



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das

BEZIRKSGERICHT SPITTAL AN DER DRAU

GZ: 6 E 3/26b

Schillerstraße 1

9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:

Karl-Heinz PREIMESS

geboren am 24.03.1982

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der **Liegenschaft EZ 350**, KG 73218 Lieserhofen,
Schöngassenweg 50, 9851 Lieserbrücke, BG Spittal an der Drau.

BETREIBENDE PARTEI: Hubert Steindl
geb. 02.11.1957
Unterer Weinleitenweg 260, 9872 Millstatt

VERTRETEN DURCH: Dr. Constantino De Nicolo, Rechtsanwalt
Jahnstraße 12, 9800 Spittal an der Drau

VERPFLICHTETE PARTEI: Karl-Heinz Preimess
geb. 24.03.1982
Schöngassenweg 50, 9851 Lieserbrücke

WEGEN: € 345.830,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT DER EZ 350	€	370.000,00
	WERT ZUBEHÖR	€	12.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.4	FOTODOKUMENTATION	4
1.3.5	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	12
2.2.4	GEFAHREZONEN	12
2.2.5	VER- UND ENTSORGUNG	12
2.2.6	EINHEITSWERT	12
2.2.7	ENERGIEAUSWEIS	13
2.2.8	ABGABENRÜCKSTÄNDE	14
2.2.9	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	14
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	14
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	14
2.3.2	ZUBEHÖR	15
2.3.3	WOHNGEBÄUDE MIT ZUBAUTEN	16
2.3.3.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	16
2.3.3.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	16
2.3.3.2.1	KELLERGESCHOSS	16
2.3.3.2.2	ERDGESCHOSS	17
2.3.3.2.3	DACHGESCHOSS	18
2.3.3.2.4	DACHBODEN	19
2.3.4	NEBENGEBÄUDE MIT ANBAUTEN	19
2.3.4.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	19

2.3.4.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	19
2.3.4.2.1	ERDGESCHOSS	19
2.3.4.2.2	DACHGESCHOSS	20
2.3.4.2.3	HOLZLAGER	20
2.3.4.2.4	GERÄTEHÜTTE	20
2.3.5	AUSSENANLAGEN	20
2.3.6	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	21
3.	GUTACHTEN	22
3.1	ALLGEMEINES	22
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	23
3.2.1	VERFAHREN	23
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	24
3.2.2.1	BODENWERT	24
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	26
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	27
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	28
3.2.2.5	NEBENGEBÄUDE	31
3.2.2.6	AUSSENANLAGEN	31
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	32
3.2.4	ZUBEHÖR	32
3.2.4.1	ERDGESCHOSS	32
3.2.4.2	DACHGESCHOSS	32
3.3	ERGEBNIS	33
3.3.1	VERKEHRSWERT	33
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
4.1	FOTODOKUMENTATION	35

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 350, KG 73218 Lieserhofen, Schöngassenweg 50, 9851 Lieserbrücke, BG Spittal an der Drau, erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Spittal an der Drau, Abteilung 6, Mag. Christian Morak, Richter, vom 26.02.2026.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

09.04.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 09.04.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.20 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Karl-Heinz Preimess	- Verpflichtete Partei
Herr Hubert Steindl	- Betreibenden Partei
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Beim Wasserverband Millstätter See.
- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Spittal/Drau.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) – (z.B.: Hora, Lärmschutz, Altlasten)
- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Die Angaben bzw. Auskünfte der Anwesenden bei der Befundaufnahme.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 FOTODOKUMENTATION

1.3.5 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2026, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2026 der WKO.
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt, bzw. wie folgt:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Ausgangswerte **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart ableiten lassen.

Die Sachverständige empfiehlt jeden potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Die Bewertung etwaiger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkosten werden von der Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den im Punkt 1.1 genannten Zweck verwendet werden.

Eine darüberhinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.
Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSG

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit sie für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse der Beteiligten (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73218 Lieserhofen

EINLAGEZAHL 350

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

Letzte TZ 488/2026

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

953/2

GST-Fläche

1627

Bauf.(10)

223

Gärten(10)

1404 Schöngassenweg 50

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Karl-Heinz Preimeß

GEB: 1982-03-24 ADR: Lendorf 200, Lendorf 9811

a 2200/2019 IM RANG 1976/2019 Kaufvertrag 2019-04-15

Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Karl-Heinz Preimeß

GEB: 1982-03-24 ADR: Lendorf 200, Lendorf 9811

a 2200/2019 IM RANG 1976/2019 Kaufvertrag 2019-04-15

Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 2201/2019 Darlehens-, Anerkennnis- und

Pfandbestellungsvertrag 2019-04-15

PFANDRECHT

EUR 350.000,--

2,25 % Z jährlich, 8 % VZ jährlich, NGS EUR 10.000,--

für Hubert Steindl geb 1957-11-02

b 2201/2019 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

c 488/2026 Zwangsversteigerungsverfahren in C-LNR 6

5 a 5951/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-18

PFANDRECHT

vollstr. EUR 4.451,57

7,03 % Z aus EUR 4.078,11 ab 2025-12-05

Kosten EUR 137,90 zzgl. 4,000 % Z seit 2024-11-26

Antragskosten EUR 242,00

für Sozialversicherungsanstalt der Selbstständigen

(8 E 2236/25y)

6 a 488/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 345.830,00

samt 2,25 % Z aus EUR 345.830,00 seit 2019-04-15

8 % VZ aus EUR 345.830,00 seit 2026-01-29

Antragskosten EUR 2.701,92

für Hubert Steindl geb 1957-11-02

(6 E 3/26b)

b 488/2026 zu Pfandrecht C-LNR 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

