



Architektin DI  
**GUNHILD GLETTLER**

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin  
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Tel.: +43 664 231 79 84  
Fax: +43 316 21 53 73  
office@diesachverstand.at  
www.diesachverstand.at

Wilhelm-Raabe-Gasse 3 | 8010 Graz

An

**Mag. Peter Imre**

**25 S 54/25 s**

Ludersdorf 201  
8200 Gleisdorf

Graz, am 12. Juni 2025

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft einkommend in

**EZ 526, KG 72133 Krumpendorf**

*bestehend aus: Gst. 14/11*



wegen:

Wertermittlung im Konkursverfahren Thomas Gruber –  
Konkurs **25 S 54/25 s**, LG f. ZRS Graz, Beschluss v. 3.4.2024

. Ausfertigung

# Inhaltsverzeichnis/Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag	3
1.2	Zweck	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Teilnehmer der Befundaufnahme, Dauer der Befundaufnahme	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.6	Vorbemerkungen	4
1.7	Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	5
<b>2.</b>	<b>Befund</b>	<b>6</b>
2.1	Grundbuchsstand	6
2.2	Grundstücksbeschreibung	7
2.3	Baulichkeiten	12
<b>3.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>25</b>
3.1	Allgemeines	25
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwertermittlung	26
3.3.1	Allgemein	27
3.3.2	Bodenwert Bauland	28
3.4	Bauwert	32
3.5	Zubehör	33
3.6	Sachwert	34
3.7	Verkehrswert	34
<b>4.</b>	<b>Resümee</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>gesamt 13 Seiten</b>
	• 32 Fotoaufnahmen	11 Seiten
	• Stellungnahme Gemeinde Krumpendorf zu eingereichtem Projekt	2 Seiten

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftrag

Gemäß Auftrag v. 10.04.2025 durch den Masseverwalter im Konkursverfahren 25 S 54/25 s, LG f. ZRS Graz, über das Vermögen von Herrn Thomas Gruber, Herrn Mag. Peter Imre (Rechtsanwalt), ist ein schriftliches Gutachten über

*„ ... den Verkehrswert der Liegenschaft einkommend in EZ 526 der KG 72133 Krumpendorf...“*

zu erstatten.

## 1.2 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft

Einlagezahl:	EZ 526
Gst.Nr. :	14/11
Grundbuch:	72133 Krumpendorf
Bezirksgericht:	Klagenfurt

wegen: vermögensrechtlicher Disposition der Eigentümer

## 1.3 Bewertungsstichtag

16.5.2025, als Tag der Besichtigung

## 1.4 Teilnehmer der Befundaufnahme, Dauer der Befundaufnahme

Der Ortsaugenschein fand am 16.5.2025 von 9:30 bis 10:00 Uhr statt, dauerte daher rd. 1 begonnene Stunde.

Entsprechende Unterlagen aus dem Bauakt wurden durch den Eigentümer übergeben.

Derzeit läuft ein Einreichverfahren für den Ausbau der Liegenschaft (derzeit Einfamilienwohnhaus) zu einem 4 Parteien Wohnhaus. Eine entsprechende Genehmigung ist allerdings noch ausständig. Darüber hinaus besteht von Seiten der Gemeinde Krumpendorf ein Verbesserungsauftrag.

Das Verfahren „ruht“ aktuell aufgrund der laufenden Insolvenz des Liegenschaftseigentümers.

Teilnehmer am Ortsaugenschein:

Herr Thomas Gruber	(Eigentümer)
Frau Arch. DI Gunhild Glettler	(unterfertigte Sachverständige)

## 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- die Auskünfte und Abschriften vom Bauamt der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
- die Urkundeneinsicht beim Bezirksgericht Klagenfurt
- Besichtigung der Liegenschaft am 16.5.2025
- Grundbuchsauszug vom 5.5.2025
- Internetabfrage KAGIS  
<https://gis.ktn.gv.at> Stand 5.5.2025
- Internetabfrage Umweltbundesamt  
<http://www.umweltbundesamt.at> 20.5.2025
- Vergleichspreise Datenbank ZT Datenforum Stand 15.5.2025
- die während der Befundaufnahme erhaltenen Auskünfte und übergebenen Unterlagen
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter  
*Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl. Wien 2017*
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992;  
*BGBI. Nr. 150 vom 19.3.1992*
- Nutzungsdauerkatalog 2020;  
*HV der Sachverständigen f. Stmk. u. Krnt.*
- ÖNORM B 1801 und B 1802 und
- die vom AG übergebenen Unterlagen und Auskünfte und
- die Feststellungen während der Befundaufnahme vor Ort.

Die genannten Grund- und Unterlagen werden dem Gutachten nur in den relevanten Auszügen beigelegt, können jedoch bei der Unterfertigten auf Verlangen jederzeit vollständig eingesehen werden.

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund und Gebäude ohne Inventar.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden)

Anfragen über das Internet an das Umweltbundesamt haben ergeben, dass es sich um keine Verdachtsfläche handelt.

## 1.6 Vorbemerkungen

Die Sachverständige geht bei der Begutachtung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihr gegebenen Informationen aus.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellung zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage, des Grundstücks und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft.

Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen und Aufmaße der von den Bestandsplänen abweichenden Räumlichkeiten sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Die Feststellungen der Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand basieren auf bloßem Augenschein. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Geldlasten werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, es wird der fiktiv geldlastenfreie Zustand bewertet. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen, soweit sie nicht durch den Auftraggeber oder eine der Parteien beim Ortsaugenschein zur Kenntnis gebracht wurden.

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke, sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie technische Gebäudeausstattung für den Betrieb etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet, sofern sie nicht ausdrücklich genannt sind.

Meine Bewertungen und Berichte sind streng vertraulich und nur für den Auftraggeber oder dessen Berater, sowie die Parteien bestimmt. Die vorliegende Bewertung wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zwecke erstellt. Es wird dritten Parteien gegenüber keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen. Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen, noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.

## **1.7 Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung**

Die unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die unterfertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

## 2. Befund

### 2.1 Grundbuchsstand

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 72133 Krumpendorf EINLAGEZAHL 526  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2515/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
14/11 G GST-Fläche \* 526  
Bauf.(10) 118  
Gärten(10) 408 Schloßallee 10

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

**5 ANTEIL: 1/1**  
**Thomas Manfred Gruber**  
**GEB: 1976-06-25 ADR: Preßguts 55, Preßguts 8211**  
a 9395/2021 IM RANG 4474/2021 Kaufvertrag 2021-04-16 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

**1 a 6408/1930**  
**Dienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 14/11**  
**gem P IV Kaufvertrag 1930-11-13 für EZ 142**  
b 8022/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 158  
23 a 9395/2021 Pfandurkunde 2021-04-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 580.000,--  
für Raiffeisenbank Pischelsdorf-Stubenberg eGen  
b gelöscht  
24 a 2515/2025 (Entscheidendes Gericht BG Weiz - 1637/2025) Antrag  
2025-03-28  
PFANDRECHT EUR 60.224,89  
für  
Republik Österreich (Finanzamt Österreich)  
V O R G E M E R K T (gem § 38 lit c GBG)  
b 2515/2025 (Entscheidendes Gericht BG Weiz - 1637/2025)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 236 KG 68143 Preßguts C-LNR 18  
EZ 197 KG 68143 Preßguts C-LNR 8  
EZ 526 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 24  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 05.05.2025 11:26:19

Die Liegenschaft EZ 526 der KG 72133 Krumpendorf besteht aus der Grundstücksparzelle 14/11 mit dem darauf befindlichen Wohngebäude und mit einem verbücherten Gesamtausmaß von 526m<sup>2</sup>.

Im **A2-Blatt** sind keine relevanten Realrechte oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen einverleibt.

Im **B-Blatt** ist unter B LNR-1 das Eigentumsrecht zur Gänze für den Schuldner, Herrn Thomas Gruber, einverleibt.

Im **C-Blatt** ist eine alte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst 14/11 für EZ 142 eingetragen.

Anmerkung: Dabei handelt es sich um ein aus dem Jahr 1930 stammendes Recht, dem noch andere (landwirtschaftliche) Grundstücksgrenzen zugrunde gelegt wurden. Die genannte EZ 142 steht heute in keinem räumlichen Verband zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und ein solches Recht kann aufgrund der topografischen Verhältnisse auch nur noch am straßenseitig gelegenen Parkplatz ausgeübt werden. Der Rest der Liegenschaft ist verbaut und kann aufgrund des an der südlichen Grundgrenze verlaufenden Pirkenbachs auch nur noch im Straßenbereich gequert werden. Damit besteht aus Sicht der Unterfertigten keine bewertungsrelevante Einschränkung mehr.

## 2.2 Grundstücksbeschreibung

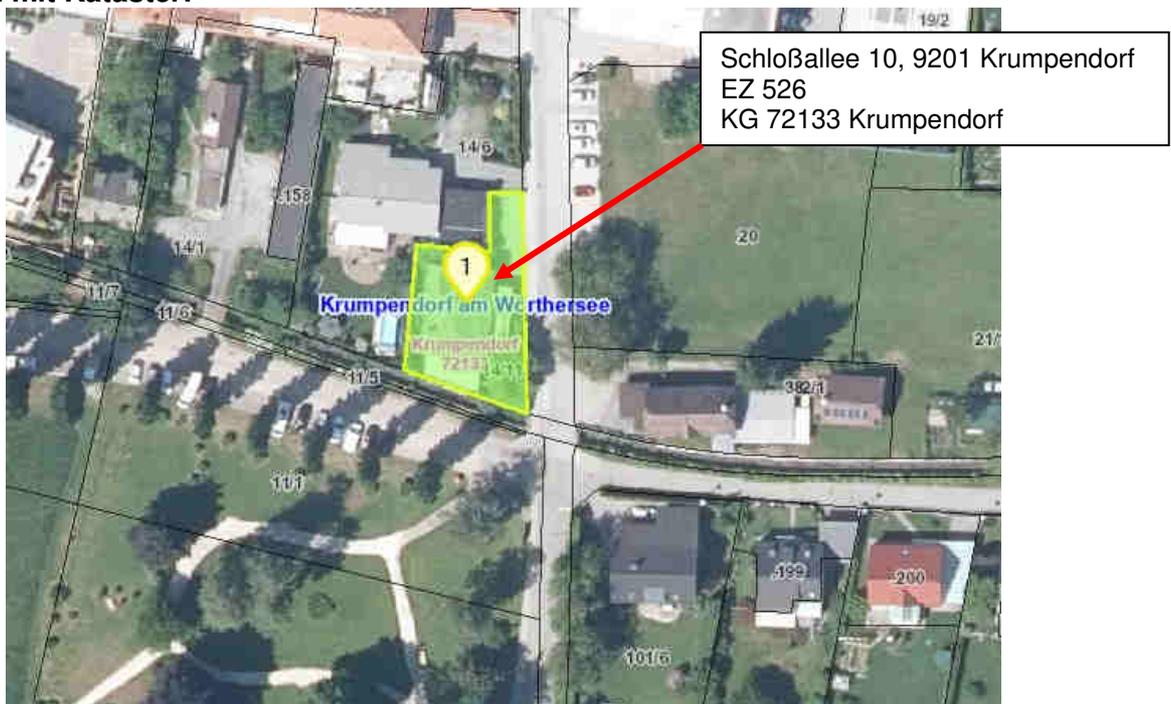
Lage:



