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 9/25y

Auftraggeber: **Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan**
Gerichtsstraße 9
9300 St. Veit an der Glan

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: **Kärntner Sparkasse AG**
Neuer Platz 14, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
vertreten durch: **Mag. Martina Stecher, Neuer Platz 14**
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei: **Herbert Zitzenbacher, geb. 08.06.1982,**
Mölbling-Ost 4, 9330 Mölbling

wegen: **€ 35.000,00 samt Anhang**
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaften
EZ 255 und 244 GB 74013, Rabing



Verkehrswert der Liegenschaften: **€ 1.740.000,00**

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2025-07-01T15:13:58+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Inhalt

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 KURZÜBERSICHT ... 3
1.2 ZUSAMMENFASSUNG ... 3
1.3 AUFTRAG ... 3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS ... 4
1.5 VORBEMERKUNG ... 4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG ... 5
1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS ... 5
1.8 KURZGUTACHTEN ... 6
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 ... 9
2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG ... 10
2.9 DIE GEBÄUDE ... 10
2.10 WOHNHAUS ... 11
2.11 DIE BETRIEBSGEBÄUDE ... 11
2.12 FLÄCHENAUFSTELLUNG ... 12
2.13 BAUZUSTAND ... 14
2.14 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE ... 14
2.15 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN ... 14
2.16 ENERGIEAUSWEIS ... 15
2.17 HORA ... 15
2.18 MOBILFUNKANLAGEN ... 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
3.5.1 SACHWERTVERFAHREN ... 19
3.5.2 BODENWERT ... 19
3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT ... 20
3.5.4 SACHWERT ... 21
3.6 ERTRAGSWERTVERFAHREN ... 21
3.6.1 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES ... 23
3.6.2 ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT ... 24
3.7 VERKEHRSWERT ... 24
4 ANLAGENVERZEICHNIS ... 25

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Betriebsgelände mit Werkstätten und Wohnhaus Mölbling-Ost 4 AT 9330 Treibach-Althofen Einlagezahl 255 und 244, Grundbuch Rabing (74013), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	06.05.2025

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	2.058.874,50
Ertragswert	1.738.306,61
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	1.738.306,61
Verkehrswert gerundet	**1.740.000,00**

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaften EZ 255 und 244 GB 74013, Rabing zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurden die Liegenschaften am 06.05.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr im Beisein von Herrn Herbert Zitzenbacher 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 9/25y 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. Ein zu erzielender 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 eigenen 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. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen. Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger

Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt, das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.
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.
Erwerbern 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. 1. 4. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 06.05.2025.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 06.05.2025 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaften EZ 255 und 244 GB 74013, Rabing vom 28. 4. 2025,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,

- Erhebungen beim Gemeindeamt Mölbling,
- Internetrecherche HORA, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- Unterlagen und Auskünfte, zur Verfügung gestellt bzw. erteilt von Herrn Herbert Zitzenbacher, insbesondere Gutachten Ing. Andreas Kern, MSc, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger per 8. 9. 2021,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/1992,
- *Immobilienpreisspiegel 2025*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802-1*, 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 a. d. Glan 4 E 9/25y

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Betriebsgelände mit Werkstätten und Wohnhaus
GBNr.:	74013,
Grundbuch:	Rabing
EZ:	255 und 244
Grundstücksnr.:	24/11 und 24/14
BLNr.:	1
Liegenschaftsadresse:	Mölbling-Ost 4
PLZ/Ort:	9330 Treibach-Althofen
Kategorie:	gewerbliche Liegenschaft
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaften befinden sich ungefähr 150 m westlich der Abfahrt von der Friesacher Bundesstraße B 317. Sie sind mit einem Wohnhaus

