



# GABRIELE LAZZARI

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

A-9065 Ebenthal i. K.  
Mobil: 0664 100 66 99

Edisongasse 6  
E-Mail: office@ciao.co.at

An  
BG Klagenfurt  
Abteilung 13  
Feldkirchnerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Ebenthal, am 22.01.2025

**Betreff: Exekutionssache**

**GZ: 13 E 37/24z BG Klagenfurt**

## **SCHÄTZUNGSGUTACHTEN**

zur  
Ermittlung des Verkehrswertes

<b>Betreibende Partei:</b>	Josef Waschnig Hauptstraße 84 9431 St. Stefan im Lavanttal
<b>Vertreten durch:</b>	Mag. Georg Luckmann Sterneckstraße 6 9020 Klagenfurt a.W.
<b>Verpflichtete Partei:</b>	Andreas Spielvogel geb. 30.05.1970 Hubertusstraße 55 Stiege 2/12 9020 Klagenfurt a.W.
<b>Wegen:</b>	€ 7.000,-- samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
<b>Auftraggeber:</b>	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchnerstraße 6 9020 Klagenfurt a.W.
<b>Liegenschaft:</b>	GB 72152 Pörtschach am See, EZ 348

<b>GZ: 13 E 37/24z</b>	Gerichtssachverständige Gabriele Lazzari GB 72152 Pörschach am See, EZ 348	Stichtag 08.01.2025
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	---------------------

<b>Adresse:</b>	Moosburgerstraße 103, 9219 Pörschach
<b>Gesamtfläche:</b>	414 m <sup>2</sup> Grund
<b>Miteigentumsanteile:</b>	1/6 Anteil Andreas Spielvogel B-LNr. 3 25/30 Anteil Josef Waschnig B-LNr. 8
<b>Bewertungsstichtag:</b>	08. Jänner 2025
<b>Sachwert der Gesamtliegenschaft</b>	<b>€ 46.000,--</b>
<b>VERKEHRSWERT der Gesamtliegenschaft</b>	<b>€ 46.000,--</b>



Nordwestansicht



Südansicht

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	6
1.1. Auftrag .....	6
1.2. Zweck des Gutachtens .....	6
1.3. Bewertungsstichtag .....	6
1.4. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens .....	6
1.5. Vorwort .....	7
2. Allgemeine Beschreibung .....	8
2.1. Grundbuchstand .....	8
2.2. Rechte und Lasten .....	9
2.3. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse .....	11
2.4. Flächenwidmung .....	12
2.5. Anschlüsse .....	13
2.6. Energieausweis .....	13
2.7. HORA-Pass .....	13
3. Beschreibung des Objektes .....	14
3.1. Bau .....	14
3.2. Grundriss und Ausführung .....	14
3.3. Bauzustand .....	15
3.4. Berechnung der Nutzflächen .....	15
4. Bewertung .....	16
4.1. Vergleichswertverfahren .....	16
4.2. Sachwertverfahren .....	17
4.3. Ertragswertverfahren .....	19
4.4. Bodenwerte .....	21
4.5. Aussenanlagen .....	23
4.6. Sachwert .....	23
5. Verkehrswert .....	24
6. Schlusskommentar .....	25

**Anlagen:**

Einreichplan	Seite 2
Wasser- und Kanalleitungen	Seite 3
Email Gemeinde vom 20.01.2025	Seite 4
HORA- Pass	Seite 5
Bilddokumentation	Seite 7

**Vorbemerkung:**

- Es liegt kein Energieausweis vor
- Es liegt kein Bestandsvertrag vor



## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

Das Bezirksgericht Klagenfurt hat, mit Beschluss vom 14.11.2024, im Exekutionsverfahren des Andreas Spielvogel (13 E 37/24z), zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung, die Gutachterin beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft KG 72152 Pörschach am See, EZ 348, 1/6 Anteil B-LNr. 3 und 25/30 Anteile B-LNr. 8 zu ermitteln.

In Erledigung dieses Auftrages wurde am 08.01.2025 (14:00 Uhr – 15:00Uhr) ein Ortsaugenschein durchgeführt, an dem folgende Personen anwesend waren:

Karl HUDRITSCH

SV Gabriele LAZZARI

und wurde der nachstehende Befund aufgenommen.

