

**MAG. DR. JOHANN REINHOLD KATTNIG**

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

---

A-9184 St. Jakob, Dorfweg 3

Telefon: 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

---

## **Bezirksgericht Spittal/Drau**

**Schillerstrasse 1**

**A-9800 Spittal/Drau**

### **G U T A C H T E N**

**zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft**

**EZ 766, Parzelle 590/1, Grundbuch 73218 Lieserhofen**

**BG Spittal an der Drau**

**„Wirtschaftsgebäude mit Teilkeller und Carport/Garage“**

**in A-9851 Karlsdorf Seeboden**

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 6 E 17/25k**

**Betreibende Partei:**

**Volkskreditbank AG**

**Rudigierstraße 5-7, A-4010 Linz**

**Vertreten durch:**

**Anwaltssozietät Sattlegger**

**Dorninger Steiner & Partner OG**

**Harrachstraße 6, A-4020 Linz**

**Verpflichtete Partei:**

**DI Hermann Wilscher, geb. 05.05.1958**

**Schöngassenweg 100/3**

**A-9851 Lieserbrücke**

**wegen:**

**EUR 70.000,00 s. A.**

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemeines

|      |                                         |       |   |
|------|-----------------------------------------|-------|---|
| 1.1. | Auftrag und Zweck                       | Seite | 4 |
| 1.2. | Bewertungsstichtag                      | Seite | 4 |
| 1.3. | Befundaufnahme                          | Seite | 4 |
| 1.4. | Grundlagen und Unterlagen der Bewertung | Seite | 4 |

### 2. Befund

|      |                                             |       |    |
|------|---------------------------------------------|-------|----|
| 2.1. | Einlagezahl 766 Grundbuch 73218 Lieserhofen | Seite | 9  |
| 2.2. | Grundstück                                  | Seite | 11 |
| 2.3. | Objektbestand und Objektdaten               | Seite | 22 |
| 2.4. | Bau- und Erhaltungszustand                  | Seite | 35 |
| 2.5. | Nutzung                                     | Seite | 35 |
| 2.6. | Zubehör                                     | Seite | 35 |

### 3. GUTACHTEN

|      |                               |       |    |
|------|-------------------------------|-------|----|
| 3.1. | Allgemeines                   | Seite | 36 |
| 3.2. | Sachwert der Liegenschaft     | Seite | 37 |
| 3.3. | Verkehrswert der Liegenschaft | Seite | 48 |

|    |                   |       |    |
|----|-------------------|-------|----|
| 4. | Abgabenrückstände | Seite | 52 |
|----|-------------------|-------|----|

## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Spittal an der Drau hat die Schätzung **der Liegenschaft EZ 766, KG 73218 Lieserhofen in A-9851 Karlsdorf, Parzelle 590/1 ein Wirtschaftsgebäude mit Teilkeller-, Erd- und Obergeschoss und Carport/Garage** mit Beschluss vom 05.11.2025 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### 1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 26.11.2025 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

### 1.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte im Zuge des ausgeschriebenen Termins am 26. November 2025 von 11 Uhr 00 bis 11 Uhr 30 vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Herrn DI Wilscher (Verpflichtete Partei) und Frau Kattnig-Klaus vom SV-Büro.

### 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 26. November 2025
- Grundbuchsauszug und Lageplan
- Erhebungen in der Marktgemeinde Seeboden betreffend Flächenwidmung, Baupläne und Baugenehmigung, öffentliche Abgaben
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Spittal an der Drau
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien

- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017
- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Baupläne

### **Vorbemerkung**

1. Es lagen Baupläne auf, aus denen die einzelnen Etagen des Wirtschaftsgebäudes (Keller und Erdgeschoss) ersichtlich sind. Vom ebenfalls im Rohbau befindlichen und ausgebauten Dachgeschoss inkl. dem angebauten Carport lag kein Bauplan vor und dieses Vorhaben ist weder im Bauplan angeführt, noch wurde es bei der Bauverhandlung angezeigt. Das an der Ostseite angebaute Carport wurde fast bis zur vorbeiführenden Zufahrtsstraße (Parzelle 1530/1) errichtet. In diesem Bereich stimmt der Abstand mit dem im textl. Bebauungsplan der Gemeinde Seeboden (Auszug u.a.) vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht überein.  
Die Bewertung des Gebäudes erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen haftet.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude und dem Grundstück wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.
4. Baugrund und Grundwassereinflüsse wurden nicht untersucht und waren nicht beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung ortsüblicher Baugrund ohne wertrelevante Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wird empfohlen, vor evtl. Bauarbeiten auf dem Grundstück diesen Sachverhalt explizit zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen.

5. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen werden.
6. Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen wurde nicht auf Rohr Fraß oder Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht.
7. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
8. Sofern im Gutachten auf mündlich erteilte Behördenauskünfte Bezug genommen wird, werden diese grundsätzlich als richtig unterstellt. Es kann durch den Sachverständigen jedoch keine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte übernommen werden, da nicht beurteilt werden kann, ob die Auskunft gebende Person hierzu tatsächlich legitimiert und/oder kompetent ist. Es wird empfohlen, vor einer entsprechenden Verfügung über das Anwesen/Liegenschaft diese Auskünfte ggf. schriftlich bestätigen zu lassen, bzw. neu abzufragen.
9. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzu-zurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen. Bei der gegenständlichen Bewertung verstehen sich alle angegebenen Preise inklusive Umsatzsteuer.
10. Ein Energieausweis für dieses Objekt wurde dem SV nicht vorgelegt.

11. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
12. Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.
13. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
14. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.
15. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
16. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG-VO  
Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des

Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiter:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

## 2. Befund

### 2.1. Einlagezahl

#### 2.1.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl EZ 766, GB 73218 Lieserhofen, BG Spittal an der Drau besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 73218 Lieserhofen EINLAGEZAHL 766  
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4598/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
590/1 G GST-Fläche \* 1496  
Bauf.(10) 50  
Landw(10) 1446

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
DI. Hermann Wilscher  
GEB: 1958-05-05 ADR: Schöngassenweg 100/3, Lieserbrücke 9851  
a 6496/2015 Kaufvertrag 2015-05-05 Eigentumsrecht

#### Rechte, A2-Blatt

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 6496/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 590 aus EZ 78  
4 a 876/2023 Grunddienstbarkeit Leitungsrechte an Gst 590/2 für Gst 590/1

Lasten, C-Blatt

```

***** C *****
1 a 5969/2023 Pfandurkunde 2023-12-22
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 208.000,--
    für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
    b 3607/2025 Klage (LG Klagenfurt 77 Cg 56/25v)
    c 4598/2025 Einleitung Zwangsversteigerung zu C-LNR 3a
2 a 2365/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-20
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 5.487,56
    4 % Z aus EUR 5.487,56 ab 2025-04-01
    Kosten EUR 761,73 samt 4 % Z seit 2025-04-02
    Antragskosten EUR 634,80 für
    Bankhaus Denzel Aktiengesellschaft, FN 49597m
    (8 E 954/25v)
3 a 4598/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,00 samt
    0,975 % Z (vierteljährlich kapitalisiert) aus EUR 70.000,--
    seit 2025-07-26
    1,2 % Z (vierteljährlich kapitalisiert) aus EUR 70.000,00
    seit 2025-07-26
    Kosten EUR 4.349,04 samt 4 % Z seit 2025-08-01
    Antragskosten EUR 1.625,72
    für Volkskreditbank AG (FN 76096g) ( 6 E 17/25k)

```

Im A2 Blatt ist unter der LNR 4 eine Leitungsdienstbarkeit einverleibt. Diese wird unter Punkt „Rechte und Lasten“ noch näher beschrieben.