Quelle: google maps

Lage rd. 5 km außerhalb des Stadtgebietes Klagenfurt bzw. rd. 500m bis zum Parkbad Krumpendorf und damit dem Seezugang

Luftbild mit Kataster:



Quelle: KAGIS

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	Die nächste Haltestelle befindet sich in etwa 5 Minuten fußläufiger Entfernung, die Fahrzeit nach Klagenfurt mit öff. Verkehr beträgt etwa ca.15min => gute Anbindung
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	Die Liegenschaft befindet sich rd. 5km außerhalb des Stadtgebiets Klagenfurt, Parkmöglichkeiten und Rangiermöglichkeiten am eigenen Grundstück sind vorhanden. Die Liegenschaft ist direkt an das öffentliche Gut angebunden.
Entfernung zu Hauptverkehrsadern	Die Gemeinde Krumpendorf ist über eine eigene Autobahnabfahrt an die A2 angebunden. Entfernung ca. 2km
Beeinträchtigung durch Lärm und Abgasimmission	Keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Beeinträchtigungen feststellbar bzw. in allen Vergleichsliegenschaften berücksichtigt. Die Lärmbelastung durch die mitten durch das Ortsgebiet Krumpendorf führende Südbahn liegt nach Eigenwahrnehmung der Unterfertigten in einem vertretbaren Ausmaß (langsame Geschwindigkeit der Züge mit lärmindernden Maßnahmen am Gleiskörper)

### Wohnlage:

Die Wohnlage wird gemäß der nachstehenden Kriterien sowie der nahen Lage des Sees als gut bewertet.

Lagekriterien:

Einfacher Wohnwert:	einfache Ausstattung, ca. 100m <sup>2</sup> Wohnfläche, brauchbare Bausubstanz
Mittlerer Wohnwert:	gute Bausubstanz, mittlere Wohnlage, Zentralheizung, Sanitäranlagen, ca. 125m <sup>2</sup> Wohnfläche
Guter Wohnwert:	sehr gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste WC, Zentralheizung, Ruhelage (keine Prestigewohnlage), ca. 150m <sup>2</sup> Wohnfläche
Sehr guter Wohnwert:	erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, erstklassige Wohnlage, Prestigewohnlage, ca. 200m <sup>2</sup> Wohnfläche

### Geschäftslage:

Keine Relevanz

## Maße, Form und Topographie:

Gemäß Grundbuchsauszug beträgt die Gesamtgröße der Liegenschaft EZ 526 mit dem Grundstück 14/11 526m<sup>2</sup>.

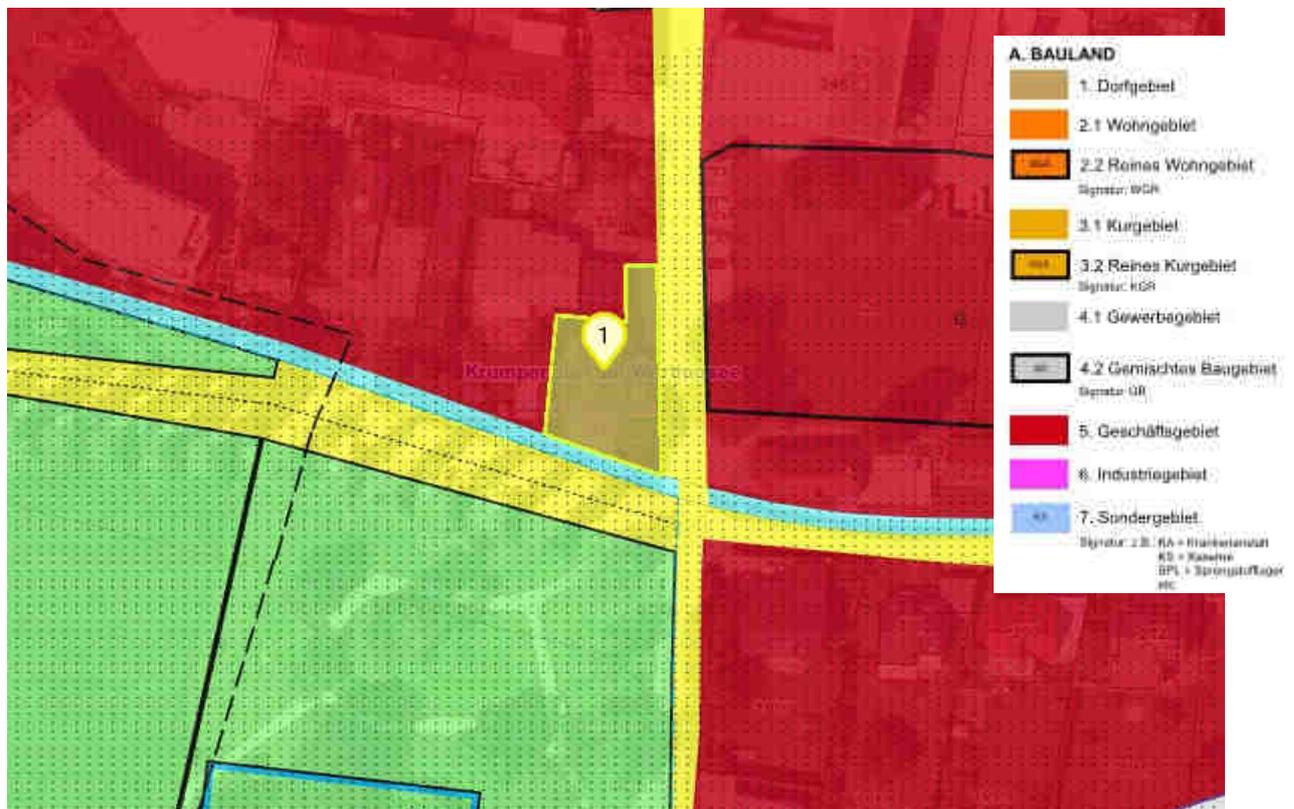
Das Grundstück ist trapezförmigen Zuschnitts mit einer entlang der Schloßallee befindlichen Parkplatzanlage. Es ist eben und südseitig durch den in diesem Bereich baulich eingefassten Pirkenbach begrenzt. Es ist direkt an das öffentliche Gut angebunden.

Die Umgebungsbebauung besteht ebenfalls aus Wohnbaugrundstücken bzw. befindet sich südlich ein unverbaubares Parkgebiet.

## Flächenwidmung, Gefahrenzonen, Kontaminierung und Anschlüsse:

### Flächenwidmung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist gemäß nachstehendem Auszug aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Geschäftsgebiet gewidmet.



Quelle: KAGIS

Das Kärntner Raumordnungsgesetz definiert unter §21 Geschäftsgebiet, wie folgt:

§21

*Geschäftsgebiet*

(1) Als Geschäftsgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, bestimmt sind, im Übrigen

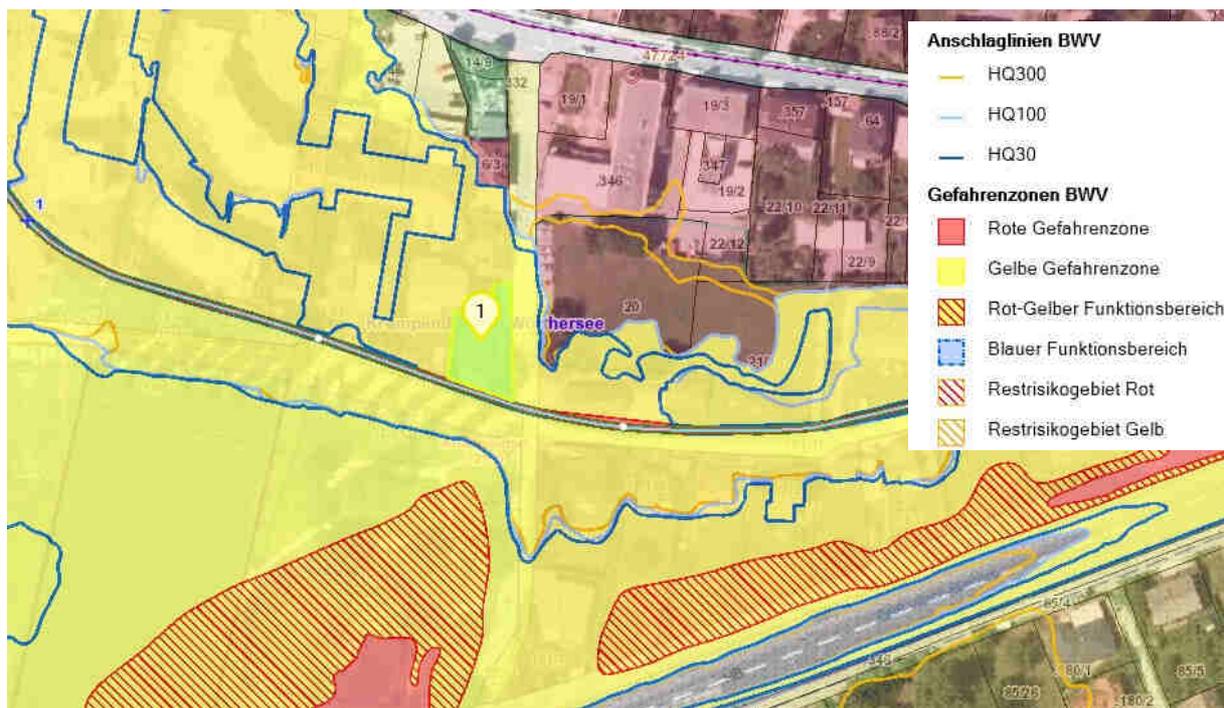
1. für sonstige Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, und
2. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) Bauliche Anlagen, von denen erfahrungsgemäß erhebliche Umweltbelastungen für die Einwohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, sind im Geschäftsgebiet nicht zulässig.