### **1.2. Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft KG 72152 Pörschach am See, EZ 348, 1/6 Anteil B-LNr. 3 und 25/30 Anteile B-LNr. 8

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Die Wertermittlung erfolgt mit Stichtag 08.01.2025.

### **1.4. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens**

Ergebnis und Befundaufnahme an Ort und Stelle vom 08.01.2025

Grundbuchauszug vom 25.11.2024

Planunterlagen Kagis Kärnten

Erhebungen am Bauamt Gemeinde Pörschach

Erhebungen im ImmoNet.ZT

Erhebungen Landesarchiv

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.

ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung

ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

„Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)

„Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ ROSS-BRACHMANN (29. Auflage 2005)

SEISER, F. J., KAINZ, F., 2011: Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage

BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2007: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien

## 1.5. Vorwort

Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes des Objektes erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen auch keine Verkleidungen entfernt. Die Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles. Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft und wird in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

## 2. Allgemeine Beschreibung

### 2.1. Grundbuchstand

Die Bewertungsliegenschaften GB 72152, EZ 348 weist nachfolgende Eintragungen auf:

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72152 Pörschach am See EINLAGEZAHL 348  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 8157/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
273/2	G GST-Fläche *	414	
	Bauf.(10)	38	
	Gärten(10)	376	Moosburgerstraße 103

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2/1943 170/1992 Superädifikat auf Gst 1182 (Uh 2/43)  
b 7916/1993 Gst 1182 in 273/2 einbezogen  
5 a 7826/1993 Tauschvertrag 1993-01-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 277/3  
aus EZ 185, Einbeziehung in Gst 273/2

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/6  
Andreas Spielvogel  
GEB: 1970-05-30 ADR: Kaufmannsgasse 6, Klagenfurt am Wörthersee 9020  
a 2776/2013 Beschluss 2013-03-14 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 25/30  
Josef Waschnig  
GEB: 2000-04-20 ADR: Hauptstraße 84, St. Stefan im Lavanttal 9431  
a 6690/2023 IM RANG 5295/2023 Übergabsvertrag 2023-06-28 Eigentumsrecht  
b 6690/2023 Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 786/1906  
DIENSTBARKEIT Fahrwg Fußsteig über Gst 773/2  
für EZ 772  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103  
2 a 4069/1933  
DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Flurstücke im derzeitigen  
Verlauf der Wasserleitungsrohre für EZ 267  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103  
3 a 4069/1933  
DIENSTBARKEIT Wasserbezug aus der Wasserleitung beim Trog  
(auf öffentlichem Weggrundstück 1014)  
für EZ 267  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103  
4 a 4069/1933 Beschränkung des Eigentümers in der Benützung des  
neu zu errichtenden Troges, in der Ableitung des Wassers



- aus diesem Trog gem Abs 7 8 Vergleich 1933-05-18 für EZ 267  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103
- 5 auf Anteil B-LNR 8  
a 6690/2023  
VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Karl Hudritsch geb 1950-10-27
- 6 a 8157/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. 7.000,--  
Kosten EUR 1.215,46  
Antragskosten EUR 150,--  
für Josef Waschnig geb 2000-04-20  
(13 E 37/24z)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

25.11.2024 13:04:59

## 2.2. Rechte und Lasten

- 1 a 2/1943 170/1992 Superädifikat auf Gst 1182 (Uh 2/43)  
b 7916/1993 Gst 1182 in 273/2 einbezogen
- 5 a 7826/1993 Tauschvertrag 1993-01-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 277/3  
aus EZ 185, Einbeziehung in Gst 273/2

Die eingetragenen Rechte haben keinen Einfluß auf den Verkehrswert.

- 1 a 786/1906  
DIENSTBARKEIT Fahrwg Fußsteig über Gst 773/2  
für EZ 772  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103
- 2 a 4069/1933  
DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Flurstücke im derzeitigen  
Verlauf der Wasserleitungsrohre für EZ 267  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103
- 3 a 4069/1933  
DIENSTBARKEIT Wasserbezug aus der Wasserleitung beim Trog  
(auf öffentlichem Weggrundstück 1014)  
für EZ 267  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103
- 4 a 4069/1933 Beschränkung des Eigentümers in der Benützung des  
neu zu errichtenden Troges, in der Ableitung des Wassers

aus diesem Trog gem Abs 7 8 Vergleich 1933-05-18 für EZ 267  
b 5003/1935 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 103

Die eingetragenen Dienstbarkeiten sind Altlasten.