Im C-Blatt sind unter C-LNR 1 und 2 diverse Geldlasten und unter C-LNR 3 die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Diese Eintragungen im C-Blatt haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## 2.2. Grundstück

### 2.2.1. Lage

Das zu bewertende Wirtschaftsgebäude mit Keller-, Erd-, sowie Obergeschoss mit Carport/Garage befindet sich in der Gemeinde Seeboden am Millstätter See in der KG Lieserhofen in der Ortschaft Karlsdorf.

Seeboden ist eine direkt am Millstätter See liegende Marktgemeinde im Bezirk Spittal an der Drau in Kärnten in Österreich mit ca. 6.706 Einwohnern. Seeboden ist gesetzlich anerkannter Luftkurort. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die Westbucht des Millstätter Sees vom Wolfsberg im Süden bis zum Tschiernock im



Norden. Seeboden liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau. Der Hauptort Seeboden, eine Streusiedlung ohne historisches Zentrum, entwickelte sich als Folge des Tourismus aus den Orten Gritschach, Kraut, Reich und Wirlsdorf.

Karlsdorf ist eine Ortschaft in der Gemeinde Seeboden am Millstätter See im Bezirk Spittal an der Drau im österreichischen Bundesland Kärnten. Der Ort liegt am Fuße des Gmeinecks (Reißeckgruppe) am Eingang zum Liesertal. Im Gemeindegebiet befindet sich die Verkehrsdrehscheibe Oberkärntens, der Autobahnknoten Spittal/Millstätter See der Tauernautobahn (A 10).

Die Ortschaft Karlsdorf hat 154 Einwohner und liegt im westlichen Gemeindegebiet.



Das Grundstück liegt auf ca. 592 m Seehöhe in einer ruhigen, mittleren Dorf Lage ca. 40 m nördlich der Karlsdorfer Landesstraße und unmittelbar östlich des Karlsdorfer Baches.

Das Stadtzentrum von Spittal an der Drau ist ca. 8 km entfernt. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über öffentliche asphaltierte Straßen.

Das Grundstück Nr. 590/1 mit dem darauf stehenden „Wirtschaftsgebäude“ hat eine fast rechteckige Form mit einer Länge (Ost-West) von ca. 50 m und einer Breite (Nord-Süd) von ca. 30 m.

Die Parzelle grenzt im Osten an den öffentlichen asphaltierten Weg, der auch als Zufahrt zur Bewertungsliegenschaft dient. Im Norden und Süden grenzt die Parzelle an unbebaute Grünflächen und an der Westseite an den Karlsdorfer Bach, bzw. daran angrenzend an mehrere Einfamilienwohnhäuser.

Das Areal ist mit einem „Wirtschaftsgebäude“ bestehend aus Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, einem nicht genehmigten errichteten Dachgeschoss sowie einem im Osten angebauten Carport/Garage, bebaut. Der gesamte Bau befindet sich derzeit in Rohbauzustand.

In der näheren Umgebung der Liegenschaft befinden sich noch einige Einfamilienwohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die verkehrsmäßige Erschließung der bewertungsgegenständlichen Parzelle erfolgt durchgehend über asphaltierte und öffentliche Straßen.

### **2.2.2. Aufschließung und Altlasten**

Die Parzelle mit den Wirtschaftsgebäuden und der Garage mit Carport ist nicht aufgeschlossen. Die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal sind aber im Bereich der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße vorhanden.

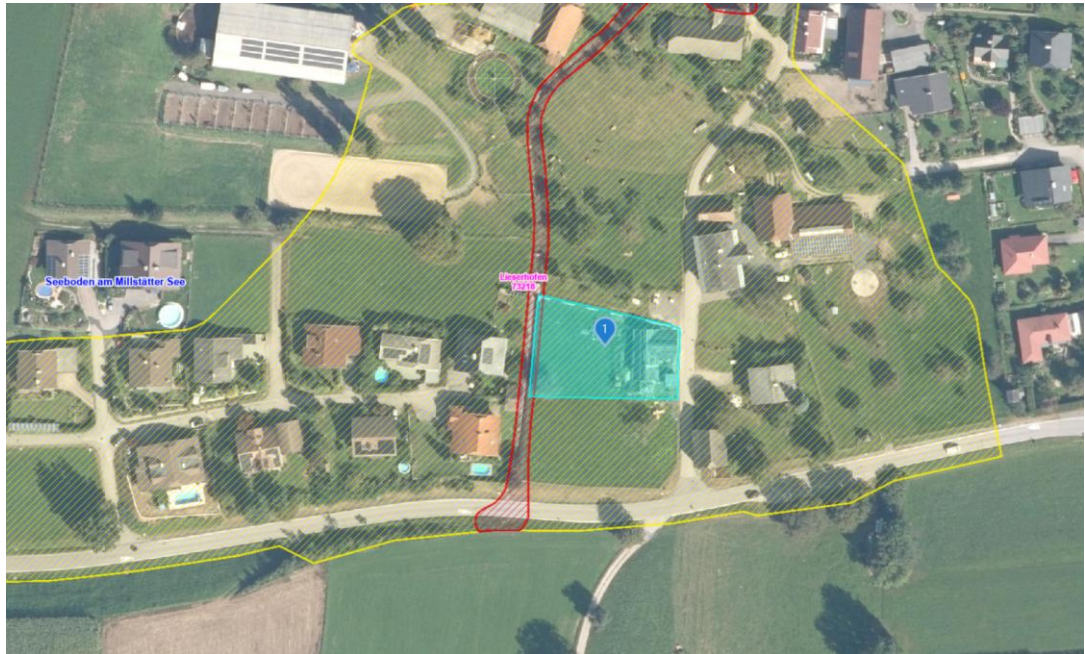
Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine durch Menschenhand entstandenen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen.

Der Straßen/Bahnlärm in diesem Bereich ist im Lärmkataster erfasst und liegt unter den 55 – 60 dB. Es wurde während der Besichtigung im Außenbereich *eine* Lärmbelästigung durch Anrainerverkehr und leichter Verkehrslärm vom südlich liegenden Autobahnzubringer festgestellt.

