

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsstichtag	4
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.5	Beilagen	5
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	7
2.1	Gutsbestand	7
2.2	Liegenschaftsadresse	7
2.3	Grundbuchauszug	8
2.4	Liegenschaftsbeschreibung	9
2.4.1	Bebauung /Lage & Widmung	9
2.4.2	Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:	12
2.4.3	Hora - Pass	17
2.4.4	Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) Verkehrsverhältnisse	19
2.4.5	Abfrage Verdachtsflächenkataster	19
2.5	Baulichkeiten	21
2.5.1	Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)	21
2.5.2	Grundriss Wohnhaus - Erdgeschoß: (nicht im Maßstab dargestellt)	22
2.5.3	Grundriss Wohnhaus - Dachgeschoß: (nicht im Maßstab dargestellt)	23
2.5.4	Ansichten + Schnitt Wohnhaus: (nicht im Maßstab dargestellt)	24
2.5.5	Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr	25
2.5.6	Baulichkeiten – technische Beschreibung	26
2.6	Nebengebäude	29
2.7	Laube	30
2.8	Außenanlagen	31
2.9	Besondere Merkmale - Baulichkeiten	32
2.10	Feuchtigkeit	33
2.11	Gebäudezustand / Erhaltungszustand	34
2.11.1	Wohnhaus	34
2.12	Nutzung Liegenschaft:	34
3	Gutachten Sachwert	35
3.1	Allgemeines	35
3.2	Bewertungsmethodik	35

3.3	Bewertung	36
3.3.1	Bodenwert	36
3.4	Bewertung / bauliche Anlagen	38
3.4.1	Herstellungskosten	38
3.4.2	Bewertung Wohnhaus	39
3.4.3	Bauzeitwert – Wohnhaus	41
3.4.4	Nebengebäude	41
3.4.5	Laube	41
3.4.6	Außenanlagen	41
3.5	Sachwert - Zusammenstellung (Boden + bauliche Anlagen)	42
3.6	Verkehrswertableitung EZ 304	43
4	Verkehrswert	44
5	Anmerkungen	45
5.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3	45
5.2	Vorgelegte Unterlagen	45
5.3	Konsens	45
5.4	Energieausweisvorlage	45
5.5	Besichtigung und Verträge	45
6	Beilagen	46
6.1	Fotodokumentation Beilage 1	46

1 EINLEITUNG

1.1 Auftraggeber

Der Auftrag wurde vom Bezirksgericht Eisenkappel, Hr. Mag. Franz Boschitz (Richter), erteilt.

Aktenzeichen: 3 E 539/25x

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Liegenschaft EZ 304, GB KG 76206 Eisenkappel, Bezirksgericht Eisenkappel.

Der SV geht in seiner Bewertung von einem bestandsfreien Objekt (nicht vermietet / bzw. ev. vorhandener Bestandsvertrag kurzfristig kündbar) aus.

Fahrnisse + Mobiliar waren nicht Gegenstand der Bewertung.

1.3 Bewertungsstichtag

1. Bewertungsstichtag: 06.02.2026 (Tag der Befundaufnahme) in Anwesenheit von

- Hr. Walter Tischler
- Hr. Manfred Reschenauer (Gerichtliche Erwachsenenvertretung des Hrn. Walter Tischler)
- Hr. Thomas Lackner (Mitarbeiter der Sachverständigenkanzlei)
- Hr. Ing. Mag. Erwin Lackner (Sachverständiger)

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2. Besichtigung der Liegenschaft am 06.02.2026 (Besichtigungstermin).
3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
4. Erhebungen betreffend den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
5. Diverse übergebene Pläne / Skizzen und Unterlagen
6. Richtpreise für Wohnbauten
7. Erhebungen über Grundstückspreise
8. Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
9. ÖNORM B 1800, B 1801 sowie B 1802
10. Fachliteratur: Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter 6. + 7. Auflage
11. Fachliteratur: Immobilienbewertung Österreich – Bienert / Funk 2. Auflage
12. Fachliteratur: Der Wert von Immobilien – Seiser + Kainz 1. Auflage
13. Fachliteratur: Das Grundbuch in der Praxis – Jauk
14. Fachliteratur: Sachverständige – Linde
15. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser 1. Auflage

16. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
17. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk 2. Auflage
18. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
19. Diverse österreichische u. deutsche Fachliteratur & Fachzeitschriften

1.5 Beilagen

Beilage 1: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.6 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurden keine weitergehenden, bauliche Untersuchungen der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen der Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Untersuchungen der Baugründe und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung der Böden vorliegt. Der SV übernimmt für eventuelle Kontaminationen keine Haftung. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung oder Unternehmensbewertung handelt!

Die Bau- und Erhaltungszustände der Gebäude wurden auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen der Bauzustände, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der Reparaturrückstau und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde von gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich - rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der 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 die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit. Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2 BEFUND

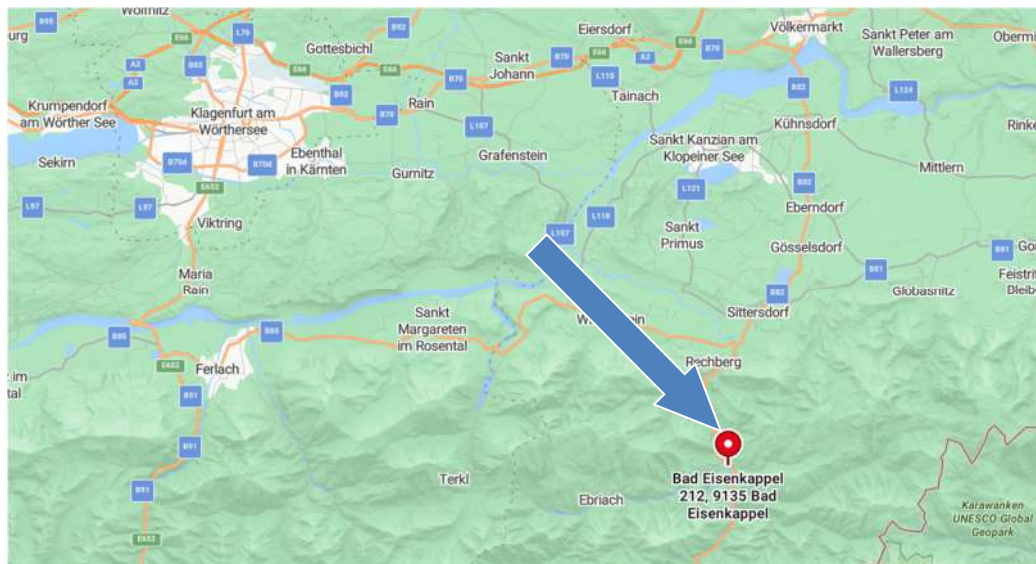
2.1 Gutsbestand

EZ 304, KG 76206 Eisenkappel, Bezirksgericht Eisenkappel

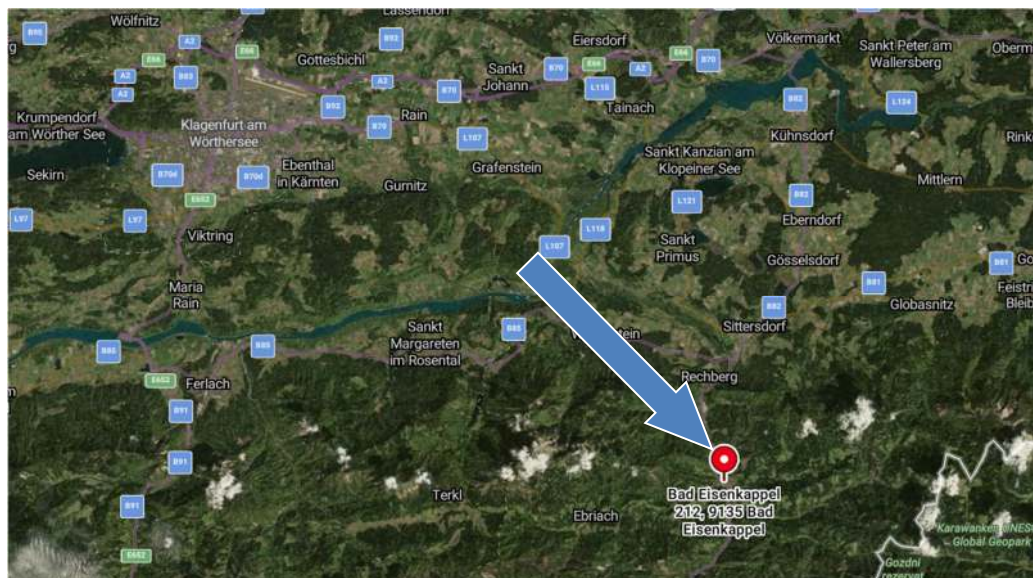
Gst. -Nr.	BA (Nutzung)	Fläche in m ²
119/2	Gärten (10)	192
	Bauf. (10)	114
Gesamtfläche		306

2.2 Liegenschaftsadresse

Bad Eisenkappel 212, 9135 Eisenkappel



Quelle: bing



Quelle: bing

2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76206 Eisenkappel
BEZIRKSGERICHT Eisenkappel

EINLAGEZAHL 304

Letzte TZ 435/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
119/2	GST-Fläche	306	
	Bauf. (10)	114	
	Gärten (10)	192	Bad Eisenkappel 212

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Walter Tischler

GEB: 1967-10-14 ADR: Bad Eisenkappel 212 9135

a 511/2010 Übergabsvertrag 2010-07-26 Eigentumsrecht

b 511/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

4 a 511/2010

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt III Übergabsvertrag 2010-07-26 für

Anna Maria Unger geb 1947-10-12

b gelöscht

5 a 511/2010

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt IX Übergabsvertrag 2010-07-26 für

Anna Maria Unger geb 1947-10-12

b gelöscht

6 a 123/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-03

PFANDRECHT

Kosten EUR 210,10 für

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach (3 E 140/25w)

vollstr EUR 69,93

7 a 435/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 20.617,37 s.A.

für TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v)

3 E 539/25x

wird nicht bewertet!