	mit Garagenanbau und einem Betriebsgebäude bebaut. In einem Nebengebäude sind Heizanlage Garagen und Lagerräume untergebracht. Das Wohnhaus ist in Holzriegelbauweise, Werkstätten- und Nebengebäude sind in gemischter Bauweise errichtet. Errichtungszeitpunkt 2009, Erweiterungen 2016 und 2019. Insgesamt guter Bau- und Erhaltungszustand. Wohnnutzflächen 195,43 m², Garage 91,29 m², Terrasse 66,50 m², Betriebsflächen insgesamt ca. 1.525,89 m².
Grundstücksgröße:	12.686 m²
Objektgröße:	
Anschlüsse:	Wasserversorgung – private Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	Bescheid vom 26. 6. 2009, Zl. 131-9-10/2009-Ho, Bescheid vom 16. 10. 2015, Zl. 131-9-10/2009/13/2015-Ho, Bescheid vom 22. 8. 2016, Zl. 131-9-19/2016-Ho, Bescheid vom 8. 4. 2019, Zl 131-9-2/Z/4/2019-Ho und Bescheid vom 31. 7. 2019, Zl. 131-9-2/Z/10/2019-Ho,
Benützungsbewilligung:	
Widmung:	Bauland - Gewerbegebiet
Bestandsverhältnisse:	Nutzung durch Fa. ZHJ GmbH
Stichtag:	06.05.2025
Schätzwert:	**€ 1.740.000,00**
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	keine

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaften befinden sich in der Ortschaft Mölbling, Gemeinde Mölbling, ungefähr 150 m westlich der Abfahrt von der Friesacher Bundesstraße B 317. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Gewerbebetrieben sowie von Wohnbebauung. Die Lage kann in gewerblicher Hinsicht allgemein als gut eingestuft werden. Infrastrukturelle Einrichtungen sind einerseits in Mölbling und andererseits in Treibach-Althofen vorhanden.
Die Entfernung nach Treibach-Althofen beträgt ungefähr 2 km.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaften besteht aus:
EZ 255

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    24/11  G GST-Fläche        *     8686
             Bauf.(10)                1846
             Sonst(50)                6840  Mölbling-Ost 4
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
```

EZ 244

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    24/14  G GST-Fläche        *     4000
             Bauf.(10)                  69
             Landw(10)                3931
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
```

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist Herr

Herbert Zitzenbacher, geb. 1982-06-08, B.LNR 1 **1/1**

Eigentümer der Liegenschaften.

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 Mölbling besteht die Flächenwidmung „Bauland - Gewerbegebiet“.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Die Liegenschaften werden vom Eigentümer und seiner Familie sowie der Firma ZHJ Fahrzeugtechnik Handels u. Dienstleistungs GesmbH, deren Geschäftsführer der Liegenschaftseigentümer ist, genutzt. Nach Angabe von Herrn Zitzenbacher wurde ein diesbezüglicher Vertrag errichtet, konnte jedoch nicht vorgelegt werden. Vorgelegt wurde eine Rechnung, wonach eine Nettomiete von € 6.250,00 bezahlt wird.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Liegenschaften haben eine geschlossene, trapezähnliche Flächenform und grenzen im Süden an die nach Treibach führende Landesstraße L 82 (Silbereggerstraße), im Westen an die Landesstraße L 66 a im Norden an den Aufschließungsweg und im Osten an eine ebenfalls gewerblich genutzte Liegenschaft. Sie weisen ein leichtes Gefälle nach Süden und Westen auf bzw. werden die Höhendifferenzen durch Steinschlichtungen und Stützmauern ausgeglichen.
Die Liegenschaft EZ 255 ist mit einem Wohnhaus, einem Werkstättengebäude sowie einem Nebengebäude, in dem Hackgutlager, Heizung und Geräteräume untergebracht sind, bebaut. **Dieses Nebengebäude ist zum Teil auf der Liegenschaft EZ 244 errichtet.**
Zufahrt zum Betriebsgelände durch Schiebetor. Die Verkehrsflächen sind überwiegend beschottert, ansonsten sind die Umgebungsflächen zum Teil Grünflächen.
Beide Liegenschaften bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.