### Gefahrenzone

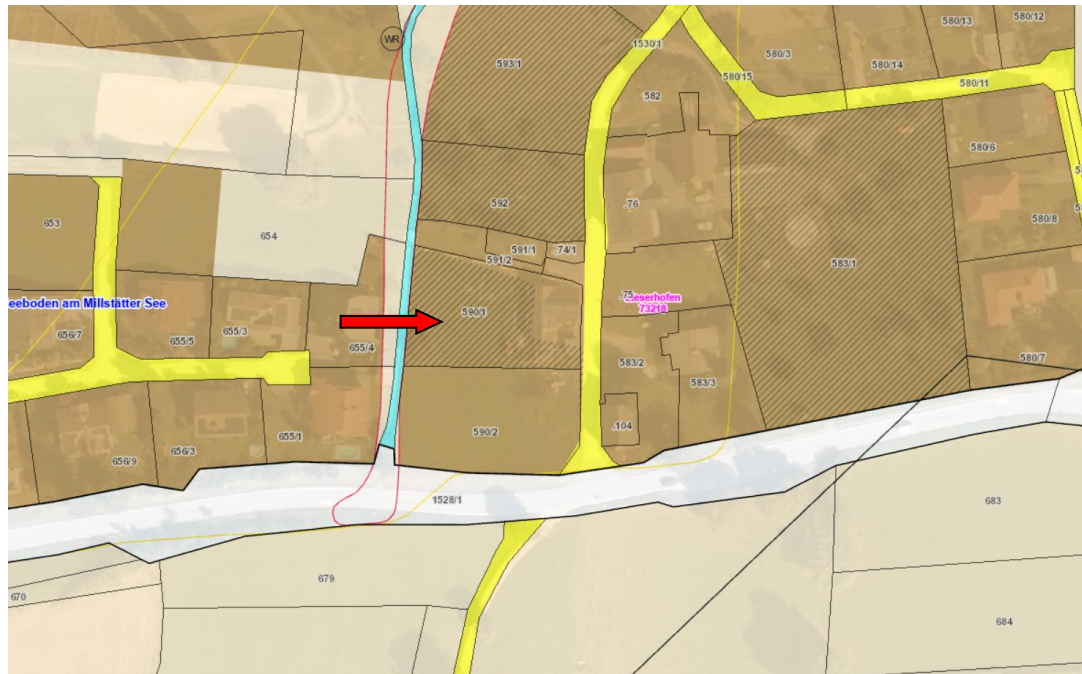
Das gesamte Grundstück liegt, wie unten ersichtlich, in unmittelbarer Nähe der roten Gefahrenzone durch den unmittelbar westlich vorbeifließenden Karlsdorfer Bach.



|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Name              | Seeboden               |
| Status            | Ministeriell genehmigt |
| Zahl Genehmigung  | 2023-0.461.802         |
| Revisionsdatum    | 14.06.2023             |
| Importdatum (WLK) | 20.12.2025             |
| Quelle            | Gefahrenzonen Wildbach |

### Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden ist der größte Teil der Parzelle 590/1 als „**Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet**“ ausgewiesen. Der Großteil der bebauten Fläche ist bereits als „**Bauland Dorfgebiet**“ gewidmet.



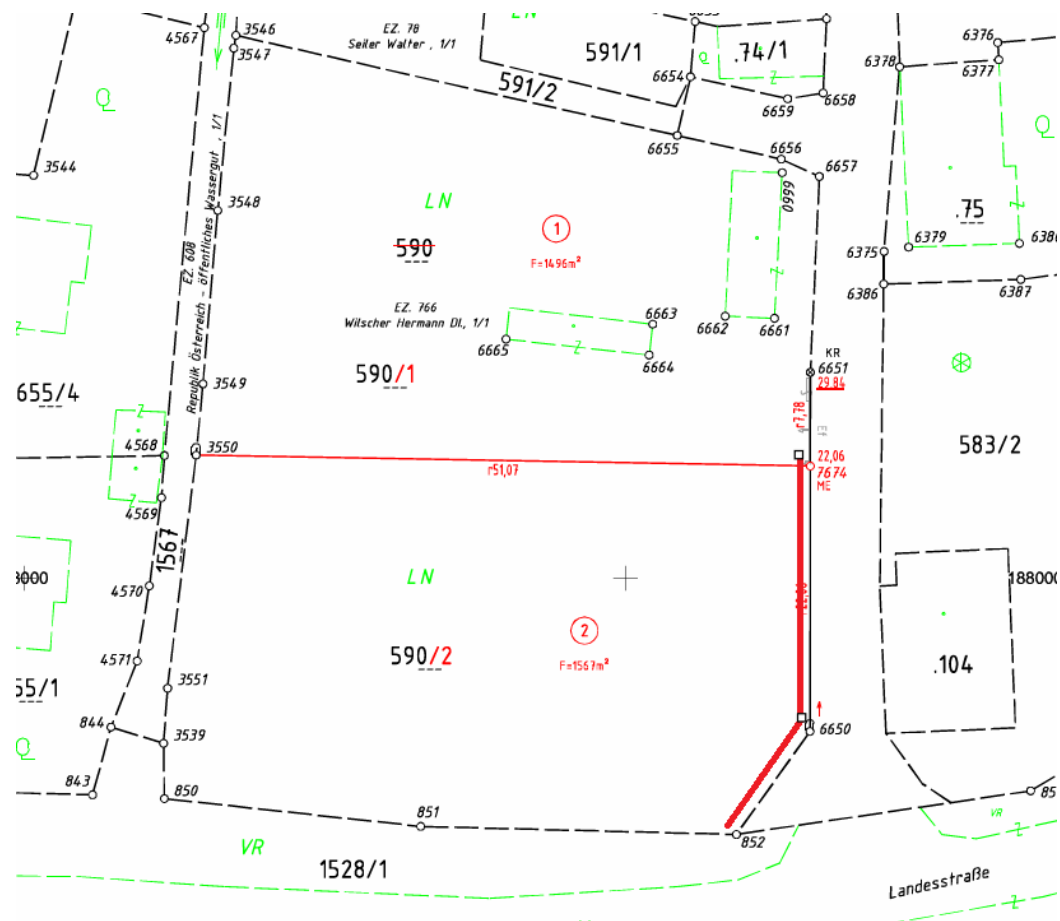
|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| WIDCODE       | A1                        |
| WIDMUNG       | Bauland - Dorfgebiet      |
| BESCHEID      | 03-Ro-111-1/3-2012        |
| UMWIDMUNG     | neuer Flächenwidmungsplan |
| RECHTSWIRKSAM | 20.04.2012                |

### Rechte und Lasten

Laut der TZ 876/2023, BG Spittal ist unter Punkt 7 das Recht eingeräumt entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Stromleitungskabel zur Bewertungsparzelle zu verlegen.