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

➤ Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.

2.4 Liegenschaftsbeschreibung

2.4.1 Bebauung /Lage & Widmung

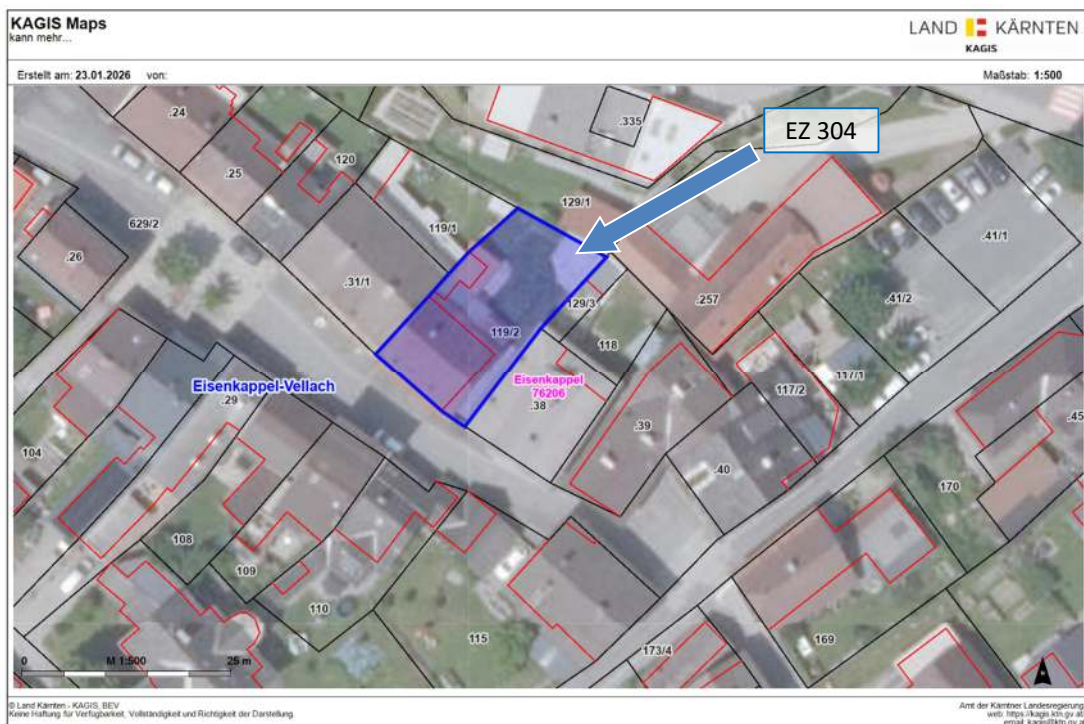
Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Eisenkappel-Vellach. „Bad Eisenkappel 212, 9135 Eisenkappel“ ist südöstlich der Landeshauptstadt Klagenfurt gelegen. Die Zufahrt / der Zugang zur Liegenschaft befinden sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Liegenschaft besteht aus dem polygonalen Grundstück GST-NR. 119/2. Das Wohnhaus ist ca. an der südwestlichen Grundstücksgrenze situiert und ist im Westen an das Nachbarhaus angebaut. Weiters befindet sich ebenso ein Nebengebäude (Lager / Werkstatt) an der westlichen Grundstücksgrenze und wurde im Norden an das Wohnhaus angebaut. Die Laube (Sitzgelegenheit) befindet sich im nordöstlichen Gartenbereich. Der mehrgeschossige Baukörper (Wohnhaus – KG / EG / DG - *nicht ausgebaut*) ist mit einem Satteldach (ca. Ost - West ausgerichtet) versehen.

Die Grünflächen sind hauptsächlich im Norden angelegt. Das Grundstück ist augenscheinlich ca. eben.

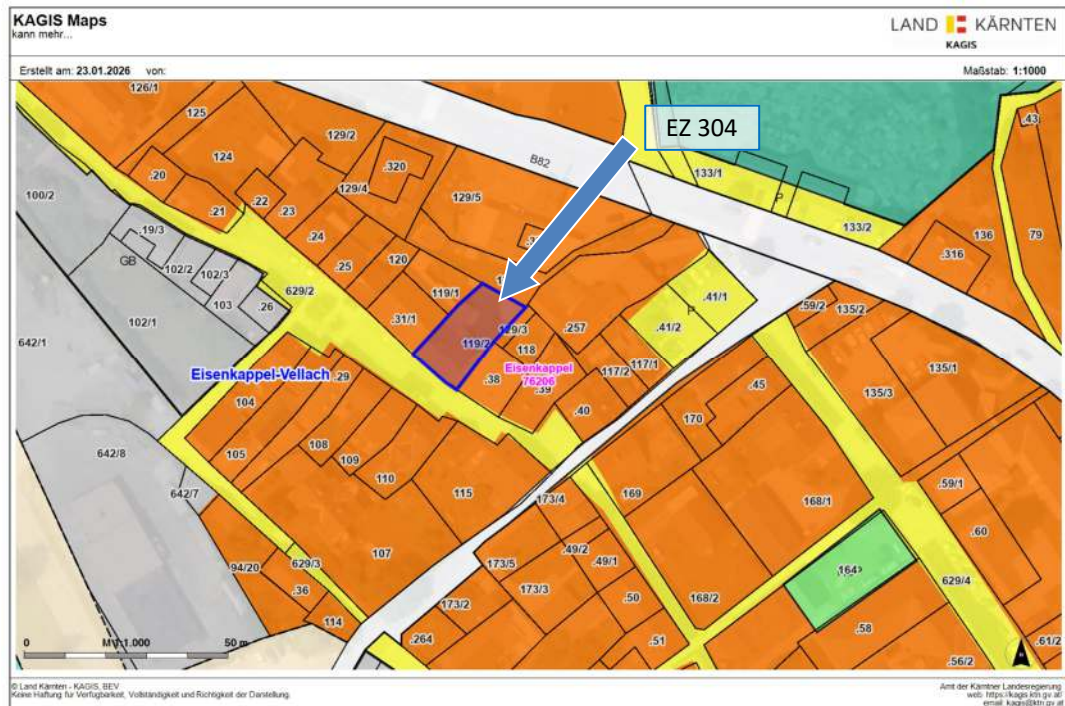
Das Grundstück ist mit der Widmung „**Bauland - Wohngebiet**“ (siehe KAGIS - Flächenwidmung Pkt. 2.4.1.2 und Auskunft Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach Pkt. 2.4.2.1) versehen – *keine Haftung SV*.

2.4.1.1 Grundstücksübersicht KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.2 Flächenwidmung KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>



2.4.1.3 Legende Flächenwidmungsplan KAGIS

Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen	
A. BAULAND 1. Dorfgebiet 2.1 Wohngebiet 2.2 Reines Wohngebiet Signatur: WGR 3.1 Kurgebiet 3.2 Reines Kurgebiet Signatur: KGR 4.1 Gewerbegebiet 4.2 Gemischtes Baugebiet Signatur: GB 5. Geschäftsgebiet 6. Industriegebiet 7. Sondergebiet Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt KS = Kaserne SPL = Sprengstofflager etc. 8. Sonderwidmung Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus FZW = Freizeitwohnsitz EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1 EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2 etc. 9. Vorbehaltsfläche Signatur: z.B.: VS = Volksschule SWB = Sozialer Wohnbau KG = Kindergarten A = Altersheim K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG etc. 10. Aufschließungsgebiet 11. Mehrgeschoßige Widmung Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/ Genehmigungsbescheid)	8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligem Baubeschränkungsbereich Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand) Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung) Baubeschränkungsbereich 9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung KELAG 20 kV Hochspannungsfreileitung (Bestand) Hochspannungsfreileitung (Planung) Gefährdungsbereich Signatur: Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers Bahnstromleitung (Bestand) Bahnstromleitung (Planung) Gefährdungsbereich Signatur: ÖBB 10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand) Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung) Signatur: EO = Erdölleitung EG = Erdgasleitung P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung 11. Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet 12. Schutz, Emmisionsbereich Schutz-, Emissionsbereich Signatur z.B.: ÖBB MTFS = Militärische Tiefflugstrecke etc. 13. Kanalisationsbereich Kanalisationsbereich 14. Versorgungsleitung in der Gemeinde Versorgungsleitung in der Gemeinde Signatur: W = Wasserleitung K = Kanal 15. Wald Wald
B. GRÜNLAND 1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland 2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes H-Z = Zuhube H-A = Auszugshaus 3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung 4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz ÖGA = öffentlich zugänglicher Garten PA = Park KB = Kabinenbau etc.	