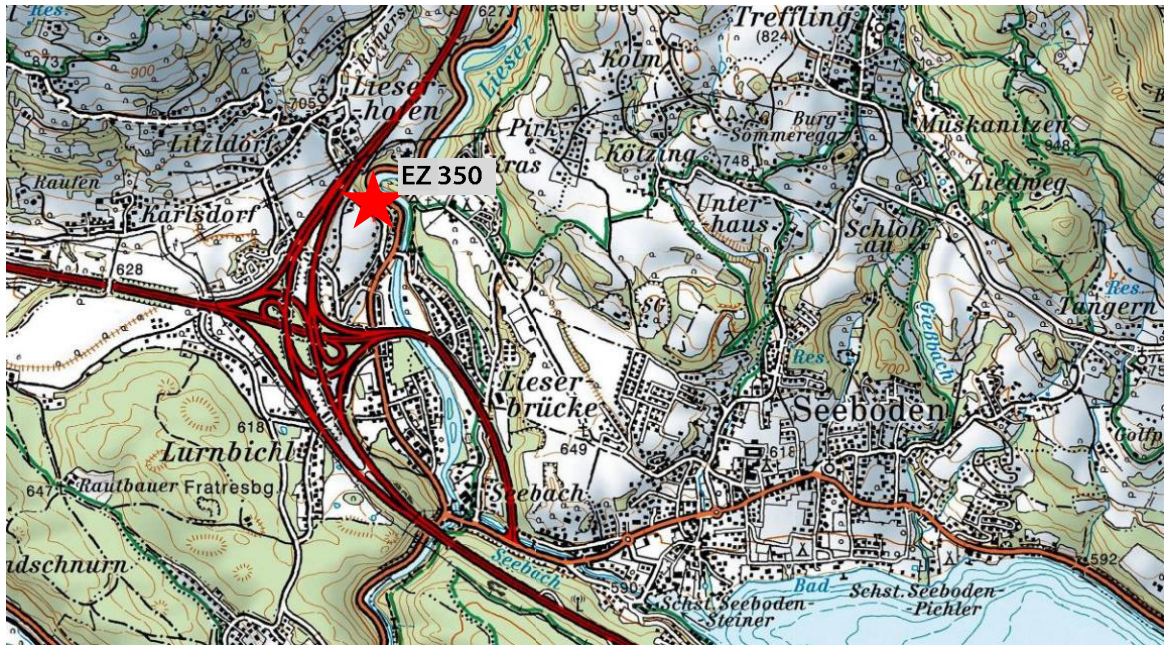


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland:	Kärnten
Bezirk:	Spittal an der Drau
Gemeinde:	Seeboden am Millstätter See
Adresse:	Schöngassenweg 50, 9851 Lieserbrücke
Liegenschaftslage:	Im nördlichen Teil von Lieserbrücke gelegen. Das Ortszentrum von Seeboden am Millstätter See erreicht in ca. 3,50 km, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau in ca. 5 km. Der Lieser-Fluss und die B99-Katschberg Straße verlaufen im Norden nahe der Liegenschaft (Luftlinie nur ca. 20-30 m von der nordöstlichen Grundstücksgrenze und ca. 20 m tiefer entfernt). Die A10 Tauernautobahn verläuft westlich der Liegenschaft, Luftlinie ca. 160 m entfernt, Immissionen durch den Verkehr (55-60 dB) sind gegeben - siehe Lärmpegel Abbildung 3 - Lärmkarte.
Verkehrslage:	Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A10 Tauernautobahn Knoten-Spittal-Millstätter See liegen nur wenigen Autofahrminuten entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.
Infrastruktur:	Die Volksschule in Lieserhofen ist fußläufig in ca. 15 min erreichbar, weitere Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten in Seeboden am Millstätter See jedoch nur mit dem Auto erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	1	5	30
Schulen	0	0	0	1	5
Kindergärten	0	0	0	1	3
Arztpraxen	0	0	0	0	1
Apotheken	0	0	0	0	1
Versorgung	0	0	0	0	3
Entfernung zur nächsten Haltestelle	304 m				
Entfernung zur nächsten Schule	608 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	2.398 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	2.487 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	2.155 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

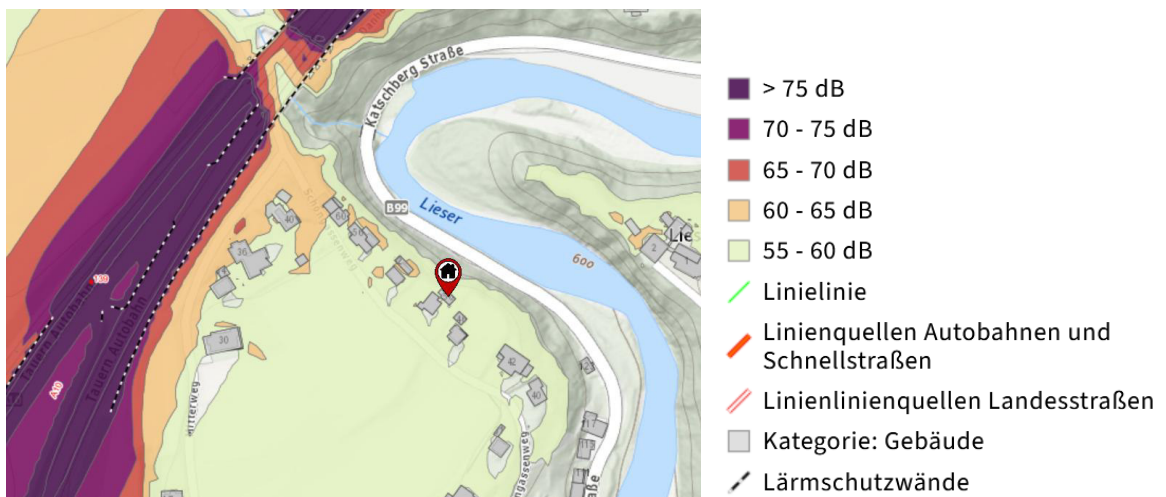
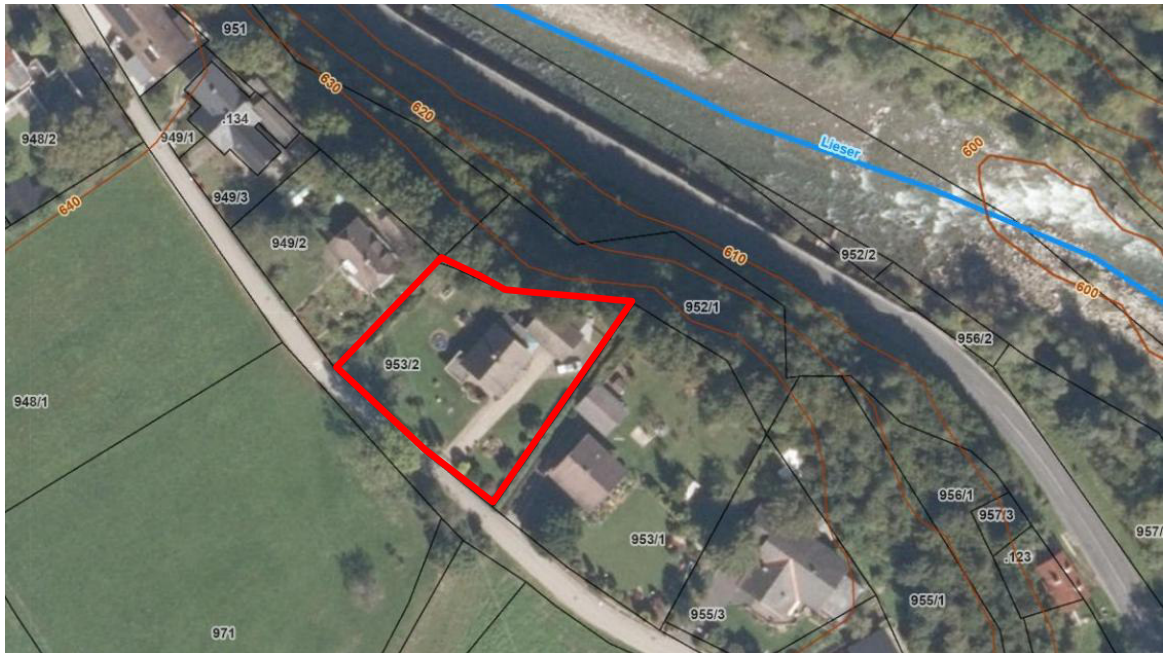