- 7.1. Zur Stromversorgung des auf der nördlichen Teilfläche des neu gebildeten Grundstückes 590/1 vorhandenen Gebäudes des Verkäufers und der dafür zu verlegenden Stromleitungen über das neu gebildete Grundstück 590/2 der Käuferin, und zwar von dessen Südgrenze (zur Landesstraße hin) bis an die neu geschaffene, gerade verlaufende Teilungsgrenze zwischen dem südlichen Eck des betonierten Torpfeilers und dem Vermessungspunkt 3550 auf der Westgrenze, räumt die KUSS Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH hiermit mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks 590/2 auf immer ohne weiteres Entgelt Herrn DI Hermann Wilscher und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstücks 590/1 das Recht ein, über das Grundstück 590/2 die Stromleitungen für das Grundstück 590/1 bzw. des darauf befindlichen Gebäudes zu verlegen, zu erhalten und auch zu erneuern und der Berechtigte nimmt diese Rechtseinträumung hiermit an.
- 7.2. Das Erdkabel vom Stromanschlusskasten bis zur und über die neue Teilungsgrenze im Norden ist noch nicht verlegt. Dessen genaue Lage ist mit der Käuferin noch einvernehmlich abzustimmen, wird aber an der östlichen Grundstücksgrenze (Zaunanlage) im Abstand von wenigen Metern parallel dazu folgen. Eine Leerverrohrung für ein weiteres, zweites Erdkabel soll in der gleichen Trasse mitverlegt werden.  
Das Erdkabel, die Leerverrohrung und der Erdanschlusskasten gehen nicht in das Eigentum der Käuferin über.
- 7.3. Die Kosten der Verlegung, Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Leitungen sind vom Berechtigten zu tragen. Für die erforderlichen Arbeiten besteht die Berechtigung zum Zugang und zur Zufahrt zu den Leitungen über das Grundstück 590/2, auch zur Kontrolle ist der Zugang zu den Leitungen zu gewähren.



--- Möglicher Verlauf der zukünftigen noch zu verlegenden Stromleitung

## 2.3. Objektbestand und Objektdaten

### Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage und Carport

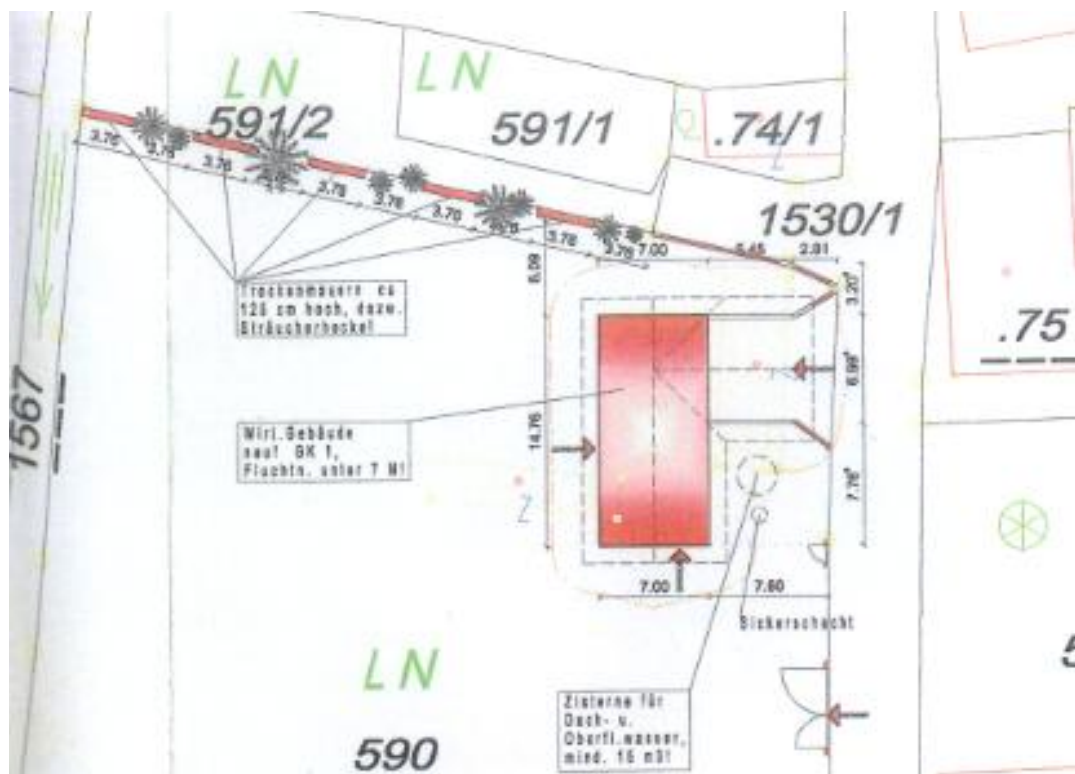
Baubewilligung 17.12.2020

Meldung Baubeginn: 30.05.2022

#### Information der Marktgemeinde Seeboden:

Am 15.01.2024 forderte die Marktgemeinde Seeboden Hrn. DI Wilscher zu einer Stellungnahme zu den vorgenommenen Bauänderungen auf, um die Änderungen abzuklären bzw. zu bewilligen. Unter anderem ging es um die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und die Abänderung des Bauplanes von den Wirtschaftsgebäuden in ein Wohngebäude (zumindest zum Teil). Beides wurde von Herrn DI Wilscher bis dato nicht durchgeführt.

Es lagen Bauakte am Gemeindeamt Seeboden auf, aus denen das Wirtschaftsgebäude mit Teilkeller und Erdgeschoss und der Doppelgarage ersichtlich sind. Kein Bauplan gab es vom errichteten Dachgeschoss und dem angebauten Carport.



Lageplan lt. Bauansuchen

#### Baubeschreibung:

Art der Gründung: STB-Bodenplatte;

Decken: Ziegeldecke;

Wände: Haus: Ziegel;

Keller: Betonhohlblock, teilweise Natursteinwand;

Dach: Satteldach mit Quergiebel, Deckung Prefadachplatten und Schneenasen,  
Kamin mit Kopf, Ychsen, Rinnen und Ablaufrohre ALU-Blech; Ortgänge mit  
ALU-Blech verkleidet;

Fassade: unverputzt bzw. Holz;

Fußböden: EG und DG derzeit Roh Beton;

Wände und Decken: unverputzt

Kellergeschoss: unverputzt, Wände im Bereich der Außenwände teilweise  
Natursteinmauerwerk;

Fenster und Türen: Holzeingangstür mit Glaseinsatz, Holzfenster mit  
Isolierverglasung; Dachflächenfenster Velux;

Anschlüsse: keine Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal, Kamin eingebaut;

Stiegen: Keller von außen begehbar, Betonstiege einläufig;

DG einläufige Betonstiege;

### **2.3.1. Beschreibung des Gebäudes:**

Das gesamte Gebäude steht im Rohbau, es gibt keine Anschlüsse, nur die Fenster und Außentüren im EG und DG, sowie die Dachflächenfenster sind vorhanden.



