



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 KLAGENFURT

Feldkirchner Straße 6

9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 7 E 25/26v

Verpflichtete Partei:

Ing. Jerzy REPETA

geboren am 02.11.1957

BEFUND

UND

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes **des 1/2-Anteils an der Liegenschaft**
EZ 196, GST 689/8, KG 72170 St. Nikolai, BG Klagenfurt am Wörthersee.

BETREIBENDE PARTEI:	Dr. Gerhard Schilcher als MV der ANafta Produktion GmbH Steinabrücklerstraße 50 2752 Wöllersdorf
VERTRETEN DURCH:	Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH Am Belvedere 11 1100 Wien
VERPFLICHTETE PARTEI:	Ing. Jerzy Repeta Lipizach 1 9065 Ebenthal
WEGEN:	€ 917.380,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT 1/2-Anteil EZ 196	€ 24.600,00
------------------	---------------------------------------	--------------------

INHLATSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.3	GRUNDLAGEN	3
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	3
1.3.2	ERHEBUNGEN	3
1.3.3	FOTODOKUMENTATION	3
1.3.4	LITERATUR	3
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	4
1.5	DATENSCHUTZGESETZ – DSG	4
2.	BEFUND	5
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	5
2.2	GRUNDSTÜCK	6
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	6
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	8
2.2.3	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	9
2.2.4	GEFAHRENZONE	9
2.2.5	VER- UND ENTSORGUNG	10
2.2.6	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	10
2.2.7	ABGABENRÜCKSTÄNDE	10
3.	GUTACHTEN	11
3.1	ALLGEMEINES	11
3.2	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT	11
3.2.1	VERFAHREN	11
3.2.2	BODENWERT	12
3.3	ERGEBNIS	14
3.3.1	VERKEHRSWERT	15
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	15
4.1	FOTODOKUMENTATION	16

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung **des Verkehrswertes der 1/2-Anteile an der Liegenschaft EZ 196, GST 689/8, KG 72170 St. Nikolai**, BG Klagenfurt am Wörthersee, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt am Wörthersee, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, RichterIn, vom 06.05.2026.

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

09.06.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste fotografische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 09.06.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.20 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner - Sachverständige

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Gemeinde Keutschach am See - Abgabenbuchhaltung.
- 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.

1.3.3 FOTODOKUMENTATION

1.3.4 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
- 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
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren

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.

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 – DSGVO

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 bzw. bekanntgegebenen und erstellten personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht.

Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (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 72170 St. Nikolai

EINLAGEZAHL 196

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 2456/2026

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

689/8 Gärten(10)

819

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Jerzy Repeta

GEB: 1957-11-02 ADR: Lippizach Nr. 1, Ebenthal 9065

a 10863/1995 IM RANG 7627/1995 Kaufvertrag 1995-07-20

Eigentumsrecht

b gelöscht

3 ANTEIL: 1/2

Helga Kopper

GEB: 1945-01-22 ADR: Lippizach Nr. 1, Ebenthal 9065

a 10863/1995 IM RANG 7627/1995 Kaufvertrag 1995-07-20

Eigentumsrecht

***** C *****

1 b 1999/1997 IM RANG 2010/1996 Pfandurkunde 1996-02-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag 600.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft

2 auf Anteil B-LNR 2

a 2456/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 917.380,-- zzgl. 4 % Z seit

2017-05-05 und vollstr. Kosten EUR 68.413,32, Antragskosten

EUR 4.598,20 für

Dr. Gerhard Schilcher als MV der ANafta Produktion GmbH

(7 E 25/26v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht hat auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 GRUNDSTÜCK