Abbildung 3: LÄRMKARTE – Straße 2022 – 24h

Quelle: © maps.lärminfo.at

Lagebeurteilung:	Gute bis mäßige Wohnlage, regelmäßig nachgefragt, im Siedlungsbereich mit Mischbebauung und mittlerer Infrastruktur.
Bebauung:	Voll unterkellertes Wohngebäude mit Zubauten und ein Nebengebäude mit Anbauten .
Beschaffenheit:	Nahezu ebenes Grundstück, mit unregelmäßigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.



Quelle: © KAGIS

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

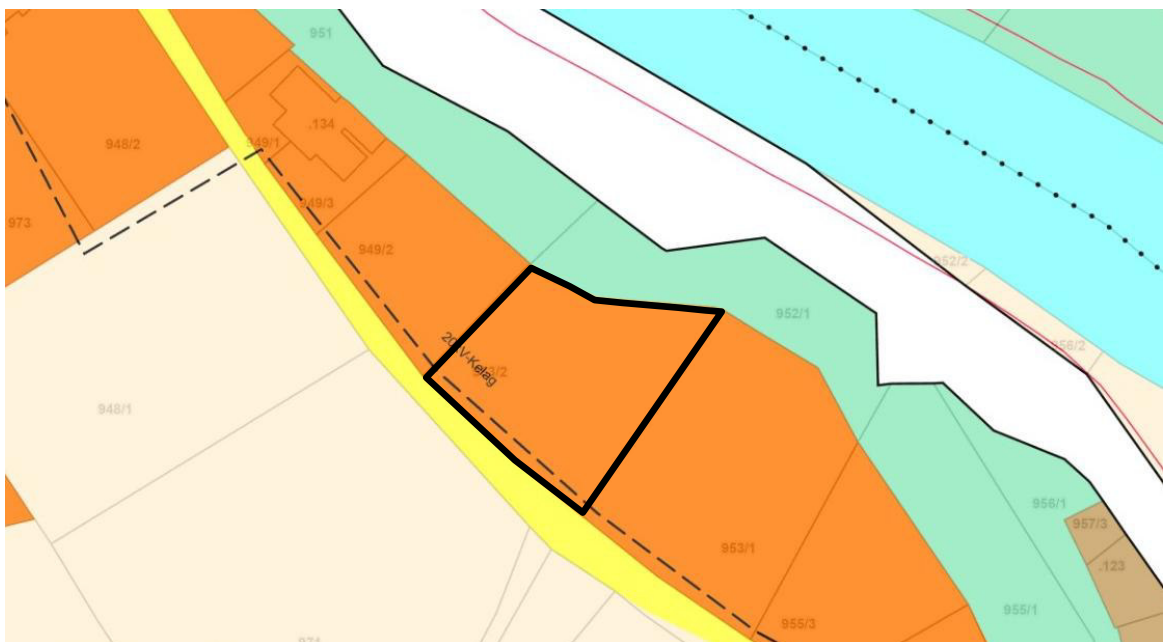


Abbildung 5: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idgF der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist die bewertungsrelevante Liegenschaft als **Bauland - Wohngebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,5 für Einfamilienhäuser**, ausgewiesen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauweise 600 m² zu betragen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See.

2.2.3 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Das bewertungsrelevante Grundstück ist nicht in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen und somit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet. (Abfrage über: www.bmk.gv.at - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).

2.2.4 GEFAHRENZONEN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach-, Lawinen- oder Erosionsgebiete "beherbergen".

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen dienen.

WLW: Wildbach- und Lawinenverbauung - erstellt Gefahrenzonenpläne speziell für Wildbäche und Lawinen (Forsttechnischer Dienst).

BWV: Bundeswasserbauverwaltung - erstellt Pläne für Hochwasserereignisse an Flüssen (wasserbauliche Planung).

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung: Kärntennetz (Überlandleitung), E-Verteilerschrank Unterputz/Holzgehäuse im Vorraum/EG, ein Stromzähler für das gesamte Gebäude.

Wasserversorgung: Trinkwassernetz der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See.

Abwasserentsorgung: Ortskanalisation - Wasserverband Millstätter See.

Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See.

Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss im Haus, SAT-Antenne am Wohngebäude und am Nebengebäude.

2.2.6 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 350**, KG 73218 Lieserhofen, wird von der Verwaltungsgemeinschaft Spittal an der Drau lt. EHW-Bescheid vom 12.01.2020 mit **€ 18.967,61** angegeben.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 126,12 (siehe Kontoauszug Anlage **A.41**)

2.2.7 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energietechnisch miteinander zu vergleichen.

Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen.

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB)** unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.

Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweise vor.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.2.8 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 350** (siehe Kontoauszüge Anlagen **A.35 – A.41**) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See	- Wasser, Abfall, etc.	€	506,25
Wasserverband Millstätter See	- Kanal, inkl. HN Götz/RA	€	412,43
Verwaltungsgemeinschaft Spittal/Drau	- Grundsteuer	€	126,12
SUMME		€	1.044,80

2.2.9 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude war bei der Befundaufnahme vom Verpflichteten Herrn Karl-Heinz Preimess bewohnt.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen **A.05 – A.34**):

WOHNGEBÄUDE:

- 1958/65** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines Einfamilienhauses ist vom 07.06.1958, die **Bewohnungs- und Benützungsbewilligung** ist vom 29.06.1965.
- 1962** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines Windfangs mit Freiterrasse sowie eines Nebengebäudes ist vom 22.02.1962.
HINWEIS:
Wann das Nebengebäude in seiner jetzigen Form errichtet wurde bzw. ausgebaut wurde konnte nicht genau erhoben werden.
- 1963** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer Gartenmauer mit Zaun ist vom 04.05.1963.
- 1977/88** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines Zubaus zum Wohnhaus ist vom 09.02.1977, die **Bewohnungs- und Benützungsbewilligung** ist vom 10.10.1988.
- 1983** Die **Bauanzeige** über die Änderung der Dacheindeckung ist vom 08.03.1983.
- 1984/88** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines Zubaus und Überdachung der Terrasse ist vom 03.05.1984, die **Bewohnungs- und Benützungsbewilligung** ist vom 10.10.1988.
- 1991** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines Holz-Kohle-Lagerschuppens, sowie Teilabbruch der Gartenmauer und Errichtung einer Einfriedung ist vom 09.09.1991.
- 2021** Die **Baumitteilung** über die Errichtung/Änderung der westlichen Einfriedung ist vom 06.04.2021.

Sanierungsmaßnahmen/Instandsetzungen Allgemein:

2002 Im Wohngebäude Kunststoff-Isolierglasfenster, tlw. nur Isolierglas in bestehende Fenster eingebaut.

Ab 2020 wurden folgende Investitionen/Sanierungen getätigt:

Wohngebäude: Sanierung der Böden, Wände und Decken, Gipskartondecke mit integrierter Beleuchtung, Badezimmer und WC erneuert, Großteils die Strom- und Installationsleitungen erneuert, Türblätter und Zargen mit Dekoroberfläche erneuert, E-Warmwasser-Pufferspeicher eingebaut, Kaminofen für Festbrennstoffe und Pelletofen aufgestellt.

Nebengebäude: Erdgeschoss: Büro komplett saniert bzw. ausgebaut mit neuer Eingangstür und Fenster, neues Garagentor.

Bebauung:

Wohngebäude: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachboden.

Nebengebäude: Erdgeschoss, Dachgeschoss.

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen, oder fehlende Maße, sind in den beiliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, den Baubeschreibungen und der Befundaufnahme.

2.3.2 ZUBEHÖR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist (Ö-Norm B1802, Pkt. 5.4.4).

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Wertansatz: *Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des Gebrauchswertes.*

Die Bewertung: *Ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten wird der Wert in Abhängigkeit vom Alter (bzw. der Restnutzungsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.*

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 900

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten Zubehör ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und **bewertungsrelevantes Zubehör angeführt** - genaue Beschreibung siehe Punkt 3.2.4 Zubehör - **beschrieben und bewertet wird**.

Die ausführliche Fotodokumentation hält den Zustand des zu bewertenden Zubehörs sowie den bestehenden Zustand zum Zeitpunkt der Befundaufnahme fest.

2.3.3 WOHNGEBÄUDE MIT ZUBAUTEN

2.3.3.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Fundament:	Flachgründung aus Beton und Mischmauerwerk.
Wände:	Massivbauweise verputzt und gemalt, Innenwände verputzt/gespachtelt und gemalt, im Bad/WC Großteils verflies.
Decken:	Stahlbetondecken.
Dach:	<u>Hauptgebäude/Windfang:</u> Satteldach/Walmdach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Eternit-Dachplatten. <u>Zubau:</u> Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Eternit-Wellplatten, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. HINWEIS: Bis ca. 1990 wurden Eternit- Dacheindeckungen mit Asbestfasern hergestellt. Demnach wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch die bestehende Eterniteindeckung nicht asbestfrei sein. Bei einer Sanierung/Abbruch des Daches ist 1.) auf fachgerechten und vorschriftsmäßigen Abbruch zu achten und 2.) unterliegt die ordnungsgemäße Entsorgung den abfallrechtlichen Bestimmungen. Seit 23.7.2001 ist Asbestzement als gefährlicher Abfall eingestuft.
Heizung/WW:	<u>Keine Zentralheizung</u> , die Räume werden separat geheizt: Zum größten Teil Elektroheizung (Einzelraumreglung) mit Infrarotpaneelen und Fußbodenheizung in den Bädern, zusätzlich mit Kaminofen für Festbrennstoffe (Küche/Essen/Wohnen) und Pelletofen (Diele) mit integrierten Pellets-Tank (Rika, zum händisch nachfüllen), Warmwasseraufbereitung mit E-Warmwasserboiler (AE, im KG).
Allgemein:	Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Aufputz verlegt.

2.3.3.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.3.2.1 KELLERGESCHOSS

Wände:	Verputz und gemalt, tlw. mit Gipskarton- oder USB-Platten verkleidet, <i>dahinter lt. Herrn Preimess mit ca. 3 cm Styropor gedämmt.</i>
Decken:	Verputz und gemalt.
Böden:	Feinsteinzeug- und Klinkerfliesen.
Fenster:	Tlw. Kunststoff-Isolierglasfenster in Betonschacht mit Gitterrostabdeckung, tlw. Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Lochblech.
Innentüren:	Holz-Füllungstür (lackiert) mit Stahlzaren, Stahltüren mit Stahlzarge zur Kellertreppe/Treppenantritt.

Allgemein:	Installationsleitungen Großteils Aufputz, Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden.
Kellertreppe:	Betontreppe, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies, Wände tlw. mit Dekorpaneel verkleidet.
Vorraum:	1 Kamin-Putztür.
Abstellraum:	Unter dem Treppenlauf, Tür mit Lüftungsöffnung/Gitter.
Kellerraum 1:	E-Warmwasser-Pufferspeicher (Austria Email), Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler und Trinkwasserfilter (Ditech).
Kellerraum 2:	Bodeneinlauf, Wände tlw. mit OSB-Platten verkleidet, Zu- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine, massiver Sockel für Waschmaschine und Trockner.
Kellerraum 3:	2 Kamin-Putztüren.
Kellerraum 4:	Siehe Fotodokumentation.