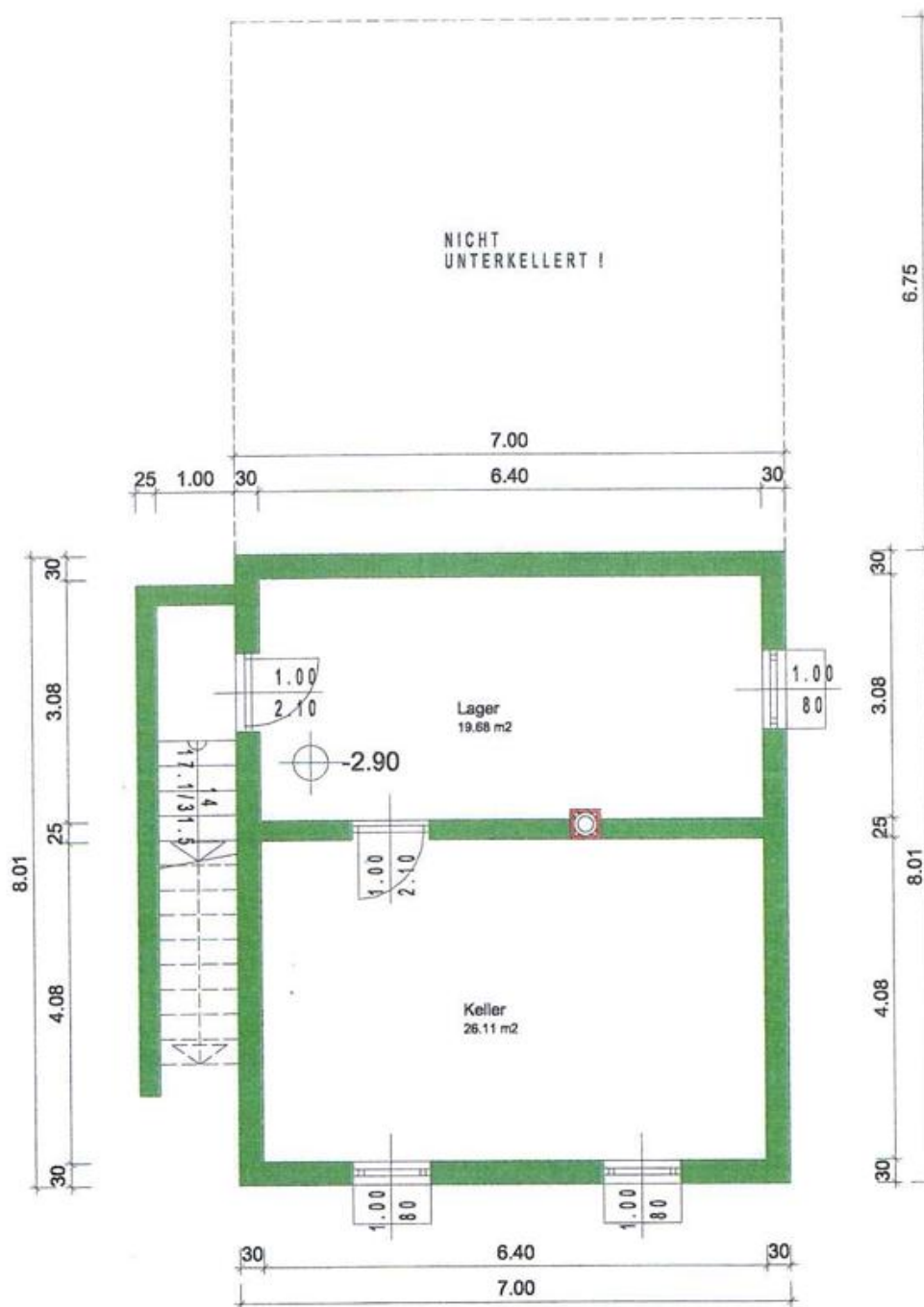




Teilkellergeschoss:



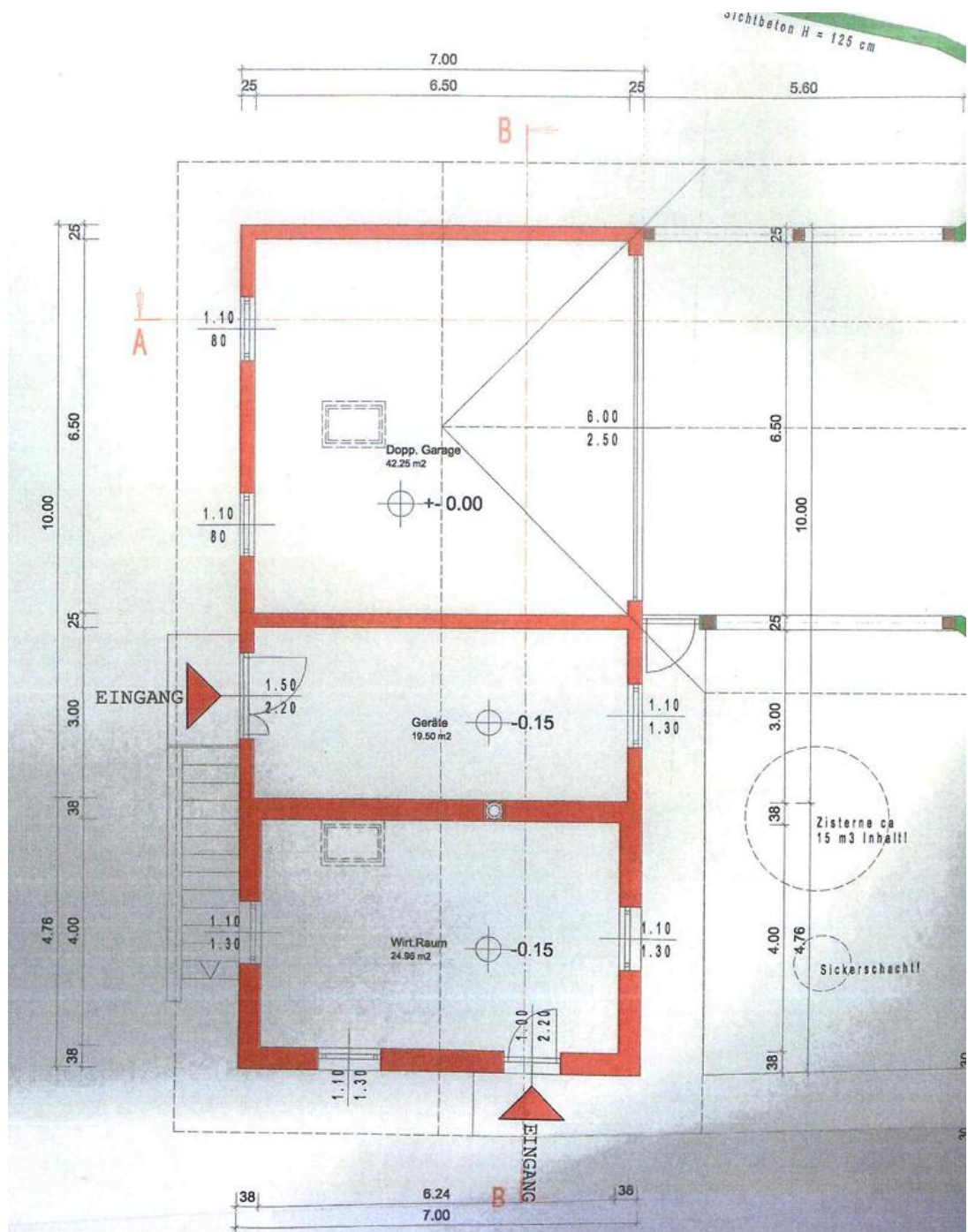




Bauplan Kellergeschoss

### Erdgeschoss

Bis auf die eingebauten Fenster und der Hauseingangstür ist der gesamte Bereich im Rohbauzustand.



