



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 88/25g

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Baris CETIN, geb. 15.09.1986
Büsa CETIN, geb. 07.05.1991

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes **der 1/2-Anteile, B-LNr 2, und 1/2-Anteile, B-LNr 3,**
an der Liegenschaft EZ 104, KG 72190 Truttendorf,
Schloß Rain 12, 9131 Grafenstein, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
Mooslackengasse 12
1190 Wien

VERTRETEN DURCH: Appiano & Kramer Rechtsanwälte
Bösendorferstraße 7
1010 Wien

VERPFLICHTETE PARTEI: 1) Baris CETIN geb. 15.09.1986
Sonja-Hajek-Weg 2/4, 1220 Wien
2. Büsa CETIN geb. 07.05.1991
Sonja-Hajek-Weg 2/4, 1220 Wien

WEGEN: € 355.132,18 samt Anhang

ERGEBNIS: VERKEHRSWERT der 2/2-Anteile an der EZ 104	€ 329.000,00
---	---------------------

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	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	4
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	10
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	10
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.2.3	GEFAHRENZONEN	13
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
2.2.5	EINHEITSWERT	13
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	13
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	14
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	14
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	14
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE	15
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS	16
2.3.4	ZUBEHÖR	17
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – WOHNGEBÄUDE	17
2.3.5.1	KELLERGESCHOSS	17
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	18
2.3.5.3	DACHGESCHOSS	19
2.3.5.4	DACHBODEN	19
2.3.6	NEBENGEBÄUDE	20
2.3.7	AUSSENANLAGEN	21
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	22

3.	GUTACHTEN	23
3.1	ALLGEMEINES	23
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	24
3.2.1	VERFAHREN	24
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	25
3.2.2.1	BODENWERT	25
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	27
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	28
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	29
3.2.2.5	NEBENGEBÄUDE	32
3.2.2.6	AUSSENANLAGEN	32
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	32
3.3	ERGEBNIS	33
3.3.1	VERKEHRSWERT	33
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
4.1	FOTODOKUMENTATION	35

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der 1/2-Anteile, B-LNr 2, und 1/2-Anteile, B-LNr 3, an der Liegenschaft EZ 104, KG 72190 Truttendorf, Schloß Rain 12, 9131 Grafenstein, BG Klagenfurt, erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 21.11.2025.

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

24.02.2026 – Tag der 2. Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Der erste Termin für die Befundaufnahme sollte am 15.01.2026 um 10.00 Uhr stattfinden, da die verpflichtete Partei nicht erschienen ist, wurde die Befundaufnahme abgebrochen - siehe Bericht vom 15.01.2026.

Der zweite Termin und die Befundaufnahme, sowie die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 24.02.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.25 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Frau Paier	- Bewohnerin zum Bewertungsstichtag
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner
Herr Paul Pichler	- Gerichtsvollzieher BG Klagenfurt (nur die ersten 10 Minuten).

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Marktgemeinde Grafenstein – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst 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 von Herrn und Frau Paier.

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 Grundbuchsauszug besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72190 Truttendorf

EINLAGEZAHL 104

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 9165/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
33/10	Gärten(10)	720	Schloß Rain 12
.87	GST-Fläche	276	
	Bauf.(10)	140	
	Bauf.(20)	136	
	GESAMTFLÄCHE	996	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Baris Cetin

GEB: 1986-09-15 ADR: Leopold-Hrazdil-Straße 5/5, Villach 9500

a 11903/2020 Kaufvertrag 2020-09-29, Einantwortungsbeschluss

2020-07-14 Eigentumsrecht

b 11903/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2

Büdra Cetin

GEB: 1991-05-07 ADR: Leopold-Hrazdil-Straße 5/5, Villach 9500

a 11903/2020 Kaufvertrag 2020-09-29, Einantwortungsbeschluss

2020-07-14 Eigentumsrecht

b 11903/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

3 a 11903/2020 Pfandurkunde 2020-10-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 260.000,--

IM RANG vor LNR 4 5

für Raiffeisenbank Arnoldstein-Fürnitz eG (FN 110960b)

c 2540/2023 VORRANG von LNR 7 vor 3

4 auf Anteil B-LNR 2

a 11903/2020

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

IM RANG nach LNR 3

für Büdra Cetin geb 1991-05-07

b 2540/2023 VORRANG von LNR 7 vor 4

5 auf Anteil B-LNR 3

a 11903/2020

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

IM RANG nach LNR 3

für Baris Cetin geb 1986-09-15

b 2540/2023 VORRANG von LNR 7 vor 5

6 a 6757/2021 Pfandurkunde 2021-06-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 70.000,--

für Raiffeisenbank Arnoldstein-Fürnitz eG (FN 110960b)

c 2540/2023 VORRANG von LNR 7 vor 6

7 a 2540/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2023-03-22

PFANDRECHT

EUR 340.000,--

3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 68.000,--

- für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
- b 2540/2023 VORRANG von LNR 7 vor 3 4 5 6
 - c 5971/2025 Klage (86Cg 78/25w - LG Klagenfurt)
 - d 9165/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 355.132,18 unter C-LNR 8
- 8 a 9165/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 355.132,18
zzgl 3,75 % Z seit 2025-07-01
1 % VZ seit 2025-07-01
4,75 % ZZ seit 2025-07-01
Kosten EUR 17.080,02 zzgl 4 % Z seit 2025-09-15
Kosten EUR 3.009,16
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
(7E 88/25g)

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

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte und das Belastungs- und Veräußerungsverbot
haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