2.3.3.2.2 ERDGESCHOSS

Wände:	Verputzt und gemalt, im Badezimmer/WC tlw. raumhoch, tlw. ca. 1,50 m hoch verflies.
Decken:	Verputzt und gemalt, tlw. Gipskartondecke gespachtelt und gemalt, mit integrierter Beleuchtung.
Fenster:	Tlw. Holzfenster und Fenstertüren mit neuer Isolierverglasung, tlw. neuere Kunststoff-Isolierglasfenster (2-Scheibenverglasung/alles BJ 2002), Vorbau-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband. Fensterbänke innen: tlw. beschichtete Holzspanplatten, tlw. aus Holz. Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (mit Portas-Dekoroberfläche).
Hauseingang:	4 bzw. 5 Stufen von beiden Seiten zum Erdgeschossniveau, Tritt-, Setzstufen und Zugangsoberfläche aus unregelmäßigen Natursteinplatten in Beton verlegt, schmiedeeiserner Handlauf, Türglocke und Postkasten an der Hausfassade.
Windfang:	Im Südwesten offener Türbogen, im Nordosten Holz-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, Bodenoberfläche aus unregelmäßigen Natursteinplatten in Beton verlegt, Decke und Wand zur Diele mit Holz verkleidet, Eingangstür: Massivholztür, mit Glasausschnitt/Isolierverglasung (Ornament).
Diele/Gang:	Fliesenboden, offener Treppenlauf in das Dachgeschoss, Tür zur Kellertreppe, Pelletofen mit integrierten Pellets-Tank (Rika, zum händisch nachfüllen), Wand dahinter mit Feinsteinzeug-Verblendstein verkleidet, E-Verteilerschrank Unterputz/ Holzgehäuse, 1 Stromzähler.

Kü/Ess/Wohnen: Fliesenboden, gemauerter/verputzter Kaminofen für Festbrennstoffe, tlw. mit Kacheln, (durchgehend bis zum Schlafzimmer), SAT-Antennendose, Wand beim Esstisch mit Holz verkleidet, Zu- und Abluftschlitz in der Wand, doppelflügelige Fenstertür (schadhaft – vom Hund zerkratzt), mit neuer Isolierverglasung auf die Terrasse im Süden.

Zubehör siehe Punkt 3.2.4.

Schlafzimmer: Fertigparkettboden, SAT-Antennendose, Teil des Kaminofens vom Wohnen.

Zubehör siehe Punkt 3.2.4.

Badezimmer: Fliesenboden, Fußbodenheizung, 1 bodengleiche Dusche mit Bodenrinne, massiver Wand und Echtglas- Drehtür, Thermostataratur, Duschgarnitur und Regenwaldduschkopf, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 E-Handtuchheizkörper.

Zubehör siehe Punkt 3.2.4.

WC: Fliesenboden, Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten.

2.3.3.2.3 DACHGESCHOSS

Wände: Verputzt/gespachtelt und gemalt, im Bad/WC raumhoch verflies.

Decke/Dachschräge: Großteils mit Gipskarton verkleidet, mit integr. Beleuchtung, verputzt/gespachtelt und gemalt.

Fenster: Tlw. Holzfenster und Fenstertüren mit neuer Isolierverglasung, tlw. neuere Kunststoff-Isolierglasfenster (2-Scheibenverglasung/alles BJ 2002), Vorbau-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband, Holz-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.

Innentüren: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (mit Portas-Dekoroberfläche).

Allgemein: Kniestock/Drempelwandhöhe ca. 1,40 m.

Treppenlauf: Zweiläufige Betontreppe mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies, Brüstung in Leichtbauweise verputzt und gemalt.

Diele: Fertigparkettboden, etwas höher als die Böden in den Zimmern, Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in der Decke.

Bad/WC: Fliesenboden, Fußbodenheizung, 1 bodengleiche Dusche mit Bodenrinne, massiver Wand, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 E-Handtuchheizkörper, Zu- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine.
Zubehör/Inventar siehe Punkt 3.2.4.

Zimmer 1: Laminatboden, SAT-Antennendose, doppelflügelige Fenstertür auf den Balkon.

Zimmer 2: Laminatboden, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss, doppelflügelige Fenstertür auf den Balkon.

Balkon:	Betonkragplatte, Fliesenboden, schmiedeeisernes Geländer mit Blumenkästen, SAT-Antenne auf der Dachpfette montiert.
Zimmer 3:	Laminatboden, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss, Fensterbank nicht fertig ausgeführt. Zubehör/Inventar siehe Punkt 3.2.4.

2.3.3.2.4 DACHBODEN

Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in Holz Ausführung (Minka), Handlauf am Kamin, begehbare Feuerschutzplatten mit Dämmung/Steinwolle darunter, Holzdachstuhl mit Pfetten, Sparren und Rauschalung, unverputzt Giebelwände mit Holz-Einscheibenfenster, Dachausstiegfenster Stahlblech Ausführung mit Drahtglas, kein Strom/Lichtstrom installiert, Versottung bei alter Kaminputztür.

2.3.4 NEBENGEBÄUDE MIT ANBAUTEN

2.3.4.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Gemauerter Bogen als Durchgang verbindet den Zubau vom Wohngebäude mit dem Nebengebäude, im Nordwesten wurde an das Gebäude ein Holzlager (BJ 1991) und im Nordosten ein Gerätehütte (BJ ca. 2022) angebaut.

Fundament:	Flachgründung aus Beton
Wände:	Massivbauweise mit Putzfassade
Decken:	Betondecke
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
Allgemein:	Fußbodenheizung nur im Büro, SAT-Antenne an der Südfassade.