Bauplan Erdgeschoss



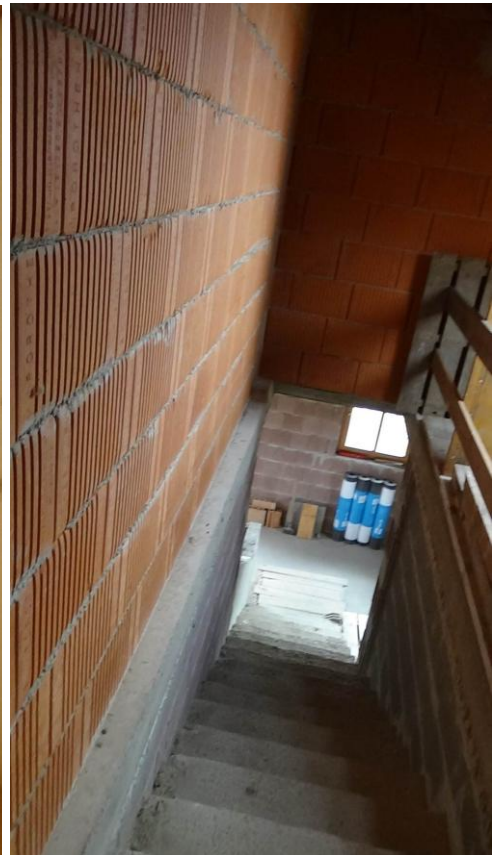


**Dachgeschoss**

Rohbauzustand;











### Garage und Carport

Rohbauzustand, Boden im Bereich der Garage nur Rollschotter;



Die Bruttogrundflächen des Gebäudes verteilen sich wie folgt:

| Gebäudeteil | Länge | Breite | BGF   |
|-------------|-------|--------|-------|
| Keller      | 8,01  | 7,00   | 56,07 |
| EG          | 8,01  | 7,00   | 56,07 |
| Garage      | 6,75  | 7,00   | 47,25 |
| Carport     | 7,00  | 5,60   | 39,20 |
| DG          | 8,01  | 7,00   | 56,07 |
| DG offen    | 7,00  | 5,60   | 39,20 |

### Außenanlagen

Betonwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und ein Streifenfundament im Bereich der Nordostseite.





### 2.3. Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude

Der Zustand des Gebäudes wird im Rahmen der Alterswertminderung mit einer pauschalen **Zustandsnote von Heideck** bewertet.

Der *Bau- und Erhaltungszustand des Wirtschaftsgebäudes* wird mit der Zustandsnote 1,5 klassifiziert. Das fiktive Baualter beträgt am Bewertungsstichtag *5 Jahre*, die Restnutzungsdauer wird aufgrund der o.a. Ausführungen mit *65 Jahren* festgesetzt.

### **Mängel/Schäden/Fertigstellungsarbeiten:**

Das gesamte Gebäude befindet sich im Rohbauzustand.

## **2.5. Nutzung**

Das gesamte Grundstück mit dem Gebäude wird derzeit nicht genutzt und ist leerstehend.

## **2.6. Einrichtung und Zubehör**

Keine Einrichtung und kein Zubehör

## **3. Gutachten**

### **3.1. Allgemeines**

#### **1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG**

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

## **2. Wertermittlungsverfahren – LBG**

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

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

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden



nebeneinander anzuwenden sind. Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht.

### **3.2. Sachwert der Liegenschaft**

#### **3.2.1. Verfahren**

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem Bauwert des Gebäudes sowie dem Wert der Außenanlagen bestimmt.

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

#### **3.2.2. Berechnung des Vergleichswertes**

##### **Bodenwert**

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt.



Basisinformationen

Stichtag

27.12.2025

X

Fläche bzw. Nutzfläche [m²]

0

^

v

Valorisierungsfaktor [%]

0

^

v

Gesamtwert

Zusammenfassende Statistik

80,52 € | V=18 %

^

Vergleichswerte gewählt/gesamt

6/6

arithmetisches Mittel (Wert/m²)

80,52 €

Standardabweichung

14,78 €

Variationskoeffizient

18,4 %

95%-Toleranzintervall

51,55 € - 109,50 €

| Marker | Beschreibung                                                             | TZ        | Vertragsdatum | Grundstücksfl. | Preis / m² | Preis |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|----------------|------------|-------|
| 1      | <div><div></div><div>Bauland<br/>Lieserhofen   237m entfernt</div></div> | 3623/2020 | 14.05.2020    | 781 m²         | 76,82 €    |       |
| 2      | <div><div></div><div>Bauland<br/>Lieserhofen   93m entfernt</div></div>  | 3502/2024 | 22.05.2024    | 327 m²         | 75,72 €    |       |
| 3      | <div><div></div><div>Bauland<br/>Lieserhofen   40m entfernt</div></div>  | 876/2023  | 17.01.2023    | 1.567 m²       | 110,00 €   |       |
| 4/A    | <div><div></div><div>Bauland<br/>Lieserhofen   280m entfernt</div></div> | 3692/2025 | 16.07.2025    | 1.259 m²       | 70,00 €    |       |
| 5/A    | <div><div></div><div>Bauland<br/>Lieserhofen   280m entfernt</div></div> | 4537/2024 | 08.07.2024    | 826 m²         | 72,00 €    |       |
| 6      | <div><div></div><div>Bauland<br/>Lieserhofen   428m entfernt</div></div> | 4309/2021 | 09.07.2021    | 1.145 m²       | 78,60 €    |       |

Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den Jahren 2020 bis 2025 für Bauflächen, die für eine vergleichbare Bebauung geeignet sind, aus der Katastralgemeinde Lieserhofen erhoben.

Aus den erhobenen Fällen ergibt sich unter Einbeziehung der Immobilienpreisssteigerung ein Preis von EUR 84,36 pro m² Baugrund.

| <i>Kauffall</i> | <i>Jahr</i> | <i>Fläche</i> | <i>Preis</i>              | <i>Preisindex</i> | <i>indexierter<br/>Preis 2025</i> |
|-----------------|-------------|---------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1               | 2020        | 781           | 76,82                     | 222,60            | 92,49                             |
| 2               | 2024        | 327           | 75,72                     | 264,30            | 76,78                             |
| 3               | 2023        | 1.567         | 110,00                    | 269,90            | 109,23                            |
| 4               | 2025        | 1.259         | 70,00                     | 268,00            | 70,00                             |
| 5               | 2024        | 826           | 72,00                     | 264,30            | 73,01                             |
| 6               | 2021        | 1.145         | 78,60                     | 248,80            | 84,67                             |
|                 |             |               |                           |                   | <b>506,18</b>                     |
|                 |             |               | <b>Durchschnittspreis</b> |                   | <b>84,36</b>                      |

Unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus dem vergleichbaren Grundstücksverkehr und unter Einbeziehung der im Immobilienbereich im Bereich der KG Lieserhofen derzeit angebotenen Preise für Baugrundstücke, wird als Basis ein Preis von EUR 84,00 pro m<sup>2</sup> für das Bauland Dorfgebiet herangezogen. Gegenständliche Parzelle ist jedoch zum Großteil noch als Bauland Aufschließungsgebiet und nur ein kleinerer Teilbereich ist als Bauland Dorfgebiet gewidmet.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird noch der Umrechnungsfaktor ermittelt und ergibt sich daraus ein Grundpreis der Bewertungsliegenschaft für das „Bauland Dorfgebiet“ bzw. Aufschließungsgebiet von gerundet € 71,00.

