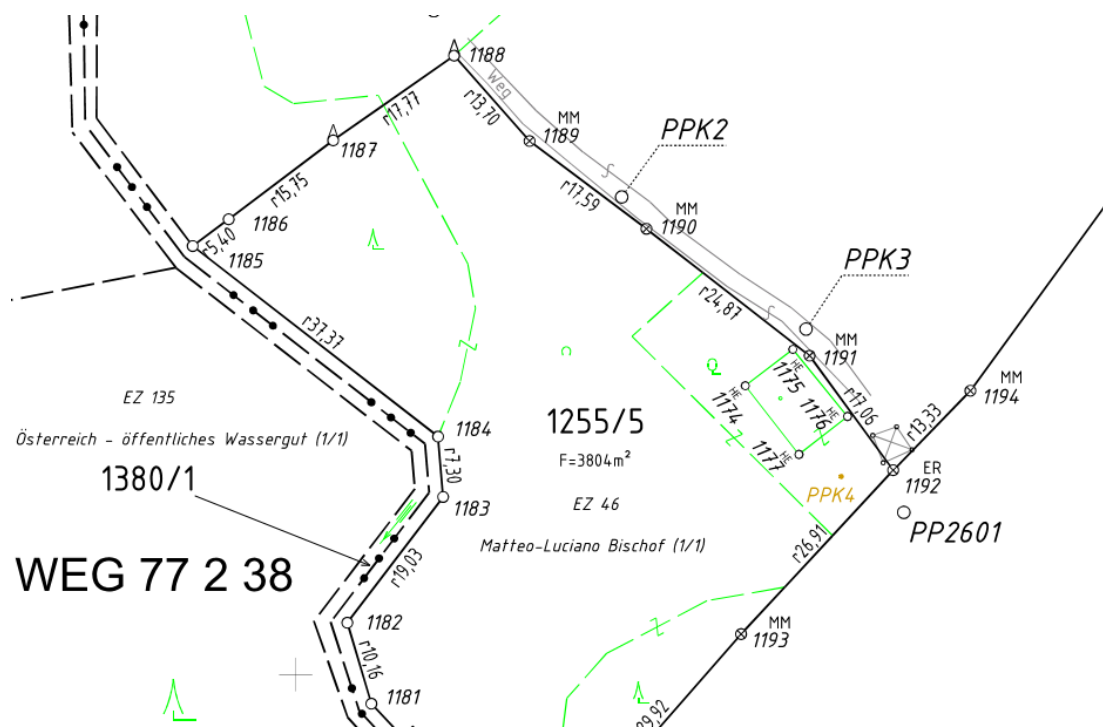
Der 2 Grundstücke der Liegenschaft liegen westlich des Wohnhauses in sehr steiler Hanglage bis in Graben des „Pöllingerbaches“ und sind sehr stark mit einigen Fichten und überwiegend Sträuchern und Stauden bewachsen. Die Nutzung ist nur händisch möglich.

Nach der durchgeführten Vermessung der Flächen haben sich gegenüber dem vorherigen Stand Veränderungen ergeben und zwar insofern, dass der Weg östlich (oberhalb des Wohnhauses), der zum jetzigen Zeitpunkt total verwachsen und nicht mehr befahrbar ist, nun nicht mehr auf dem Grst. Nr. 1255/5 KG 77230 liegt sondern auf dem Nachbargrundstück 1255/3 KG 77230 der EZ 16.

Die Grundstücksfläche des Grst. Nr. 1255/5 hat sich nach der Vermessung um 10 m² auf 3 804 von vorher 3 814 m² vermindert. Auf die Bewertung hat diese minimale Veränderung keinen Einfluß.



Lage lt. Kagis



Lage nach Vermessung

1.13 Forstwirtschaftliche Nutzung:

Katasterausmaß: 1,0821 ha lt. Gst-Verzeichnis (inkl. Forststraßen)
Die Waldfläche der Liegenschaft EZ 46 KG 77238 liegt westlich des Wohnhauses in den Graben zum „Pöllingerbach“ und auf der gegenüberliegenden KG 77238 Schönweg, ist stark verstaudet und mit einigen Fichten bewachsen. Die einzige Nutzung bestand darin, Brennholz zur Beheizung des Wohnhauses zu gewinnen. Die Bearbeitung kann wegen der steilen Geländebeschaffenheit nur händisch erfolgen

2.00 OBJEKTE

Auf dem als „**Grünland – Idw Hofstelle**“ gewidmetem Grundstücksteil des Grst. Nr. 1255/5 KG 77230 (**ca. 500 m²**) befindet sich das Wohnhaus Pölling Nr. 20. Das Carport befindet sich auf dem Nachbargrundstück.