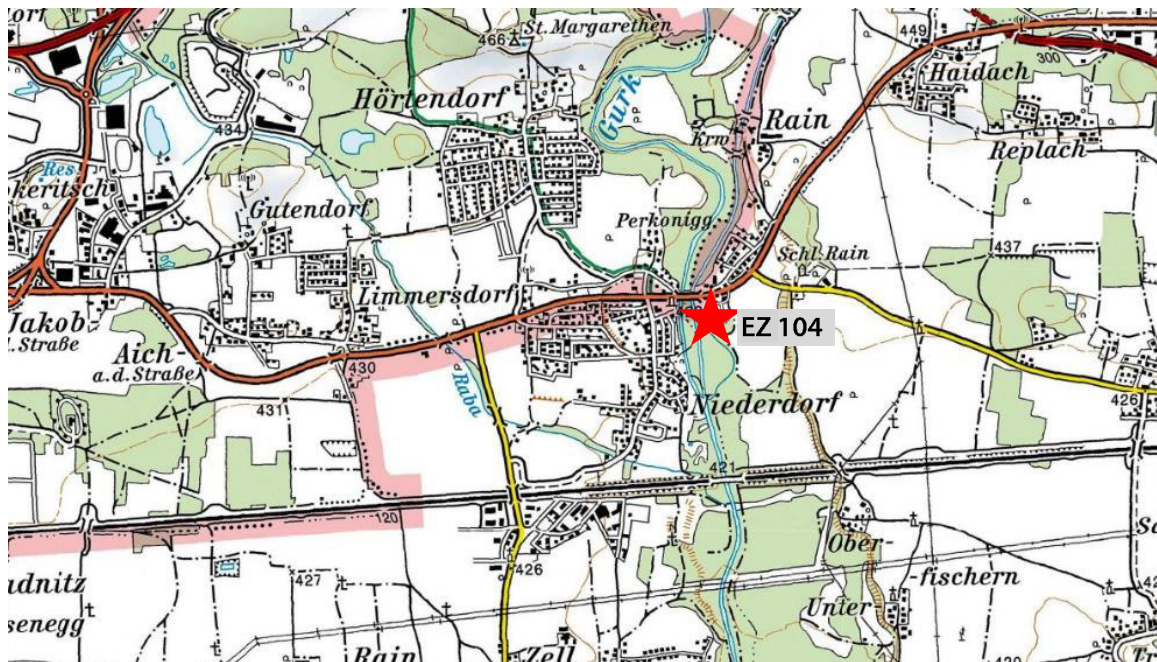


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Klagenfurt Land
Ortsname/Gemeinde: Grafenstein
Adresse: Schloß Rain 12, 9131 Grafenstein

Liegenschaftslage: Am westlichen Rand der Marktgemeinde Grafenstein, östlich von Niederdorf gelegen. Das Ortszentrum von Grafenstein liegt ca. 5,5 km südöstlich, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt liegt ca. 9,0 km westlich. Die B 70 Packer Bundesstraße verläuft etwa 100 m Luftlinie nördlich der Liegenschaft und der Fluss Gurk ca. 50 m westlich.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn - Grafenstein liegen ca. 4,0 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Klagenfurt und Grafenstein bieten eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind jedoch nur mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Lagebeurteilung: Gute Wohnlage, regelmäßig nachgefragt, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit viel Grün landwirtschaftliche Flächen in der Nähe, Immissionen durch die B 70 Packer Bundesstraße siehe Abbildung 3 – Lärmkarte.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	3	9	12	39
Schulen	0	0	0	0	2
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	1	1	2
Entfernung zur nächsten Haltestelle	148 m				
Entfernung zur nächsten Schule	2.203 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	2.963 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	3.873 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	304 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

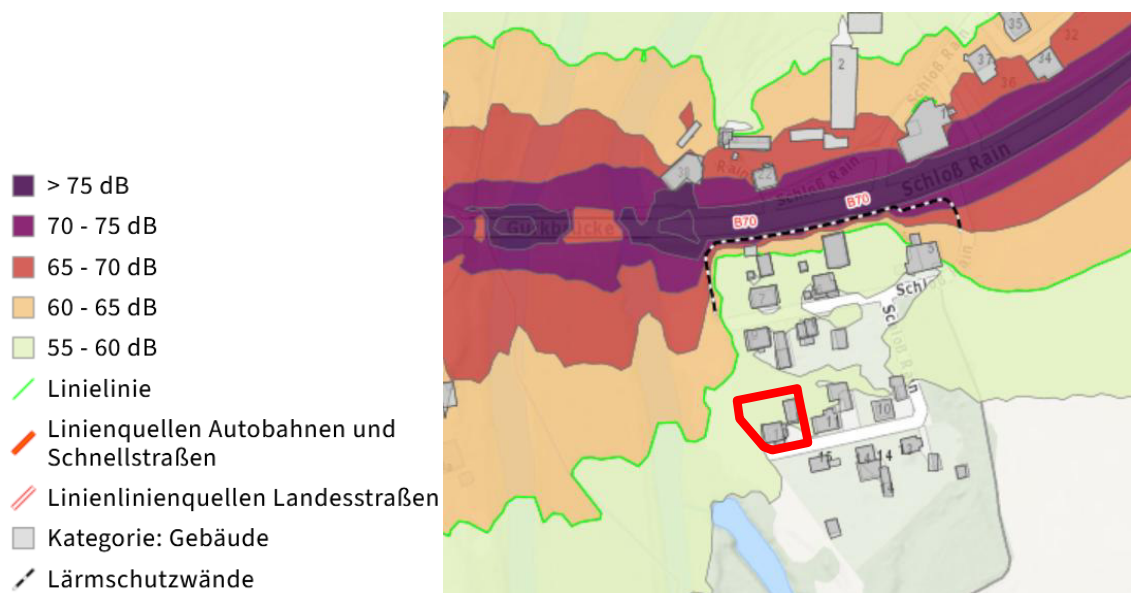


Abbildung 3: LÄRMKARTE – Straße 2022 – 24h

Quelle: © maps.lärminfo.at

Bebauung: Zum Teil unterkellertes **Wohngebäude** und ein **Nebengebäude**.

