



Alois Maier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Immobilien,
A-9063 Maria Saal, Trattenweg 6,
Telefon 04223 3234/Handy 0664 73481378, e-mail: maialo@hotmail.com

Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 15. 08. 2026

Geschäftszahl des Gerichtes
4 E 34/23 x

Auftraggeber: **Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan**
Gerichtsstraße 9
9300 Sankt Veit an der Glan

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: Land Kärnten, vertr. d. Mag. Angelika Fritzl, Domgasse
5 9020 Klagenfurt am Wörthersee
vertreten durch: AUSTRIAN ANADI BANK AG Domgasse 5 9020 Klagenfurt am
Wörthersee Firmenbuchnummer 245157a
Verpflichtete Partei: 1. Verpflichtete Partei Siegfried Perger,
Wimitzer Straße 3 9300 Sankt Veit an der Glan
2. Verpflichtete Partei Monika Perger,
Wimitzer Straße 3 9300 Sankt Veit an der Glan
wegen: **€ EUR 2.893,57 samt Anhang**
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN



betreffend die Liegenschaft
EZ 614 GB 74513, Kraig

Verkehrswert der Liegenschaft: **€ 176.000,00**

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	KURZÜBERSICHT	3
1.2	ZUSAMMENFASSUNG	3
1.3	AUFTRAG	3
1.4	ZWECK DES GUTACHTENS	3
1.5	VORBEMERKUNG.....	4
1.6	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	6
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	6
1.8	KURZGUTACHTEN	7
2	BEFUND	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
2.4	Dienstbarkeiten/Reallasten	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	9
2.7	ZUBEHÖR	10
2.8	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	10
2.9	DAS WOHNHAUS	10
2.10	RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG	11
2.11	BAUZUSTAND	13
2.12	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	13
2.13	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN	13
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	13
2.15	HORA	14
2.16	MOBILFUNKANLAGEN	14
2.17	ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN.....	15
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	16
3.1	ALLGEMEINES	16
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	16
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	17
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	17
3.5	BEWERTUNG.....	19
3.6	SACHWERTVERFAHREN	19
3.6.1	BODENWERT	19
3.6.2	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT	20
3.7	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	21
3.8	VERKEHRSWERT	21
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	22

1. ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 Sankt Veit an der Glan
Liegenschaft	Fertighaus in Hunnenbrunn Hunnenbrunn/Wimitzstraße 3 AT 9300 Sankt Veit an der Glan Einlagezahl 614, Grundbuch Kraig (74513), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	29.04.2026

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	185.650,80
Verkehrswert gerundet	176.000,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 614 GB 74513, Kraig zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 29.04.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr im Beisein der Eheleute Monika und Siegfried Perger besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.4 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 4 E 34/23x des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

1.5 VORBEMERKUNG

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden und zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen und dem damit verbundenen Informationsstand. Es wird unterstellt, dass sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und die Bauausführung konsensgemäß erfolgt ist. Sollten nachträglich wertrelevante Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und die Anpassung seiner Meinung vor.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu bemerken ist auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfalle jederzeit, insbesondere kurzfristig – am Markt realisierbar ist. Erfahrungsgemäß liegt der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsauszug ungeprüft zu Grunde gelegt, auch wird für die Richtigkeit von Maßangaben in Plänen nicht gehaftet. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen, Untersuchungen auf Schädlingsbefall und auf Vorhandensein schadstoffbelasteter Materialien und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt. Das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

Allfällige mündliche, dem Gutachten zu Grunde liegende Behördenauskünfte werden als richtig angenommen. Eine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte kann jedoch nicht übernommen werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie bekannt gegeben werden. Bei Baulichkeiten wird davon ausgegangen, dass es sich um kein Superädifikat handelt.

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht aus Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

Die Liegenschaft scheint im Verzeichnis der Altlasten nicht auf. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Erzielung von Erträgen oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen, da die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges besteht.