2.01.0 Wohnhaus:

Bauwerksdaten: (gemessen)

Verbaute Fläche: ca.	Länge	Breite	verb. Fläche
WH			
KG	9,50	8,30	78,85 m ²
EG	9,50	8,30	78,85 m ²
DG	9,50	5,60	53,20 m ²
Umbauter Raum:	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
WH			
KG	78,85	2,10	165,59 m ³
EG	78,85	2,40	189,24 m ³
DG	53,20	1,60	85,12 m ³

Das Wohnhaus wurde vermutlich im Jahre 1955 neu errichtet. Planunterlagen und Baugenehmigung konnten keine gefunden werden.

In den Jahren etwa 1990 bis 2000 wurden einige Sanierungsmaßnahmen

durchgeführt. Es wurde die Eindeckung mit Kaltdachausbildung und Tondachsteinen erneuert, die Fenster wurden durch Holzfenster mit 2-fachverglasung getauscht und die sanitären Anlagen wurden adaptiert.

Die Errichtung erfolgte mit einfachen Mitteln. Das Kellermauerwerk wurde aus Bruchsteinen errichtet, vermutlich ohne Fundamentierung. Bei stärkeren Regenfällen tritt in den Kellerräumen Hangwasser aus und es wurde deshalb im ersten Kellerraum der Erdboden aufgegraben, damit das Wasser abfließen kann.

..

Gebäudetyp	Freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise - bewohnt
Geschosse	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - Dachgeschoß , teilweise ausgebaut (Mansarde)
Nutzung	- KG: Lagerräume, Wasserwerk - EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Büro, Bad, Waschraum, Kinderzimmer - DG: Vorraum, Schlafzimmer, teilweise nicht ausgebaut
Baujahr/Alter	- Baujahr etwa 1955, Alter 71 Jahre, Sanierungsbedarf
Wohnnutzfläche	- EG: ca. 60 m² - DG: ca. 30 m²
Lichte Höhe	- KG: ca. 2,10 m - EG: ca. 2,40 m - DG: ca. 2,20 m
Bauweise	- Mauerwerk vermutlich Bruchsteinmauerwerk (Nachkriegszeit), ohne Wärmedämmung
Fassade	- verputzt mit Kalk-Zement-Putz
Dach	- Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 40° Eindeckung mit Ton-Dachziegeln, 2 Kamine
Fußböden	- KG: Erdboden - EG: alte Holzfußböden, Sanitärbereich Fliesen - DG: alte Holzfußböden
Wände	Steinmauer/Massivwände, verputzt
Decken	Holztramdecken, schadhaft

Fenster	Holzfenster mit 2-fachverglasung (etwa 1990 - 2000)
Türen	Alte Weichholztürblätter in Zargen
Stiegen	KG: Nur von außen zugänglich DG: Holzstiege
Sanitäranlagen	EG: WC, Dusche
Heizung	Einzelofenheizung, Warmwasser mit E-Boiler
Trinkwasserversorgung	eigene Versorgungsanlage
Abwasserentsorgung	Kleinkläranlage mit Versickerung
Sonstiges	Balkone im DG auf auskragender Holzkonstruktion mit Brüstung
Außenanlagen	keine besonderen Anlagen, das Carport, wo Brennholz gelagert wird, steht auf dem Nachbargrundstück
Lebensdauer	Die gewöhnliche Lebensdauer wird üblicherweise mit 80 Jahren angesetzt
Erhaltungszustand	Die Zustandsnote wird mit 2,5 (nach Heideck) beurteilt Das Wohnhaus befindet sich im oberen Viertel seiner Lebensdauer, wegen des Zustandes ist Reparaturbedürftigkeit gegeben
Energieausweis	liegt nicht vor

Das Gebäude ist entsprechend dem Alter in schlechtem Zustand und wird mit der Zustandsnote 2,5 (Nach Ross) beurteilt, d. h. es ist Reparaturbedürftigkeit gegeben.

Zustandsnoten nach ROSS:

- Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
- Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
- Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 5: wertlos

2.01.1 Zustand

Der Zustand des alten Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend mit mäßigem Sanierungsrückstau. Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und ungepflegt.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch Einzelofenheizung mit festen Brennstoffen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus eigener Quelle, die niveaumäßig auf dem eigenen Grundstück tiefer liegt und das Wasser wird mittels einer Pumpe in den Keller gepumpt. Von dem provisorischen Behälter im Keller wird nochmals eine Druckerhöhungspumpe eingesetzt.

Die Warmwassererzeugung wird mit einem E-Bolier bewerkstelligt.

Die Abwässer werden durch eine Kleinkläranlage gereinigt und danach in den Untergrund zur Versickerung gebracht.

Die Einrichtung des Hauses ist stark gebraucht und repräsentiert nur einen Gebrauchswert

3.00 Gebühren- und Abgabenrückstände

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde St. Andrä (Kasse) sind derzeit folgende Abgaben offen:

per 25. 6. 2026: **€ 345,46**

C. Bewertung - Verkehrswert:

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, bei der gegenständlichen Bewertung auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung mit keiner mathematischen Exaktheit festgestellt werden.