Es handelt sich demnach um Baulandflächen, die vornehmlich der Nutzung Wohnen samt aller zugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen vorbehalten sind.

Gefahrenzone:



Quelle: KAGIS

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt zwar in der gelben Gefahrenzone und überdies im 30-jährigen Abflussbereich des Pirkenbachs, jedoch ist dieser in diesem Bereich baulich eingefasst (sh. dazu Bild 32 der Fotobeilage) und die Baulichkeit weist in den Kellerräumlichkeiten trotz vermehrter Starkregeneignisse in den letzten Jahren keine Spuren von Feuchtigkeit auf (sh. dazu insbesondere Bild 14 der Fotobeilage – Keller nahe Pirkenbach). Das baulich eingefasste Gerinne des Bachs erscheint daher ausreichend dimensioniert und stellt nach Einschätzung der Unterfertigten keinen bewertungsmindernden Umstand dar.

### Verdachtsflächenkataster:

Seit 1.1.2025 wurde die online Abfrage „Verdachtsflächenkataster“ geschlossen. Stattdessen erfolgt eine Abfrage nunmehr im „Geographischen Informationssystem Altlasten“.  
Für die bewertungsgegenständliche Fläche besteht nach derzeitigem Informationsstand kein Gefährdungspotential.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/> Stand vom 20.5.2025

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination besteht, erstellt.

<b>Widmung</b>	Bauland – Geschäftsgebiet
<b>Kontaminierung</b>	Die bewertungsrelevanten Grundstücke scheinen im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas derzeit nicht auf. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.
<b>Anschlüsse</b>	Bestehende Anschlüsse: Strom: örtlicher Stromversorger Wasser: Ortswasserleitung Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal Gas: kein Gasanschluss Telefon: Festnetzleitung vorhanden

## 2.2 Baulichkeiten

### Allgemein:

Derzeit besteht die Liegenschaft aus einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise. In der Vergangenheit wurde das Objekt teilweise gastronomisch genutzt. Von dieser Nutzung sind allerdings nur noch die WC Anlagen im Keller vorhanden.

Gemäß Bauakt ist ein Ausbau zu einem Mehrfamilienhaus (4WE) mit entsprechender Aufstockung geplant. Das Projekt wurde der Baubehörde bereits zur Beurteilung vorgelegt, ein entsprechender Verbesserungsauftrag wurde erteilt. Derzeit „ruht“ das Projekt allerdings.

Entsprechend der geplanten Baumaßnahmen befinden sich Teile des Gebäudes daher nach entsprechenden Abbrüchen in einem Rohbauzustand. Lediglich Räumlichkeiten im EG wurden einer Sanierung unterzogen und wären damit „sofort“ nutzbar.

Die Außenanlagen sind einfach und mit ortsüblicher Bepflanzung ausgestaltet. Der im Garten aufgestellte Pool befindet sich nach Angaben des Eigentümers nicht im Liegenschaftsvermögen und bleibt daher bei der Bewertung entsprechend unberücksichtigt.

### Genehmigungen:

Ersterrichtungsdatum:	1980
Ausbau EG:	2010

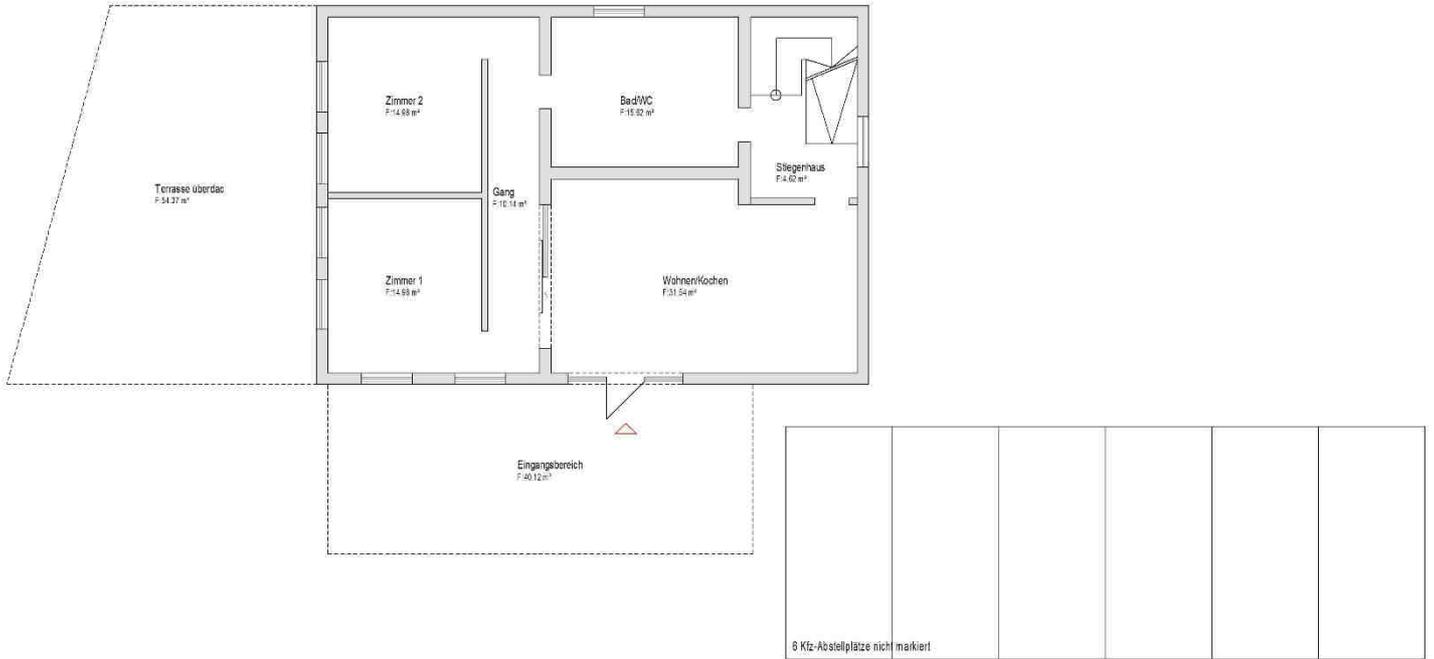
Aufgrund des derzeit „schwebenden“ Verfahrens befindet sich die Liegenschaft in einem konsensfreien Zustand. Eine entsprechende Stellungnahme der Gemeinde Krumpendorf zum eingereichten Projekt ist diesem Gutachten beigelegt.

Für die Bewertung muss mindestens eine Bereinigung des Bauakts unterstellt werden. Die Kosten hierfür sind vom Verkehrswert abzuziehen.

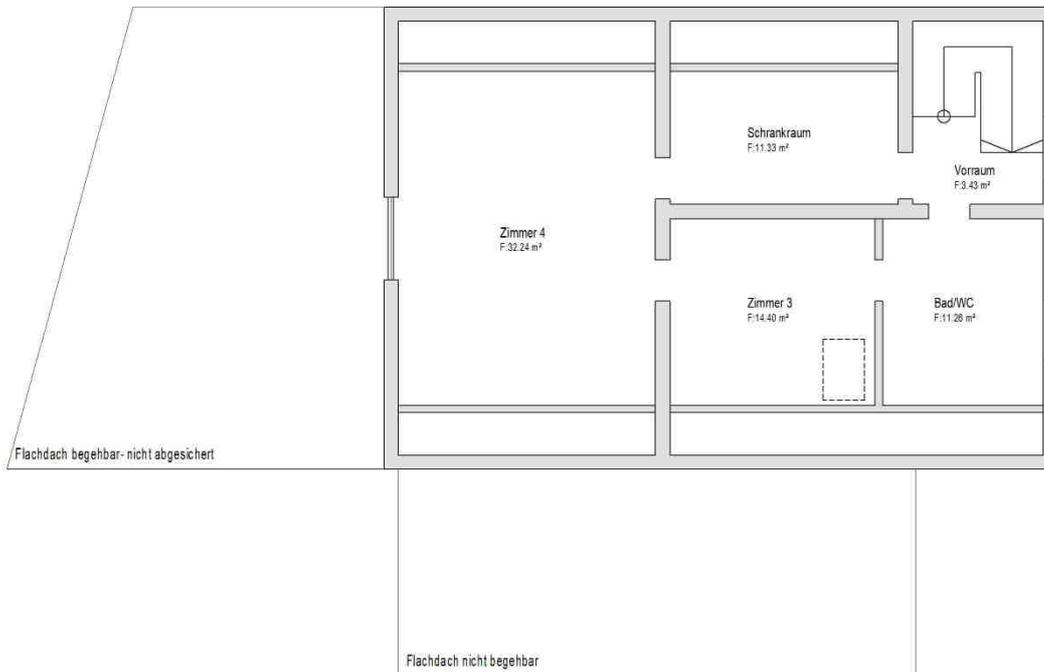
Ebenso sind entweder die Kosten für das umzusetzende Projekt in Relation zu einem möglichen Gewinn oder zumindest die Fertigstellungsarbeiten im Obergeschoss bewertungstechnisch zu berücksichtigen.

Pläne - Istzustand:

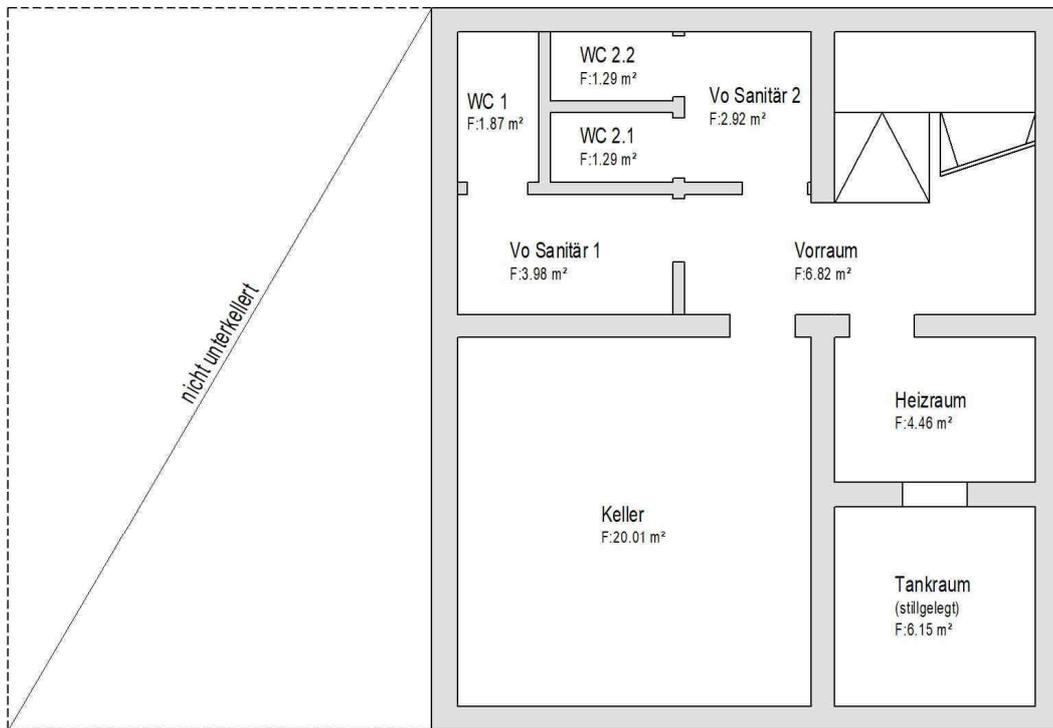
Aufgrund des derzeit konsensfreien Zustands stimmen weder die Bestandspläne aus dem Bauakt noch die Pläne des beabsichtigten Projekts mit der Natur überein, weshalb auf Basis der Bestandspläne nachstehende Skizzen der Unterfertigten den aktuellen Bestand abbilden.