Erwerber solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 3. 2. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung

durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 29.04.2026.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 29.04.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 614 GB 74513, Kraig vom 27. 4. 2026,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Gemeindeamt Frauenstein,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster, HORA und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/92,
- *Immobilienpreisspiegel 2025*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Fertighaus in Hunnenbrunn
GBNr.:	74513
Grundbuch:	Kraig
EZ:	614
Grundstücksnr.:	1149/14
BLNr.:	1 und 2
Liegenschaftsadresse:	Hunnenbrunn/Wimitzstraße 3
PLZ/Ort:	9300 Sankt Veit an der Glan
Kategorie:	Einfamilienhaus
Beschreibung (WE):	Das eben gelegen Grundstück ist mit einem Fertighaus bestehend aus massiv errichtetem Kellergeschoss bebaut. Direkt an das Wohnhaus ist ein ebenfalls massiv errichtetes Garagengebäude angebaut. Besonders anzumerken ist, dass der Innenausbau selbst und nicht von Fachkräften durchgeführt wurde. Insbesondere im Keller sind einzelne Räume noch nicht gänzlich fertig gestellt. Es besteht daher ein größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau. Eine Photovoltaikanlage ist auf dem Dach installiert, Nennleistung 5,85 kW. Die Fenster sind überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, die Böden sind als Fliesen- oder Fertigparkettböden ausgeführt. Die Heizung ist eine Zentralheizung, die mit einem Pelletofen betrieben wird. Gewendelte Betonstiege mit Fliesen vom Keller ins EG, Wendeltreppe vom Vorraum des EG in den Dachraum.
Grundstücksgröße:	500 m ²

Objektgröße:	82,39 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	Bescheid vom 10. 5. 1994, Zl. 153-9/94-31
Benutzungsbewilligung:	Bestätigung der Bauvollendung vom 11. 6. 2004
Widmung:	Bauland - Wohngebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	29.04.2026
Schätzwert:	€ 176.000,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	Die Objektgröße stellt die Wohnnutzfläche im Erdgeschoss dar

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der zum Gemeindegebiet der Gemeinde Frauenstein gehörenden Ortschaft Hunnenbrunn, und zwar im nördlichen Ortsbereich. Die Erschließung erfolgt über die in der Ortschaft Sand von der Bundesstraße in östlicher Richtung abzweigenden Scheiflinger Straße, von welcher die Wimitzstraße nach Süden abzweigt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Sankt Veit an der Glan in einer Entfernung von rund 2,5 km vorhanden. Nach Kraig, wo sich das Gemeindeamt der Gemeinde Frauenstein befindet, sind es knapp 4 km. Die Lage kann allgemein als gute und ruhige Wohnlage eingestuft werden.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1149/14  G GST-Fläche        *       500
        Bauf.(10)           146
        Gärten(10)          354  Hunnenbrunn/Wimitzstraße 3

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

Die Liegenschaftsanschrift ist Hunnenbrunn/Wimitzstraße 3.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug sind