Beschaffenheit: Kann als ebenes Grundstück angesehen werden, mit trapezförmigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, die Zufahrtsstraße zu Liegenschaft ist eine Sackgasse, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

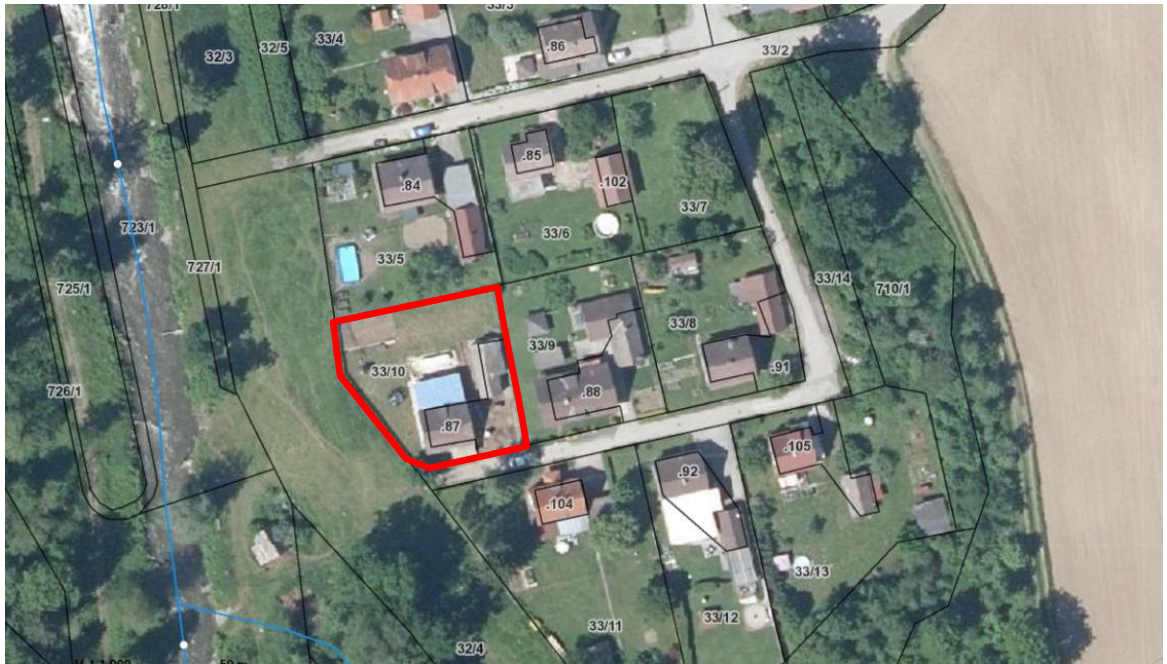


Abbildung 4: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

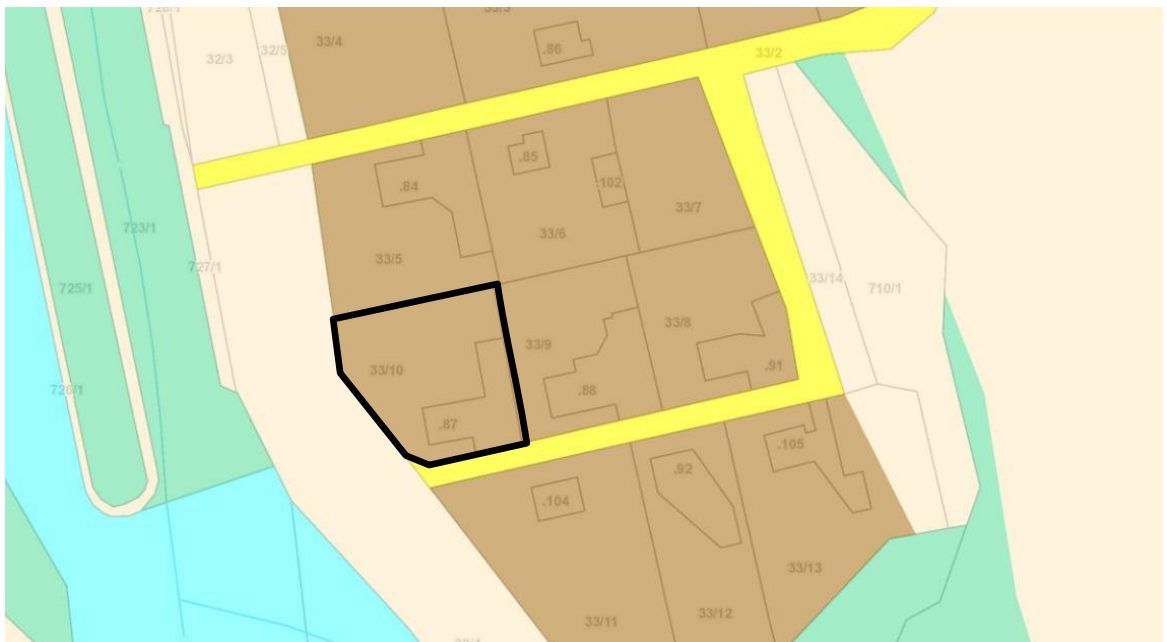


Abbildung 5: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Marktgemeinde Grafenstein ist die bewertungsrelevante Liegenschaft als **Bauland - Dorfgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,6, bei offener Bauungsweise**, ausgewiesen.