2.3.4.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.4.2.1 ERDGESCHOSS

Garage:	Einfahrtsbefestigung mit Betonsteinpflaster, davor Entwässerungsrinne, Sektionaltor (Hörmann/BJ 2022) mit E-Torantrieb, Funk-Handsender. <u>Innen:</u> Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, der Rest und die Decke verputzt und gemalt, Fenster mit Einfachverglasung in Betonrahmen, Strom/Lichtstrom ist installiert, Starkstromsteckdose.
Büro:	Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, Niro-Griff und Sicherheitsverriegelung, Kunststoff-Isolierglasfenster. <u>Innen:</u> Fliesenboden mit E-Fußbodenheizung, Wände und Decke verputzt und gemalt, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss, Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (furniert) zum Treppenlauf in das Dachgeschoss.

2.3.4.2.2 DACHGESCHOSS

- Treppenlauf: Steile Holzwangentreppe mit Trittstufen aus Holz (entlang des Treppenlaufs mit Steinwolle zur Bürowand gedämmt), einfaches Holzgeländer im Treppenauge/Dachboden.
- Dachboden: Holzdachstuhl mit Pfetten, Sparren, Dachlatten und die Dacheindeckung, Betonboden, unverputzte Ziegelwände, Lüftungsöffnungen in der nordwestlichen Giebelwand, Kamin und Wände zu den Zimmern 1+2 verputzt und gemalt.
- Zimmer 1+2: Holz-Isolierglasfenster in der südöstlichen Giebelwand, Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzzargen (lackiert), Holzschiffboden, Wände, Decke und Dachschräge verputzt/gespachtelt und gemalt, Strom/Lichtstrom ist installiert, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss.

2.3.4.2.3 HOLZLAGER

Flachgründung aus Beton mit Streifenfundament und Bodenplatte, darauf Holzkonstruktion mit Pultdach, Dacheindeckung mit Eternit-Wellplatten, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre, Holzriegelwände an zwei Seiten, außen mit Holz verkleidet, Wand Richtung Wohngebäude mit vertikalen Holzlatten und Drehtür ausgebildet, innen Holzdielenboden.

2.3.4.2.4 GERÄTEHÜTTE

Holzkonstruktion auf Punktfundamenten mit Pultdach, Dacheindeckung mit Trapez-Blech, Holzriegelwände außen mit Holz verkleidet, Holzbrettertür, Strom/Lichtstrom ist installiert, Bodenoberfläche aus mit Betonsteinpflaster.

2.3.5 AUSSENANLAGEN

- Einfriedung: Komplette eingefriedet. **Straßenseite:** Maschendrahtzaun, dahinter grüne Hecke und Ziersträucher, massive Stützen mit Einfahrtstor und Gehtür aus Formrohrkonstruktion mit Füllfelder aus Mattenzaun, außen am Tor ein Postkasten.
Nordwestliche Grundgrenze: Betonsockel/Stützwand mit Maschendrahtzaun.
Südöstliche Grundgrenze: Maschendrahtzaun mit grüner Hecke.
Nordöstliche Grundgrenze: Betonsockel mit Maschendrahtzaun.
- Befestigung: Traufpflaster, Gehwege und Terrassenflächen mit unregelmäßigen Natursteinplatten in Beton verlegt, Zufahrtsflächen mit Betonsteinpflaster, geschotterte Parkfläche im Südosten vom Nebengebäude.
- Freiflächen: Wiesenflächen, bestockt mit diversen Bäumen und Ziersträuchern, Holzpergola, Gemüsegarten und Hochbeet im Bereich der nördlichen Gartenfläche.

Sonstiges: Überdachte Terrasse: Flachdachkonstruktion aus Holz auf Pfosten/massiver Wand, Dacheindeckung mit Bitumenbahnen und Kiesabdeckung, Attikaabdeckung aus braun beschichteten Blechen, braun beschichtetes Fallrohr, Attika/Stirnseite mit Holz verkleidet.
Offen Richtung Südosten, massiver Brüstung, ca. 1,15 m hoch, Richtung Südwesten, darüber Holzfenster mit Einfachverglasung und Messingsprossen, massive Wand Richtung Nordwesten, Holztür Richtung Nordosten.
Bodenoberfläche aus unregelmäßigen Natursteinplatten in Beton verlegt, massive Brüstung/Wände verputzt und gemalt, tlw. mit Holz verkleidet, Strom/Lichtstrom ist installiert.

2.3.6 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt, mit zum Teil kleinstrukturierter Raumaufteilung, das sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand befindet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde in den letzten Jahren einiges getan, das Wohngebäude entspricht jedoch nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (keine Fassadendämmung, kein Energieausweis).

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss, diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Versotteter Kamin.

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Kaminversottung: d.h. die Rauchgase kondensieren noch innerhalb des Kamins, die Feuchtigkeit rinnt an der Innenseite des Kaminschachtes nach unten und tritt bei Öffnungen oder durch die Wand nach außen.

Der Allgemeine Bau- und Erhaltungszustand des **Nebengebäudes** ist dem Alter entsprechend erhalten, Instandsetzungen und Erneuerungen sind tlw. erfolgt.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen, sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt - für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet.
Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen, dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun 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 ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.**

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

3.2.1 VERFAHREN

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der **NF-Tabelle** eingeschätzt:

[illegible]

Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Lieserhofen**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

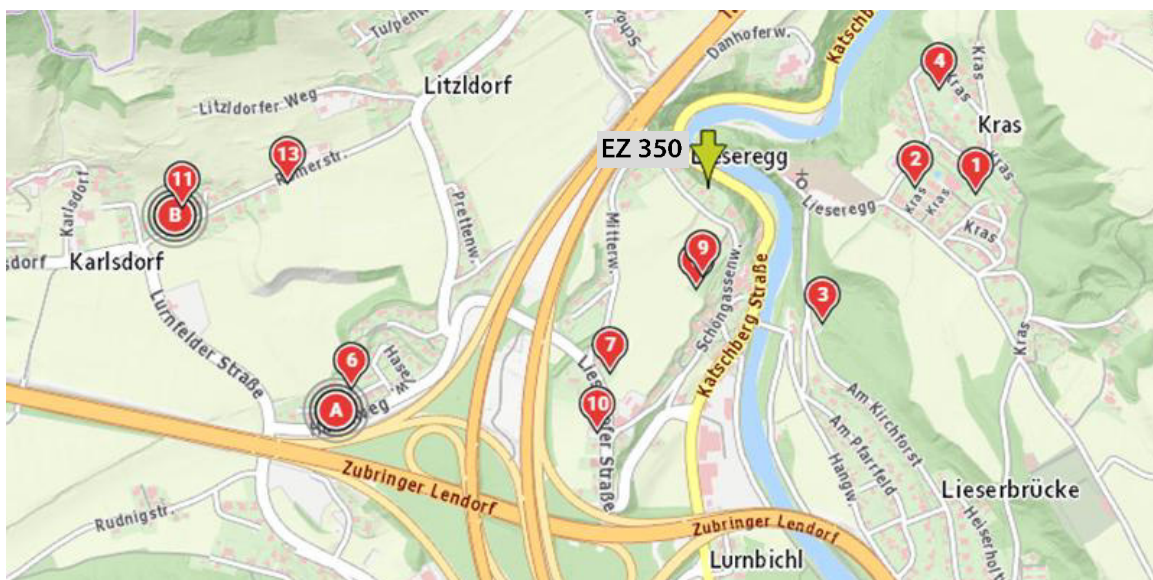


Abbildung 6: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland in der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See:

Minimum:	€	73,00/m ²
Maximum:	€	324,14/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		52
Stichtag:		31.12.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	161,69/m²
Veränderung 2021/2025	€	+3,33 % p.a.

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **15** Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 09.04.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 3,33 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
2	Lieserregg	175	2023	29.09.2022	126/4	879,00	60.000,00	67.045,84	76,28
3	Lieserregg	6988	2022	04.06.2021	54/4	406,00	30.450,00	35.363,90	87,10
7	Lieserhofen	451	2022	03.12.2021	994/3	1.023,00	76.725,00	87.833,45	85,86
8	Lieserhofen	1418	2022	21.12.2021	967/4	1.132,00	90.560,00	103.522,89	91,45
9	Lieserhofen	1419	2022	21.12.2021	967/5	1.132,00	113.200,00	129.403,62	114,31
11	Lieserhofen	4237	2024	31.03.2022	560/5	375,00	45.000,00	51.031,09	136,08
12/B	Lieserhofen	4537	2024	08.07.2024	560/6	826,00	59.472,00	62.942,23	76,20
13	Lieserhofen	4752	2024	07.06.2024	874	4.070,00	287.000,00	304.557,81	74,83
14/A	Lieserhofen	616	2025	27.12.2024	826/6	661,00	60.000,00	62.560,14	94,64
15/B	Lieserhofen	3692	2025	16.07.2025	560/4	1.259,00	88.130,00	90.275,36	71,70

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 90,85/m²** sowie die durchschnittliche **Bauland-Fläche** von rund **855,00 m²** (ohne Vergleichspreis 13) für die ortsübliche Einfamilienhausbebauung.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis** von **€ 90,00/m²** festgesetzt.

Für die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dessen Größe und Beschaffenheit von Bedeutung, die den Bodenwert maßgeblich beeinflusst.

"Normale" Grundstücksgrößen ermöglichen eine allgemeine übliche Ausnutzung im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit (Dichte, GFZ).

Erhebliche Abweichungen von der "Normalgröße" nach oben oder nach unten haben jedoch entsprechende Auswirkungen auf den Bodenpreis.

In Abhängigkeit von den Gegebenheiten des Einzelfalles können sowohl zu große als auch zu kleine Grundstücke in ihrem Wert gemindert sein.

Die zu bewertende Liegenschaft weist eine erhebliche Abweichung der Grundstückgröße von der „Normalgröße“ bebauter Grundstücke auf.

In ländlichen Gegenden sind aber immer größere Grundstücke gewünscht und auch leistbar.

Ausgehend von der durchschnittlichen **Bauland-Fläche** von rund **855,00 m²**, wird ein Ausmaß angenommen das 1/3 über diesen Durchschnitt liegt.

Dementsprechend wird die Fläche von $855,00 \text{ m}^2 \times 1,33 =$ rund **1.137,00 m²** als „normale“ **Fläche** und die $1.627,00 \text{ m}^2 - 1.137,00 \text{ m}^2 =$ **490,00 m²** als **überschießende Fläche** eingestuft.

Die überschießende Fläche wird mit einem Abschlag von 20 % des ermittelten Bauland-Preises berechnet.

Daraus ergibt sich für diese Fläche ein gerundeter **Bauland-Preis** von **€ 72,00/m²**.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See (Quelle: ImmoMarktAnalyse) wie folgt:

Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	73 €	100 €	173 €
Mittel	85 €	132 €	213 €
Maximum	97 €	168 €	324 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis** von **€ 90,00/m²** liegt somit **im Mittel** der Durchschnittspreise für Baugrundstücke in **mäßiger bis guter Lage**.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 350: 1.627,00 m²

„normale“ Fläche	1.137,00 m ² x € 90,00	€ 102.330,00
überschießende Fläche	490,00 m ² x € 72,00	€ 35.280,00
BODENWERT		€ 137.610,00
Gerundeter Bodenwert		€ 137.600,00

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Definition:

Bruttogrundfläche: Gesamte Fläche des Geschosses (äußere Begrenzung).

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
<u>WOHNGEBÄUDE:</u>		
Kellergeschoss:	8,70 m x 8,65 m =	75,26 m ²
Erdgeschoss:	8,60 m x 8,55 m + 1,50 m x 1,50 m + 5,00 m x 3,50 m =	93,28 m ²
Dachgeschoss:	8,60 m x 8,55 m =	73,53 m ²
<u>NEBENGEBÄUDE:</u>		
Erdgeschoss:	~9,50 m x 5,75 m =	~54,60 m ²
Dachgeschoss:	~9,50 m x 5,75 m =	~54,60 m ²
Holzlager:	3,30 m x 2,50 m =	8,25 m ²
Gerätehütte:	4,30 m x 2,30 m =	9,89 m ²
SUMME Bruttogrundfläche WOHNGEBÄUDE (EG + OG)		166,81 m²

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten/Zubauten kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
			A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
3	2/3	2/3	3,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 40 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 3,0 (beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$40/80 = 50\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,0 NF 44 % RND:
 $0,44 \times 80 = 35,20$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 35 Jahre
Fiktives Alter: 45 Jahre

* Durch die umfassenden Umbauten bzw. die getätigten Sanierungen am bestehenden Gebäude wird die Bestandsdauer fiktiv angesetzt.