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Monika Perger
  GEB: 1960-06-28 ADR: Wimitzstraße 3 St., Veit an der Glan 9300
    a 3095/1994 Kaufvertrag 1994-03-23 Eigentumsrecht
    b 5083/1994 Veräußerungsverbot
    c 1710/2006 Adressenänderung
2 ANTEIL: 1/2
  Siegfried Perger
  GEB: 1960-06-16 ADR: Wimitzstraße 3 St., Veit an der Glan 9300
    a 3095/1994 Kaufvertrag 1994-03-23 Eigentumsrecht
    b 5083/1994 Veräußerungsverbot
    c 1710/2006 Adressenänderung
```

je Hälfteeigentümer der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Dienstbarkeiten und Reallasten sind im Grundbuch nicht eingetragen. Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde besteht die Flächenwidmung „Bauland - Wohngebiet“.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird von den Eigentümern bzw. ihrer Familie bewohnt.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück ist mehr oder weniger eben gelegen und grenz im Osten an die Wimitzstraße als Aufschließungsstraße und ansonsten an verbaute Nachbargrundstücke. Die Liegenschaft ist mit dem Wohnhaus Wimitzstraße 3 und einem Garagengebäude bebaut. Weiters befinden sich auf dem Grundstück eine Gartenhütte ca. 4 m x 3,20 m in Holzbauweise, Satteldach, Holzboden, Schiebetüre sowie eine weitere Gartenhütte mit ca. 3,5 m x 3,5 m ausgeführt als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung, Pultdach mit Trapezblechdeckung. Der Zugangsbereich ist mit Betonsteinen belegt. Metallzaun mit Säulen und Hecke entlang der Straße und Hecken auch an den übrigen Grenzen, teilweise Holzzaun. Ansonsten sind die Umgebungsflächen Grünflächen, teilweise mit Hausgarten sowie im Gartenbereich Platte mit Betonsteinen ca. 4,5 m x 7m.

Das Garagengebäude ist direkt an das Wohnhaus im Norden angebaut und hat die Abmessung ca. 4 m x 7 m. Die Garage ist mit Betonziegeln gemauert, Garagenkipptor, Pultdach mit Trapezblechdeckung, Betonboden, Wände unverputzt, 1 Fenster, Laufschiene für Kran.

2.9 DAS WOHNHAUS

Das Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsbescheid vom 10. 5. 1994, Zl. 153-9/94-31 errichtet. Die Bestätigung der Bauvollendung nach § 40 (2)K-BO 1996 wurde am 10. 6. 2004 ausgestellt. Weiters wurde die Errichtung einer zentralen Ölfeuerungsanlage mit Bescheid vom 23. 1. 1995 bewilligt, derzeit ist jedoch eine Pelletheizung in Betrieb. Mit Eingabe vom 20. 3. 2021 wurde die Errichtung einer dachparallelen Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 5,85 kWp angezeigt. Das Wohnhaus hat die Abmessung ca. 11,00 m x 9,70 m und besteht aus Keller und Erdgeschoss. Der Dachraum ist teilweise ausgebaut. Das

Kellergeschoss ist in massiver Bauweise in Betonsteinen errichtet und hat eine Fertigteildecke worauf das in Holzriegelbauweise ausgeführte Erd- und Dachgeschoss (Ideal-Fertighaus) aufgebaut sind. Hinsichtlich der Bauausführung wird auf die in der Anlage befindlichen technischen Bereibungen verwiesen. Besonders anzumerken ist, dass der Innenausbau selbst und nicht von Fachkräften durchgeführt wurde. Diesbezüglich wird auf die Raumbeschreibung verwiesen. Die Fenster sind überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung. Die Böden sind als Fliesen- oder Fertigparkett ausgeführt. Die Innentüren sind Vollbautüren, teilweise mit Glasfüllungen, im Keller einfache Holztüren bzw. Metalltüren. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt durch eine gewendelte Betonstiege vom Keller ins Erdgeschoss sowie eine Wendeltreppe vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss. Das Gebäude ist außen verputzt, im Sockelbereich mit einem Silikatputz (schadhaft), ansonsten Edelputz, im Giebelbereich Holzverkleidung. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Ziegeln gedeckt, Dachrinnen und Abfallrohre sind vorhanden. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit 5,85 kW Leistung installiert, Fronius Wechselrichter.

2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Hinsichtlich der Raumeinteilung wird auf die beigeschlossenen Planablichtungen verwiesen. Geändert wurde der Zugang zur Küche der nunmehr über den Wohnraum erfolgt. Im Einzelnen sind folgende Räume vorhanden:

Außen liegende Aufgangsstiege mit 10 Stufen in Kunststein zum

Erdgeschoss

- Vorraum mit Fliesenboden (schadhaft), Wände gefärbelt, Decke mit Dekorplatten, 2 Fenster, Elektroverteiler mit Sicherungsautomaten, keine Geländer zur Stiege in den Keller,
- WC mit Boden- und Wandfliesen, Paneeldecke, Handwaschbecken, Niederspül WC, 1 Fenster,