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

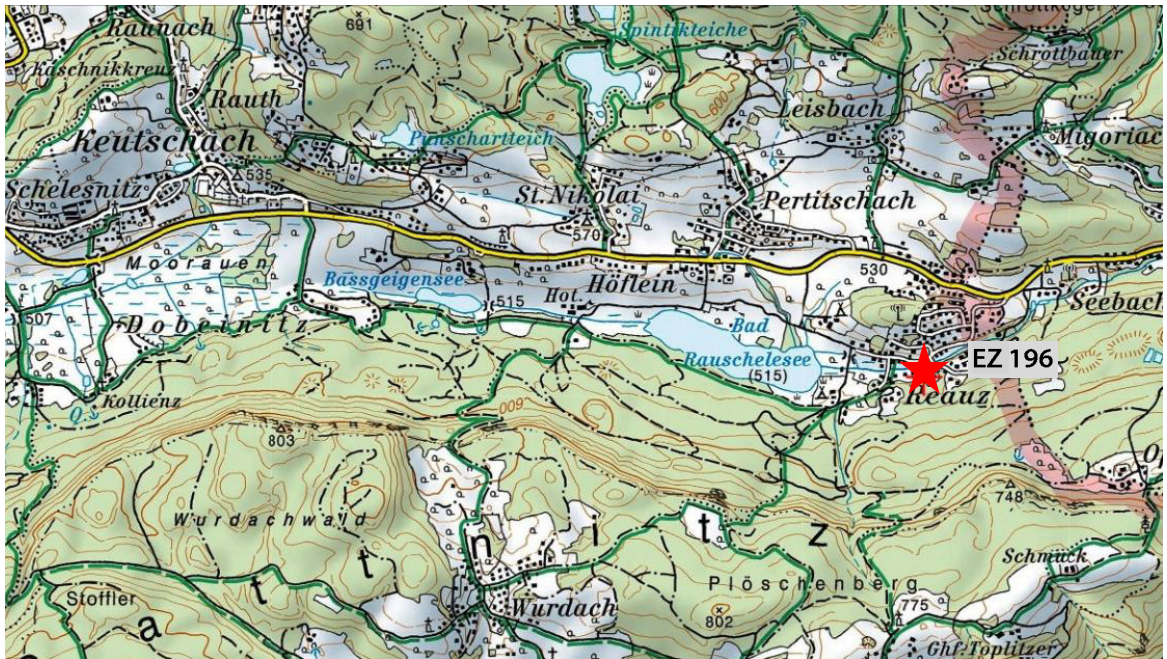


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Klagenfurt Land
Gemeinde: Keutschach am See
Ort: Reauz

Liegenschaftslage: Die bewertungsrelevante Liegenschaft liegt im südlichen Teil der Ortschaft Reauz, südlich des Wörthersees im Keutschacher Seental, Luftlinie ca. 500 m östlich vom Rauschelesee.
Das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreicht man in ca. 9 km.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Klagenfurt-Wörthersee liegen ca. 7,5 km nördlich entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Die Bushaltestelle an der L 97 – Keutschacher Straße/Reauz Landesstraße liegt etwas 6 Gehminuten entfernt.

Beschaffenheit: Das bewertungsrelevante Grundstück ist von Südosten Richtung Nordwesten anfangs abfallend, dann weiter zur Zufahrtsstraße nahezu eben, mit annähernd rechteckigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt.
Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, die Zufahrtsstraße im Norden ist eine Sackgasse. Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

Infrastruktur: Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind nur mit dem Auto erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	0	4	16
Schulen	0	0	0	0	2
Kindergärten	0	0	0	0	2
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	2
Entfernung zur nächsten Haltestelle	595 m				
Entfernung zur nächsten Schule	2.304 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	3.077 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	2.994 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	2.419 m				

ABBILDUNG 2 - MAKROLAGE

QUELLE: © IMMONETZT

Lagebeurteilung: Gute Wohnlage, im Ortsbereich mit Mischbebauung bzw. Eigenheimbebauung mit Grün und mittlerer Infrastruktur, regelmäßig nachgefragt.