Quelle: Land Kärnten – KAGIS, [https://kagis.ktn.gv.at/Auszug aus der Flächenwidmungslegende](https://kagis.ktn.gv.at/Auszug%20aus%20der%20Fl%C3%A4chenwidmungslegende)

2.4.2 Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:

2.4.2.1 Auskunft der Gemeinde Eisenkappel-Vellach - Bauabteilung

S.g. Damen und Herren,

die gewünschten Angaben als Antwort in eurer E-Mail bzw. die Unterlagen als Anhang.

Eine Akteneinsicht am 06.02.2026 zwischen 7:00 Uhr und 12:00 Uhr wird erbeten.

LG

Andreas Ojster

Bauamt / gradbeni urad

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach

Tržna občina Železna Kapla-Bela

9135 Eisenkappel-Vellach / Železna Kapla-Bela 260

Telefon: +43 4238 8311 24

Mobil: +43 650 8311 204

Fax: +43 4238 8311 31

E-Mail: andreas.ojster@ktn.gde.at

Web: www.eisenkappel-vellach.gv.at

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach

Tržna občina Železna Kapla-Bela



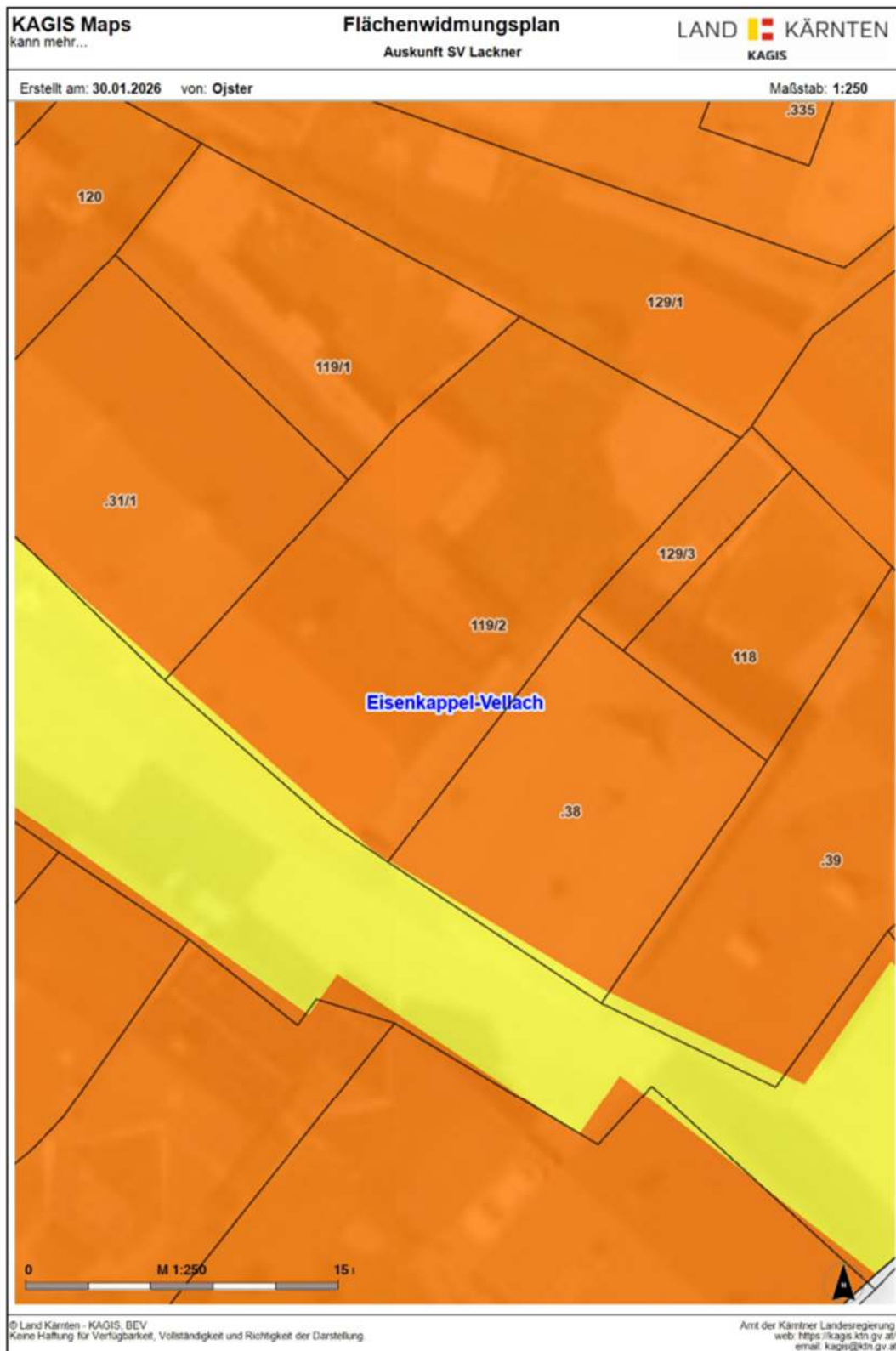
Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Auskunft Wasser- und Abwasserversorgung – Gemeinde Eisenkappel – Vellach:



Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Auskunft Widmung – Gemeinde Eisenkappel – Vellach:

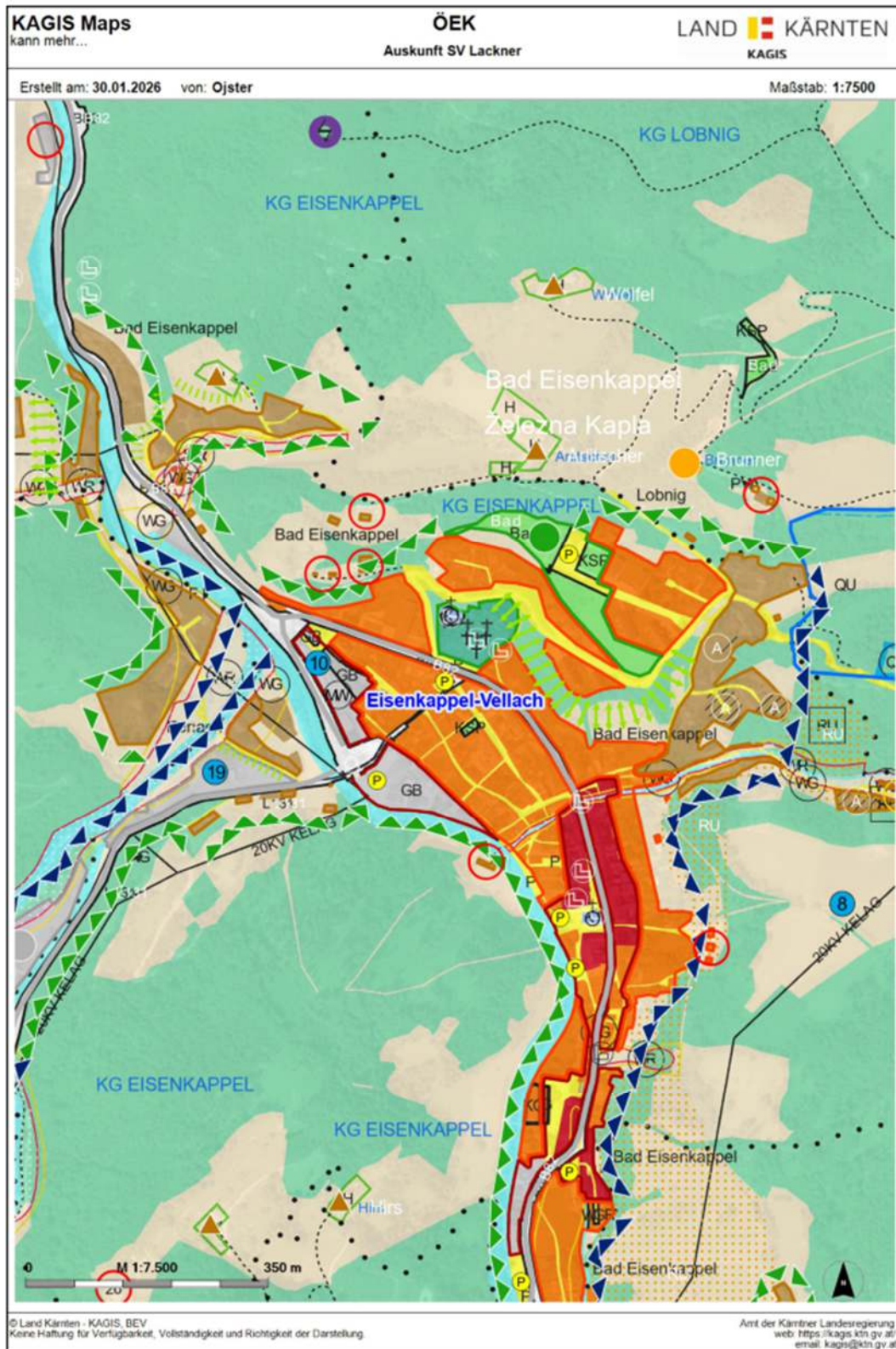


Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Auskunft Gefahrenzonenplan – Gemeinde Eisenkappel – Vellach:



Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Auskunft ÖEK – Gemeinde Eisenkappel – Vellach:

Quelle: Eisenkappel - Vellach

2.4.3 Hora - Pass

HORA

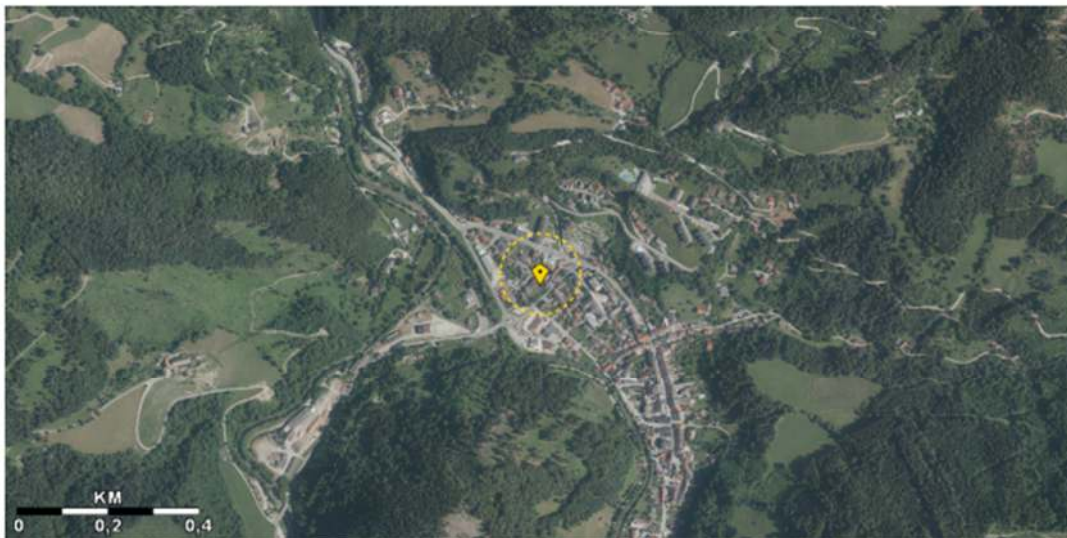
 NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Bad Eisenkappel 212, 9135 Eisenkappel-Vellach
Seehöhe: 547 m
Auswerteradius: 90 m
Geogr. Koordinaten: 46,48943° N | 14,58960° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		mittel
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 46,48943° N; 14,58960° O; Datum: 24.02.2026

Seite 1 / 2

Quelle: <https://hora.gv.at/>

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss

Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤ 190
- > 170 - ≤ 180
- > 160 - ≤ 170
- > 150 - ≤ 160
- > 140 - ≤ 150
- > 130 - ≤ 140
- > 120 - ≤ 130
- > 110 - ≤ 120
- > 100 - ≤ 110
- > 90 - ≤ 100
- > 80 - ≤ 90
- > 70 - ≤ 80
- > 60 - ≤ 70
- > 50 - ≤ 60
- > 40 - ≤ 50
- ≤ 40

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 46,48943° N; 14,58960° O; Datum: 24.02.2026

Seite 2 / 2

Quelle: <https://hora.gv.at/>

2.4.4 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme ist der Anschluss für die Wasser + Kanalversorgung vorhanden. Der Stromanschluss ist augenscheinlich (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme) ebenso vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

Ein öffentlicher Nahverkehr ist ebenso vorhanden und das Straßennetz ist gut ausgebaut.

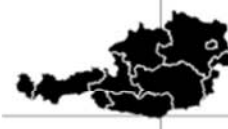
2.4.5 Abfrage Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 24.02.2026 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas **festgestellt**.



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Eisenkappel 119/2 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Dienstag, 24. Februar 2026

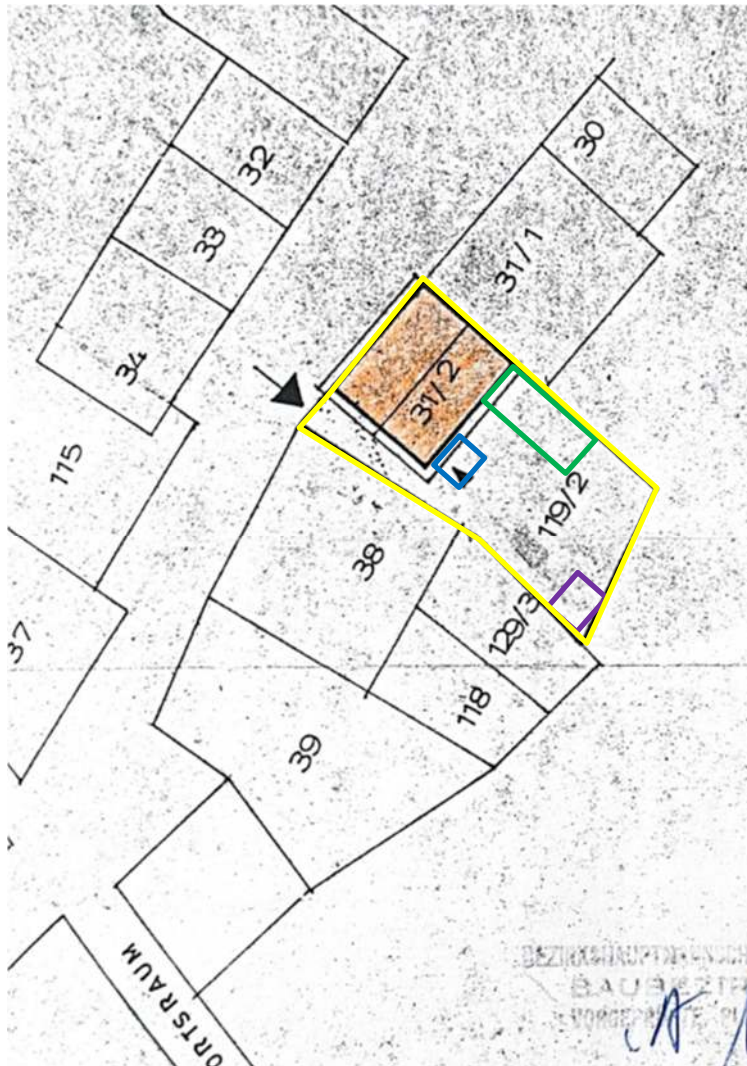
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.5 Baulichkeiten

2.5.1 Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)



ca. Nebengebäude

ca. Laube

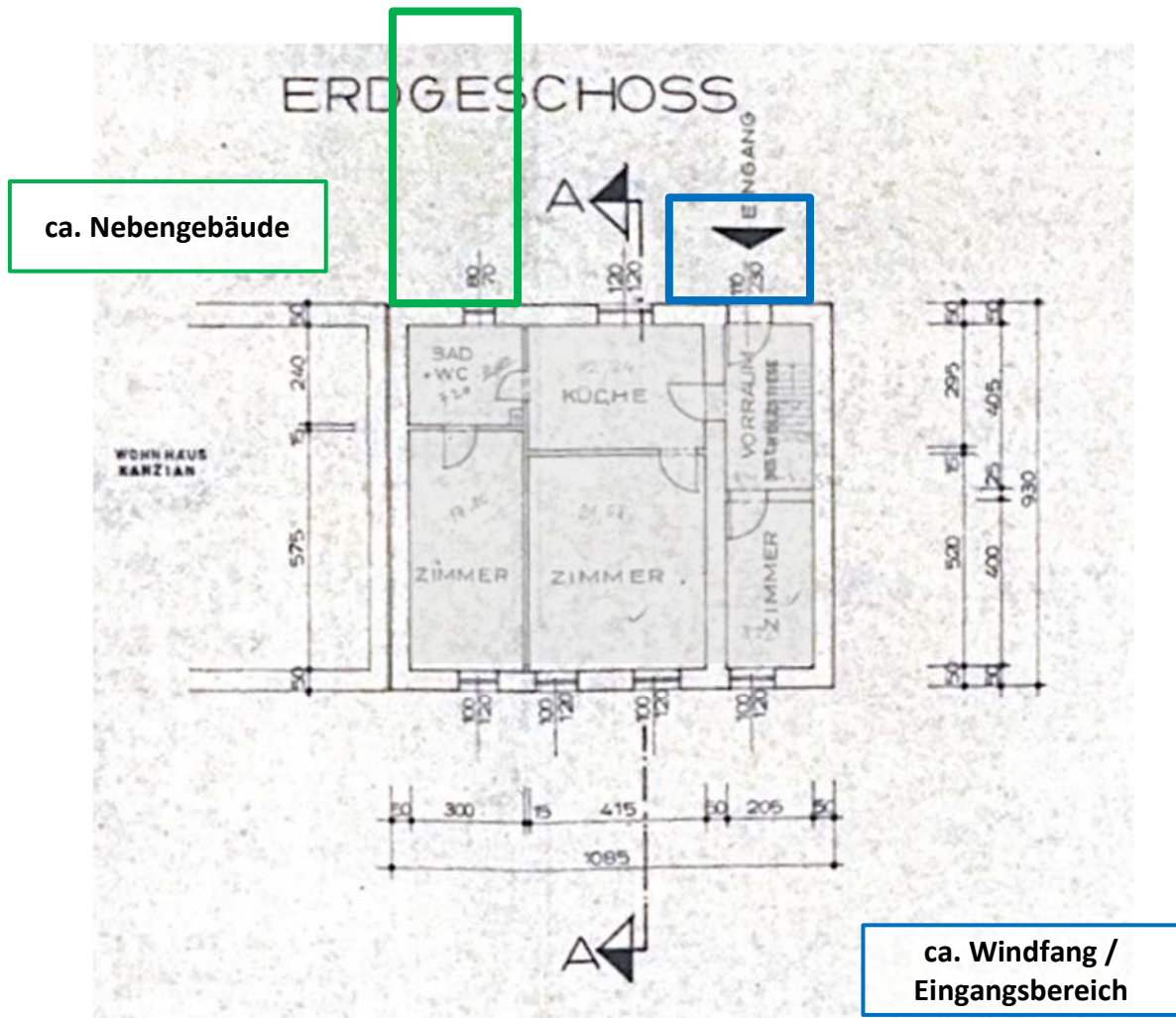
ca. Windfang /
Eingangsbereich

ca. Grundstück

Diverse Ausbauten / Wände / Räume usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – ein konsensualer Zustand ist herzustellen – Keine Haftung SV!