- Küche mit Bodenfliesen, im Bereich des Küchenblockes Wandfliesen, ansonsten Wände und Decke gefärbelt, 1 Fenster, offener Zugang zum

- Wohnzimmer mit Parkettboden, Wände gefärbelt, Decke mit Paneelen verkleidet, eine Türe zum Vorraum, Türe mit Glasfüllung zur
- Terrasse mit Bodenfliesen, Holzriegelwand mit 4 Fenster, außen mit PVC-Platten verkleidet, Türe ins Freie,
- Zimmer mit Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt, 1 Fenster,
- Bad mit Boden- und Wandfliesen bis zur Decke (schadhaft), diese ist im Rohzustand, 2 Fenster, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss,
- Zimmer mit Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt, 2 Fenster.
- Vom Vorraum aus Wendeltreppe in den Dachraum, dieser ist nicht ausgebaut, Boden mit Fertigparkett belegt sowie weitere gewendelte Betonstiege mit Fliesenbelag in den

Keller – im Stiegen Bereich Wandfliesen schadhaft,

- Vorraum mit Fliesen- bzw. Parkettboden, Wände unverputzt,
- Raum unter der Stiege mit Stabparkett (schadhaft), Wände nur gefärbelt, ebenso Stiegen-Untersicht, Wasseranschluss,
- Kellerraum mit Parkettboden (schadhaft), Wände verputzt und geweißt, 1 Fenster,
- Kellerraum SW mit Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 3 Fenster, Decke mit Holzplatten verkleidet,
- Heizraum mit Fliesenboden (schadhaft) Wände un Decke unverputzt, Warmwasserboiler, Pufferspeicher, Pellet Heizkessel Ferroli (vor 8 Jahren umgestellt), einfache Holzstiege und Türe zur Garage,
- Dusche mit Fliesenboden, Wände teilweise verflies. Ansonsten geweißt, Decke unverputzt, Brause verflies, Wandspül-WC, Waschbecken,
- Zimmer des Sohnes (nicht besichtigt) mit Parkettboden, Wände geweißt, Decke mit Dekorplatten verkleidet, einfache Holztüre.

Nutzfläche Erdgeschoss 82,39 m²

Nutzfläche Kellergeschoss 75,72 m²

Terrasse ca. 11,50 m²

Garage ca. 24,30 m²

Dachraum ca.92,80 m²

2.11 BAUZUSTAND

Das Gebäude weist einen minderen Bau- und Erhaltungszustand auf. Teilweise sind Fertigstellungsmaßnahmen unterblieben bzw. sind diese mangelhaft ausgeführt worden, so dass entsprechende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Es wird daher die Zustandsnote 3,5 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung	-	öffentlicher Abwasserkanal
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag

2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Seitens des Finanzamtes Österreich ist eine Mitteilung über den Einheitswert bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht eingelangt.

Bei der Gemeinde Frauenstein bestehen laut Kontoblatt zum Bewertungsstichtag Abgabenrückstände in Höhe von € 1.014,85.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht auf Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

2.15 HORA

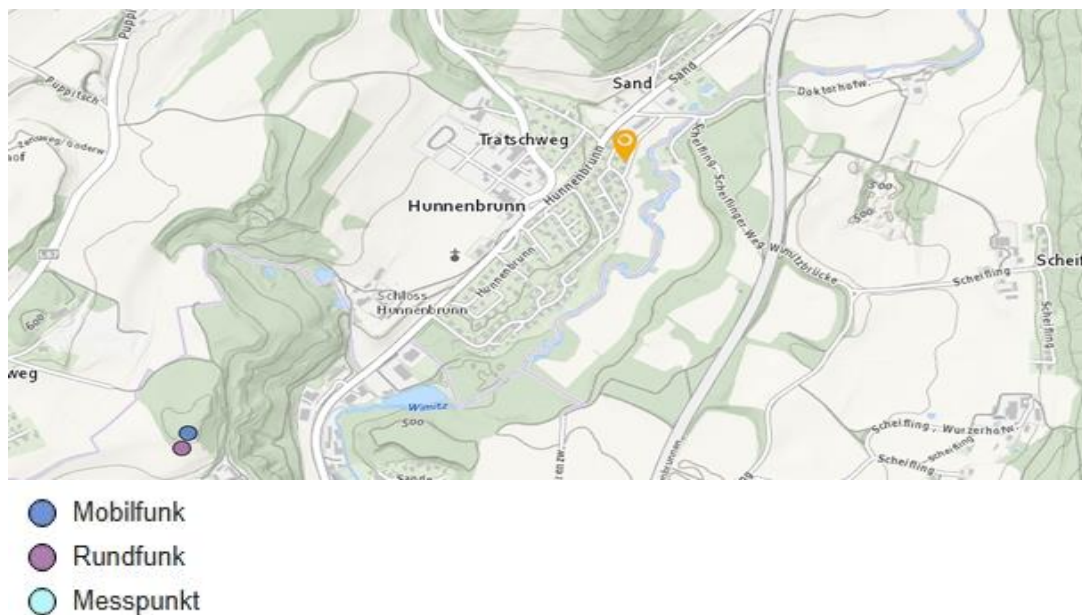
Nach HORA-PASS ist die Gefährdung der Liegenschaft durch Naturgefahren wie folgt gegeben:

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

Nach dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Frauenstein liegt die Liegenschaft außerhalb der roten Gefahrenzone des Wimitzbaches.

2.16 MOBILFUNKANLAGEN

Im Nahbereich der Liegenschaft sind nach Abfrage der Internetseite "senderkataster.at" Mobilfunkanlagen nicht vorhanden.



2.17 ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN

Die Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Erläuterung:

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz 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.

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 614 GB 74513, Kraig zu ermitteln.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u. 2. LBG).

3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt

auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft, abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten).

Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis von Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück weitestgehend übereinstimmen. Differenzen sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.

Vom Herstellungswert sind die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und eines allfälligen Rückstauens an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die wirtschaftliche Wertminderung wird insbesondere verursacht durch einen, den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbau (z. B. Grundriss, Gestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion etc.), eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung (verlorener Bauaufwand), die den neuen Anforderungen nicht entspricht, ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige, die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.

Der Abschlag der Wertminderung erfolgt in Prozenten des Herstellungswertes. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden (lineare Wertminderung oder Wertminderung nach Ross). Die Abschreibung nach Ross wird in der Wertermittlungspraxis verbreitet angewandt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes hat sich in der Praxis die Einteilung in Zustandsnoten als zweckmäßig ergeben. Im Einzelnen bedeuten diese

Zustandsnoten:		Wertminderung %
Note 1	neuwertig, mängelfrei	0,00
1,5		0,32
2	normal erhalten, nur übliche	2,49
2,5	Erhaltungsarbeiten	8,09
3	(deutlich) reparatur-(instandsetzungsbe-) bedürftig	18,17
3,5		33,09
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49

4,5		75,32
5	wertlos, abbruchreif	100,00

3.5 BEWERTUNG

Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen und das (die) angewendete(n) Verfahren.

Bedacht genommen wird auch auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

3.6 SACHWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Wert der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände (siehe auch Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren).

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand) ermittelt.

3.6.1 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen € 44,00 und € 105,00 gehandelt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage).

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird ein Quadratmeterpreis von € 80,00 vertreten. Es errechnet sich daher:

BODENWERT

Grundstück Nr. 1149/14, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut

500,00 m² Grundfläche à 80,00

Grundstückswert	40.000,00	
------------------------	------------------	--

Bodenwerte		40.000,00
-------------------	--	------------------

3.6.2 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in der Zeitschrift "SACHVERSTÄNDIGE" des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen.

Die Berechnung erfolgt nach Nutzflächen.

BAUWERT

Einfamilienwohnhaus mit Garage

Baujahr 2004, Alter des Objektes 22 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 28 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Erdgeschoss

82,39 m ² à 2.160,00	177.962,40
---------------------------------	------------

Kellergeschoss

75,72 m ² à 970,00	73.448,40
-------------------------------	-----------

Dachraum

92,80 m ² à 430,00	39.904,00
-------------------------------	-----------

Terrasse

11,50 m ² à 350,00	4.025,00
-------------------------------	----------

Garage

24,30 m ² à 250,00	6.075,00
-------------------------------	----------

Neubauwert	301.414,80
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	301.414,80	
54,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,0)	-162.764,00	
Bauwert zum Stichtag 29.04.2026	138.650,80	
Bauwerte		138.650,80

3.7 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert	40.000,00	
Bauwert	138.650,80	
5,05 % Außenanlagen (1)	7.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		185.650,80
(1) Außenanlagen		
Photovoltaikanlage, Gartenhütten, Einfahrt	7.000,00	

3.8 VERKEHRSWERT

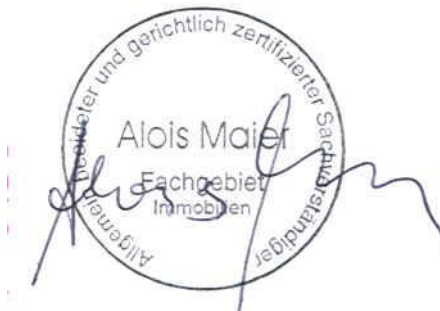
Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist das kalkulatorische Ergebnis des angewendeten Bewertungsverfahrens kritisch zu würdigen und einer „Nachkontrolle“ zu unterziehen.

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Augenmerk ist hierbei auch auf die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Arbeitslosigkeit usw. zu legen. Im gegenständlichen Fall wird unter Berücksichtigung der bestehenden Mängel und derzeit herrschenden Marktverhältnisse am Realitätenmarkt ein Anpassungsabschlag in Höhe von 5 % als notwendig und angemessen erachtet.

Sachwert	185.650,80	
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-9.282,54	
Verkehrswert zum 29.04.2026 (gerundet)		176.000,00
(2) negativ wertbeeinflussende Umstände		
5,00 % Marktanpassung	-9.282,54	

Maria Saal, 20. Mai 2026

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Katasterplan
- 4.3. Ortsplanausschnitt
- 4.4. Farbluftbild
- 4.5. Widmungsinformation
- 4.6. HORA-Pass
- 4.7. Gefahrenzonen
- 4.8. Planablichtungen
- 4.9. Bestätigung Bauvollendung
- 4.10. Baubeschreibung
- 4.11. Gemeindeabgaben
- 4.12. Vergleichswertstatistik
- 4.13. Fotodokumentation