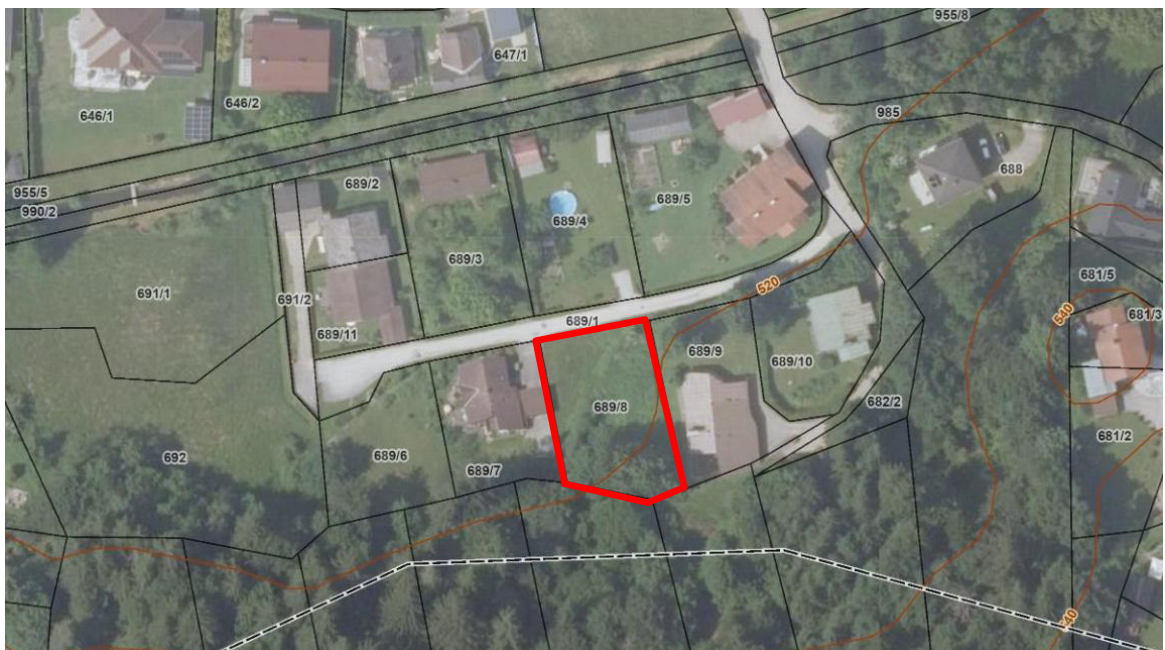


Abbildung 3: LUFTBILD MIT HÖHENLINIEN

Quelle: © GoogleMap

Beschaffenheit bei der Befundaufnahme:

Im südlichen Teil mit Nadel- und Laubbäumen und Sträuchern bestockt, die restliche Fläche stellt eine ungemähte Wiesenfläche, tlw. mit Buschwerk, dar.
Laut Angaben der westlichen Nachbarin liegt das Grundstück durch die Bäume und den Hügel im Süden in den Wintermonaten ca. zwei Monat im Schatten.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG



Abbildung 4: WIDMUNG

QUELLE: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Gemeinde Keutschach am See ist das bewertungsrelevante Grundstück als, **Bauland - Wohngebiet/Aufschließungsgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,6**, ausgewiesen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Gemeinde Keutschach am See.

HINWEIS:

Regelung zu **Aufschließungsgebieten** im **Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021)**, das das K-GplG 1995 ab 1.1.2022 ersetzt (Quelle: www.ris.bka.gv.at):

§ 25

Aufschließungsgebiete

(1) Innerhalb des Baulandes hat der Gemeinderat durch Verordnung jene Grundflächen als Aufschließungsgebiete festzulegen, für deren widmungsgemäße Verwendung unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz und unter Bedachtnahme auf das örtliche Entwicklungskonzept wegen ausreichend vorhandener und verfügbarer Baulandreserven in siedlungspolitisch günstigeren Lagen kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf besteht und deren widmungsgemäßer Verwendung sonstige öffentliche Rücksichten, insbesondere wegen ungünstiger natürlicher Verhältnisse (§ 15 Abs. 1 Z 1 und 2) oder wegen ungenügender Erschließung (§ 15 Abs. 1 Z 3), entgegenstehen. § 13 Abs. 1 gilt für die Festlegung von Aufschließungsgebieten sinngemäß.