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

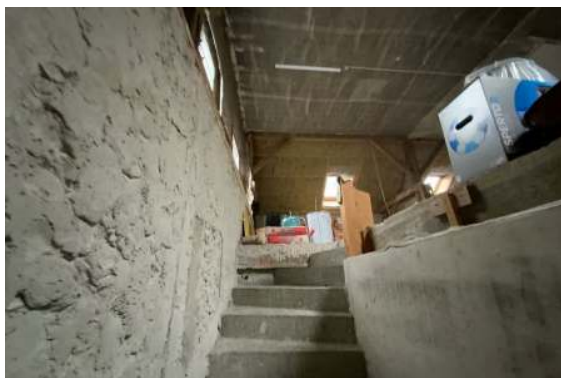
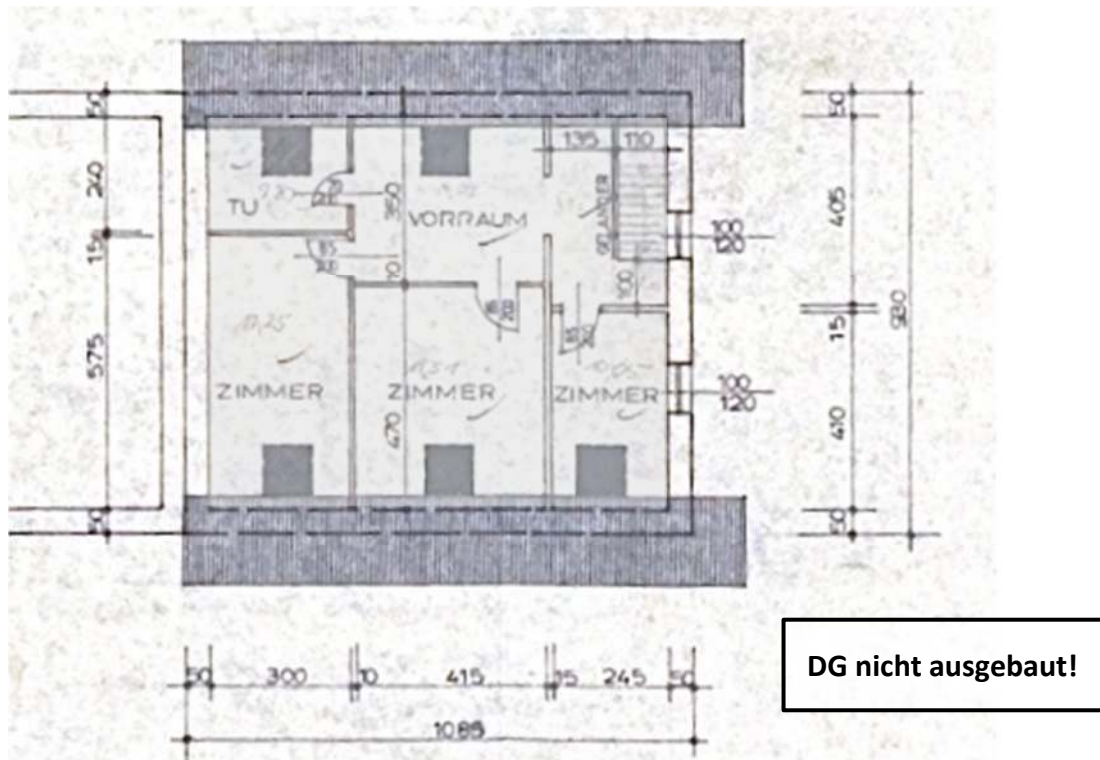
2.5.2 Grundriss Wohnhaus - Erdgeschoß: (nicht im Maßstab dargestellt)



Diverse Ausbauten / Wände / Räume usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – ein konsensualer Zustand ist herzustellen – Keine Haftung SV!

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

2.5.3 Grundriss Wohnhaus - Dachgeschoß: (nicht im Maßstab dargestellt)

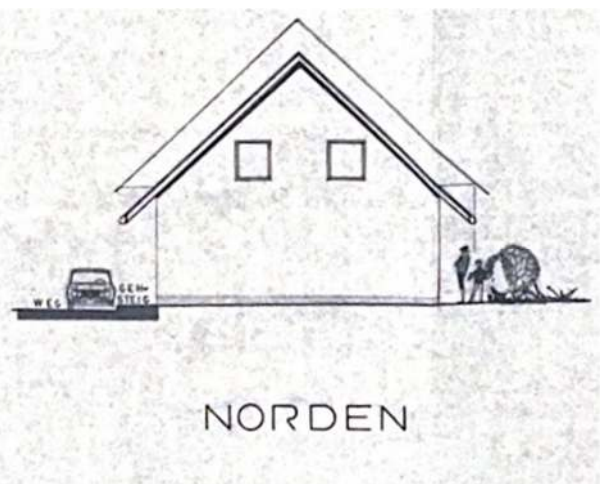
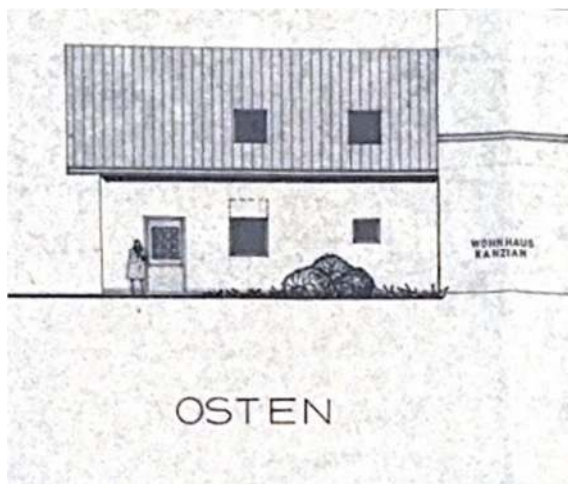
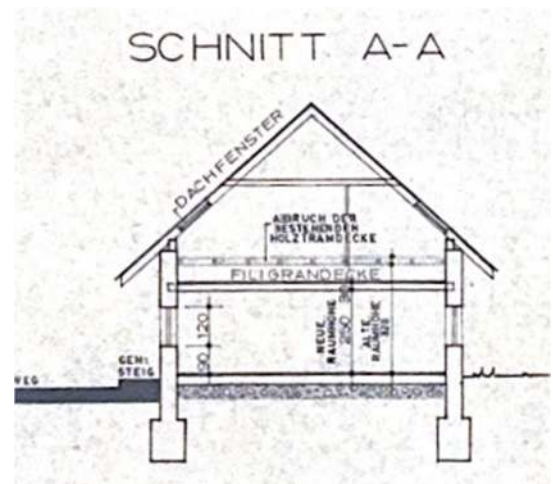
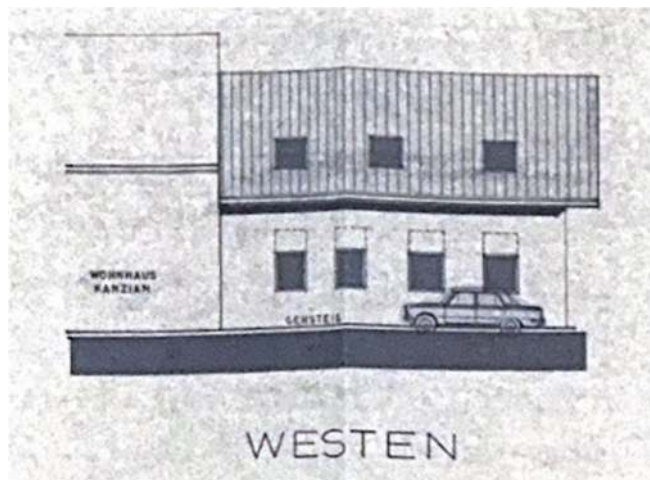


Diverse Ausbauten / Wände / Räume usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – ein konsensualer Zustand ist herzustellen – Keine Haftung SV!

DG – keine Innenwände usw. / nicht ausgebaut!

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

2.5.4 Ansichten + Schnitt Wohnhaus: (nicht im Maßstab dargestellt)



Diverse Ausbauten / Wände / Räume usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

2.5.5 Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr

Die Flächen wurden aus den ausgehobenen Planunterlagen der Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach + den Naturgroßmaßen vor Ort entnommen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

- Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Brutto-Flächen** angesetzt.

Erläuterung Bruttoflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrisse (z.B. Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß) und wird in m² angegeben.

Die Brutto-Grundfläche ist nach den äußeren Begrenzungen (inklusive Wandaußenputze oder Wandaußenverkleidungen) des Geschoßes zu berechnen. Die Maße können dem Grundriss der amtlich bewilligten Baupläne entnommen werden (Immobilienbewertung, 7. Auflage, Heimo Kranewitter).

Es wird von einer vorschriftsmäßigen rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Der Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

Wohnhaus, Nebengebäude und Laube

Wohnhaus - Bruttoflächen			
Kellergeschoß Erdgeschoß Dachgeschoß (nicht ausgebaut)			
KG	ca.	27,00	m ²
EG	ca.	106,45	m ²
DG (nicht ausgebaut)	ca.	98,65	m ²

Nebengebäude + Laube - Bruttoflächen			
Nebengebäude	ca.	20,70	m ²
Laube	ca.	22,00	m ²

Flächen lt. Naturgroßmaßen vor Ort

Im Bauakt der Marktgemeinde Eisenkappel liegen keine Planunterlagen des Nebengebäudes und der Laube auf – ein konsensualer Zustand ist herzustellen.

Keine Haftung SV!

Baujahr: Aufgrund der Bausubstanz, Ausstattung und Zustand wird ein fiktives Alter für die Berechnungen angesetzt.

Diverse Sanierungen / Erweiterung wurden laufend durchgeführt – diese werden in der Zustandsnote und der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der SV setzt aufgrund des Zustandes und des Gebrauchs ein entsprechendes fiktives Alter an.

Genehmigung: Bescheid vom 17.9.1982: Um- Ausbau des bestehenden Wohnhauses
Bescheid vom 27.7.1983: Umbau des Wohnhauses (Unterfangskonstruktion)
Bescheid vom 14.6.1994: Baubewilligung betreffend Ausbau des Dachgeschoßes
Mitteilung vom 29.6.1999: Neueindeckung des Wohnhauses inkl. Kaltdach und Spenglerarbeiten mit Landdach- Tonziegel

2.5.6 Baulichkeiten – technische Beschreibung

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Auskünfte / Daten / Planunterlagen tlw. bei der Befundaufnahme. *Der SV übernimmt dafür keine Haftung.*

2.5.6.1 Wohnhaus

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise, Holzbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	KG - klein / EG / DG (nicht ausgebaut)
Außenwände / Fassade:	Massivbauweise (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme) → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Innenwände:	massiv, verputzt + gemalen – keine Haftung SV! → (Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt).
Dach:	Satteldach (Kaltdach), Tonziegel o.ä., bereits saniert ca. 1999 – keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech, z.T. ins Gelände ableitend – keine Haftung SV! → (Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt).
Treppen innen:	<u>EG in das DG:</u> Massivtreppe, Tritt- Setzstufen Beton o.ä., kein Handlauf vorhanden – ABSTURZGEFAHR! → keine Haftung durch den SV. <u>EG in das KG:</u> Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen Beton o.ä. / kein Handlauf vorhanden, Abgang zum KG und Stufenverhältnis nicht lt. Norm – ABSTURZGEFAHR! → keine Haftung durch den SV. Treppen / Geländer sind entsprechend den Normen zu adaptieren!

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Fenster:	z.T. Kunststofffenster, Isolierverglasung, Profil außen foliert – alte Ausführung, Dachflächenfenster vorhanden – innen Holz / außen Blech
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> z.T. Dekor usw. / <u>Außen:</u> Blech usw.
Sonnenschutz	Kein Sonnenschutz ersichtlich
Haustüren:	Windfangbereich außen: Holz / Rahmentüre mit Glasausschnitten – lasiert o.ä., Hauseingangstüre im Windfang - Rahmentüre mit Glasausschnitten, Mehrfachverriegelung – lasiert / lackiert, .
Türen innen:	Holztüren mit Umfassungszarge o.ä. – alte Ausführung
Fußboden:	Laminat, Fliesen, usw.
Sanitär:	EG: Bad: bestehend aus Badewanne mit Duschmöglichkeit (kein Spritzschutz vorhanden), Einzelwaschtisch, Fenster vorhanden, Boden und Wand gefliest, Sanitärfarbe weiß o.ä. – alte Ausführung, Waschmaschinenanschluss EG: WC getrennt: bestehend aus Stand-WC, Fenster vorhanden, Boden gefliest, Wände mit Holzverkleidung, Sanitärfarbe weiß o.ä.
Haustechnik:	Geheizt wird mittels Fernwärmeheizung – Boiler im DG. Zusätzlich befindet sich ein Festbrennstoffofen in der Küche. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i>
E-Installation:	Die Elektroinstallationen sind dem Alter entsprechend. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Parken:	Parkmöglichkeiten sind im Einfahrtsbereich der Liegenschaft / Zufahrtsstraße vorhanden.
Anmerkung:	Eine Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!

2.5.6.2 Nebengebäude

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Mischbauweise / Holzbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG
Außenwände / Fassade:	Mischbauweise (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme) → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Dach:	Pulldach, z.T. Trapezblech o.ä., z.T. Bitumen o.ä.– keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech – keine Haftung SV! → (Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt).
Fenster:	Kunststofffenster
Eingangstüren:	2 Eingangstüren, Kunststoff mit Glasausschnitt
Fußboden:	Holz o.ä.
E-Installation:	Die Elektroinstallationen sind dem Alter entsprechend. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Anmerkung:	Eine Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen.

2.6 Nebengebäude

Nördlich an das Wohnhaus angebaut befindet sich das Nebengebäude. Es wird als Abstellraum / Lager und Werkstatt genutzt. Das Nebengebäude ist in Mischbauweise / Holzbauweise gebaut. Das Nebengebäude ist in zwei Räume unterteilt – mit jeweils einem Eingang und Fenster. Das Dach des südlichen Raums / Bereichs des Nebengebäudes wurde mit Bitumen o.ä. abgedichtet und das Dach des nördlichen Raums / Bereichs des Nebengebäudes wurde mit Trapezblech verkleidet. Die Außenwände des Nebengebäudes wurden mit OSB-Platten o.ä. verkleidet – es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt. Die Entwässerung wird augenscheinlich (siehe Fotodokumentation) direkt vom Dach mittels Regenrinnen und Regenfallrohren in einen Regenwassertank abgeleitet. In der Marktgemeinde Eisenkappel liegen keine Planunterlagen des Nebengebäudes auf.

→ ein konsensualer Zustand ist herzustellen – keine Haftung SV.



2.7 Laube

Nordöstlich des Grundstückes befindet sich die offene Gartenlaube, die als Sitzgelegenheit genutzt wird. Die Laube ist eine Holzbauweise und im unteren Bereich ist die Konstruktion durch einen gemauerten Sockel eingefasst. Das Pultdach ist mit einem Trapezblech ausgeführt. Der Boden wurde mit Holzdielen o.ä. ausgeführt. Die Entwässerung wird direkt vom Dach. In der Marktgemeinde Eisenkappel liegen keine Planunterlagen zur Gartenlaube auf.

→ ein konsensualer Zustand ist herzustellen – keine Haftung SV.



2.8 Außenanlagen

Die Liegenschaft besteht aus dem polygonalen Grundstück GST-NR. 119/2. Das Wohnhaus ist ca. an der südwestlichen Grundstücksgrenze platziert. Das Gebäude ist im westlichen Bereich an das Nachbargebäude angebaut. Der Zugang und die Zufahrt erfolgen von der südöstlichen Grundstücksgrenze und wurde asphaltiert o.ä. ausgeführt. Die Einfahrt ist mit einem manuell bedienbaren doppelflügeligen Holztor verschließbar. Die Liegenschaft ist im Norden mit einem Maschendrahtzaun und im Osten hin z.T. nicht eingefriedet, die restliche Einfriedung bilden die Hausmauern o.ä. Die Terrasse im EG (nordöstlich des Windfangs) ist ca. nach Norden hin ausgerichtet. Das Gelände ist augenscheinlich ca. eben. Weiters befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich eine Laube (Sitzgelegenheit) und das Nebengebäude wurde im Norden an das Wohnhaus angebaut.

Die Laube + das Nebengebäude werden pauschal bewertet.

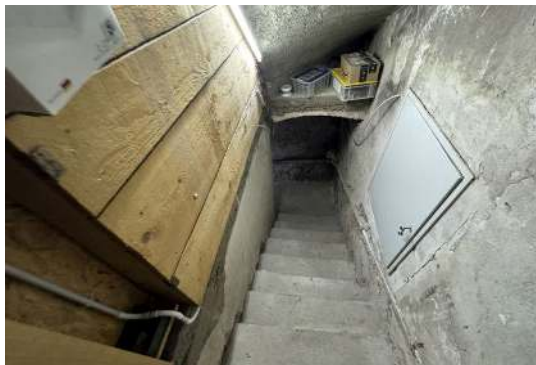
Der Gartenbereich ist überwiegend in Richtung Norden angelegt. Das Grundstück ist z.B. mit Rasen bewachsen. Die Anlage vermittelt aufgrund ihrer Ausführung einen einfachen Eindruck.



2.9 Besondere Merkmale - Baulichkeiten

- z.B. Stiegenabgang vom EG in das KG, Stufenverhältnis nicht lt. Norm / **STOLPERGEFAHR**, kein Handlauf vorhanden. Podest zum Abgang falsch situiert – **ABSTURZGEFAHR** – dies ist zu adaptieren. – *siehe Fotos.*

Fotodokumentation:



Der SV weist darauf hin, dass es sich nicht um ein bautechnisches Gutachten handelt / es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird von einer wirtschaftlichen Behebbarkeit ausgegangen. → **Sollte eine technische bzw. wirtschaftliche Sanierung nicht sinnvoll möglich sein, so ist eine Neubewertung vorzunehmen.**

2.10 Feuchtigkeit

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme waren auch feuchte Stellen am Gebäude (z.B. KG, usw.) ersichtlich.