5 auf Anteil B-LNR 8  
a 6690/2023  
VERÄUSSERUNGSVERBOT  
für Karl Hudritsch geb 1950-10-27

Das eingetragene Veräußerungsverbot hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### 2.3. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich in Pörschach. Sie ist sonnig gelegen und hat ein starkes Gefälle nach Süden. Die Form der Liegenschaft ist am Plan ersichtlich. Im Nord- und Südwesten grenzt sie an ein bebautes Grundstück, im Südosten an ein unbebautes Grundstück und im Nordosten an den Verkehrsweg.

Ins Zentrum von Pörschach sind es ~ 1,6 km.

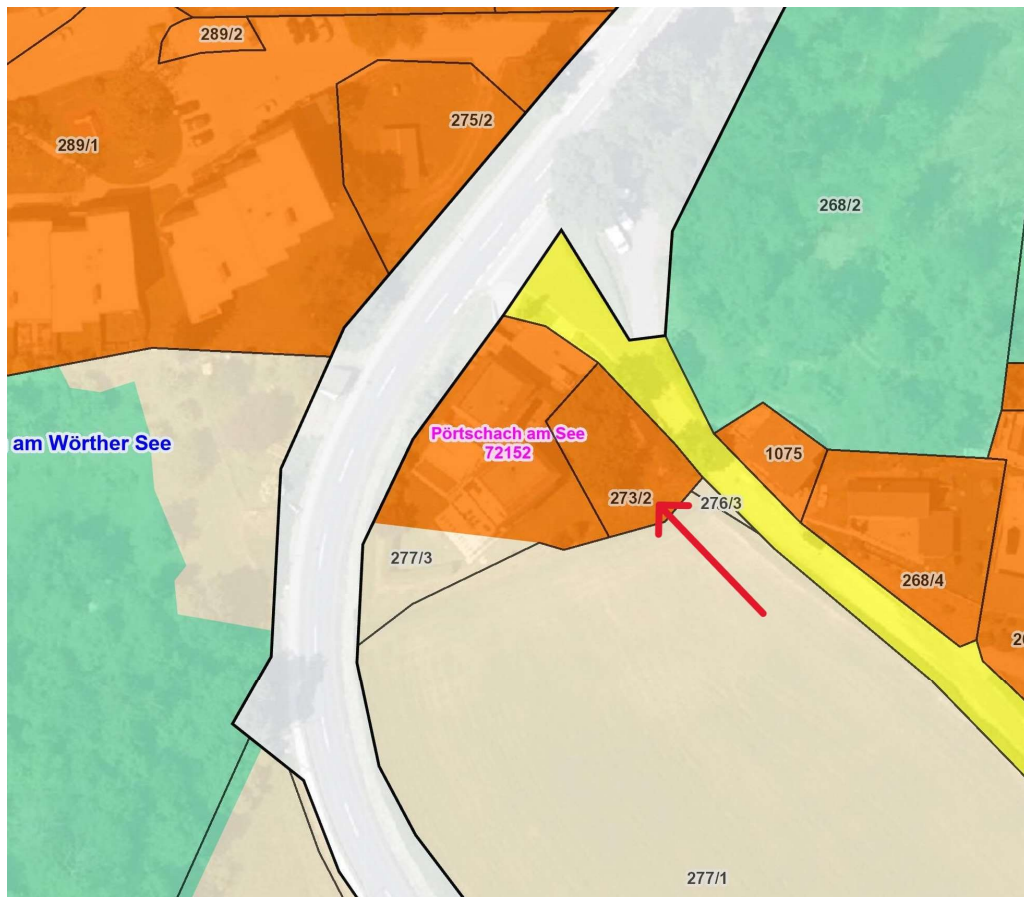
Schule und Kindergarten sind ~ 750 m entfernt.

Die Infrastruktur kann als mäßig bezeichnet werden.



## 2.4. Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Grundstück 273/2 als **Bauland-Wohngebiet** ausgewiesen. Laut allgemeinem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörthersee vom 27.12.2017 liegt das Grundstück in der Bauzone 3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4.



## 2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft hat Kanal-, Wasser- und Stromanschluss ans öffentliche Versorgungsnetz. Z.Z. werden keine Kanal- und Wasserkosten von der Gemeinde verrechnet, da das Gebäude unbewohnbar ist (siehe Anlagen Seite 4).

## 2.6. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

## 2.7. HORA-Pass

Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss, Rutschungen und Hagel wird als hoch angegeben (siehe Anlagen Seite 5)



### **3. Beschreibung des Objektes**

Die Liegenschaft besteht aus einem unterkellerten Wohnhaus.

#### **3.1. Bau**

Der Einreichplan wurde 1936 genehmigt. Die Außenwände des Kellers sind massiv errichtet. Die Decken sind Holztramdecken. Das Erdgeschoss wurde in Holzbauweise errichtet. Das Satteldach ist mit Betonziegeln eingedeckt. Eine Holzterasse an der westl. Außenwand führt ins Dachgeschoß. Im Süden ist ein Schuppen angebaut.

#### **3.2. Grundriss und Ausführung**

##### **Kellergeschoss**

Die Raumaufteilung entspricht nicht dem Grundriss.  
Es ist ein Raum mit Erdboden.

Verbaute Fläche inkl. Außenwänden: ~38,50 m<sup>2</sup>

##### **Erdgeschoss**

Der Grundriss entspricht nicht der tatsächlichen Raumaufteilung.

Vorraum: Fliesenboden, Wände mit Anstrich, Holzeingangstüre

Küche: Holzbretterboden, Holzverkleidete Decke, Holzofen, 1 Holzkastenfenster mit Balken

Wohnzimmer (nicht begehbar, da Durchbruchgefahr des Bodens): Rohfaserplatte am Boden, Wände tapeziert, Decke mit Anstrich, 2 Holzkastenfenster mit Balken

WC: Boden und Wände bis ca 1,40 m verflies, nur Anschluss und Unterputzkasten vorhanden

Wohnnutzfläche: ~ 22 m<sup>2</sup>

### 3.3. Bauzustand

Das Gebäude ist in einem desolaten Zustand. Die Kellerdecke wird mit Eisenstehern gestützt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist abbruchreif/wertlos und wird die Zustandsnote 5 nach Heideck gegeben. Dementsprechend wird der Wert mit Null angesetzt.

### 3.4. Berechnung der Nutzflächen

Entsprechend dem desolaten Zustand des Gebäudes erfolgt keine Nutzwertberechnung.

## **4. Bewertung**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen

Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen,

zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Sowohl in der Praxis als auch in der Bewertungslehre sind bei Liegenschaften das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden der Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesen beiden unabhängigen Größen ist der Verkehrswert abzuleiten.

### **4.1. Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, wenn ausreichend große Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht und hat somit den Vorteil, dass das Gutachten aufgrund der Vergleichspreise nachvollziehbarer ist (KRANEWITTER)

#### Verfahrensablauf

Definitionsgemäß wird im Vergleichswertverfahren „der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt“. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Bei Bestehen von abweichenden Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnissen ist der Wert, unter Berücksichtigung des Einflussausmaßes, durch Zu- und Abschläge anzupassen (LBG § 4 Abs.1).

Entscheidend für den Vergleich der Kaufpreise ist weiters, dass sie „im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden“ (LBG § 4 Abs. 2).

### Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Beim Vergleich von Bodenpreisen ist darauf zu achten, dass die Grundkäufe nur jene Bewertungsflächen betreffen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren übereinstimmen. Die Wertermittlungsmerkmale für unbebaute Grundstücke sind z. B. die Lage, der Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland), der Erschließungsgrad, die Grundstücksgröße und -gestaltung. Bei bebauten Liegenschaften sind zusätzliche Merkmale wie die Gebäudeart, die Bauweise und -gestaltung, die Größe und Ausstattung, der bauliche Zustand, usw. relevant

#### **4.2. Sachwertverfahren**

In diesem Verfahren sind der Bodenwert, der Wert des Gebäudes sowie der Außenanlagen zu ermitteln. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, bei Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussender Faktoren.

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag, unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen wertmäßig berichtigt werden, ermittelt. Die Abschreibung für Alter und Abnutzung zur Ermittlung des Bauzeitwertes orientiert sich an Bestandsdauer, Bau- und Erhaltungszustand und erfolgt nach der linearen Alterswertminderungstabelle sowie der Zustandswertminderung nach Heideck. Vom erzielten Bausachwert sind gegebenenfalls noch sonstige, außerordentliche Wertminderungen in Abzug zu bringen.

Für die Berechnung der Alterswertminderung des Wohnhauses kann, auf Grund vorliegender Bauart und Bauweise sowie gängiger Bewertungspraxis, von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen werden.

#### Ad Zustandswertminderung

Aufgrund der Tatsache, dass „die Bestimmung der Wertminderung wegen Verschlechterung des Gebäudezustands über den üblichen Verschleiß hinaus (Baumängel und Bauschäden) einen erheblichen Erfassungsaufwand verursachen kann“, stellt diese Methode der Bewertung des Bau- und Erhaltungszustandes eines Gebäudes eine gute Alternative dar. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556).

In Form einer Benotungsskala ist eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes möglich. Unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung ist es möglich eine individuelle Wertminderung des Gebäudes anhand des Zustandsfaktors in die Bewertung aufzunehmen. (BIENERT und FUNK, 2007: S. 293 – 294).

Eine separate Ausweisung der Zustandswertminderung nach HEIDECK wird empfohlen, da sie für die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens von Bedeutung ist. Weiters sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2007: S. 296)

Die Tabelle zeigt die zu vergebenden Zustandsnoten (1 bis 5) zur Ermittlung des Zustandswertes (BIENERT und FUNK, 2007: S. 294).

Zustandsnote	Beschreibung nach Heideck	Heute gültige Beschreibung
1	Neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	Normale Unterhaltung geringen Umfanges	Normalerhalten, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Restwert, des um die Altersabschreibung (progressive Wertminderung nach ROSS bzw. lineare Wertminderung) geminderten gewöhnlichen Herstellungswert, berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: S. 557).

Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in %.



Die folgende Tabelle zeigt die Werte für die diversen Zustandsnoten.

Zustands- note	Abwertungsklasse	Werte
1,00	Neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	Geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	Normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,40 %
2,25		4,78 %
2,50	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	Deutliche Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	Abbruchreif, wertlos	100,00 %

### 4.3. Ertragswertverfahren

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. 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 (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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 von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Typische Anwendungsgebiete des Ertragswertverfahrens sind Mietwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Garagen und Parkhäuser, Gewerbe- und Industrieliegenschaften, da hier der Ertragswert üblicherweise höher ist als der Sachwert (SEISER und KAINZ, 2011: S. 578).

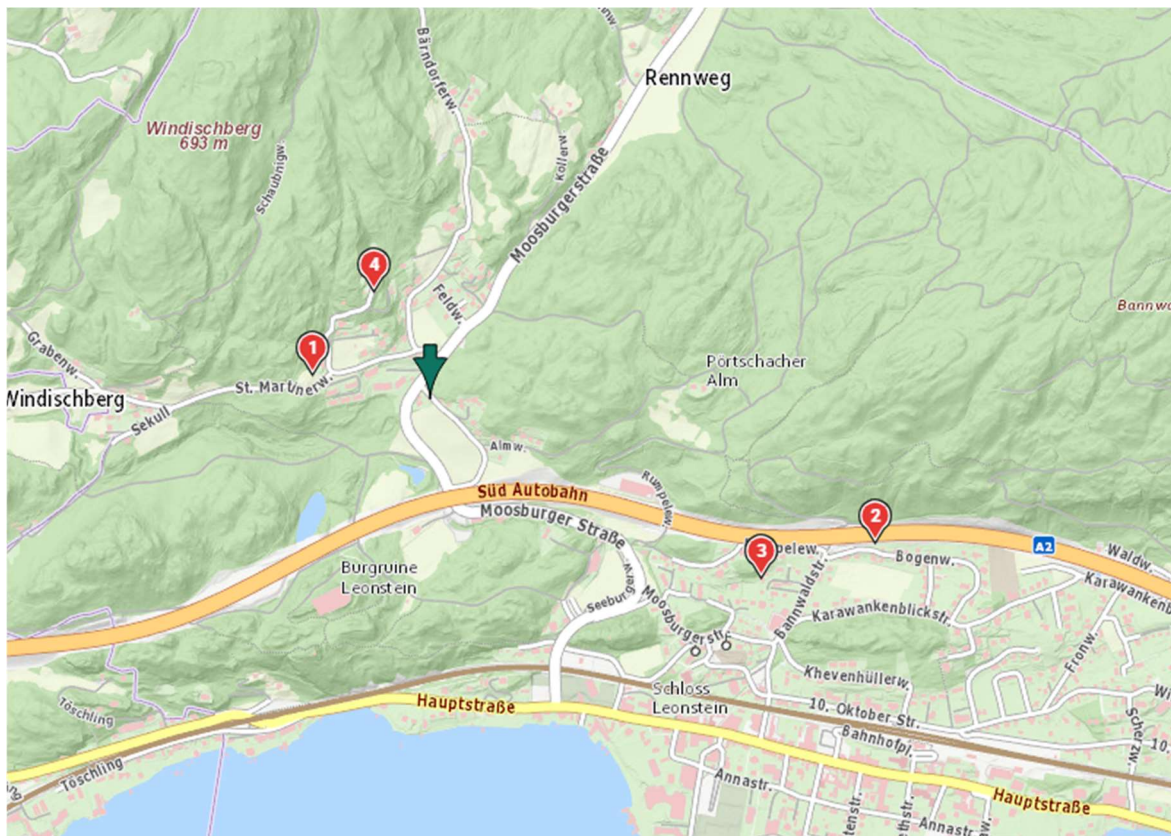
### **Begründung des gewählten Wertermittlungsverfahrens**

Unter Beachtung des derzeitigen Stands der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wurden von der Sachverständigen folgende Wertermittlungsverfahren ausgewählt:

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus bebaut, dessen Eigennutzung im Vordergrund steht, weshalb laut Ansicht der Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden ist.

#### 4.4. Bodenwerte

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der in der Umgebung feststellbaren Grundstückspreise, unter Beachtung der den Bodenwert beeinflussenden allgemeinen und individuellen Merkmale der zu bewertenden Realität geschätzt. Die SV hält fest, dass eine Kontrolle der Grenzpunkte nicht vorgenommen wurde. Es wurden 4 Vergleichswerte in örtlicher und zeitlicher Nähe auf immonetZT gefunden.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag
1	Bauland	3793/2022	16.02.2022	880,00	88,00 €
2	Bauland	10257/2021	06.09.2021	773,00	129,37 €
3	abbruchreifes Gebäude	6174/2023	19.05.2023	1.989,00	170,94 €
4	abbruchreifes Gebäude	2535/2022	02.12.2021	3.954,00	83,46 €

Nach Erhebung im Nahebereich zum Verkauf gelangter und annähernd vergleichbarer unbebauter Baugrundstücke wurde ein Mittelwert von € 117,94/ m<sup>2</sup> ermittelt.

Unter Bedachtnahme auf die Grundstücksgröße, die Grundstücksform, die vorhandene Bebauung, die Hanglage, die aktuelle Marktsituation und aufgrund ihrer Erfahrung und Praxis, nimmt die SV einen gerundeten Wert von € 110,--/m<sup>2</sup> als realistisch an.

Bodenwert: 414 m<sup>2</sup> x € 110,--

€ 45.540,--

**Bodenwert grd. € 46.000,--**

#### 4.5. Aussenanlagen

Es sind keine Aussenanlagen vorhanden.

#### 4.6. Sachwert

##### Gesamte Objektkosten:

Bodenwert	€ 46.000,--
Gebäudewert	€ <u>00,--</u>
Gesamt	€ 46.000,--

**Sachwert grd € 46.000,--**



## **5. Verkehrswert**

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen.

Der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Der im Sachwertverfahren ermittelte Rechenwert entspricht der Meinung und Markterfahrung der Sachverständigen und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

**Verkehrswert der Liegenschaft KG 72152**  
**Pörschach am See, EZ 348,**  
**€ 46.000,--**

## **6. Schlusskommentar**

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behält sich die SV vor, auch das Gutachten zu ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Im Besonderen ist darauf zu verweisen, dass der Ermittlung des Verkehrswertes die bisher bekannte Marktsituation zu Grunde gelegt wurde.

Ebenthal, am 22.01.2025

Die Sachverständige

Gabriele Lazzari