(2) Der Gemeinderat darf als Bauland festgelegte, unbebaute Grundflächen auch dann als Aufschließungsgebiete festlegen, wenn die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren übersteigen und unter Bedachtnahme auf das örtliche Entwicklungskonzept zu erwarten ist, dass die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiete innerhalb desselben Planungszeitraumes wegfallen werden.

(3) Bei der Festlegung einer oder mehrerer zusammenhängender Grundflächen im Ausmaß von mehr als 10.000 m² als Aufschließungsgebiet darf der Gemeinderat dieses in Aufschließungszonen unterteilen, wenn das im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung oder zur Sicherstellung einer bestimmten zeitlichen Abfolge der Bebauung zweckmäßig ist.

(4) Der Gemeinderat hat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

1. die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
2. das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
3. die Gründe für die Festlegung weggefallen sind.

(5) Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) festgelegte Grundflächen sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung auf und verpflichten sich die Eigentümer solcher Grundflächen mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen, so hat der Gemeinderat die Festlegung als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben. Als widmungsgemäß bebaut ist eine Grundfläche dann anzusehen, wenn die widmungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vollendet worden ist.

(6) Stehen der Aufhebung des Aufschließungsgebietes Gründe nach § 15 Abs. 1 Z 3 entgegen, hat der Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen dann vorzunehmen, wenn sich der betroffene Grundeigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, jene Aufwendungen zu ersetzen, die der Gemeinde durch die Schaffung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen erwachsen und die nicht durch gesetzliche Gebühren und Beiträge abgegolten werden.

(7) Umfasst ein Aufschließungsgebiet ein Ausmaß von mehr als 10.000 m², darf die Freigabe des Aufschließungsgebietes zur Gänze oder auch nur teilweise zur Bebauung nur dann erfolgen, wenn ein Teilbebauungsplan besteht.

2.2.3 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevante Grundstücksfläche 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 GEFAHRENZONE

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.

WLV: 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

Alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Wasser, Kanal, Strom und Telefon befinden sich im Nahebereich der Liegenschaft.

2.2.6 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 196, GST 689/8,** KG 72170 St. Nikolai, ab 01.01.1996 (EWAZ 013/2-0460/7 - siehe Anlage **A.03**) mit **ATS 66.000,00** angegeben, das entspricht **€ 4.796,41**, für den Hälfteanteil: € 2.398,20.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr aktuell € 29,80 (siehe Kontoblatt der Gemeinde Keutschach am See, siehe Anlage **A.02**).

2.2.7 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Erhebungen bestehen zum Bewertungsstichtag keine Abgabenrückstände für die bewertungsrelevante Liegenschaft (siehe Kontoblatt der Gemeinde Keutschach am See, siehe Anlage **A.02**).

.

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.

Im Sinne der Bewertungswissenschaft ist für unbebaute Grundstücke, wie in diesem Fall, das **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.

3.2 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit die direkte Feststellung des Verkehrswertes, erfolgt durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Vergleichspreise die auf besondere Vorlieben schließen lassen sind bei der Preisbildung ebenso wenig zu berücksichtigen wie Kaufabschlüsse unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.2.2 BODENWERT

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

Auszugehen ist von Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaft, welche sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG St. Nikolai**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften, ergibt.