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

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 dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach §10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – 1. Quartal 2025:

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300	(+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → Ø -20% (-/+)

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:
Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,0	0,25
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,8	0,14
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	0,8	0,07
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,0	0,16
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,5	0,06
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,0	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,8	0,07
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	2,0	0,14
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,0	0,12
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,2	0,11
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,7	0,03
Gesamt	100				1,25	
Einstufung:						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 09.04.2026			
		Quartal 1/2025	Quartal 1/2026
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		99,4	101,5
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m² WNFL		€/m² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.757,04
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,25	2.800,00	2.859,15
Stadt-Land-Gefälle in %	90,00	2.520,00	2.573,24
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.573,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und -schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Bruttogrundfläche (BGF) bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Elektroheizung und Einzelöfen (Kaminofen und Pelletofen), Balkon, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Da die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnnutzfläche (WNFL) angegeben sind, wird mit einem ermittelten Flächen-Umrechnungsfaktor gemäß Planungskennwerte BKL Baukosten 2026 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude/Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert) auf die Herstellkosten für die Bruttogrundfläche (BGF) umgerechnet:

Flächen	Ø in %
Bruttogrundfläche (BGF)	100,0
Wohnnutzfläche (WNFL)	80,0
Normalherstellkosten für Wohnnutzfläche	€ 2.573,00
Umgerechnete Normalherstellkosten für Bruttogrundfläche	€ 2.058,40

WOHNGEBÄUDE:

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall **€ 2.060,00 /m² als Richtpreis** für das **Erdgeschoss** angesetzt.

Für das **Dachgeschoss** werden **95 %** (inkl. Dachboden, Dachstuhl und Dacheindeckung) und für das **Kellergeschoss** **55 %** vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	75,26 m²	x	1.133,00	€	85.269,58
Erdgeschoss:	93,28 m²	x	2.060,00	€	192.156,80
Dachgeschoss:	73,53 m²	x	1.957,00	€	143.898,21
NEUBAUWERT				€	421.324,59
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 45/80*100) 56,25 % vom Neubauwert				€	-236.995,08
BAUWERT				€	184.329,51
Gerundeter BAUWERT				€	184.300,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2026** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **nicht unterkellert, mittlerer Standard**, inkl. USt., auf **€ 1.850,00 bis 2.760,00/m² BGF**.

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2025 mit **1,092** angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.020,00 bis € 3.014,00/m² BGF**.

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von umgerechnet rund **€ 2.526,00/m² BGF** (Neubauwert Wohngebäude € 421.324,59/166,81 m² BGF ohne Kellerflächen) liegen somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 NEBENGEBÄUDE

Für das Erdgeschoss werden **65 %** (inkl. Holzlager und Gerätehütte) und für das Dachgeschoss **35 %** vom **Richtpreis € 2.060,00/m²** angesetzt.

RESTNUTZUNGSDAUER:

Bewertungsjahr: 2026

Bestandsdauer (fiktiv*): 30 Jahre

Nutzungsfähigkeit NF: 3,0 (beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben/gesichert)

Gewöhnliche Nutzungsdauer: 60 Jahre

$30/60 = 50 \%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,0 NF 44 % RND:

$0,44 \times 60 = 26,40$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: **26 Jahre**

Fiktives Alter: 34 Jahre

* Durch die getätigten Sanierungen am bestehenden Gebäude wird die Bestandsdauer fiktiv angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Nebengebäude:

Erdgeschoss:	54,60 m²	x	1.339,00	€	73.109,40
Dachgeschoss:	54,60 m²	x	721,00	€	39.366,60
NEUBAUWERT					€ 112.476,00
Wertminderung (linear/NF Verfahren; $34/60 \times 100$) 56,67 % vom Neubauwert					€ -63.740,15
BAUWERT					€ 48.735,85
Gerundeter BAUWERT					€ 48.700,00

3.2.2.6 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, überdachte Terrasse, Außentreppen, usw.) werden von der Sachverständigen mit **8,0 %** der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: $233.000,00/100 \times 8,0$ € 18.640,00

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 18.600,00
---	--------------------

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	€ 137.600,00
Bauwert Wohngebäude	€ 184.300,00
Bauwert Nebengebäude	€ 48.700,00
Bauwert Außenanlagen	€ 18.600,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 350	€ 389.200,00
-------------------------------------	---------------------

3.2.4 ZUBEHÖR

Das Bewertungsrelevante Zubehör wird von der Sachverständigen, ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.

3.2.4.1 ERDGESCHOSS

Kü/Ess/Wohnen: **Einbauküche mit Kochinsel**, Ober- und Unterschränke mit glatten Fronten, Wand mit Schichtstoffplatte und Ablagefächer, Holzverkleidung mit Beleuchtung, Silgranit-Einbauspüle mit Einhand-Mischarmatur und Brausespüle.

Geräte:

- Geschirrspüler mit Frontabdeckung (Siemens, erhöht),
- Induktionskochfeld in der Kochinsel (Gorenje),
- Backrohr im Hochschrank (Gorenje),
- Kühlschrank mit Frontabdeckung (Gorenje).

Schlafzimmer: Einbauschränk mit Schiebtüren, gemauertes Bett mit Holzumrandung und Rückwand aus Feinsteinzeug-Verblendstein und Holz.

Badezimmer: Waschtisch mit Unterschränk und zwei Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Spiegelschränk mit Beleuchtung darüber.

3.2.4.2 DACHGESCHOSS

Bad/WC: Spiegelschränk mit Beleuchtung.

Zimmer 3: Einbauschränk.

ZUBEHÖR inkl. USt.	€ 12.000,00
---------------------------	--------------------

3.3 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Das Wohngebäude entspricht nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (keine Fassadendämmung, kein Energieausweis).
- Die Eternit-Dacheindeckungen mit Asbestfasern.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
	0%	5%	15%	35%	55%
Marktanpassungsabschlag		5%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 389.200,00
Abzüglich Wertabschlag 5 %	€ -19.460,00
Verkehrswert	€ 369.740,00

**Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 350, KG 73218 Lieserhofen,
Schöngassenweg 50, 9851 Lieserbrücke, BG Spittal an der Drau,
beträgt zum Bewertungsstichtag 09.04.2026**

€ 370.000,00

In Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro

Pusarnitz, am 09.07.2026



.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.04 Pläne

A.05 bis A.34 Baubescheide und Baubeschreibungen

A.35 bis A.41 Abgaben: Wasserbezugsgebühr, Abfallgebühr, Kanalgebühr, Grundsteuer