#### Berechnung des Bodenwertes:

➤ Gst. 590/1 1496 m<sup>2</sup> à EUR 71,00

Bodenwert gesamt

EUR 106.216,00

**Bodenwert gesamt gerundet**

**EUR 106.200,00**

#### **Neubauwert - Bauwert**

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Ausstattung.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Ausgabe 3/2025) belaufen sich die Normalherstellungskosten bei normaler Bauausführung (inkl. Ust.) von € 2.700,00 bis EUR 3.100,00 bei gehobener Ausführung. Diese Kosten sind aufgrund des unterschiedlichen Preisgefüges von Stadt und Land mit einem Abschlag von bis zu 20 % für das Land Kärnten zu kalkulieren.

Aufgrund der Ausstattung, der Bauausführung und der verwendeten Materialien für dieses Objekt wurden, ausgehend von den Neuherstellungskosten im Jahr 2025 und Berücksichtigung des Stadt Land Gefälles, nach Abzug der Wandflächen und einem Abschlag für die etwas niedrigeren Neuherstellungskosten im ländlichen Bereich folgende Neuherstellungspreise pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche inkl. USt. angesetzt:

*„Mit der Bruttogrundfläche, kurz auch mit BGF bezeichnet, ist die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen eines Gebäudes (inkl. der Wände) errechnet. Dabei werden alle Grundrissebenen mit eingeschlossen, jedoch wird die Grundfläche für jedes Geschoss einzeln berechnet; daher sind die Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF je nach Wandstärke um 15 bis 30 % niedriger als die Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.“*

Für die fehlenden Arbeiten in den einzelnen Etagen werden entsprechend der n. a. Liste der anteiligen Baukosten noch Fertigstellungsarbeiten berücksichtigt:

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| <b>Keller</b>        | <b>51,0 % der NHK</b> |
| <b>Erdgeschoss</b>   | <b>52,0 % der NHK</b> |
| <b>Garage</b>        | <b>33,0 % der NHK</b> |
| <b>Dachgeschoss:</b> | <b>55,0 % der NHK</b> |

| Anteilige Baukosten          | Anteil in % | Fehlen Keller | Fehlen EG | Fehlen Garage | Fehlen DG |
|------------------------------|-------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Zwischenwände mit Türstöcken | 6           | 2             | 2         | 2             | 6         |
| Elektroverrohrung            | 2           | 2             | 2         | 2             | 2         |

|                                         |           |           |           |           |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Installateur Rohre                      | 3         | 3         | 3         | 0         | 3         |
| Heizungsrohre                           | 2         | 2         | 2         | 0         | 2         |
| Fenster                                 | 4         | 2         | 0         | 0         | 0         |
| Verglasung                              | 1         | 1         | 0         | 0         | 0         |
| Decken- und Innenputz                   | 5         | 3         | 5         | 5         | 5         |
| Kanalisation im Haus                    | 2         | 2         | 2         | 1         | 2         |
| Estrich                                 | 3         | 3         | 3         | 3         | 3         |
| Heizkessel und Öltank, sonstige Heizung | 5         | 5         | 5         | 0         | 5         |
| Verdrahtung und Schaltermontage         | 2         | 2         | 2         | 2         | 2         |
| Außenputz                               | 4         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| Heizkörperendmontage                    | 3         | 3         | 3         | 0         | 3         |
| Verfliesung                             | 1         | 1         | 1         | 0         | 1         |
| Anstreicher                             | 2         | 2         | 2         | 2         | 2         |
| Maler und Tapezierer                    | 3         | 2         | 3         | 3         | 3         |
| Gehbeläge                               | 4         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| Türen, Geländer, Komplettierung         | 3         | 3         | 3         | 3         | 3         |
| Sanitärgeräte montiert                  | 3         | 3         | 3         | 0         | 3         |
| Außenarbeiten                           | 2         | 2         | 3         | 2         | 2         |
| <b>Summe Ausbau</b>                     | <b>60</b> | <b>51</b> | <b>52</b> | <b>33</b> | <b>55</b> |

**Herstellungskosten Wirtschaftsgebäude:**Bruttogrundfläche m<sup>2</sup> Preis:

| <b>Gebäudeteil</b> | <b>BGF</b> | <b>NHK</b> |
|--------------------|------------|------------|
| Keller             | 56,07      | 1.200,00   |
| EG                 | 56,07      | 2.000,00   |
| Garage             | 47,25      | 1.000,00   |
| Carport            | 39,20      | 500,00     |
| DG                 | 56,07      | 1.300,00   |
| DG offen           | 39,20      | 1.000,00   |



**Wirtschaftsgebäude:**

In diesem Preisen sind die Kosten für Sanitärgegenstände, Heizung und Elektro bereits inkludiert!!

Bestandesdauer 70 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 65 Jahre

Zustandsnote 1,5 Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 7,8 %

| Gebäudeteil | BGF   | NHK      | SUMME             |
|-------------|-------|----------|-------------------|
| Keller      | 56,07 | 1.200,00 | 67.284,00         |
| EG          | 56,07 | 2.000,00 | 112.140,00        |
| Garage      | 47,25 | 1.000,00 | 47.250,00         |
| Carport     | 39,20 | 500,00   | 19.600,00         |
| DG          | 56,07 | 1.300,00 | 72.891,00         |
| DG offen    | 39,20 | 1.000,00 | 39.200,00         |
|             |       |          | <b>358.365,00</b> |

Neuherstellungskosten Keller EUR 67.284,00

- Fertigstellungskosten 51 % EUR 34.314,84

EUR 32.969,16

➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung

7,8 % - EUR 2.571,59

**Gebäudezeitwert Keller EUR 30.397,57**

Neuherstellungskosten EG EUR 112.140,00

- Fertigstellungskosten 52 % EUR 58.312,80

EUR 53.827,20

➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung

7,8 % - EUR 4.198,52

**Gebäudezeitwert EG EUR 49.628,68**

Neuherstellungskosten Garage und Carport EUR 66.850,00

- Fertigstellungskosten 33 % EUR 22.060,50

EUR 44.789,50

➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung

7,8 % - EUR 3.493,58

**Gebäudezeitwert Garage und Carport EUR 41.295,92**

|                                                   |                |                       |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Neuherstellungskosten DG                          | EUR            | 112.091,00            |
| - Fertigstellungskosten 55,0 %                    | EUR            | <u>61.650,05</u>      |
|                                                   | EUR            | 50.440,95             |
| ➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung |                |                       |
| 7,8 %                                             | - EUR          | <u>3.934,39</u>       |
| <b>Gebäudezeitwert DG</b>                         | <b>EUR</b>     | <b>46.506,56</b>      |
| <br><b>Bauwert Gebäude gesamt gerundet</b>        | <br><b>EUR</b> | <br><b>167.800,00</b> |

### Außenanlage

Die im Punkt 2.2.2. angeführten Außenanlagen sind nach Art und Umfang und im Hinblick auf das Bewertungsobjekt als sehr einfach zu bezeichnen und werden mit 2 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

|                                       |            |                 |
|---------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>Zeitwert Außenanlagen gerundet</b> | <b>EUR</b> | <b>3.400,00</b> |
|---------------------------------------|------------|-----------------|

### Sachwert/Zusammenstellung

|                     |            |                   |
|---------------------|------------|-------------------|
| Bodenwert           | EUR        | 106.200,00        |
| Gebäudewert         | EUR        | 167.800,00        |
| Außenanlagen        | EUR        | <u>3.400,00</u>   |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>EUR</b> | <b>277.400,00</b> |

|                                                 |            |                   |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Sachwert der Gesamtliegenschaft gerundet</b> | <b>EUR</b> | <b>277.400,00</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|

### **3.3. Verkehrswert der Liegenschaft**

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen.

Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Immobilienmarkt Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (ein sich im Rohbau befindliches Objekt, Bauprojekt nur als Wirtschaftsgebäude bei der Gemeinde eingereicht, keine Anschlüsse von

Wasser, Strom und Kanal und ein Teil des Gebäudes inkl. der unbebauten Grundstücksfläche als Bauland Aufschließungsgebiet gewidmet, keine Bewilligung für den DG-Ausbau und das Carport) *nicht* ohne weitere Abstriche von dem errechneten Verkehrswert absetzbar sind - eine Aussage, die im redlichen Geschäftsverkehr ihre laufende Bestätigung findet.

*Im gegenständlichen Fall werden zwei Abschläge vorgenommen:*

- 1. Abschläge für die Aufschließung des „Wirtschaftsgebäudes“ mit Strom, Wasser und Kanal*
- 2. Marktanpassung wegen der derzeitigen Widmung als BA Aufschließungsgebiet und der Änderung des Bauansuchens von derzeit Wirtschaftsgebäude auf eine Möglichkeit des Bewohnens, sowie der Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen.*

### **Abschlag 1: Anschluss an Strom, Wasser und Kanal**

Die Erschließungskosten wurden gemäß den angegebenen Baukosten von Ross Brachmann bzw. dem ÖIR (Österreichisches Institut für Raumplanung) entnommen und mit dem aktuellen Baupreisindex neu berechnet.

#### **Wasser**

Wasserleitung auf einer Weglänge von rund 20 m. Die Errichtungskosten belaufen sich auf ca. EUR 150,00 pro lfm. Daraus ergeben sich Errichtungskosten für die Wasserleitung von

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 20 m Länge à EUR 150,00 =  | EUR 3.000,00        |
| Schacht für Wasserzähler = | <u>EUR 1.000,00</u> |
|                            | EUR 4.000,00        |

#### **Strom**

Als Erdleitung auf einer Weglänge von rund 45 m verlegt. Die Errichtungskosten belaufen sich auf rund EUR 160,00 pro lfm. Bei einer angenommenen Leitungslänge von 45 m ergeben sich daraus Errichtungskosten für den Stromanschluss von

Ca. 45 m Länge à EUR 160,00 = EUR 7.200,00

#### **Kanal**

Der Kanal ist auf einer Weglänge von rund 15 m zu verlegen. Die Errichtungskosten bei einem Rohrdurchmesser von 150 mm belaufen sich auf ca. EUR 250,00 pro lfm. Daraus ergeben sich Errichtungskosten für den Kanal von

$$15 \text{ m Länge} \times \text{EUR } 250,00 = \text{EUR } 3.750,00$$

**Somit ergeben sich in Summe folgende Aufschließungskosten:**

|               |     |                 |                      |
|---------------|-----|-----------------|----------------------|
| Wasserleitung | EUR | 4.000,00        |                      |
| Strom         | EUR | 7.200,00        |                      |
| Kanal         | EUR | <u>3.750,00</u> | <b>EUR 14.950,00</b> |

**Anschlussgebühren**

|                                  |     |                 |                     |
|----------------------------------|-----|-----------------|---------------------|
| Kanal für eine Bewertungseinheit | EUR | 3.550,00        |                     |
| Gebühr Stromanschluss Ktn. ca.   | EUR | 2.600,00        |                     |
| Gebühr Wasseranschluss ca.       | EUR | <u>2.000,00</u> | <b>EUR 8.150,00</b> |

**SUMME Kosten und Gebühren** **EUR 23.100,00**

**Abschlag 2: Marktanpassung w/Änderungen Baugenehmigung**

Der Marktanpassungsabschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Diese Abschätzung wird anhand der folgenden Tendenzen durchgeführt:

- Baubewilligung: Durch die aktuelle Baubewilligung „Wirtschaftsgebäude“ und der Abänderung in Wohnnutzung wird eine neue Bauverhandlung und Baubewilligung notwendig sein. Ob und mit welchen Auflagen diese erteilt wird ist unklar.
- Umwidmung Grundstück von dzt. Aufschließung in Bauland. Es wird davon auszugehen sein, dass diese genehmigt wird. Ob und mit welchen Auflagen dies erfolgt ist unklar.
- Einhaltung der Abstandsflächen: Der Abstand des überdachten Carports sowie der Bauabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze entsprechen nicht den Bauvorschriften. Ob und mit welchen Auflagen eine diesbezügliche Genehmigung zu erwarten ist, ist unklar.



(Foto aus Google Maps – daraus ist ersichtlich, dass das überdachte Carport nicht den geforderten Bebauungsabstand aufweist)

### § 7 - Baulinien

#### (1) Begriffsdefinitionen

Die Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Baulinien zu öffentlichen Straßen sind im Einzelfall festzulegen.

#### (2) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens

a) **2,0 m** bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude zu öffentlichen Straßen, sofern nicht die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften einen größeren Abstand verlangen,

b) **1,0 m** für Garagen und bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume enthalten und nicht der Bewohnung dienende Zubauten und Nebengebäude,

c) **5,0 m** vom äußeren Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand - **Staufläche** - für Garagen und bauliche Anlagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt,

zu betragen.

*Ausschnitt aus dem textl. Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden*

Daraus ergibt sich ein Marktanpassungsabschlag von 33 %.

#### **Vorläufiger anteiliger Verkehrswert**

**mit dem Wirtschaftsgebäude**

**EUR 277.400,00**

**Kosten und Gebühren für Anschlüsse**

**EUR 23.100,00**

**abzüglich Marktanpassungsabschlag 33 %**

**EUR 91.542,00**

**Verkehrswert**

**EUR 162.758,00**



***Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft  
EZ 766, GB 73218 Lieserhofen, BG Spittal an der Drau  
beträgt zum Bewertungsstichtag  
EUR 163.000,00***

***Inventar und Zubehör  
gesamt  
EUR 0,00***

**4. Abgabenrückstände**

***Abgabenrückstände Grundsteuer  
EUR 491,04***

St. Jakob am 25.02.2026

A circular stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, it reads "Mag. Dr. Johann Reinhold Kattinig", "Fachgebiet 94.10 94.17". A handwritten signature is written over the stamp.

-----  
der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige