



DI Sabine LAGNER

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 47/26d

Feldkirchner Straße 6

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:

Lilihill Real Estate Zwei GmbH

BEFUND UND GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes der unbebauten Liegenschaft EZ 637,
GST 226/1, KG 72142 Marolla, BG Klagenfurt.**

BETREIBENDE PARTEI:

Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen
St. Andrä 76
9433 St. Andrä

VERTRETEN DURCH:

JuS Juri Schuster Thon Zankl Rechtsanwälte GmbH
Roßmarkt 13
9400 Wolfsberg

VERPFLICHTETE PARTEI:

Lilihill Real Estate Zwei GmbH
Seilerstätte 13/23, 1010 Wien
Firmenbuchnummer 490024z

WEGEN:

€ 176.254,11 samt Anhang

ERGEBNIS: VERKEHRSWERT der EZ 637

€ 83.000,00

INHLATSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.3	GRUNDLAGEN	3
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	3
1.3.2	ERHEBUNGEN	3
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	3
1.3.4	FOTODOKUMENTATION	3
1.3.5	LITERATUR	4
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	4
1.5	DATENSCHUTZGESETZ – DSG	5
2.	BEFUND	6
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	6
2.2	GRUNDSTÜCK	7
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	7
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.2.3	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	10
2.2.4	GEFAHRENZONE	10
2.2.5	VER- UND ENTSORGUNG	10
2.2.6	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	10
2.2.7	ABGABENRÜCKSTÄNDE	10
3.	GUTACHTEN	11
3.1	ALLGEMEINES	11
3.2	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT	11
3.2.1	VERFAHREN	11
3.2.2	BODENWERT	12
3.3	ERGEBNIS	14
3.3.1	VERKEHRSWERT	14
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	14
4.1	FOTODOKUMENTATION	15

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Ermittlung **des Verkehrswertes der unbebauten Liegenschaft EZ 637, GST 226/1, KG 72142 Marolla**, BG Klagenfurt, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 01.07.2026.

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

18.08.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 18.08.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.30 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Mag. Herbert Juri	- Rechtsanwalt, Vertreter der betreibenden Partei

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee – Abteilungen: Stadtplanung, Abgaben- und Gebührenrecht.
- Einheitswertanfrage über FinanzOnline.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) – (z.B.: Hora, Lärmschutz, Altlasten).
- 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.
- Am Grundbuch/Urkundensammlung des BG Klagenfurt.
- Die von Herrn Mag. Juri bereitgestellten Unterlagen und Angaben.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 FOTODOKUMENTATION

1.3.5 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
- Immobilien - Preisspiegel 2026 der WKO
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren

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.

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 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ – DSG

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 bzw. bekanntgegebenen und erstellten personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht.

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

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72142 Marolla

EINLAGEZAHL 637

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 4559/2026

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

226/1 Landw(10)

4371

Legende:

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

***** A2 *****

1 a 10412/1965 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 226/1

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Lilihill Real Estate Zwei GmbH (FN 490024z)

ADR: Seilerstätte 13/23, Wien 1010

a 2769/2023 Einantwortungsbeschluss 2020-06-30, Kaufvertrag 2022-12-15

Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5901/1993

Dienstbarkeit

Verlegung, Erhaltung und Betrieb von 20 kv-Kabeln

hins Gst 226/1

für Stadtwerke Klagenfurt

(8W-En-315/2/1992, 8W-En-315/5/1992)

2 a 2769/2023 Pfandurkunde 2022-12-22

Pfandrecht

Höchstbetrag EUR 190.000,--

für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)

b 10331/2025 Klage (20Cg 115/25a - LG Klagenfurt)

3 a 4559/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 176.254,11

zzgl 3,944 % Z und 5 % VZ je aus EUR 174.491,99

je vom 2025-10-05 bis 2026-02-20 und

je aus EUR 176.254,11 je seit 2026-02-21

Kosten EUR 8.593,70

Antragskosten EUR 2.047,90

für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)

(7 E 47/26d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Im A2-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte darstellt:

TZ 10412/1965:

- A2-LNR 1: Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 226/1

Dieses Recht stellt im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevante Größe dar.

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

TZ 5901/1993:

- C-LNR 1: DIENSTBARKEIT Verlegung, Erhaltung und Betrieb von 20 kv-Kabeln hins gst 226/1 für Stadtwerke Klagenfurt (8W-En-315/2/1992, 8W-En-315/5/1992)

Das 20 kV-Kabel verläuft am südöstlichen Rand der Liegenschaft (siehe Anlage A.06) und stellt im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevante Größe dar.

2.2 GRUNDSTÜCK

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

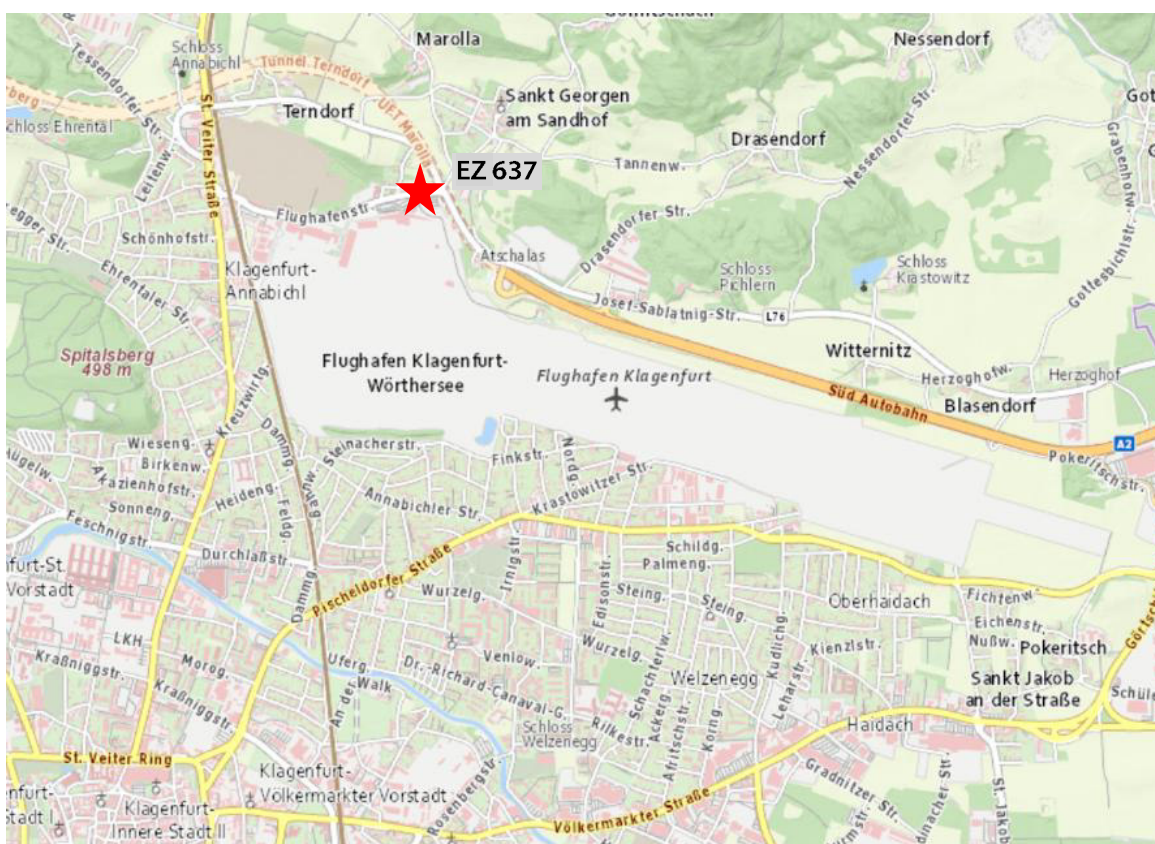


Abbildung 1: KARTE

Datenquelle: © basemap.at

Bundesland: Kärnten

Bezirk/Gemeinde: Klagenfurt Stadt

Ort: Klagenfurt am Wörthersee

Liegenschaftslage: Die bewertungsrelevante Liegenschaft liegt im nördlichen Teil der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, nördlich der Flughafenstraße, gegenüber des Flughafenparkplatzes bzw. Terminalgebäudes vom Flughafen Klagenfurt-Wörthersee.
Das Stadtzentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreicht man in ca. 15 Minuten.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Klagenfurt/Flughafen liegen nur ca. 600 m entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Die Buslinie 40/42 verbindet den Flughafen mit dem Stadtzentrum und dem Klagenfurter Hauptbahnhof, die Haltestelle am Flughafen befindet sich gegenüber der Ankunftshalle.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	3	3	13	69
Schulen	0	0	1	1	11
Kindergärten	0	0	0	0	9
Arztpraxen	0	0	0	2	12
Apotheken	0	0	0	1	5
Versorgung	0	0	0	5	18
Entfernung zur nächsten Haltestelle	88 m				
Entfernung zur nächsten Schule	543 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	915 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	828 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	831 m				

Abbildung 2: MAKROLAGE

Datenquelle: © ImmoNetZT

Beschaffenheit bei der Befundaufnahme:

Das unbebaute, dreiecksförmige Grundstück wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz.



Abbildung 3: LUFTBILD MIT HÖHENLINIEN

Datenquelle: © kagis.ktn.gv.at

Das bewertungsrelevante Grundstück stellt zum größten Teil eine ungemähte und verwilderte Wiesenfläche dar, auf der Wiese verteilen sich einige freistehende Büsche und kleine Bäume, die beginnen die Freiflächen zu besiedeln.

Das Grundstück bildet natürliche Senken (siehe Höhenlinien im Luftbild), da die Ränder an den Grundstücksgrenzen von allen Seiten leicht abfallen und dort die tiefsten Punkte des Geländes liegen.

In diesen tieferen Wiesenflächen ist der Boden großflächig mit einem Polster aus grünem Moos bedeckt. Dieses Mooswachstum deutet häufig auf einen eher feuchten Boden hin.

Im Westen, entlang dem Grillenweg, stehen große Laubbäume mit tlw. dichten Unterwuchs aus diversen Sträuchern.

Im Süden, entlang der Flughafenstraße, steht eine Laubbaumreihe/Allee, welche augenscheinlich auf öffentlichem Gut steht, unter und zwischen diesen Bäumen wachsen ebenfalls Büsche und kleine Bäume. Entlang der Straße verläuft ein Gehsteig mit Straßenbeleuchtung, ebenfalls bereits öffentliches Gut.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

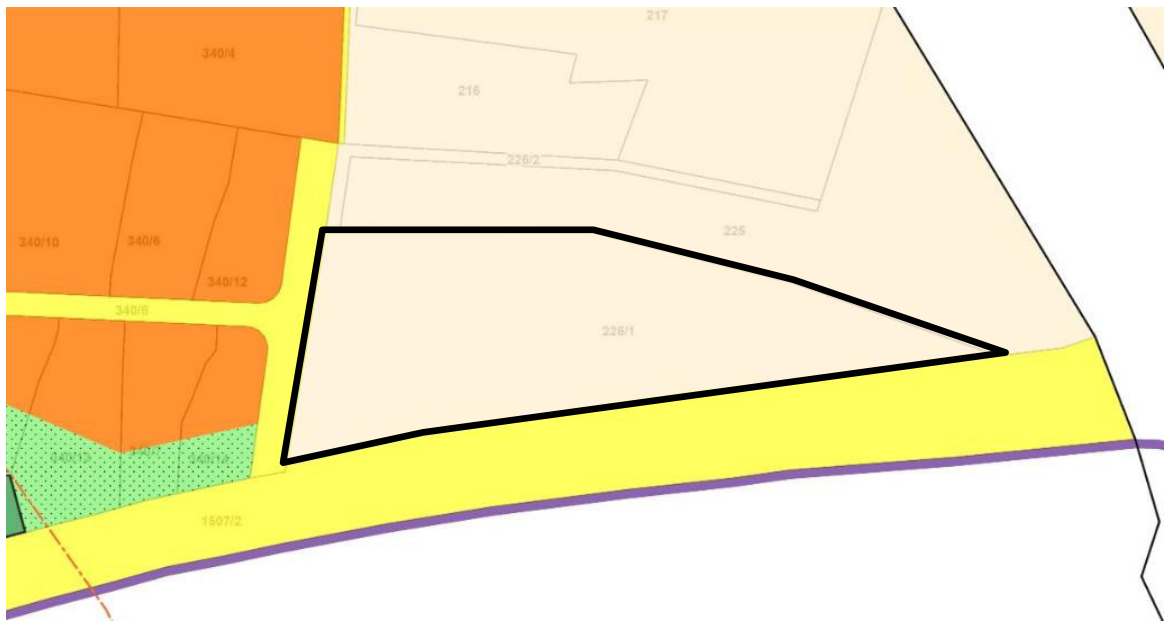


Abbildung 4: WIDMUNG

Datenquelle: © kagis.ktn.gv.at

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idG der Stadt Klagenfurt am Wörthersee ist das bewertungsrelevante Grundstück als, **Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland**, gewidmet.

HINWEIS:

Es wurden Projektunterlagen über den Ankauf des Grundstückes von September 2022 vorgelegt, in denen ausgeführt wurde, dass das Grünland in Bauland umgewidmet werden soll.

Nach Rückfrage bei der Abteilung Stadtplanung wurde die Widmung Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland per Mail bestätigt – es liegen aktuell keine laufenden Verfahren oder Anregungen zur Umwidmung vor.

2.2.3 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevante Grundstücksfläche ist 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).

2.2.4 GEFAHRENZONE

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.

WLW: Wildbach- und Lawinenverbauung - erstellt Gefahrenzonenpläne speziell für Wildbäche und Lawinen (Forsttechnischer Dienst).

BWW: Bundeswasserbauverwaltung - erstellt Pläne für Hochwasserereignisse an Flüssen (wasserbauliche Planung).

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Wasser, Kanal, Strom und Telefon befinden sich im Nahebereich der Liegenschaft.

2.2.6 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft EZ 637, GST 226/1, KG 72142 Marolla, zum 01.01.2024 (EWAZ 57 018-8-9764/5- siehe Anlage **A.02 – A.04**) Ist mit **€ 8.500,00 angegeben.**

Die Grundsteuer beträgt im Jahr aktuell € 2,40 (siehe Kontoauszug Anlage **A.05**).

2.2.7 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 637** (siehe Kontoauszug Anlagen **A.05**) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

<u>Magistrat Klagenfurt/Abgaben und Gebührenrecht</u>	<u>- Grundsteuer</u>	<u>€</u>	<u>4,80</u>
---	----------------------	----------	-------------

HINWEIS:

Lt. Auskunft der Abteilung Abgaben und Gebührenrecht gab es rückwirkend zum Jahr 2024 eine Erhöhung des Grundsteuermessbetrages von 0,48 auf 13,35 €.

Somit entsteht eine Offene Forderung von € 200,25 zum 4. Quartal 2026.

Diesbezüglich ergeht der Bescheid aber erst um den 1. Oktober.

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.

Im Sinne der Bewertungswissenschaft ist für unbebaute Grundstücke, wie in diesem Fall, das **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.

3.2 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit die direkte Feststellung des Verkehrswertes, erfolgt durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Vergleichspreise die auf besondere Vorlieben schließen lassen sind bei der Preisbildung ebenso wenig zu berücksichtigen wie Kaufabschlüsse unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.2.2 BODENWERT

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

Auszugehen ist von Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaft, welche sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Marolla**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften, ergibt.

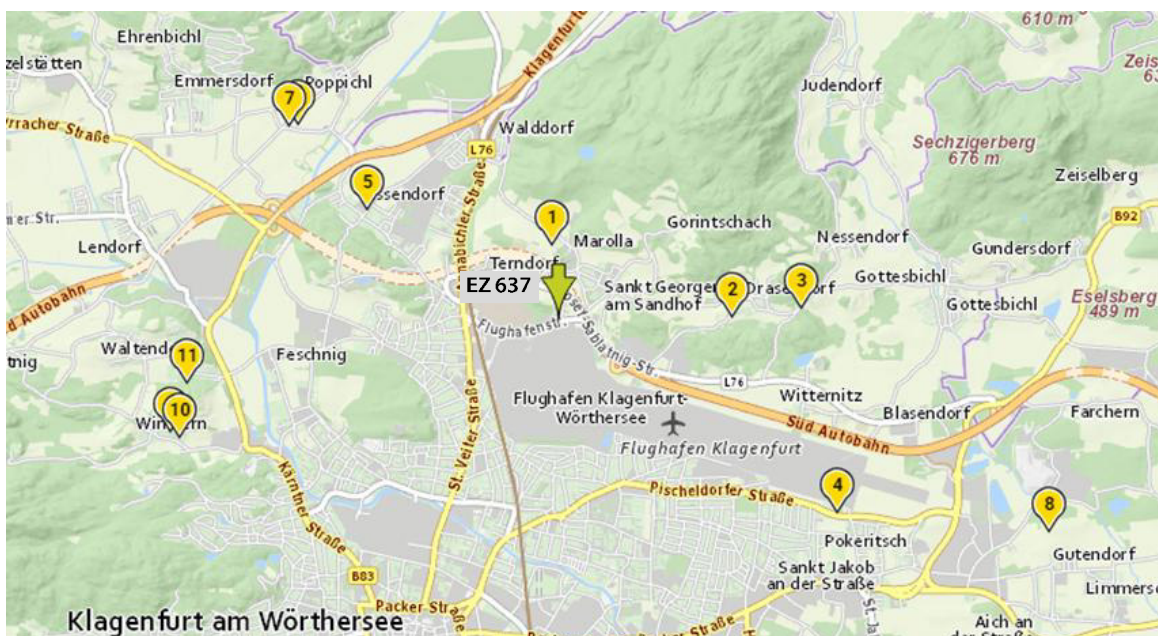


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Datenquelle: © GoogleMap

Daten zu landwirtschaftlichen Flächen in Klagenfurt a.W. – Nord-Ost (Bezirkswerte):

Minimum:	€	2,00/m ²
Maximum:	€	16,50/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		24
Stichtag:		31.12.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	10,75/m²
Veränderung 2021/2025	€	+8,2 % p.a.

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

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **11 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 18.08.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 8,2 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Marolla	604	2024	19.07.2023	647/2	7.923,00	63.384,00	79.407,36	10,02
3	Blasendorf	3005	2025	02.04.2025	278	4.520,00	54.240,00	60.365,24	13,36
4	Welzenegg	10600	2022	01.09.2022	241/1	2.775,00	39.500,00	52.332,20	18,86
5	Ehrenthal	6585	2026	25.03.2026	89/1	18.075,00	451.875,00	466.686,76	25,82
6	Karnburg	7113	2023	20.04.2023	527	11.736,00	117.360,00	149.399,76	12,73
7	Waltendorf	8200	2023	10.05.2023	528	4.477,00	53.724,00	68.149,64	15,22
9	Waltendorf	2377	2022	22.09.2021	203	2.049,00	35.000,00	49.073,40	23,95
10	Waltendorf	9235	2023	14.11.2023	189/3	5.211,00	54.662,00	67.032,34	12,86

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Landwirtschaftliche Flächen - Grünland von 16,60/m²**.

Auf Grund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird entsprechend der nachfolgenden Tabelle der Umrechnungsfaktor für die bewertungsrelevante Liegenschaft ermittelt:

			Lagefaktor der Bewertungsliegenschaft FB				
			sehr gut	gut	normal	schlecht	sehr schlecht
			1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
Lagefaktor der Vergleichsliegenschaft FV	sehr gut	1,30	1,00	0,88	0,77	0,65	0,54
	gut	1,15	1,13	1,00	0,87	0,74	0,61
	normal	1,00	1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
	schlecht	0,85	1,53	1,35	1,18	1,00	0,82
	sehr schlecht	0,70	1,86	1,64	1,43	1,21	1,00

Ist die Lage der Vergleichsliegenschaft schlechter als jene der zu bewertende Liegenschaft, dann müsste der Preis für eine vergleichbare (bessere) Lage, wie sie die zu bewertende Liegenschaft aufweist, auch ein "besserer", d.h. höherer sein, und umgekehrt.

Das Bezugsmaß ist der **Lagefaktor FB** der zu bewertende Liegenschaft, an dem die Lage der Vergleichsliegenschaft **FV** gemessen wird.

Der Umrechnungsfaktor UF ist dann das Verhältnis **FB / FV**.

Ausgegangen wird vom Mittelwert der erhobenen Kaufabschlüsse von **€ 16,60/m²**.

Lage der zu bewertende Liegenschaft:

Lagefaktor **FB = 1,30** sehr gut (Flughafennähe/Nutzungspotenzial)

Lage der Vergleichsliegenschaften:

Lagefaktor **FV = 1,15** gut

Ergibt den Umrechnungsfaktor UF = 1,13

Mittelwert für Bauland-Preise von € 16,60/m² x 1,13 = € 18,76/m².

Unter Berücksichtigung aller Umstände (**Lage**, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Grünland-Preis** von **€ 19,00/m²** festgesetzt.

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

Die Grundstücksgröße wurde dem Grundbuch entnommen.

Grundstück 226/1	4.371,00 m² x € 19,00	€ 83.049,00
Gerundeter Bodenwert Grundstück 226/1		€ 83.000,00

3.3 ERGEBNIS

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

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

3.3.1 VERKEHRSWERT

Der VERKEHRSWERT der unbebauten Liegenschaft EZ 637,
GST 226/1, KG 72142 Marolla, BG Klagenfurt,
beträgt zum Bewertungsstichtag 18.08.2026

€ 83.000,00

In Worten: dreiundachtzigtausend Euro



Pusarnitz, am 07.09.2026

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 – A.04 Einheitswertbescheid

A.05 Abgaben: Grundsteuer

A.06 Lageplan/Verlauf 20 kV-Leitung aus Bescheid TZ 5901/1993