2.9 DIE GEBÄUDE

Mit Bescheid vom 26. 6. 2009, Zl. 131-9-10/2009-Ho, wurde die Errichtung des Werkstattgebäudes und Wohnhauses bewilligt. Weiters wurden mit Bescheid vom 16. 10. 2015, Zl. 131-9-10/2009/13/2015-Ho, die vorgenommenen Änderungen (Situierung und Vergrößerung des Werkstättengebäudes, Änderung dessen Raumaufteilung, Änderungen beim Wohnhaus und Neubau eines Heizungsgebäudes) bewilligt.
Mit Bescheid vom 22. 8. 2016, Zl. 131-9-19/2016-Ho wurde die Erweiterung der Betriebsanlage - Errichtung Lackierhalle, Werkstatt, Geräteräume, Garage und Umbau im Bestand - bewilligt. Weiters wurden mit Bescheid vom 8. 4. 2019, Zl 131-9-2/Z/4/2019-Ho und Bescheid vom 31. 7. 2019, Zl. 131-9-2/Z/10/2019-Ho die Erweiterung des Wohnhauses sowie der Zubau eines Windfanges und einer Garage zum Wohnhaus bewilligt.

2.10 WOHNHAUS

Das Wohnhaus wurde 2009 errichtet und 2016 und 2019 um Zubauten erweitert. Das Wohnhaus ist in Holzriegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem und einem Silikatputz errichtet. Das Dach ist als Pultdach mit Sanafildeckung ausgeführt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Innentüren sind Vollbautüren. Die Innenräume sind gefärbelt, Sanitärräume verfliest. Die Böden sind als Fliesen- oder Parkettböden ausgeführt. Vertikale Erschließung durch gewendelte Holzstiege. Die Heizung der Gebäude erfolgt durch die zentrale Hackschnitzelheizung. Die Terrasse wird durch den Zubau überdacht und hat einen Holzboden.
Der **Garagenanbau** ist ebenfalls in Holzbauweise errichtet, Zufahrt über elektrisch betriebenes Garagentor. Flachdach mit Folienabdeckung. Ebenfalls Kunststofffenster und Kunststofftüren.
Insgesamt weist das Wohnhaus einen guten, gehobenen Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.11 DIE BETRIEBSGEBÄUDE

Die Betriebsgebäude wurden ebenfalls 2009 errichtet und in den Jahren 2016 und 2019 erweitert. Sie gliedern sich in drei Bereiche, und zwar den Heizungsbereich mit Hackgutlager, Geräteräumen und Garagen sowie den Werkstättenteil mit Büro-, Verwaltungsräumen und Werkstätte und die Erweiterung der Werkstätte um Lackier- und Lagerräume.
Die Betriebsgebäude sind teilweise in gemischter Bauweise, Massivbauweise, Leichtbauweise sowie in Stahlbauweise errichtet.
Die Dächer sind als Satteldächer bzw. Pultdächer ausgeführt und mit Blechpaneelen geckt, ebenso sind die Wände großteils mit Blechpaneelen hergestellt. In den Werkstätten Räumen sind geglättete Betonböden. Die Fenster sind Alu- oder Kunststofffenster. Großzügige Fensterflächen in den Betriebsräumen. Die Zugänge erfolgen entweder durch Gehtüren oder durch große Sektionaltore.

Im Verwaltungsbereich sind die Zwischenwände als Leichtbauwände ausgeführt, die Böden sind Fliesen- bzw. Laminatböden, die Innentüren sind Holztüren, die Fenster sind Kunststofffenster, die Sanitärräume teilweise verfliest.
Die Werkstätten weisen Raumhöhen von rd. 3,70 m bis 8,40 m als höchste Raumhöhe auf. Dadurch und durch die großzügigen Einfahrtsmöglichkeiten in die Betriebshallen ist eine gute **Drittverwendungsmöglichkeit** gegeben.
Hinsichtlich der näheren Bauausführung wird auf die den Beilagen befindlichen Baubeschreibungen verwiesen.

2.12 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Folgende Flächen sind nach den vorliegenden Bauplänen in den einzelnen Gebäuden vorhanden:

Wohnhaus Erdgeschoss	
Windfang	21,00 m²
Vorraum	5,86 m²
Dusche	3,29 m²
Kochen/Essen	13,94 m²
Flur	10,47 m²
Wohnzimmer	20,95 m²
Wirtschaftsraum	6,18 m²
Erdgeschoss gesamt	**81,69 m²**
Garage	91,29 m²
Terrasse	66,50 m²
Wohnhaus Obergeschoss	
Bad	11,15 m²
Zimmer 1	12,74 m²
Zimmer 2	12,74 m²
Zimmer 3	17,35 m²
Schrankraum	8,70 m²
Zimmer 4	15,90 m²
Bad	13,60 m²

Flur	ca.	9,96 m²
Zimmer 5	ca.	11,60 m²
Obergeschoss gesamt		**113,74 m²**

Wohnhaus gesamt

Wohnflächen	195,43 m²
Garage	91,29 m²
Terrasse	66,50 m²

Werkstätten- und Betriebsgebäude:

Anlieferung Hackgut	22,20 m²
Hackgutlager	15,75
Hackgutlager	15,70
Heizraum	15,70
Geräteraum	37,95
Geräteraum	59,60
Garage	33,75
Waschplatz	55,46
Technik	13,94
WC-Herren	6,84
WC-Kunden	6,44
Gang	10,15
Kleinteile	17,80
Archiv	10,00
Werkstätte	19,70
Büro	30,36
Gang OG	6,64
Büro	34,88
Aufenthaltsraum	42,16
Lager OG	13,13
Gang OG	21,45
Werkstätte	435,05
Werkstatt	264,57

Aggregatraum	16,83
Verwertung	8,25
Mischraum	8,25
Lackieranlage	31,05
Lackierung	272,29
	1 525,89 m²

2.13 BAUZUSTAND

Die Gebäude weisen entsprechend der Errichtung zwischen 2009 und 2019 einen guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Es wird daher die Zustandsnote 2,0 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

2.14 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	private Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung	-	öffentlicher Abwasserkanal
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag

2.15 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

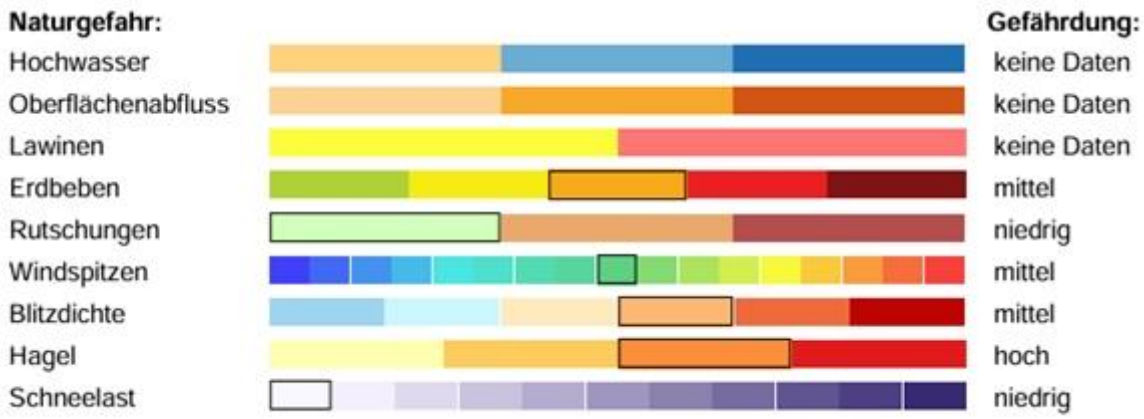
Laut Mitteilung des Finanzamtes Österreich beträgt der Einheitswert der Liegenschaften zum Stichtag 1.11.2015 € 109.300,00, der Grundsteuermessbetrag 214,9500.
Abgabenrückstände bestehen bei der Gemeinde Mölbling zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht. Nach Auskunft der Grundsteuerstelle sind per 2. 6. 2025 hinsichtlich der EZ 255 € 537,40 an Grundsteuer rückständig.

2.16 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 liegt ein Energieausweis nicht vor.

2.17 HORA

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



2.18 MOBILFUNKANLAGEN

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

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 255 und 244 GB 74013, Rabing 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 Rückstaues 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 sind bei Liegenschaften wie der vorliegenden das *Sachwertverfahren* und das *Ertragswertverfahren* als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der *Verkehrswert* abgeleitet.

3.5.1 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.

3.5.2 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen (Vergleichswertstatistik immo net ZT in der Beilage) Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 22,50 und € 40,00 gehandelt. Unter Berücksichtigung des anzusetzenden Valorisierungsfaktors von 5,25 % ergibt sich ein Mittelwert von € 37,00.
Mit Rücksicht auf Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird dieser Mittelwert der Bewertung zu Grunde gelegt.
Grundstück Nr. 24/11 und 24/14, Gewerbegrundstücke
Bauland, Gewerbegebiet, bebaut

12.686,00 m² Grundfläche à 37,00		
Grundstückswert	**469.382,00**	
Bodenwerte		**469.382,00**

3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in Kranewitter veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen. Die Berechnung erfolgt nach Nutzflächen.

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2009, fiktives Baujahr 2015, fiktives Alter des Objektes 10 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnnutzflächen	
113,74 m² à 2.200,00	250.228,00
Garagen	
91,29 m² à 1.100,00	100.419,00
Terrasse	
66,50 m² à 250,00	16.625,00
Neubauwert	**367.272,00**
Bauwert	
Neubauwert	367.272,00
16,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0)	-58.764,00
Bauwert zum Stichtag 06.05.2025	**308.508,00**

Betriebsgebäude

Baujahr 2009, fiktives Baujahr 2015, fiktives Alter des Objektes 10 Jahre, Lebensdauer 40 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Betriebsgebäude Nutzflächen

1.525,89 m² à 1.150,00	1.754.773,50	
Neubauwert	1.754.773,50	
Bauwert		
Neubauwert	1.754.773,50	
27,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0)	-473.789,00	
Bauwert zum Stichtag 06.05.2025	1.280.984,50	
Bauwerte		**1.589.492,50**

3.5.4 SACHWERT

Bodenwert	469.382,00	
Bauwert	1.589.492,50	
Sachwert der Liegenschaft		**2.058.874,50**

3.6 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Grundlage des Ertragswertverfahrens bildet der Reinertrag der Liegenschaft (im Sinne der Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebsaufwand, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Abschreibungen und Mietausfallwagnis) ergibt. Dieser Reinertrag ist zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer (der Grundwert auf unbeschränkte Dauer, der Gebäudewert auf die Restnutzungsdauer) zu kapitalisieren, so dass sich daraus der Ertragswert der Liegenschaft ergibt.
Die Bewirtschaftungskosten und das Ausfallwagnis werden hinsichtlich des Wohnhauses mit 10 % angesetzt. Für das Betriebsgebäude werden Betriebsaufwand und Ausfallwagnis mit 8 % sowie der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand mit 0,5 % der Herstellungskosten angenommen.
Hinsichtlich des Liegenschaftszinssatzes wird auf die Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs verwiesen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG (Heft SV 2/2024):

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5-2,5%	1,5-3,5%	2,5-4,5%	3,5-5,5%
Büroliegenschaft	2,0-4,5%	3,5-5,5%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	3,0-5,0%	3,5-6,0%	5,0-6,5%	5,5-7,5%
Einkaufsz., Supermarkt	3,5-6,5%	4,5-7,0%	5,0-8,0%	5,5-8,5%
Transport, Logistik	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	6,0-8,0%
Touristisch genutzt	4,5-7,0%	5,0-7,5%	5,5-8,0%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzt	**4,0–7,0%**	**4,5–7,5%**	**5,5-8,5%**	**6,5-9,5%**
Industrieliegenschaft	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-9,0%	6,5-10,0%
Landw. Liegenschaft		1,0% bis 3,5%		
Forstw. Liegenschaft		0,5% bis 2,5%		

Im gegenständlichen Fall wird ein Zinssatz von 4 % für das Wohnhaus und von 6,5 % für den gewerblichen Bereich in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 60 bzw. 30 Jahren angenommen.
Für den Gewerbebereich wird ein marktüblicher Mietpreis von € 6,50 in Ansatz gebracht, da der derzeit bezahlte Mietzins nicht marktkonform erscheint.
Laut Immobilienpreisspiegel 2025 betragen die Mieten für Wohnungen im Bezirk St. Veit an der Glan

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten

St. Veit an der Glan												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m²			brauchbar ab 50 m²			neuwertig bis 50 m²			neuwertig ab 50 m²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	3,84	4,00	4,17	3,41	3,67	7,73	4,50	4,70	4,52	4,07	4,36	7,13
normal	4,68	4,89	4,50	4,55	4,70	3,37	5,63	5,75	2,11	5,54	5,69	2,71
gut	5,50	5,84	6,17	5,31	5,67	6,75	6,56	6,71	2,24	6,40	6,40	0,00
sehr gut	6,71	6,96	3,76	6,47	6,72	3,81	7,42	7,99	7,70	7,25	7,44	2,58

3.6.1 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Einfamilienwohnhaus

60 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz 4,00 %

Jahresroherträge

Fiktiver Mietertrag

113,74 m² à monatlich 5,69 (fiktiv)	7.766,17
Garage	
91,29 m² à monatlich 2,50 (effektiv)	2.738,70
Jahresrohertrag	**10.504,87**
10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1)	-1.050,49
Jahresreinertrag	**9.454,38**

(1) Bewirtschaftungsaufwand

10,00 % Bewirtschaftunsgsaufwand und Ausfallwagnis	-1.050,49

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 5,00 % bzw. 23.469,10, Verzinsung des Bodenwertes 4,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 60,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,00 %, Vervielfältiger 22,62349

Jahresreinertrag	9.454,38
Verzinsung des Bodenwertes	-938,76
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	8.515,62
Zwischensumme	192.652,95
anteiliger Bodenwert	23.469,10
Ertragswert	**216.122,05**

Betriebsgebäude

30 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz 6,50 %

Jahresroherträge

fiktive Miete

1.525,89 m² à monatlich 6,50 (effektiv)	119.019,42

Jahresrohertrag	**119.019,42**
8,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)	-9.521,55
0,50 % Erhaltungskosten von 1.754.773,50	-8.773,87
Jahresreinertrag	**100.724,00**

(2) Bewirtschaftungsaufwand

8,00 % Verwaltungs- und Betriebskosten, Ausfallwagnis	-9.521,55

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 60,00 % bzw. 281.629,20, Verzinsung des Bodenwertes 6,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30,00 Jahre, Kapitalisierungszins 6,50 %, Vervielfältiger 13,05868

Jahresreinertrag	100.724,00
Verzinsung des Bodenwertes	-18.305,90
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	82.418,10
Zwischensumme	1.076.271,65
anteiliger Bodenwert	281.629,20
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	**1.357.900,85**

3.6.2 ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT

Ertragswerte	1.574.022,91
unberücksichtigter Bodenwert	164.283,70

Ertragswert der Liegenschaft	**1.738.306,61**

3.7 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei den zu bewertenden Liegenschaften um gemischt genutzte Liegenschaften handelt, jedoch die gewerbliche Nutzung überwiegt, wird für einen allfälligen Kaufinteressenten eher ein zu erzielender Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein. Der Verkehrswert wird daher mit dem Ertragswert festgesetzt.

Sachwert	2.058.874,50	
Ertragswert	1.738.306,61	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	**1.738.306,61**	
Verkehrswert zum 06.05.2025 (gerundet)		**1.740.000,00**

Maria Saal, 1. Juli 2025

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

4.1. Grundbuchsauszüge
4.2. Katasterplan
4.3.Ortsplanausschnitt
4.4. Farb-Luftbild
4.5.Widmungsinformation
4.6. HORA-Pass
4.7. Planablichtungen
4.8. Baubeschreibungen
4.9. Einheitswert
4.10. Vergleichswertstatistik
4.11. Fotodokumentation