Bei halboffener Bauungsweise max. GFZ bis 0,7, bei geschlossener Bauungsweise ist die max. GFZ bis 0,8.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Verbauung 700 m² zu betragen.

Es gilt der aktuelle textliche Bauungsplan der Marktgemeinde Grafenstein.

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 (Kelag-Überlandleitung), E-Verteilerschrank Aufputz/Stahlblechgehäuse im Kellerraum 1, ein Stromzähler für das gesamte Gebäude.

Wasserversorgung: Wassernetz der Marktgemeinde Grafenstein.

Abwasserentsorgung: Ortskanalisation der Marktgemeinde Grafenstein.

Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Marktgemeinde Grafenstein.

Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

Telefon/Internet/SAT: Kein Telefonanschluss in das Haus geleitet, Anschlussmöglichkeit im Nahebereich der Liegenschaft, keine SAT-Antenne.

2.2.5 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 104**, KG 72190 Truttendorf, wird zum Stichtag 01.01.2021 (EWAZ 57/010-2-0117/6 - siehe Anlage **A.26 - A.27**) mit **€ 10.174,20 angegeben** (Baris Cetin und Büsra Cetin jeweils 1/2 Anteil mit € 5.087,10).

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 104** (siehe Kontoauszüge vom 15.01.2026, Anlagen **A.28 – A.30**) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Marktgemeinde Grafenstein	- Müll, Kanal, Wasser	€	3.336,52
	- Grundsteuer B 2025	€	<u>41,80</u>
SUMME			€ 3.378,32

HINWEIS:

Die hohen Abgabenrückstände sind zum Größten Teil auf eine schadhafte Wasserleitung in der Nähe oder im Nebengebäude zurückzuführen – siehe auch Punkt 2.3.6 Nebengebäude. Lt. Angabe der Gemeinde war im Jahr 2025 ein Verbrauch von rund 350 m³, obwohl die Liegenschaft im letzten Jahr die meiste Zeit unbewohnt war.

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude wurde für eine private Nutzung erbaut und war bei der Befundaufnahme von Herrn Paier und seiner Familie seit November 2025 bewohnt.

HINWEIS:

Herr Paier bezeichnete sich bei der 1. Befundaufnahme als „Eigentümer“ der bewertungsrelevanten Liegenschaft. Bei näherer Nachfrage stellte sich jedoch heraus, dass der Kaufvertrag noch nicht rechtsgültig abgeschlossen wurde.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Marktgemeinde Grafenstein eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen **A.01 – A.25**):

WOHNGEBÄUDE:

1951/54 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung des **Wohnhauses** ist vom 30.05.1951, die **Benutzungsbewilligung** ist vom 15.12.1954.

2021 Der **Baubewilligungsbescheid** für den **Zu- und Umbau des Wohnhauses** ist vom 02.04.2021.

HINWEIS:

Zum Bewertungsstichtag war weder eine **Bauvollendungsmeldung** bei der Gemeinde eingereicht, noch im Bauakt dokumentiert worden. Folglich liegt für den **Zu- und Umbau des Wohnhauses** bisher auch **keine Benutzungsbewilligung** vor.

NEBENGEBÄUDE:

1961 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer **Garage** ist vom 07.07.1961.

Bebauung:

Wohngebäude: Tlw. Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachboden.

Nebengebäude: Erdgeschoss, Dachboden.

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, dem Nachweis des Wärmeschutzes vom Zubau und der Befundaufnahme.

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibung und Nachweis des Wärmeschutzes vom Zubau (in den Anlagen A.09-A.16/A.23-A.25).

- Fundament: Flachgründung aus Beton.
- Wände: Bestand und Zubau in Massivbauweise, Innenwände verputzt/gespachtelt und gemalt, Außenwandflächen mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten) und Dünnputz.
- Decken: Bestand: Stahlbetondecke über KG, Holzbalkendecke über EG und DG.
Zubau: Pultdachkonstruktion.
- Treppen: Außen: Betontreppen.
Innen: Betontreppe ins KG, Holzwerkstoff-Wangentreppe in das DG.
- Dach: Bestand: Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
Zubau: Pultdach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Trapezblech, nicht fertiggestellt: fehlende Traufenbleche/Verkleidungen, Regenrinne/Fallrohr tlw. provisorisch.
Hauseingang/Terrasse-Süd: Formrohrkonstruktion auf Punktfundamenten, Pultdach mit Sandwichpaneel, tlw. fehlende Traufenbleche/Verkleidungen und Regenrinnen, keine und Fallrohre.
- Heizung/WW: **Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung** mit **Öl-Heizkessel**, mit integrierten Brauchwasserspeicher (Wolf, BJ 1994), Heizöltank aus Stahlblech, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung im Erdgeschoss, Plattenheizkörper mit Thermostatventil im Dachgeschoss und Windfang/EG.
Klimageräte (Hantech):
- ein Wandgerät/Innengerät mit Fernbedienung im Wohnraum/EG
- zwei Wandgeräte/Außengeräte an der Außenfassade (tlw. sichtbare Kabel – siehe Foto 1) mit Fernbedienung, im Zimmer/EG und im Vorraum/DG.
- Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Aufputz verlegt.

Im Zuge des Umbaus ab 2020 wurden augenscheinlich folgende Sanierungen und Baumaßnahmen am Wohngebäude getätigt:

- Überdachung Hauseingang und Terrasse-Süd
- Alu-Außentür mit Glasausschnitt/Isolierverglasung
- Kunststoff-Isolierverglasung mit Vorbau-Rollläden
- WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten)
- Innentüren mit Türstock
- Bodenbeläge in allen Räumen, Fußbodenheizung im EG

2.3.3 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 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.

2.3.4 ZUBEHÖR

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.

Bei der Befundaufnahme war das Wohngebäude voll möbliert - siehe Fotodokumentation.

Das vorgefundene Inventar, auch die Küchenausstattung, befindet sich im Eigentum der Familie Paier, ist ohne Beeinträchtigung der weiteren Nutzbarkeit zu entfernen und stellt somit kein Zubehör dar.

Die unselbständigen Bestandteile (Zentralheizung, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen usw.) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – WOHNGEBÄUDE

Da vom Wohngebäude lesbare Pläne nur vom Erdgeschoss erhoben werden konnten, werden die Grundrisse vom Kellergeschoss und Dachgeschoss auf Basis des Erdgeschossplanes schematisch dargestellt.

2.3.5.1 KELLERGESCHOSS

Wände/Decke: Verputz und gemalt, im Heizraum Großteils unverputzt.

Innentüren: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (furniert), Stahltüre mit Stahlzarge zum Heizraum.

Allgemein: Im gesamten Kellerbereich sind Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden erkennbar, alle Leitungen Aufputz verlegt.

Kellertreppe: Offen von der Diele im EG bis zur Türe im KG, einläufig Betontreppe, Tritt- und Setzstufenoberfläche verfließt, Betonboden ohne Bodenaufbau zwischen Kellerraum 1 und Kellerraum 2.

Kellerraum 1: Raumhöhe ca. 1,80 m, Fliesenboden, Tür zum Öllageraum, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, E-Verteilerschrank Aufputz/Stahlblechgehäuse, mit einem Stromzähler, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler für das Wohngebäude, verzinkter Grundwassertank (oranger Pfeil Foto 9) lt. Angabe von Frau Paier nicht mehr in Verwendung bzw. unbrauchbar.

- Öllageraum:** Unter der Terrasse im Süden aus Beton ausgebildet Heizöltank aus Stahlblech, Öl-Einfüllstutzen im Westen der Terrasse-Süd.
- Kellerraum 2:** Raumhöhe ca. 1,94 m, Fliesenboden, Waschmaschinen-Anschluss, Abluftleitungen an der Decke vom Heizraum bis Kellerraum 1, 1 Warmwasserpufferspeicher, lt. Angabe von Frau Paier defekt.
- Heizraum:** Raumhöhe ca. 1,78 m, eine Stufe über Niveau von Kellerraum 2, Ölheizkessel mit integriertem Boiler (Wolf, BJ 1994), Absperrventil mit Wasserzähler für das Nebengebäude, Heizkreisverteilerschrank Aufputz für die Fußbodenheizung.

2.3.5.2 ERDGESCHOSS

- Wände:** Verputzt/gespachtelt und gemalt, im Badezimmer raumhoch verflies.
- Decken:** Verputzt/gespachtelt und gemalt, tlw. Gipskartondecke mit integr. Beleuchtung.
- Böden:** Feinsteinzeug-Fliesen, Laminat.
- Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 2020), Vorbau-Rollläden mit E-Antrieb/ Tastenschalter in den jeweiligen Räumen, tlw. mit Fliegenschutzgitter.
Zubau: Unterputz-Rollläden mit E-Antrieb/Tastenschalter in den jeweiligen Räumen, Fliegenschutzgittertür zur Terrasse.
Fensterbänke innen: Naturstein.
Fensterbänke außen: Keine.
- Innentüren:** Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (oberflächenbeschichtet), tlw. Füllungstür mit Ornamentglasfüllung, Glas-Schiebetür vor der Wand laufend von der Diele zur Küche.
- Allgemein:** Fußbodenheizung in allen Räumen, ausgenommen Windfang.
- Hauseingang:** Großzügig ausgebildete Betonvorlegestufen (4 Ebenen) mit Lichtpoller, Bodenoberfläche aus Natursteinplatten, komplett überdacht, Türglocke neben der Eingangstür, Postkasten an der Hausfassade,
Eingangstür: Alu-Außentür, mit Glasausschnitt/ Isolierverglasung, im Norden eine Sichtschutzwand (Formrohrkonstruktion mit WPC-Latten).
- Windfang:** Siehe Fotodokumentation.
- Diele:** Offene Treppenläufe in das KG und DG, Geländer aus Niro-Konstruktion mit Füllfelder aus ESG-Glas, Wangentreppe in das DG mit LED-Stufenbeleuchtung, kein Treppengeländer in das DG, Installationschacht (siehe Foto 21) für div. Strom- und Installationsleitungen.
- Speis:** Siehe Fotodokumentation.
- Wohnraum:** Wandöffnung zur Küche, Doppelflügelige Fenstertür auf die Terrasse im Norden, Klimaanlage: Wandgerät/Innengerät mit Fernbedienung.
- Küche:** Dunstabzugsabluft in/durch die westliche Außenwand.
- Badezimmer:** 1 bodengleiche Dusche mit Bodenablauf, Echtglas-Duschwand, Einhand-Mischarmatur, Duschgarnitur, und Regenwaldduschkopf, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 E-Handtuchheizkörper, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause,

Waschtisch-Verbau mit zwei Aufsatzwaschbecken auf Unterschrank, mit Einhand-Mischarmaturen, seitlichen Ablagefächer, Wandspiegel mit Beleuchtung, integr. Temperatur- und Uhranzeige, Heizung und Vergrößerungsspiegel, mechanische Entlüftung.

HINWEIS:

Lt. Frau Paier läuft der Abfluss der Badewanne schlecht ab.

Zimmer: Fenstertür auf die Terrasse im Süden, Klimaanlage: Wandgerät/Außengerät mit Fernbedienung.

2.3.5.3 DACHGESCHOSS

Wände: Verputzt und gemalt, bzw. gespachtelt und gemalt, im WC verflies.

Decken/Dachschräge: Verputzt/gespachtelt und gemalt, tlw. Gipskartondecke mit integr. Beleuchtung.

Böden: Feinsteinzeug-Fliesen, Laminat.

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 2020), Vorbau-Rollläden mit E-Antrieb/ Tastenschalter in den jeweiligen Räumen, tlw. mit Fliegenschutzgitter.

Fensterbänke innen: Naturstein.

Fensterbänke außen: Keine.

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

Allgemein: Raumhöhe ca. 2,20 m, Kniestock/Drempelwand ca. 0,90 m.

Vorraum: Offene Wangentreppe vom EG, Brüstung aus Trockenbauwände/ Ständerwände mit Rigipsverkleidung, gespachtelt und gemalt, eine Seite mit Füllfeld aus ESG-Glas, **Dachbodenzugang** in der Decke, Klimaanlage: Wandgerät/Außengerät mit Fernbedienung, Kabelkanal bis zur östlichen Außenwand.

Zimmer 1+2: Siehe Fotodokumentation.

Zimmer 3: Fenstertür auf den Balkon im Westen mit Fliegengittertür.

Balkon: Betonkragplatte ohne Bodenbelag, schmiedeeisernes Geländer.

Abstellraum: Fenster in Dachgaube Richtung Norden.

WC: 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, E-Warmwasserbereiter/Durchlauferhitzer darunter, mechanische Entlüftung Aufputz, Revisionstür für Stromleitungen/Unterputz, 1 Kamin/Putztür.

2.3.5.4 DACHBODEN

Der Dachbodenzugang war bei der Befundaufnahme mit einer Abdeckung fest verschraubt, daher konnte der Dachboden bei der Befundaufnahme nicht besichtigt werden, lt. Frau Paier wurde der Zugang bzw. die Abdeckung auch von ihnen noch nie geöffnet.

2.3.6 NEBENGEBÄUDE

- Fundament:** Flachgründung aus Beton.
- Wände:** Massivbauweise, westliche Wand im Lagerraum aus Holz: innen mit Holzwerkstoffplatten verkleidet, restliche Innenwände verputzt und gemalt, Außenwandflächen mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten) und Dünnputz.
- Decken:** Tlw. Betondecke, tlw. Holzbalkendecke.
- Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster, Außenfensterbank: Naturstein.
- Tor/Türe:** Sektionaltor mit E-Torantrieb (BJ 2020) und Schlüssel-Schalter. Kunststoff-Außentür mit Glasausschnitt/Isolierverglasung.
- Dach:** Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel (offensichtlich BJ 1961), keine Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
- Allgemein:** Massive Putzschäden/Ausblühungen durch eindringende Feuchtigkeit, Strom/Lichtstrom Aufputz installiert, massive Putzschäden/Stockflecken/Ausblühungen, feuchte Wände und Boden.
HINWEIS:
Lt. Angabe von Herrn Paier sind durch eine schadhafte Wasserleitung in der Nähe oder im Nebengebäude über 300 m³ (= 300.000 Liter) im Erdreich versickert, wodurch Feuchtigkeit massiv in das Mauerwerk des Nebengebäudes gelangt ist.
Zum Bewertungsstichtag ist die Leitung zum Nebengebäude (Absperrentil im KG) abgedreht und somit keine Wasseraustritt mehr möglich.
Lt. Angabe von Herrn Paier ist der Schaden jedoch noch nicht behoben oder gefunden worden.
- Garage:** Betonboden, Decke tlw. verputzt und gemalt, tlw. mit Holz verkleidet, eine Wandöffnung im Westen wurde mit KG-Platten verschlossen, 1 E-Sicherungskasten/Kleinverteiler Aufputz, Starkstromsteckdose, 1 Wandurinal mit Druckschalter, 1 Niro-Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.
- Lagerraum:** Fliesenboden, Holzbalkendecke mit Holzdielen darauf, unterstützt mit Stahlstütze (siehe Foto 58), Deckenöffnung zum Dachboden.
- Dachboden:** Der Dachboden wäre nur über eine Leiter erreichbar und konnte daher bei der Befundaufnahme nicht besichtigt werden, von außen ersichtlich: Holzfenster mit Einfachverglasung.