*Grundriss EG - ohne Maßstab*



*Grundriss DG - ohne Maßstab*



Grundriss KG - ohne Maßstab

Nutzflächenaufstellung - Istzustand unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausbaugrades:

<u>Nutzflächen</u>	<u>Flächen gem. Skizzen</u>	
<b>Erdgeschoss</b>	<b>268,87 m<sup>2</sup></b>	
<i><u>ausgebaut</u></i>		
Wohnen/Kochen	31,54 m <sup>2</sup>	
Gang	10,14 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	14,98 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	14,98 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	15,62 m <sup>2</sup>	
		87,26 m <sup>2</sup>
<i><u>nicht ausgebaut</u></i>		
Stiegenhaus	4,62 m <sup>2</sup>	
		4,62 m <sup>2</sup>
<i><u>Freibereiche</u></i>		
Terrasse überdacht	54,37 m <sup>2</sup>	
Eingangsber. überdacht	40,12 m <sup>2</sup>	
		94,49 m <sup>2</sup>
<i><u>Außenanlagen</u></i>		
Parkplätze	82,50 m <sup>2</sup>	
		82,50 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>72,66 m<sup>2</sup></b>	
<i><u>nicht ausgebaut</u></i>		
Vorraum	3,43 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	11,26 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	14,40 m <sup>2</sup>	
Zimmer 4	32,24 m <sup>2</sup>	
Schrankraum	11,33 m <sup>2</sup>	
		72,66 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	<b>48,79 m<sup>2</sup></b>	
Vorraum	6,82 m <sup>2</sup>	
Heizraum	4,46 m <sup>2</sup>	
Tankraum	6,15 m <sup>2</sup>	
Keller	20,01 m <sup>2</sup>	
Vo Sanitär 1	3,98 m <sup>2</sup>	
WC 1	1,87 m <sup>2</sup>	
Vo Sanitär 2	2,92 m <sup>2</sup>	
WC 2.1	1,29 m <sup>2</sup>	
WC 2.2	1,29 m <sup>2</sup>	
		48,79 m <sup>2</sup>

Die **derzeit nutzbare Wohnfläche** beträgt **87,26m<sup>2</sup>**.

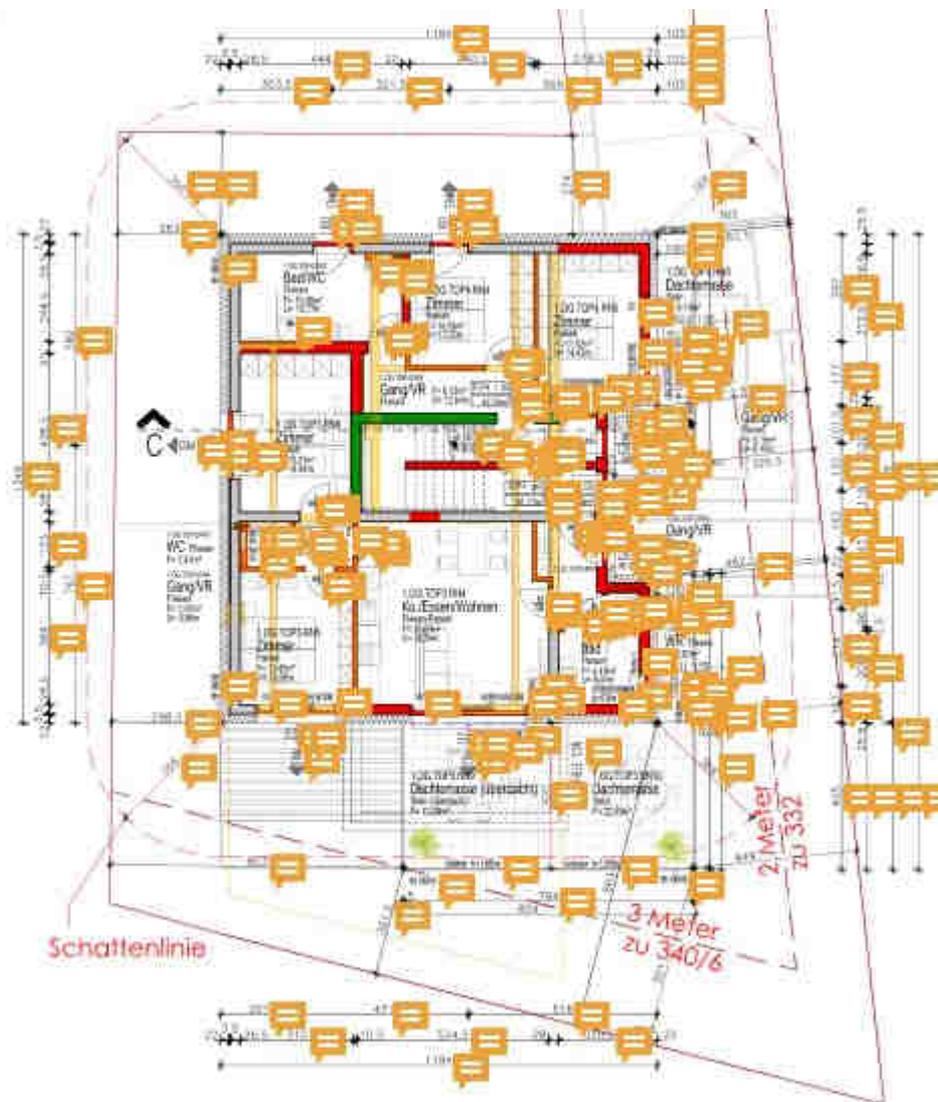
Der Rest befindet sich in einem auszubauenden Zustand.

Pläne – geplantes Projekt:

Nachstehende Pläne bilden das geplante Projekt ab (Einreichplan v. 31.12.2024)



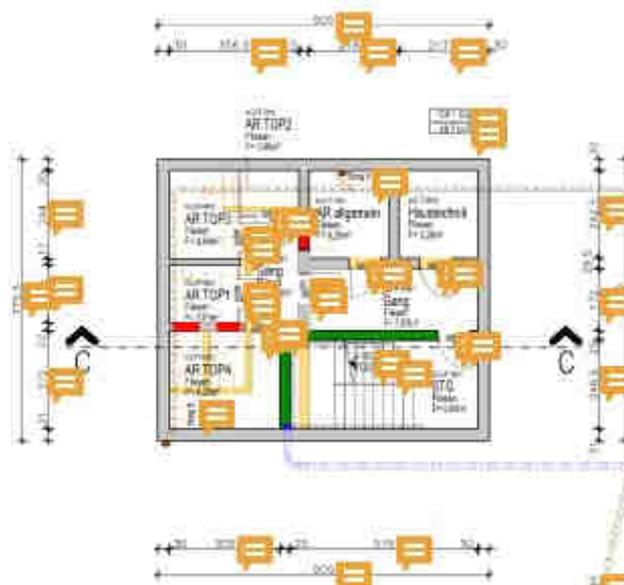
Grundriss EG - ohne Maßstab



Grundriss 1.OG - ohne Maßstab



Grundriss 2.OG - ohne Maßstab



Grundriss KG - ohne Maßstab



*Ansicht Nord - ohne Maßstab*



*Ansicht Ost - ohne Maßstab*



*Ansicht Süd - ohne Maßstab*



*Ansicht West - ohne Maßstab*

## Nutzflächenaufstellung – geplantes Projekt

Nutzflächen	Flächen gem. Einreichplan	
<b>Erdgeschoss</b>	<b>176,54 m<sup>2</sup></b>	
<i>Allgemein</i>		
Erschliessung	8,57 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 8,57 m <sup>2</sup>
<i>Top 1</i>		
Gang/VR	7,14 m <sup>2</sup>	
Ko/Ess/Wo	33,60 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	12,60 m <sup>2</sup>	
WC	6,00 m <sup>2</sup>	
Bad	1,48 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 73,91 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	19,54 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 19,54 m <sup>2</sup>
<i>Top 2</i>		
Gang/VR	7,84 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	13,12 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	10,86 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	5,48 m <sup>2</sup>	
Ko/Ess/Wo	17,68 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 54,98 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	19,54 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 19,54 m <sup>2</sup>
<b>1.+2.OG</b>	<b>66,49 m<sup>2</sup></b>	
<i>Allgemein</i>		
Erschliessung	3,00 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 3,00 m <sup>2</sup>
<i>Top 3 - Lage 1.OG</i>		
Gang/VR 1	4,38 m <sup>2</sup>	
Waschraum	0,87 m <sup>2</sup>	
Bad	4,41 m <sup>2</sup>	
Ko/Ess/Wo	25,63 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	11,45 m <sup>2</sup>	
Gang/VR 2	1,97 m <sup>2</sup>	
WC	1,47 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	13,31 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 63,49 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	13,29 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 13,29 m <sup>2</sup>
<i>Top 4 - Lage 1.+2.OG</i>		
Gang/VR 1 (1.OG)	3,15 m <sup>2</sup>	
Gang/VR 2 (1.OG)	6,13 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1 (1.OG)	11,52 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2 (1.OG)	10,58 m <sup>2</sup>	
Bad/WC (1.OG)	10,66 m <sup>2</sup>	
Gang (2.OG)	4,34 m <sup>2</sup>	
WC (2.OG)	3,03 m <sup>2</sup>	
AR (2.OG)	2,18 m <sup>2</sup>	
Ko/Ess/Wo (2.OG)	41,40 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 92,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	93,69 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 93,69 m <sup>2</sup>

**Top 1: Wohnnutzfläche 73,91m<sup>2</sup>**

**Top 2: Wohnnutzfläche 54,98m<sup>2</sup>**

**Top 3: Wohnnutzfläche 63,49m<sup>2</sup>**

**Top 4: Wohnnutzfläche 92,99m<sup>2</sup>**

Nutzflächen	Flächen gem. Einreichplan
<b>Kellergeschoss</b>	<b>44,72 m<sup>2</sup></b>
Stiegenhaus	5,66 m <sup>2</sup>
Gang	7,87 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,26 m <sup>2</sup>
AR allgemein	5,28 m <sup>2</sup>
Gang	4,79 m <sup>2</sup>
AR Top 3	4,60 m <sup>2</sup>
AR Top 1	3,01 m <sup>2</sup>
AR Top 4	8,25 m <sup>2</sup>
	44,72 m <sup>2</sup>

### Konstruktion und Ausstattung:

Die nachstehende Konstruktionsbeschreibung ist auf Basis der Pläne und den Angaben des Eigentümers sowie der Einschätzung der Unterfertigten für die nicht beschriebenen oder sichtbaren Bauteile erstellt.

Gewerk	Ausführung und Baumaterialien
<b>Tragwerk</b>	Fundamente: Streifenfundamente Außenwände: KG: Betonstein 25cm EG/DG: Hochlochziegel 30cm Innenwände: Trennwandziegel
	Dachform: Satteldach rd. 25° Dachdeckung: Welleternit Regenentwässerung: verzinkt
<b>Stiegen</b>	Massiv, Belag bereits abgebrochen
<b>Fassade</b>	Mineralisch verputzt und gefärbelt
<b>Fenster</b>	EG: Kunststofffenster 3-fach verglast DG: Kunststofffenster 2-fach verglast bzw. Holzverbund Fensterbänke außen: Alu beschichtet Fensterbänke außen: Holzwerkstoff
<b>Türen und Tore</b>	Holztüren mit Holzumfassungszargen Eingangstür: Kunststoffportal
<b>Wandbeläge</b>	Gemalt und gespachtelt, teilweise noch alte Tapeten im DG
<b>Bodenbeläge</b>	Wohnbereich: Fliesen, PVC Keller: Estrich
<b>Deckenbeläge</b>	Gemalt und gespachtelt,
<b>Haustechnik</b>	Heizung: Fernwärme mit Radiatoren Sanitär: für Kalt- u. Warmw.in zeitgemäßer Ausstattung Sanitäranlagen im DG bereits entfernt Elektro: normale Ausstattung Warmwasser: zentral über Heizung Alle Anschlüsse augenscheinlich bzw. nach Angabe funktionsfähig
<b>Sanitärraumausstattung</b>	Bad/WC - EG: Du, WB, WC, WM – nat. belüftet DG: Sanitäranlagen bereits abgebrochen
<b>Außenanlagen</b>	Einfache Gestaltung mit ortsüblicher Bepflanzung 6 nicht markierte Parkplätze

### Konstruktion und Ausstattung, Bauzustand:

Das Gebäude ist nur teilweise ausgebaut. Im Hinblick auf das geplante Projekt wurden die Räumlichkeiten im DG bereits in den Rohbauzustand versetzt und sind derzeit nicht ohne größere Renovierungsarbeiten bewohnbar. Die Fassaden und Außenanlagen befinden sich noch im Zustand des Errichtungsjahrs und weisen definitiv Reparaturstau auf.

Der Reparaturstau wird gemäß nachstehender Kriterien und unter Berücksichtigung des Baualters mit rd. 10% der Neuherstellungskosten eingeschätzt.

#### Kriterien:

sehr gut:	kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsaufwand
gut:	kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsaufwand; einige kleinere Maßnahmen erforderlich. Bis rd. 2 % der Neuherstellungskosten.
mittel:	Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsaufwand im Ausmaß von bis zu rd. 5 % der Neuherstellungskosten.
unterdurchschnittlich:	Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsaufwand im Ausmaß von bis zu rd. 10 % der Neuherstellungskosten.
schlecht:	Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsaufwand im Ausmaß von bis zu rd. 15 % der Neuherstellungskosten.
sehr schlecht:	desolat, Bauordnungswidrigkeiten vorhanden.

### Bestandsrechte und Rechte Dritter:

Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich eigengenutzt. Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt. Eine privatrechtliche Vereinbarung über die Benutzung des Objekts wurde der Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Die folgende Bewertung wird auftragsgemäß unter der Annahme der Bestandsfreiheit erstellt.

#### Fertigstellungsarbeiten:

- Im Ausbaugrad berücksichtigt

### Ausstattungsgrad:

Das Gebäude weist aufgrund des unterschiedlichen Sanierungsgrades teilweise eine gute (EG) und teilweise eine unterdurchschnittliche (DG nicht fertig gestellt) Ausstattung auf.

### Zubehör:

- Einbauküche im EG => einfache Ausstellungsküche Neuwert rd. € 2.000,--, Errichtungsdatum 2023

### Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind einfach mit ortsüblicher Bepflanzung ausgestattet. Sie werden daher mit einem Prozentsatz von rd. 0,5% der Neuherstellungskosten bewertet.

Am Grundstück befindet sich außerdem 6 nicht markierte Kfz-Abstellplätze, die in der Bewertung extra berücksichtigt werden.

### Wertbeeinflussende Merkmale - allgemein:

- Bereinigung Bauakt
- Reparaturstau
- Fertigstellungsaufwand oder
- Projektumsetzungskosten
- Aufschließung (Strom/Wasser/Kanal)

### **3. Bewertung**

#### **3.1 Allgemeines**

Gemäß Auftrag v. 10.04.2025 durch den Masseverwalter im Konkursverfahren 25 S 54/25 s, LG f. ZRS Graz, über das Vermögen von Herrn Thomas Gruber, Herrn Mag. Peter Imre (Rechtsanwalt), ist ein schriftliches Gutachten über

*„ ... den Verkehrswert der Liegenschaft einkommend in EZ 526 der KG 72133 Krumpendorf...“*

zu erstatten.

#### **3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Veräußerung der Sache üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht zu lassen.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG für die Bewertung von Liegenschaften das Vergleichswert<sup>(1)</sup>, das Sachwert<sup>(2)</sup> und das Ertragswertverfahren<sup>(3)</sup> oder eine andere dem Stand der Wissenschaft und Bewertungslehre entsprechende Methode zur Verfügung.

Bei der zur Bewertung stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Diese Liegenschaftsart gehört nach allgemeiner Verkehrsauffassung zu jenen Immobilien, die insbesondere in der gegenständlichen Region vornehmlich zur Eigennutzung angeschafft werden. Für bebaute Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist, dient gemäß ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) das Sachwertverfahren.

Es wird daher bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren vorgegangen.

(1, 2, 3)- „Liegenschaftsbewertungsgesetz §4-6“

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die angewendeten Verfahren wie folgt:

„Sachwertverfahren“

§ 6 (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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 öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert setzt sich somit aus dem Bodenwert, dem Bauwert und dem Wert sonstiger Bestandteile zusammen.

### 3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und –praxis folgende Kriterien vor.

- zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe liegen (bis 3 Jahre zurück).
- Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, so dass – statistisch gesehen – eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktwert, zulässt.

Idealerweise könnte eine Bodenwertermittlung durch direkten Preisvergleich erfolgen, wenn es genügend Vergleichspreise der genau gleichen Grundstücke gäbe. In der Realität ist dieser Preisvergleich aber nicht durchführbar, da Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden.

Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m<sup>2</sup> mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt.

Diese Analyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar.

Gemäß Wissenschaft und Lehre hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- und Abschlägen
- von Umrechnungskoeffizienten
- von Regressionsanalysen
- oder in einer sonst geeigneten Weise zu erfolgen.

Da für den Übergang zum Verkehrswert der Sachwert insgesamt an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen ist, bedarf es bei der Ermittlung des Bodenwerts jedoch keiner so ausführlichen Untersuchung und Begründung, wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines unbebauten Grundstücks im Wege des Vergleichswertverfahrens, soll aber dennoch möglichst transparent abgebildet werden.

### **3.3.1 Allgemein**

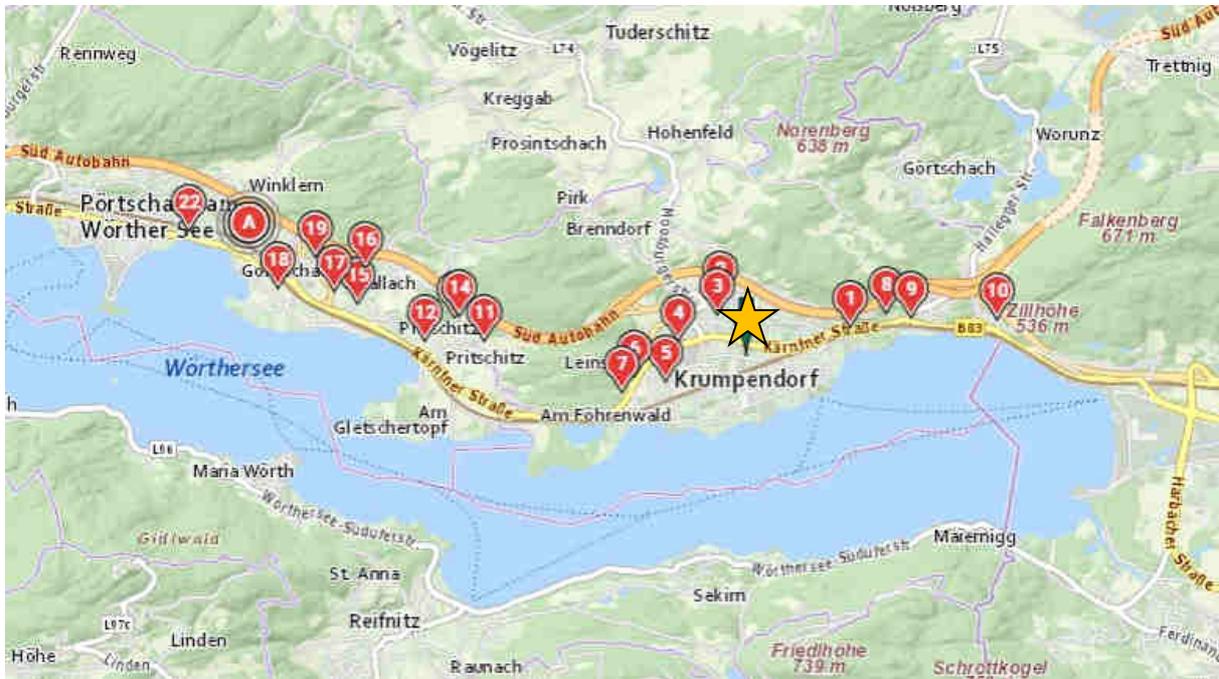
Für den Grundverkehr von Grundstücken in der KG Krumpendorf und den angrenzenden Katastralgemeinden wurden Vergleichspreise für Bauland im Zeitraum des Stichtags (bis 3 Jahre zurück) erhoben.

Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

- auf unbebaute Flächen bezogen
- im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben
- gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind

### 3.3.2 Bodenwert Bauland

Die Lage der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke ist nachstehend übersichtsmäßig dargestellt.



Quelle: ZT-Datenforum, Stand 15.5.2025

- .... Lage Vergleichspreise Bauland – in Tabelle mit 1-22 bezeichnet
- ★ .... Lage bewertungsgegenständliche Liegenschaft

## VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN

	<b>GB</b>	<b>TZ</b> <i>Grundb.</i>	<b>KV</b> <i>Datum</i>	<b>Gst.</b>	<b>Größe</b> <i>in m<sup>2</sup></i>	<b>Kaufpreis</b> <i>in €</i>	<b>Preis</b> <i>nach m<sup>2</sup></i>	<b>Anmerkung</b>
1	72104	7244/2023	30.11.2022	61+62 etc	5441 m <sup>2</sup>	€ 650 000,00	€ 119,46	<i>Wohnbauland</i>
2	72104	7784/2022	14.3.2022	204/2	734 m <sup>2</sup>	€ 150 000,00	€ 204,36	<i>Wohnbauland</i>
3	72104	9582/2024	13.11.2024	137/10	458 m <sup>2</sup>	€ 126 850,00	€ 277,27	<i>Wohnbauland</i>
4	72104	9168/2022	12.7.2022	552/2+8	1944 m <sup>2</sup>	€ 839 500,00	€ 431,84	<i>Wohnbauland</i>
5	72133	4488/2022	8.2.2022	246/3	711 m <sup>2</sup>	€ 350 000,00	€ 492,26	<i>Wohnbauland</i>
6	72155	4762/2022	4.4.2022	254/1	2540 m <sup>2</sup>	€ 450 000,00	€ 177,17	<i>Wohnbauland mit Waldanteil</i>
7	72155	3698/2022	22.2.2022	252/6	947 m <sup>2</sup>	€ 378 000,00	€ 399,16	<i>Wohnbauland</i>
8	72118	7278/2024	27.7.2023	321/11	2018 m <sup>2</sup>	€ 430 000,00	€ 213,08	<i>Wohnbauland</i>
9	72118	2793/2022	3.3.2022	368/1+5	37688 m <sup>2</sup>	€ 1 060 000,00	€ 28,13	<i>Zufahrtsstraße im Dorfgebiet</i>
10	72117	7795/2023	24.7.2023	483/1	2924 m <sup>2</sup>	€ 620 000,00	€ 212,04	<i>Schutzstreifen</i>
11	72155	5044/2024	3.5.2024	21	6531 m <sup>2</sup>	€ 1 000 000,00	€ 153,12	<i>Wohnbauland mit Freilandanteil</i>
12	72164	5654/2023	5.4.2023	461/4+462	3502 m <sup>2</sup>	€ 1 085 620,00	€ 310,00	<i>Kurgebiet</i>
13	72164	2763/2025	26.11.2024	440/3+4	2118 m <sup>2</sup>	€ 208 320,00	€ 98,36	<i>Wohnbauland</i>
14	72164	2440/2023	19.12.2022	440/2	909 m <sup>2</sup>	€ 127 000,00	€ 139,71	<i>Wohnbauland</i>
15	72164	6100/2024	5.7.2024	577/16	686 m <sup>2</sup>	€ 400 000,00	€ 583,09	<i>Wohnbauland</i>
16	72164	9360/2022	14.6.2022	248+249/1	2949 m <sup>2</sup>	€ 1 595 000,00	€ 540,86	<i>Wohnbauland</i>
17	72164	98/2025	23.9.2024	151/3	1226 m <sup>2</sup>	€ 306 000,00	€ 249,59	<i>Wohnbauland mit Freilandanteil</i>
18	72164	4451/2023	16.8.2022	73/1	8987 m <sup>2</sup>	€ 1 078 440,00	€ 120,00	<i>Wohnbauland mit Freilandanteil</i>
19	72164	4043/2023	22.2.2023	188/6	339 m <sup>2</sup>	€ 61 000,00	€ 180,21	<i>Wohnbauland</i>
20	72152	11557/2022	28.11.2022	647/4	4000 m <sup>2</sup>	€ 2 250 000,00	€ 562,50	<i>Seegrundstück</i>
21	72152	11557/2022	28.11.2022	647/4	1300 m <sup>2</sup>	€ 1 850 000,00	€ 1 423,08	<i>Seegrundstück</i>
22	72152	10842/2022	8.8.2022	1034/6+7	1228 m <sup>2</sup>	€ 368 400,00	€ 300,00	<i>Kurgebiet</i>
arithmetisches Mittel verbliebene Vergleichspreise							€ 306,64	
arithmetisches Mittel verbliebene Vergleichspreise o. stat. Ausreißer							€ 273,47	

Quelle: ZT Datenforum Stand 15.5.2025

GB.....Grundbuch      KV.....Kaufvertragsdatum  
TZ.....Tagebuchzahl      Gst.....Grundstück

Vergleichswerte aus Kauffällen mit zu stark abweichenden Kriterien werden ausgeschieden.

Auch die statistischen Ausreißer sind zu eliminieren. Diese werden nach der 35%-Regel ermittelt.

$$\begin{aligned} \sum_{\max} &= 1,35 \times 306,64 = \Rightarrow \text{rd. € 415,00} \\ \sum_{\min} &= 0,65 \times 306,64 = \Rightarrow \text{rd. € 200,00} \end{aligned}$$

Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Kauffälle 1, 4, 5, 13-16 und 19 auszuschneiden (schräffiert).

## Abweichungsanalyse:

Der Vergleichswert für den m<sup>2</sup> Preis des unbebauten Bodens wird wie folgt ermittelt:

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden zunächst die nicht vergleichbaren Kauffälle (in der Tabelle grau hinterlegt) eliminiert und dann die verbleibenden m<sup>2</sup>-Preise nach den einzelnen Wert bestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel

- die Bebauungsmöglichkeiten
- die Konfiguration
- den Kaufvertragszeitpunkt
- die Lage
- die Größe

durch Zu- und Abschläge oder durch Umrechnungskoeffizienten adaptiert.

- Widmung, Konfiguration

Die verbleibenden Vergleichsgrundstücke sind alle als Bauland gewidmet und hinsichtlich ihrer Konfiguration auch als solches geeignet. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht erforderlich.

- Kaufvertragszeitpunkt

Aus der Tabelle ist eine Wertentwicklung der Vergleichspreise ablesbar, weshalb die verbliebenen Vergleichspreise auf den Stichtag der Bewertung angepasst werden.

Der Beginn des Beobachtungszeitraums wird mit dem Jahresbeginn des somit ältesten verbleibenden Kauffalls (22.2.2022) festgelegt. In Relation dazu bekommen alle Preise ein „Kaufalter in Monaten“ zugewiesen und werden um die statistischen Daten ergänzt.

Daraus lässt sich die Regressionsgerade bestimmen, die als ausgleichende Linie für jeden Zeitpunkt jenen Kaufpreis angibt, für den die Quadratsummen der Abweichungen (der einzelnen Kaufpreise) ein Minimum ist.

VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN										
KV Datum	x	y	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>	x*y	y	valorisierte	y	valorisierte	
										Kaufalter in Monaten
Jahr   Monat   Tag										
7   2022   2   22	1,73	€ 399,16	3,00	159 328,71	691,88	€ 290,28	€ 329,27			
2   2022   3   14	2,47	€ 204,36	6,08	41 763,01	504,09	€ 289,31	€ 169,19			
8   2023   7   27	18,90	€ 213,08	357,21	45 403,09	4 027,21	€ 267,46	€ 191,40			
3   2024   11   13	34,43	€ 277,27	1 185,65	76 878,65	9 547,33	€ 246,81	€ 269,01			
arithmetisches Mittel		57,53	€ 1 093,87	1 551,95	323 373,45	14 770,51	€ 1 093,87	€ 958,87		
Koeffizient		14,38	€ 273,47				jährliche Änderung			
		-1,33	y=	-1,33 x	+	292,59	rd. 6%	€ 239,72		
Beobachtungszeitraum			32,70	monatlich		0,9951 -fach	Standardabweichung	€ 73,45		
2025   5   16	40,53	2,73	jährlich			0,9422 -fach	Variationskoeffizient	31%		
								Vertrauensbereich	58,774 €	

- Lage

Die Vergleichsliegenschaften befinden sich alle in vergleichbarer Lage zum Wörther See, wobei zu beobachten ist, dass die Bodenpreise in Richtung der Nachbargemeinden Klagenfurt und Pörtlach ansteigen. Auf diese Vergleichspreise wird daher verzichtet, weil sie nicht das Transaktionsniveau im „Kleinbereich“ Krumpendorf widerspiegeln. Eine Anpassung aus dem Titel Lage wird daher nicht vorgenommen.

- Größe

Aus Gegenüberstellung der Vergleichspreise ist kein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ablesbar, weshalb auch aus diesem Titel keine Anpassung erfolgt.

Wie sich aus der Abweichungsanalyse ergibt beträgt das arithmetische Mittel der adaptierten m<sup>2</sup> Preise für **Bauland** 239,72 €/m<sup>2</sup> => **rund 240,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das entspricht nach Rücksprache mit einem örtlich ansässigen Maklerbüro auch dem Grundpreisniveau für Grundstücke nördlich der Bahntrasse ohne Baupotential.

Dieser Wert wird daher in weiterer Folge als Basis herangezogen.

Je nach Einzelwidmung, topografischer Gegebenheit, Bebauung, Aufschließung etc. werden Zu- und Abschläge, wie folgt dargestellt, vorgenommen:

- Bebauungsabschläge sind zwar nach herrschender Lehre nicht mehr ohne ausführliche Begründung üblich, allerdings ist das bebaute Grundstück als Bauland nicht mehr frei konsumierbar, weshalb es „gebunden“ ist. Es wird für die Festlegung des „gebundenen Bodenwerts“ daher ein Abschlag von rd. 10% vorgenommen.
- Für die vorhandene Aufschließung (Kanal, Wasser, Strom), wird ein Zuschlag von rd. 5% auf den Baulandanteil vorgenommen.
- Für die unverbaubare Aussichtslage auf einen Park wird ein Zuschlag von rd. 10% vorgenommen

<b>BODENWERT</b>						
			m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		gesamt
Grundstück	14/11	<i>Bauland</i>	526,00 m <sup>2</sup>	€ 240,00	€	126 240,00
<b>Bodenwert unbebaut</b>			526,00 m <sup>2</sup>		<b>€</b>	<b>126 240,00</b>
Zuschlag für Aufschließung ( <i>auf Bauland</i> )			5%	€ 126 240,00	€	6 312,00
Zuschlag für unverbaubare Aussichtslage			10%	€ 126 240,00	€	12 624,00
Abschlag für Bebauung			-10%	€ 126 240,00	-€	12 624,00
Abschlag für Kontaminierungen			0%		€	-
<b>Summe Bodenwert</b>					€	<b>132 552,00</b>
<i>gerundet</i>					€	<b>133 000,00</b>

### 3.4 Bauwert

#### Allgemein

Der folgenden Bauwertermittlung wurde

- die Wahrnehmungen und gegebenen Informationen bei der Besichtigung

zugrunde gelegt. Für Gebäude, die sofort zu behebbende Bauschäden oder Baumängel aufweisen, ist gemäß Bewertungsstandards die Alterswertminderung vom ungekürzten Neubauwert zu berechnen. Liegen Mängel vor, deren Behebung nicht dringlich ist, wird die Alterswertminderung von dem um die Wertminderung wegen Baumängel gekürzten Herstellungswert gerechnet.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird die Alterswertminderung vom gekürzten Herstellungswert kalkuliert, da keine dringlich zu behebbenden Schäden feststellbar waren.

Allerdings besteht ein erheblicher Fertigstellungsaufwand, dessen Kosten ungemindert zum Ansatz gebracht werden.

#### Wohngebäude

Die Ursubstanz des Gebäudes stammt etwa aus dem Jahr 1980. Damit war das Gebäude zum Stichtag rd. 45 Jahre alt. Im Jahr 2010 wurde das Erdgeschoss saniert, wodurch sich nach Einschätzung der Unterfertigten die wirtschaftliche RND nicht verlängert hat. Neben einigen Innenumbauten handelte es sich dabei um eine reine Oberflächensanierung.

Auf der Liegenschaft haftet ein offenes Bauverfahren aus, dass derzeit mit einem Verbesserungsauftrag der Gemeinde Krumpendorf belegt ist. Unter anderem geht daraus eine Überschreitung der Baulinien hervor => der Teilbebauungsplan wird durch das derzeit geplante Projekt nicht eingehalten.

Damit kann das Objekt nicht, wie geplant umgesetzt werden, wenn überhaupt. Das geplante Projekt bleibt daher in der Bewertung unberücksichtigt und es werden stattdessen entsprechende Fertigstellungskosten für die nicht ausgebauten Bereiche zum Ansatz gebracht.

Gem. Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (SV Verband Stmk. u. Kmt. 2006) liegt die zu erwartende Gesamtlebensdauer bei Ein- und Zweifamilienhäusern in massiver Bauweise bei rd. 70 Jahren.

Für die Berechnung der Alterswertminderung wird die lineare Abschreibung angewandt (Kranewitter, 7. Aufl. Wien 2017).

Da es sich um eine Liegenschaft handelt, bei der die vornehmliche Eigennutzung im Vordergrund steht werden für die Berechnung des Bauwerts die Ausgangsbeträge inkl. Ust. zum Ansatz gebracht.

Die Basis für die ermittelten m<sup>2</sup> Preise für die theoretische Neuerrichtung bildet die Empfehlung für Herstellungskosten („der Sachverständige“, Heft 3/21) im Abgleich mit eigenen Erfahrungswerten.

Die Fertigstellungskosten werden in voller Höhe zum Ansatz gebracht.

<b>BAUWERT WOHNGEBÄUDE</b> (inkl. Ust)				
<b>Nettonutzfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup> NNFL</b>		<b>gesamt</b>
Wohnbereich - <i>ausgebaut</i>	87,26 m <sup>2</sup>	€ 2 800,00	€	244 328,00
Wohnber. - <i>nicht ausgebaut</i>	77,28 m <sup>2</sup>	€ 1 500,00	€	115 920,00
Kellergeschoss	48,79 m <sup>2</sup>	€ 1 500,00	€	73 185,00
Freibereiche - <i>Terrassen</i>	94,49 m <sup>2</sup>	€ 800,00	€	75 592,00
Freibereiche - <i>Parkplätze</i>	82,50 m <sup>2</sup>	€ 350,00	€	28 875,00
<b>Normalherstellungskosten</b>			€	<i>537 900,00</i>
<b>Gebäude gerundet</b>			€	<b>538 000,00</b>
<b>BAUWERT AUSSENANLAGEN</b>				
Pauschal 0,5% der Normalherstellungskosten		0,5% von € 538 000,00	€	2 690,00
<b>Normalherstellungskosten</b>			€	<b>2 690,00</b>
<b>Außenanlagen gerundet</b>				
<b>Normalherstellungskosten gesamt (Neubauwert)</b>			€	<b>540 690,00</b>
Abzüglich Wertminderung wegen Alters:				
	<i>Bewertungsjahr</i>	.....	2025	
	<i>Baujahr</i>	.....	1980	
	<i>Alter Gebäude</i>	.....	45	
	<i>gewöhnliche Nutzungsdauer.....</i>		70	
	<i>WM linear</i>	.....	-64,29%	-€ 347 586,43
<b>Herstellungskosten gekürzt</b>			€	<b>193 103,57</b>
<i>gerundet</i>				
zuzüglich Baunebenkosten				
7% der gekürzten Herstellungskosten		7% von € 193 103,57	€	13 517,25
abzügl. verlorener Bauaufwand, geringerer bauphysikalischer Standard hins. Errichtungsjahr etc.				
-10% der gekürzten Herstellungskosten		-10% von € 193 103,57	-€	19 310,36
abzüglich aufgestauter Reparaturaufwand				
-10% der gekürzten Herstellungskosten		-10% von € 193 103,57	-€	19 310,36
<b>BAUWERT WOHNGEBÄUDE gesamt zum Stichtag</b>			€	<i>168 000,11</i>
<i>gerundet</i>			€	<b>168 000,00</b>

### 3.5 Zubehör:

Die Einbauküche war zum Stichtag rd. 2 Jahre alt. Der seinerzeitige Kaufpreis wird lt. Eigentümer mit rd. € 2.500,-- angegeben.

Grundsätzlich ist die Lebensdauer von Einbauküchen eng an die der E-Geräte gekoppelt. E-Geräte haben erwartungsgemäß eine durchschnittliche Lebensdauer von rd. 10 Jahren <sup>(4)</sup>, was einem jährlichen Wertverlust von rd. 10% entspricht.

Unter diesem Gesichtspunkt beträgt der Zeitwert der Einbauküche zum Stichtag € 2.500,-- abzgl. 20% => **€ 2.000,--**.

(4)- „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, SV Landesverband Steiermark und Kärnten 2020

### 3.6 Sachwert:

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von gebundenem Bodenwert, Bauwert und Zubehör wie folgt ermittelt.

Sachwert		
gebundener Bodenwert	€	133 000,00
Bauwert Wohngebäude (inkl. Außenanlagen)	€	168 000,00
Zeitwert Zubehör	€	2 000,00
sonstige Anlagen	€	-
<b>Sachwert</b>	€	<b>303 000,00</b>
<i>gerundet</i>	€	<b>303 000,00</b>

### 3.7 Verkehrswert

Der oben ermittelte Ertragswert ist der jeweiligen Situation am Realitätenmarkt anzupassen um den Verkehrswert zu ermitteln.

Marktanpassung:

- Abschlag von rd. 0,5% für Bauaktbereinigung
- 

Verkehrswert		
<b>Sachwert</b>	€	<b>303 000,00</b>
<i>gerundet</i>	€	<b>303 000,00</b>
Abschlag wegen fehlender Bewilligungen		
-0,5% von € 303 000,00	-€	1 515,00
<b>Verkehrswert</b>	€	<b>301 485,00</b>
<i>gerundet</i>	€	<b>301 000,00</b>

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft einkommend in **EZ 526 der KG 72133 Krumpendorf**, bestehend aus der Parzelle 14/11 mit dem darauf befindlichen Wohngebäude und einem Gesamtausmaß von 526m<sup>2</sup>, beträgt zum Stichtag des Gutachtens, das ist der 16. Mai 2025, **rd. € 301.000,-** (in Worten: EUR dreihunderteintausend).

## 4. Resümee:

### 1. Verkehrswert der Liegenschaft EZ 526, 72133 Krumpendorf

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft einkommend in **EZ 526 der KG 72133 Krumpendorf** bestehend aus der Parzelle 14/11 mit dem darauf befindlichen Wohngebäude und einem Gesamtausmaß von 526m<sup>2</sup>, beträgt zum Stichtag des Gutachtens, das ist der 16. Mai 2025,

**rd. € 301.000,--**

(in Worten: EUR dreihunderteintausend)

Graz, am 12 Juni 2025



**Die Sachverständige:**

### **Anmerkungen:**

*Diese Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehend ermittelte Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offen gelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern. Dies gilt insbesondere, als das Gebäudeinnere in Absprache mit dem Auftraggeber und dessen Rechtsvertretung zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zugänglich war.*

*Das Ergebnis der Bewertung ist – vereinfacht gesagt – ein statistischer Mittelwert von ex post ermittelten Vergleichsgrößen und kann keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Ich verweise ausdrücklich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.*

*Die angegebenen Wertbeeinflussungen müssen nicht mit den tatsächlichen Kosten übereinstimmen, da erfahrungsgemäß insbesondere Kostenvoranschläge für Bauleistungen um bis zu 100% differieren können. Einem Erwerber wird vor Vermögensdisposition die Einholung von Kostenvoranschlägen empfohlen.*

## BEILAGEN

- 32 Fotoaufnahmen *11 Seiten*
- Stellungnahme Gemeinde Krumpendorf  
zu eingereichtem Projekt *2 Seiten*

**Fassaden:**



*Bild 1: Nordfassade*



*Bild 2: Ostfassade*



*Bild 3: Südfassade*

# Beilage Fotodokumentation Befundaufnahme vom 16. Mai 2025

## Erdgeschoss:



*Bild 4: Kochen Wohnen*



*Bild 5: Zimmer 1*



*Bild 6: Gang*

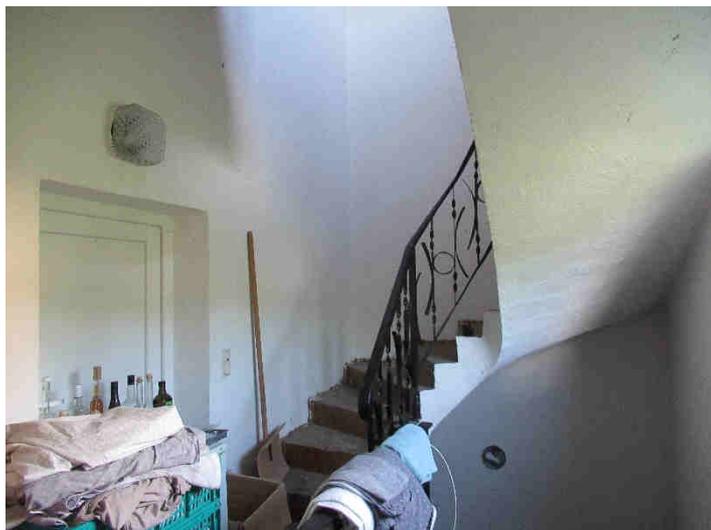
Beilage Fotodokumentation Befundaufnahme vom 16. Mai 2025



*Bild 7: Zimmer 2*



*Bild 8: Bad*



*Bild 9: Stiegenhaus*

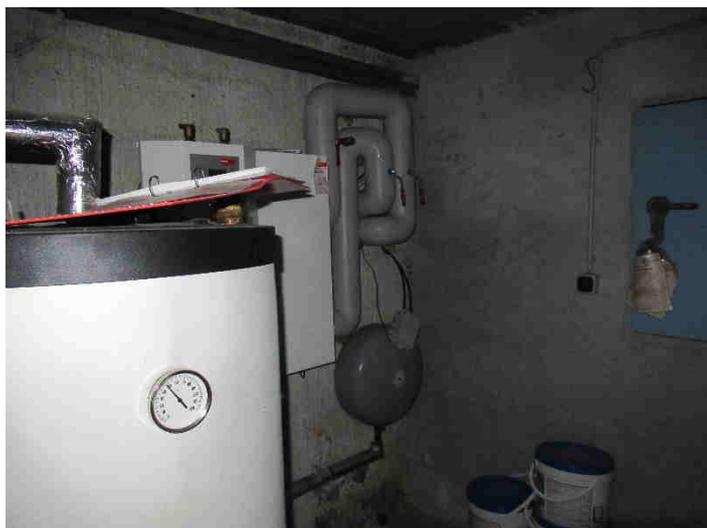
**Kellergeschoss:**



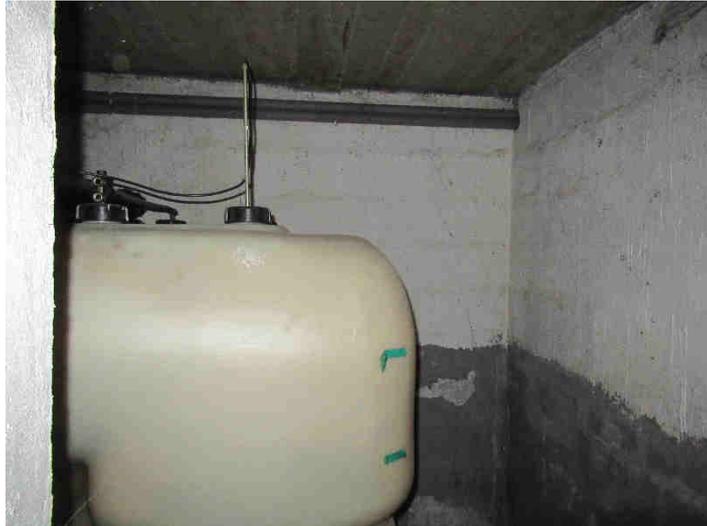
*Bild 10: Kellerabgang*



*Bild 11: Vorraum*



*Bild 12: Heizraum mit Fernwärmeübergabestation*



*Bild 13: Tankraum (stillgelegt)*



*Bild 14: Keller*



*Bild 15: Vorraum Sanitär*



*Bild 16: WC 1*



*Bild 17: Vorraum WC 2*



*Bild 18: WC 2.1*



*Bild 19: WC 2.2*

**Obergeschoss:**



*Bild 20: Aufgang ins OG*



*Bild 21: Vorraum*

Beilage Fotodokumentation Befundaufnahme vom 16. Mai 2025



*Bild 22: Bad*



*Bild 23: Zimmer 3*



*Bild 24: Zimmer 4*



*Bild 25: Schrankraum-Zwischenflur*



*Bild 26: Zugang zu Spitzboden*

**Außenanlagen:**



*Bild 27: Grünfläche (Whirlpool nicht Gegenstand der Bewertung)*



*Bild 28: Terrasse überdacht*



*Bild 29: Eingangsbereich überdacht*

**Umgebung:**



*Bild 30: Aussicht Richtung Süden (unverbaubar => Parkanlage)*



*Bild 31: Weg Richtung See (ca. 500m bis Parkbad)*



*Bild 32: „Pirkenbach“ an der südlichen Grundgrenze*

Gemeindeamt Krumpendorf am Wörthersee | Hauptstraße 145 | 9201 Krumpendorf am Wörthersee

Telefon: 04229-2343

Auskünfte: Herr Bernhart

Durchwahl: 25

Fax: 04229-2343-99

Mail: [egydius.bernhart@ktn.gde.at](mailto:egydius.bernhart@ktn.gde.at)

Bitte Eingaben ausschließlich an die Gemeinde richten und die Geschäftszahl angeben.

Krumpendorf, am Wörthersee, 14.03.2025

Zahl: **44/5/2025-T-H-BA 904**

Betreff: **Zu- Umbau Wohnhaus in 4 Wohnungen, mit PV Anlage**

Sehr geehrter Herr Gruber!  
Sehr geehrter Herr DI Gersetihs!

Nach Vorprüfung Ihres Bauansuchens vom 12.01.2025 (eingelangt 04.02.2025), für den "Zu- und Umbau des Wohnhauses in 4 Wohnungen, mit PV Anlage" auf der **Parzelle 14/11, KG 72133 Krumpendorf** übermitteln wir Ihnen die gutachterliche Stellungnahme des nichtamtlichen Sachverständigen. Eine positive Beurteilung des Bauvorhabens kann Ihnen nicht mitgeteilt werden.

Dies stellt einen Mangel im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG dar, hinsichtlich dessen die Behörde einen Verbesserungsauftrag erteilen kann.

Gemäß § 10 der Kärntner Bauordnung 1996 in Verbindung mit der Bauansuchenverordnung 2002 werden Sie aufgefordert, die fehlenden Unterlagen bis längstens **15.05.2025** nachzubringen.

Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist müsste das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung gemäß § 13 Abs. 3 AVG in Verbindung mit § 10 Abs. 5 der Kärntner Bauordnung 1996 als mangelhaft belegt zurückgewiesen werden.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid, sondern stellt eine Verfahrensordnung dar, gegen die gemäß § 63 Abs. 2 AVG eine abgeordnete Berufung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister:



Gernot Bürger

Eindeamt  Krumpendorf  
AM WÖRTHERSEE

Eing.: 12. März 2025  
Zahl: 44/4/2025  
Blg.: \_\_\_\_\_ Erh.:

Krumpendorf, am Wörthersee,  
12.03.2025

Betreff: **Gutachterliche Stellungnahme des nichtamtlichen Sachverständigen DI Patrick Plaschke für den "Zu-  
Umbau Wohnhaus in 4 Wohnungen, mit PV Anlage", auf der Parzelle 14/11, KG 72133 Krumpendorf,  
Schloßallee 10, 9201 Krumpendorf am Wörthersee**

- Der Lageplan ist im Maßstab 1:200 und sämtliche Darstellungen und Eintragungen (gem. § 6 Kärntner Bauansuchenverordnung) gut leserlich auszuführen.
- Im Schnitt und in den Ansichten sind die Darstellungen des Geländeverlaufs und der Höhenkoten gem. § 6 Kärntner Bauansuchenverordnung auszuführen
- Die GFZ Berechnung ist nachvollziehbar anzuführen (Bruttogeschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks)
- Baulinien zum Nachbargrundstücken sind durch die bestehende Bebauung bereits überschritten. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden die Bestimmungen des Teilbebauungsplans Zentrum Krumpendorf nicht eingehalten (betrifft Nord- und Westseite). Die Abstandsflächen und maßgebenden Bezugshöhen die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen sind in den Plänen nicht dargestellt.
- Gem. § 33 Kärntner Bauvorschriften ist für die vertikale Erschließung ein Aufzug erforderlich.
- Eine brandschutztechnische Beschreibung gem. OIB Richtlinie 2 ist beizubringen
- Die Einhaltung der Anforderungen betreffend dem baulichen Schallschutz gem. OIB Richtlinie 5 ist nachzuweisen (Technischer Bericht)
- Ein Stellplatznachweis gem. § 7 Teilbebauungsplan Zentrum Krumpendorf fehlt
- Ein hydrologisches und geotechnisches Gutachten ist beizubringen.
- Hinsichtlich der geplanten Änderungen am Bestand wird auf den OIB-Leitfaden Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken (Ausgabe Mai 2023) verwiesen, und ist die Bestandserhebung und Bewertung der Tragfähigkeit dementsprechend darzulegen.
- Die geplante Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) ist in der Baubeschreibung und im Energieausweis anzuführen.
- Im Energieausweis ist auf den eingereichten Planstand bei den zugrundeliegenden geometrischen Eingabedaten zu verweisen.
- Die Beschriftung stimmt hinsichtlich der Schnittlinien nicht mit der Schnittdarstellung überein.
- Die Sickerschächte sind so zu situieren, dass eine Versickerung schadlos für die Anrainer erfolgt.
- Ein Farb- und Materialkonzept ist beizubringen (Fassade und Dacheindeckung)
- Die Unterschrift des 2 Bauwerbers fehlt + Zustimmungserklärung
- Hinweis: Sämtliche Unterlagen sind entsprechend der Bauansuchenverordnung in 2 facher Ausfertigung zu übermitteln.

NASV DI Patrick Plaschke