Verfahren:

Im ggst. Falle handelt es sich um eine Kleinlandwirtschaft mit Hofstelle. Zur Bewertung werden ortsübliche Bodenpreise herangezogen.

1.00 Land- und forstwirtschaftliche Bodenwerte:

.

Zur Preisbildung werden die durchschnittlichen Grundstückspreise in der Gemeinde Lavamünd lt. „**Bodenpreis.at**“ als Basis herangezogen, weil es im Umfeld keinerlei vergleichbare Grundstücksverkäufe in letzter gegeben hat.

Überdies befinden sich die Grundstücke in einer Lage, wo die Idw. Nutzung auch eher eingeschränkt erfolgt. In weiterer Zukunft ist die Idw. bzw. forstwirtschaftliche Nutzung laut dem jetzigen Stand sehr unwahrscheinlich

.

Quelle: www.bodenpreise.at:

St. Andrä (20913)

Bezirk: Wolfsberg

Bundesland: Kärnten

Einwohner: 9825

Fläche: 113,64 km²

Bauland: 49,32 €/m² (keine Baulandwidmung)

Grünland: 5,00 €/m²

Für die als „Grünland- ldw. Hofstelle“ gewidmete Fläche von ca. 500 m² werden pro m² **€ 5,-** angenommen. Die restliche Fläche wird inklusive des Bewuchses mit **€ 1,50** pro m² angesetzt

a) Bodenwert Hofstelle:

$$500 \text{ m}^2 \times € 5,00 = € 2 500,00$$

b) Bodenwert der forstlichen Fläche:

$$\text{Waldfläche: } 1 4261 \text{ m}^2 \times € 1,50 = € 21 391,50$$

3.01 Wohnhaus: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt inklusive des Inventars, das starke Gebrauchsspuren aufweist und keinen besonderen Wert darstellt. Wertvolle Gegenstände sind nicht vorhanden

Sach/Zeitwertverfahren					
Liegenschaft:	9433 Pölling 20				
Baujahr: fiktiv	1955				
Lebensdauer: angehoben	80				
Restnutzungsdauer	11				
Alter:	69				
Bewertung nach Sach/Zeitwertverfahren					
Wohnhaus Neubaukosten					
KG in m ³	165,59	€/m ³	€ 220,00	€	36 428,70
EG in m ³	189,24	€/m ³	€ 620,00	€	117 328,80
DG in m ³	85,12	€/m ³	€ 490,00	€	41 708,80
Zwischenwert				€	195 466,30
Gekürzte Herstellungskosten				€	195 466,30
Alter in % der LD	86,25%				
Lineare Wertminderung	86,25%			€	168 589,68
Zustandswertminderung Note 2,5	8,09%			€	15 817,14
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€	11 059,48

D. Zusammenfassung:

EZ 46 KG 77238 Schönweg:

Hofstelle:	€	2 500,00
Forstw. Inkl. Bestand:	€	21 391,50
<u>Wohnhaus:</u>	€	<u>11 059,48</u>
<u>Boden u. Wohnhaus:</u>	€	<u>34 950,98</u>

E. Verkehrswert:

Diese Liegenschaft weist eine sehr ungünstige Infrastruktur hinsichtlich der Lage auf und ist mit PKW nur bedingt erreichbar. Zudem ist der Handy-Empfang sehr schlecht und man muss sich einige hundert m vom Haus entfernen, damit man eine Meldung absetzen kann, selbst ist man im Haus nicht telefonisch erreichbar.

Durch den Umstand, dass das Objekt nicht bewohnbar ist, schaut es derzeit sehr verwahrlost aus. Die Statik des Mauerwerks im Hang (Steinmauerwerk) konnte nicht geprüft werden und es muss angenommen werden, dass durch Austritt von Hangwasser bereits Schäden entstanden sind.

Die Problematik bei der Bewertung dieses Objektes besteht darin, dass eine Prüfung der Statik nicht erfolgen konnte und verborgene Mängel nicht zur Gänze ausgeschlossen werden konnten.

gerundet = € 35 000,00

wobei nochmals auf den Pkt. 3.00 auf Seite 5 dieses Gutachtens hingewiesen wird

St. Gertraud, am 26. 6. 2026

Der allgemein gerichtl. beeidete und zertifizierte Sachverständige:



Bild 1: Ostansicht



Bild 2: Zufahrt (Blick nach Osten)



Bild 3: Stiege aussen



Bild 4: Küche

**Bild 5: Kinderzimmer****Bild 6: Wohnzimmer**



Bild 7: Schlafzimmer (DG)



Bild 8: Keller (links eine Grabung damit das eindringende Hangwasser abfließen kann)



Bild 9: Wasserpumpen



Bild 10: schadhafte Kellerdecke



Bild 11: Tramlage der Kellerdecke (schadhaft)



Bild 12: Strauchbewuchs