Ab 2020 wurden augenscheinlich folgende Sanierungen und Baumaßnahmen am Nebengebäude getätigt:

- WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten)
- Sektionaltor mit E-Torantrieb
- 2 Kunststoff-Außentüren mit Glasausschnitt/Isolierverglasung
- 1 Kunststoff-Isolierglasfenster

2.3.7 AUSSENANLAGEN

- Einfriedung:** Komplett eingefriedet, offener Einfahrtsbereich im Osten, Betonsockel mit Maschendrahtzaun, im Süden neuerer Mattenzaun, zwischen Sichtschutzwand beim Hauseingang und Nebengebäude ein Tor/Gehtür zum nördlichen Garten und eine weiter im Osten von der Zufahrt zur Terrasse-Süd.
- Befestigung:** Traufpflaster tlw. mit Betonrandleisten und Bruchsteinen, tlw. aus Betonpflastersteinen, die Park- und Zufahrtsfläche ist Osten ist noch nicht fertig befestigt.
Der Müllplatz im Südosten und eine ebene Fläche für Aufstellpool im Nordwesten sind mit Betonplatten befestigt.
- Freiflächen:** Ebene Wiesenflächen.
- Sonstiges:** Gartenwasser/Absperrventil beim Aufstellpool.
- Terrasse-Nord:** Massive Treppe mit 3 Stufen vom Zubau/Wohnniveau zur Terrasse/Gartenniveau, Terrassenboden, Tritt- und Setzstufen aus Natursteinplatten.
- Terrasse-Süd:** Ca. 50 cm hoher Betonsockel (darunter befindet sich der Öllagerraum), verputzt und gemalt, 3 Betonstufen führen zum Gartenniveau, Bodenoberfläche, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinplatten verfließt, Handlauf an der Hausfassade, komplett überdacht, Wind-/Sichtschutzwand Richtung Osten aus Ornamentziegel aus Beton mit Verglasung, darunter der Öleinfüllstützen.

2.3.8 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt das ab 2020 umfangreich saniert und mit einem Zubau im Erdgeschoss vergrößert wurde.

Gebüdeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Außenwänden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Die Zu- und Anbauten (Wohnbereich und Überdachung vom Eingang und Terrasse-Süd) sind nicht ganz fertig gebaut bzw. wirken tlw. nicht fachmännisch und normgerecht errichtet.

Das **Nebengebäude** wurde zwar ab 2020 tlw. saniert, weist aber durch den Wasserschaden (siehe Punkt 2.3.6 Nebengebäude) massive Putzschäden/Stockflecken/Ausblühungen auf. Der Dachstuhl und die Dacheindeckung sind offensichtlich aus dem Errichtungsjahr (1961) und sind in den nächsten Jahren zu sanieren/erneuern.

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.

Stockflecken: Unschöne gelbliche, grünliche, bräunliche bis grau-schwarz schattierte Verfärbungen an den Wänden oder der Decke entstehen durch zu viel Feuchtigkeit und werden landläufig als „**Stockflecken**“ bezeichnet.

Bei der Entstehung von Stockflecken spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

- Es herrscht zu viel Feuchtigkeit
- Die Feuchtigkeit kann nicht abtrocknen
- Es besteht zu wenig Luftzirkulation

Zu viel Feuchtigkeit kann allerdings auch auf eine fehlerhafte Dämmung hinweisen. Bei Wärmebrücken kann im Dämmmaterial Wasser kondensieren und so für zu viel Feuchtigkeit sorgen.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

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 Wertermittlungstichtag 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.

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2021-2026) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 3,2 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden **9 Kaufabschlüssen, korrigiert zum Stichtag 24.02.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 3,2 %**, im freien Liegenschaftsverkehr herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Hörtendorf	5176	2021	23.04.2021		702,00	80.000,00	92.392,07	131,61
2	Hörtendorf	777	2025	07.06.2024	128/8	612,00	56.916,00	60.042,61	98,11
3	Truttendorf	6835	2021	06.05.2021	36/25	495,00	30.000,00	34.612,86	69,92
4	Truttendorf	7203	2021	04.06.2021	36/23	496,00	39.800,00	45.818,60	92,38
5	Zell bei Ebenthal	7159	2021	10.06.2021	673/3	749,00	52.500,00	60.411,51	80,66
6	Zell bei Ebenthal	11213	2022	25.10.2022	703/3	1.134,00	57.500,00	63.636,02	56,12
7	Zell bei Ebenthal	3849	2024	25.03.2024	673/1	749,00	63.645,00	67.553,89	90,19
8	Zell bei Ebenthal	6587	2024	03.07.2024	749	355,00	22.500,00	23.684,76	66,72
9	Zell bei Ebenthal	8431	2024	25.07.2024	708/3	941,00	105.392,00	110.738,36	117,68

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 89,27/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 € 90,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in der Marktgemeinde Grafenstein (Quelle: ImmoMarktAnalyse):

Preise nach Wohnlage			
	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	31 €	64 €	125 €
Mittel	49 €	91 €	178 €
Maximum	63 €	125 €	394 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis** von **€ 90,00/m²** liegt demnach bei **guter Lage und im Mittel** der Marktanalyse.

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 104: 996,00 m²

Bodenwert	996,00 m ² x € 90,00	€ 89.640,00
-----------	---------------------------------	-------------

Gerundeter Bodenwert	€ 89.600,00
----------------------	-------------

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/ Wohnnutzfläche bewertet.

Das zu bewertende Nebengebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Definition:

Bruttogrundfläche: Gesamte Fläche des Geschosses (äußere Begrenzung).

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

Die zur Berechnung erforderlichen Größen für das Wohngebäude wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen und dem Erhebungsformular der Marktgemeinde Grafenstein (Anlage **A.04**) 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.

Die zur Berechnung erforderlichen Größen für das Nebengebäude wurden von der Sachverständigen bei der Befundaufnahme, auf Grund nicht vorhandener Pläne, für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit, nach Naturmaßen ermittelt und im Lageplan dargestellt.

WOHNGEBÄUDE:

Raumbezeichnung	NFL
SUMME KELLERGECHOSS	~ 40,00 m²
<u>ERDGESCHOSS:</u>	
Windfang	3,84 m ²
Diele	10,95 m ²
Speis	2,22 m ²
Küche	12,32 m ²
Badezimmer	14,71 m ²
Zimmer	16,66 m ²
Wohnraum	40,15 m ²
SUMME ERDGESCHOSS	100,85 m²
<u>DACHGESCHOSS:</u>	
Vorraum	7,40 m ²
WC + Abstellraum	5,22 m ²
Zimmer 1	12,43 m ²
Zimmer 2	16,85 m ²
Zimmer 3	11,90 m ²
SUMME OBERGESCHOSS	53,80 m²

NEBENGEBÄUDE:

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
Erdgeschoss:	7,20 m x 6,10 m + 4,60 m x 3,90 m=	61,86 m ²

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

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 Wohnraum**, 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	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	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
3	3	2	3,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 30 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 3,0 (beeinträchtigt aber middlefr. gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$30/80 = 37,50\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,0 NF 48 % RND:
 $0,48 \times 80 = 38,40$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 38 Jahre
 Fiktives Alter: 42 Jahre

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

3.2.2.4 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	1,0	0,25
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metaldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,0	0,08
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	1,5	0,14
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,0	0,08
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.	1,0	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,0	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,0	0,04
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	1,5	0,11
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.	1,0	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					1,15
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 24.02.2026			
		Quartal 1/2025	Quartal 4/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,8
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL		€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.725,90
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,15	2.760,00	2.786,48
Stadt-Land-Gefälle in %	85,00	2.346,00	2.368,51
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.370,00
<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: Zentralheizung, Balkon, Überdachungen, 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 € 2.370,00 /m² als Richtpreis für das Erdgeschoss angesetzt.

Für das Dachgeschoss werden 120 % (inkl. Dachboden/Dachstuhl und Dacheindeckung) und für das Kellergeschoss 60 % (inkl. Öllagerraum) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	40,00 m ²	x	1.422,00	€	56.880,00
Erdgeschoss:	100,85 m ²	x	2.370,00	€	239.014,50
Dachgeschoss:	53,80 m ²	x	2.844,00	€	153.007,20
NEUBAUWERT				€	448.901,70
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 42/80*100) 52,50 % vom Neubauwert				€	-235.673,39
BAUWERT				€	213.228,31
Gerundeter BAUWERT				€	213.200,00

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, mittlerer Standard, inkl. USt., auf € 2.540,00 bis 3.590,00/m² NFL.**

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

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.802,00 bis € 3.960,00/m² NFL.**

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von umgerechnet **€ 2.903/m² NFL** (Neubauwert Wohngebäude € 448.901,70/154,65 m² NFL ohne Kellerflächen) liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 NEBENGEBÄUDE

Für das **Nebengebäude** werden **65 %** (inkl. Dachboden, Dachstuhl und Dacheindeckung) vom **Richtpreis € 2.370,00/m²** angesetzt.

Bewertungsjahr: 2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (fiktiv): 15 Jahre
Fiktives Alter: 45 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwert für das Nebengebäude:

NEUBAUWERT	61,86 m ² x 1.540,50	€	95.295,33
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 45/60*100) 75,00 % vom Neubauwert		€	-71.471,50
BAUWERT		€	23.823,83
Gerundeter BAUWERT		€	23.800,00

3.2.2.6 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, **Terrassen** usw.) werden von der Sachverständigen mit **8,5 %** der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: 237.000,00/100*8,5 € 20.145,00

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN € **20.100,00**

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert € 89.600,00
Bauwert Wohngebäude € 213.200,00
Bauwert Nebengebäude € 23.800,00
Bauwert Außenanlagen € 20.100,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 104 € **346.700,00**

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:

- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand**.
- Kein Energieausweis.
- Die Unklarheit durch die schadhafte Wasserleitung – siehe Punkt 2.3.6 Nebengebäude - werden mögliche Erwerber nur gegen einen Wertabschlag in Kauf nehmen.
- Für den **Zu- und Umbau des Wohnhauses** liegt bisher **keine Benützungsbewilligung** vor.

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

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
	0%	5%	15%	35%	55%
Marktanpassungsabschlag		5%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 346.700,00
Abzüglich Wertabschlag 5 %	€ -17.335,00
Verkehrswert	€ 329.365,00

**Der gerundete VERKEHRSWERT der 2/2-Anteile an der Liegenschaft EZ 104,
KG 72190 Truttendorf, Schloß Rain 12, 9131 Grafenstein,
BG Klagenfurt, **beträgt zum Bewertungsstichtag 24.02.2026****

€ 329.000,00

In Worten: dreihundertneunundzwanzigtausend Euro



Pusarnitz, am 20.04.2026

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.04 Grundrisse und Erhebungsformular der Gemeinde

A.05 bis A.08 Schnitt und Ansichten

A.09 bis A.16 Nachweis Wärmeschutz/Zubau

A.17 bis A.25 Baubescheide und Baubeschreibungen

A.26 bis A.27 Einheitswert

A.28 bis A.30 Offene Forderungen Gemeinde