- **Das KG wird als Lagerraum bewertet.**

Laut Feuchtemesser konnten erhöhte Feuchtigkeitwerte festgestellt werden. Der SV weist jedoch darauf hin, dass die Messtiefe maximal 40 mm beträgt.

- Kellergeschoss: Es sind optische Feuchteschäden ersichtlich. Es konnten an einigen Bereichen der Wände erhöhte Feuchtwerte gemessen werden, ebenso waren Oberflächenschäden ersichtlich.

Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.

Der SV weist darauf hin, dass es sich nicht um ein bautechnisches Gutachten handelt / es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird von einer wirtschaftlichen Behebbarkeit ausgegangen. → **Sollte eine technische bzw. wirtschaftliche Sanierung nicht sinnvoll möglich sein, so ist eine Neubewertung vorzunehmen.**

KG:



2.11 Gebäudezustand / Erhaltungszustand

Der Bau – und Erhaltungszustand wurde aufgrund der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Der Zustand des Gebäudes wird anhand der Methode nach „**Heideck**“ benotet. In der Praxis wird die Zustandswertminderung nach *Heideck* bei Wohnobjekten angewendet.

2.11.1 Wohnhaus

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich 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 %

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz, der um die Alterswertminderung geminderten gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, und der Alterswert Minderung zugeschlagen.

Das Wohnhaus wird mit der **Note 2,75** klassifiziert.

Das Nebengebäude und die Laube werden pauschal bewertet.

➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.12 Nutzung Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird als Wohnhaus mit Nebengebäude, Laube und Garten genutzt.

Weiters ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem vorhandenen Gebäude – und Ausführungszustand bewertet wird. Ob das Gebäude wie eingereicht und genehmigt gebaut wurde, obliegt nicht dem Sachverständigen. Im Falle von Abweichungen wird empfohlen, den genehmigten Zustand herzustellen, oder die Abweichungen nachgenehmigen zu lassen.

3 GUTACHTEN SACHWERT

3.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** 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 Ermittlung des Verkehrswertes gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

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

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist, bzw. ob mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens, ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

3.2 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie oder Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitärgeräte, Zu- und Abflüsse und sonstige Anlagen usw.) wurde nicht überprüft. Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sachwertverfahren (§6 LBG). Der Verkehrswert (§2 LBG) wird in der Folge vom Sachwert abgeleitet.

Weiters wurde von einer **einreichungskonformen und bescheidkonformen Bauweise** der baulichen Anlagen ausgegangen. Die Baubescheide wurden nicht überprüft und auf Maße kontrolliert.

Gem. §6 LBG wird im Sachwertverfahren der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** ermittelt.

Der **Bodenwert** ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung der zu bewertenden Liegenschaft ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.3 Bewertung

3.3.1 Bodenwert

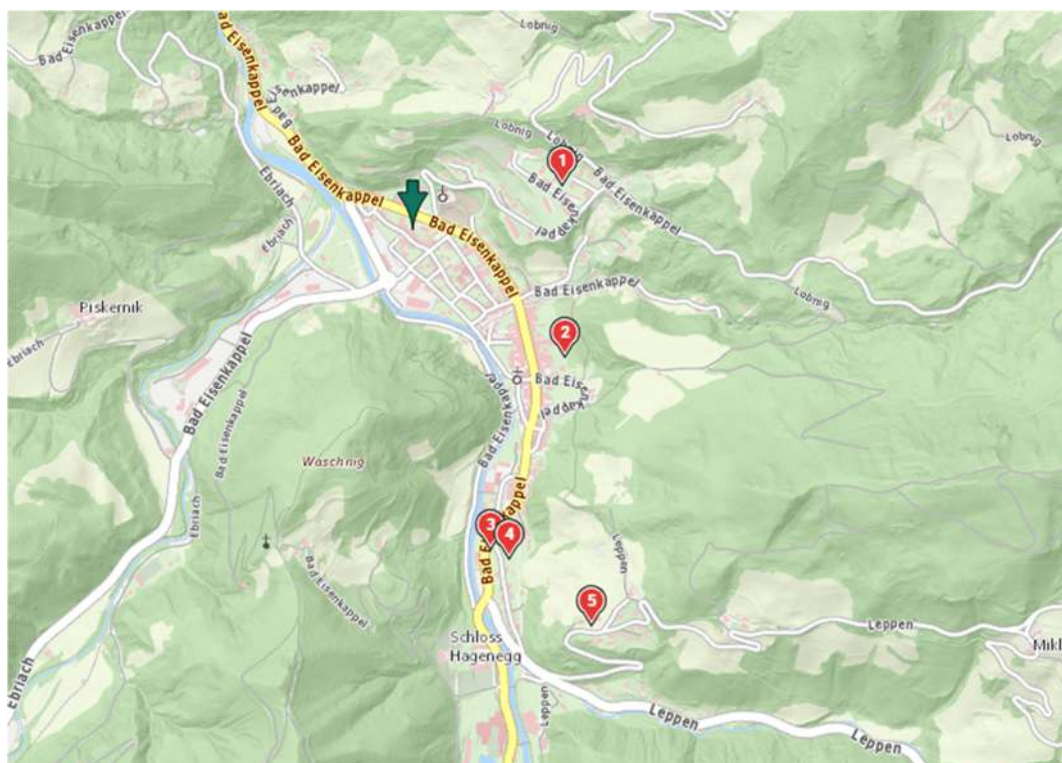
Vom Sachverständigen wurden Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei Maklern, Gemeinden, im Immobilienpreisspiegel sowie durch Zugriff auf Datenbanken durchgeführt.

Zusätzlich wurden Vergleiche mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen (Immonet ZT – Datenbankabfrage – basierend auf tatsächlich getätigte Transaktionen) erhoben.

- ***Der Gutachter weist darauf hin, dass ev. Baubeschränkungen bzw. Möglichkeiten von einem potenziellen Käufer überprüft werden müssen.***

Für die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der weiters abgefragten Liegenschaften wird eine Wertsteigerung / Valorisierung angesetzt.

Es wurden Vergleichstransaktionen in der näheren Umgebung erhoben entsprechend gewichtet und valorisiert sowie auf die vorliegende Bebauung eingegangen.

Nachstehend angeführte Kauftransaktionen von Grundstücken in der näheren Umgebung:Map data - © basemap.at, <https://www.basemap.at>

NR	KG-NR	KG-Name	Jahr	EZ	Widmung	Fläche [m²]	valorisierter, harmonisierter Preis [€/m²]
1	76206	Eisenkappel	2020	476	B - Bauland	896	30,60
2	76206	Eisenkappel	2018	243	B - Bauland	2.190	38,55
3	76206	Eisenkappel	2021	371	B - Bauland	640	31,09
4	76206	Eisenkappel	2020	577	B - Bauland	1.307	42,17
5	76213	Leppen	2019	71	B - Bauland	1.022	28,03

Hinsichtlich der Erfahrung der Bewertungspraxis des SV sowie hinsichtlich der vorherrschenden Lage (auch inkl. Situierung der Bebauung), Erreichbarkeit und Ausrichtung sowie der Vergleichstransaktionen der letzten Jahre und Erhebungen wird vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück bestehenden Widmung von „**Bauland – Wohngebiet**“ ein Wert von **€ 36,00 pro m²** angesetzt.

Die Vergleichswerte wurden entsprechend gewichtet, mit Zu- und Abschlägen versehen und valorisiert.

3.3.1.1 Bodenwert EZ 304

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

GSt. Nr.	Fläche in m ² (lt.Gb)		Widmung	Euro / m ²	Summe in €
119/2	114	m ² lt. Grundbuch	Bauland - Wohngebiet	€ 36,00	€ 4 104,00
	192	m ² lt. Grundbuch	Bauland - Wohngebiet	€ 36,00	€ 6 912,00
	Bodenwert ges. Liegenschaft				€ 11 016,00
Summe	Bodenwert EZ 304				€ 11 016,00

Die Grundstücksgrößen werden im unverbürgten Ausmaß aus dem GB – Auszug übernommen.

3.4 Bewertung / bauliche Anlagen**3.4.1 Herstellungskosten**

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (Neubaukosten)** werden die Baukosten je m² bzw. m³ inkl. USt. herangezogen. Berücksichtigt werden dabei die Bauweise und Ausstattung.

Der Ansatz erfolgt inkl. Umsatzsteuer, da als Käufer für eine solche Liegenschaft hauptsächlich Privatpersonen als Interessenten in Frage kommen (*dies sollte jedoch noch unbedingt mit der steuerlichen Vertretung des Verkäufers vorab abgeklärt werden – der SV übernimmt keine Haftung dafür*).

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihe für typisierte Gebäudearten lt. („Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 6. + 7. Auflage) bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige“ entnommen und entsprechend valorisiert.

WOHNHAUS			
Ansatz Herstellungskosten	KG	€ 1 350,00	/ m ²
Ansatz Herstellungskosten	EG	€ 2 780,00	/ m ²
Ansatz Herstellungskosten	DG	€ 950,00	/ m ²
<i>Es wurden bei den Ansätzen noch div. baul. Gegebenheiten (z.B. Terrasse, Zugang usw.) berücksichtigt!</i>			
Flächenmaße - Ansatz <i>Bruttoflächen</i>			

3.4.2 Bewertung Wohnhaus

3.4.2.1 Herstellungskosten

Bauteil	m ²		Euro / m ²	Summe in €
KG	ca.	27,00	€ 1 350,00	€ 36 450,00
EG	ca.	106,45	€ 2 780,00	€ 295 931,00
DG	ca.	98,65	€ 950,00	€ 93 717,50
	Summe HSK			€ 426 098,50
	Summe HSK - bauliche Anlagen			€ 426 098,50

Basierend auf den **Brutto - m² Flächen** und als Plausibilisierungsrechnung der Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein

Herstellungswert von ca. € 426 098,50

- Aufgrund der errechneten **m² - Rundungen** (auf 2 – Kommastellen) ergeben sich geringfügige Rundungsdifferenzen bei den € - Beträgen. Dies hat keinen Einfluss auf die Bewertung.
- Die m² entsprechen nicht den Nutzflächen. Sie wurden ausschließlich für die Berechnung der Herstellungskosten ermittelt.
- Berücksichtigt bei der Berechnung wurden die Bauausführung und die Größe der Gebäude.
- Der Gebäudezustand des **Wohnhauses** mit der **Note 2,75 nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).

Die Flächen wurden aus den ausgehobenen Planunterlagen der Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach + den Naturgrobmaßen vor Ort entnommen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

- **Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die *Brutto-Flächen* angesetzt.**

3.4.2.2 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Wohnhaus

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhäuser	
● normaler Bauausführung	60-70
● einfache Bauausführung	50-60
● Fertighäuser	60-70
● Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
Mehrwohnhäuser	
● Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
● Sozialer Wohnbau	50-60
Garagen	
● Garagen Massivbauweise	50-70
● Fertiggaragen	40-50
● Parkhäuser- und Tiefgaragen	40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

Quelle: Kranewitter 7. Auflage

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser – Mehrwohnhäuser) sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur Kranewitter (6. + 7. Auflage) und Bienert/Funk (2. Auflage) und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Massivbauweise“ die **Gesamtnutzungsdauer mit 50 - 80 Jahren** angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) mit **75 Jahren** festgelegt. Als **fiktives Alter** des Gebäudes werden **48 Jahre** festgelegt.

Wohnhaus

übliche Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
- fiktives Alter des Gebäudes	- 48 Jahre
= Restnutzungsdauer	27 Jahre

3.4.3 Bauzeitwert – Wohnhaus

Bauliche Anlagen (nach m³ / m² ber.)						
						426 098,50
Summe						426 098,50
Abzügl. Alterswertminderung linear						
Bestandsdauer	48 Jahre					
Restnutzungsdauer	27 Jahre					
Gew. Nutzungsdauer	75 Jahre					
Techn. Wertminderung linear						
			64,00 % von	426 098,50	-	272 703,00
Restwert						153 396,00
Berücksichtigung Zustandsnote						
	2,75		12,53 % von	153 396,00	-	19 221,00
Zwischenwert						134 175,00
*Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal						
					-	14 500,00
Zwischenwert						119 675,00
**Abzügl. wirt. Wertminderung						
			10,00 % von	119 675,00	-	11 968,00
Bauwert Wohnhaus						€ 107 707,00

*div. Adaptierungen Geländer, Umwehrungen usw. (durchschnittlicher Ausführungsstandard)

**die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Zugang, Raumaufteilung, Verkehrsflächen etc.).

Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.4 Nebengebäude

Das Nebengebäude wie unter Pkt. 2.6 des Gutachtens beschrieben und abgebildet
- wird vom Sachverständigen pauschal bewertet.

Nebengebäude	rd. € 5 400,00
---------------------	-----------------------

3.4.5 Laube

Die im Gartenbereich befindliche offene Laube (Sitzgelegenheit) – wie unter Pkt. 2.7 beschrieben - wird vom Sachverständigen pauschal bewertet.

Laube	rd. € 1 200,00
--------------	-----------------------

3.4.6 Außenanlagen

Wie unter Pkt. 2.8 des Gutachtens beschrieben und abgebildet.

Die Außenanlagen werden als prozentualer Wertanteil der Gebäudewerte errechnet.
Die Einstufung der gegenständlichen Außenanlagen wird gemäß Kranewitter (6. +7. Auflage) als einfache bis durchschnittliche Anlage titulierte.

Der SV setzt einen Wert von rund **3,0 %** des Bauwertes an (HSK - analoge Bewertung des Zustandes und des Alters – somit des Bauwertes) – entspricht

vom Bauwert	3,0%	rd. € 3 430,00
--------------------	-------------	-----------------------

3.5 Sachwert - Zusammenstellung (Boden + bauliche Anlagen)

Zusammenstellung	
Bodenwert EZ 304	€ 11 016,00
Bauwert Wohnhaus	€ 107 707,00
Bauwert Nebengebäude (pauschal)	€ 5 400,00
Außenanlagen	€ 3 430,00
Laube (pauschal)	€ 1 200,00
Sachwert <u>gesamte</u> Liegenschaft EZ 304	€ 128 753,00

3.6 Verkehrswertableitung EZ 304

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage, Bauweise usw.).

Weiters ist die Situierung der Baukörper auf der Liegenschaft, der Zustand des Gebäudes und der Lage für die Verwertung der Liegenschaft relevant. Der SV verweist auf die Lage an der Straße mit der entsprechenden Lärmeinwirkung.

Diese unter anderem genannten Punkte wirken sich erfahrungsgemäß auf die Transaktionierbarkeit einer Liegenschaft aus.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %)				
	für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend -durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig- schlecht	schlecht- keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Quelle: © Techn. Rat BM Ing. Franz Kainz (LBA-CVC Graz – 2003 / 2004; Seite 90)

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes sowie der Bewertungspraxis des Sachverständigen ein Wert angemessener Marktanpassungsabschlag von – 15,0 % vorgenommen.

Marktanpassung		
Sachwert		€ 128 753,00
Marktanpassung	-15,0%	-€ 19 312,95
VERKEHRSWERT gesamte Liegenschaft		€ 109 440,05
VERKEHRSWERT ges. Liegenschaft rd.		€ 109 400,00

4 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 304, GST-Nr. 119/2, KG 76206 Eisenkappel,
Bezirksgericht Eisenkappel beträgt

rd. € 109.400, -- Euro

Bewertungsstichtag: 06.02.2026 (Tag der Befundaufnahme)

(in Worten: einhundertneuntausendvierhundert Euro)

Prämissen:

Fahrnisse, Mobiliar und Kunstgegenstände waren nicht Gegenstand der Bewertung.

Der SV geht in seiner Bewertung von einem bestandsfreien Objekt (nicht vermietet / bzw. ev. vorhandener Bestandsvertrag kurzfristig kündbar) aus.

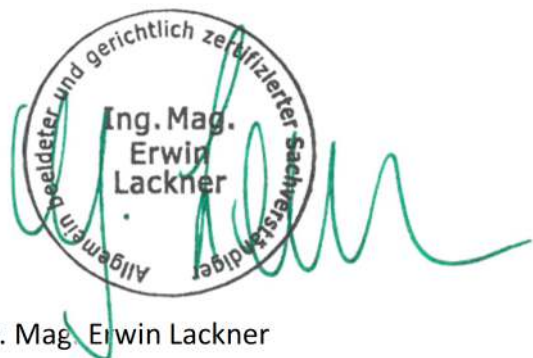
Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301.
Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 14.06.2026

Der beauftragte Sachverständige



The image shows a circular official stamp of the expert. The text around the perimeter of the stamp reads 'allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. In the center of the stamp, the name 'Ing. Mag. Erwin Lackner' is printed. A green handwritten signature is written over the stamp.

Ing. Mag. Erwin Lackner

5 ANMERKUNGEN

5.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, 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.

5.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

5.3 Konsens

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigung, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

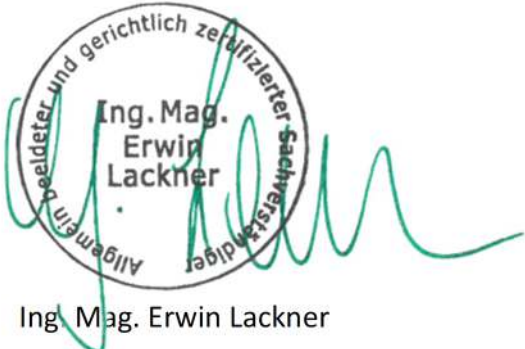
5.4 Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis – Vorlage - Gesetzes (EAVG) **wurde nicht vorgelegt.**

5.5 Besichtigung und Verträge

Jeder Interessent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen. Weiters hat jeder Interessent die bestehenden Verträge (z.B. Rechte und Lasten) auf Weiterbestand und Verwendung selbst zu prüfen.

Klagenfurt, am 14.06.2026



Ing. Mag. Erwin Lackner

The image shows a circular official stamp of the expert. The text around the perimeter reads 'allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. In the center, it says 'Ing. Mag. Erwin Lackner'. A green ink signature is written over the stamp.

6 BEILAGEN

6.1 Fotodokumentation

Beilage 1

AUSSENANLAGE + ANSICHTEN



WOHNHAUS | ERDGESCHOSS



WOHNHAUS | DACHGESCHOSS (NICHT AUSGEBAUT)



WOHNHAUS | KELLERGESCHOSS