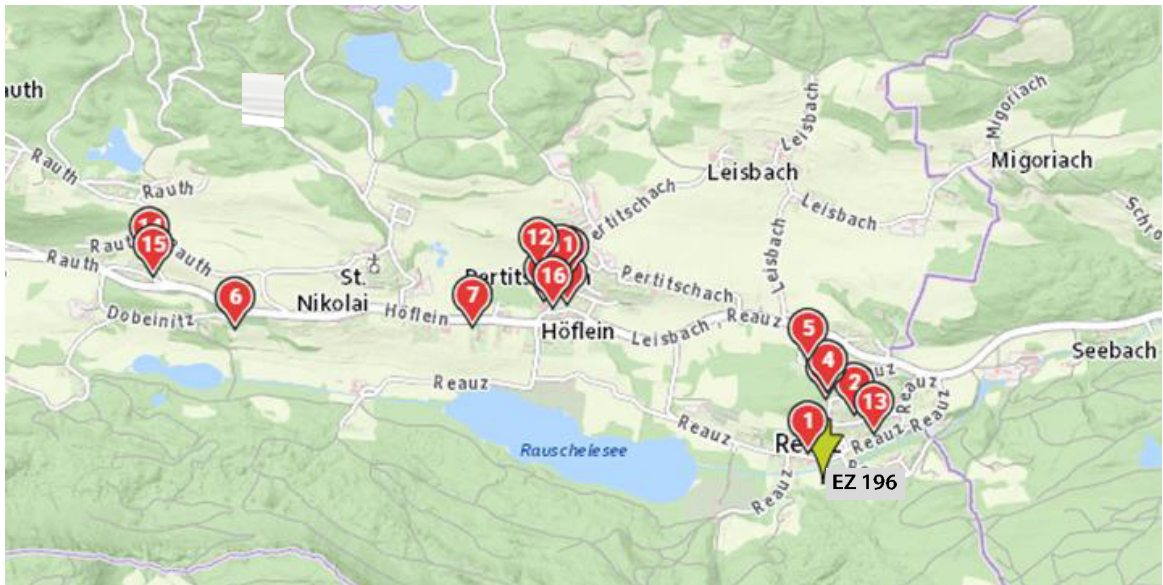


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Die errechnete jährliche Veränderung über die aktiv gesetzten Vergleichswerte stellen sich mittels Regressionsgerade wie folgt dar:

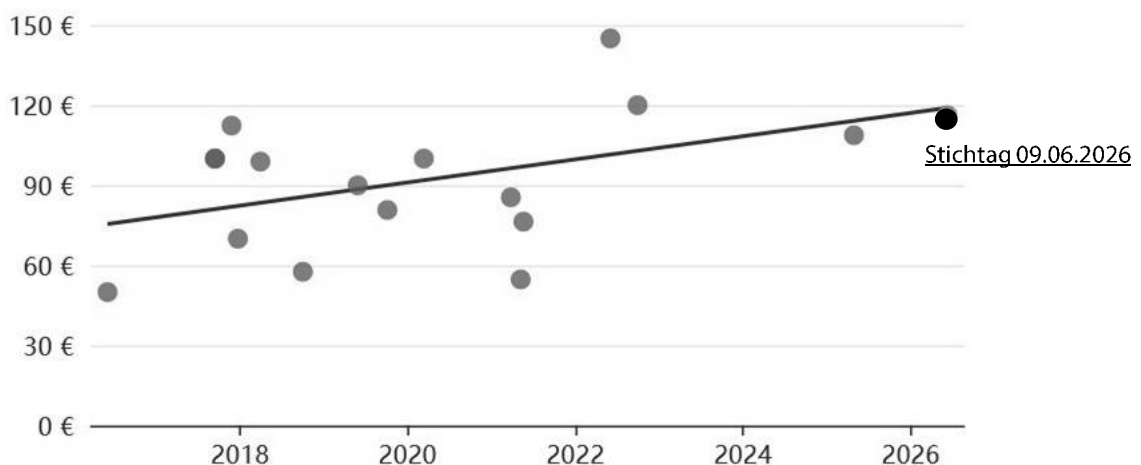


Abbildung 6: REGRESSIONSGERADE

Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2016-2025) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 4,5 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von den insgesamt **16** Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 09.06.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 4,5 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	St. Nikolai	11703	2021	25.03.2021	606/12	1.521,00	130.000,00	160.464,08	105,50
2	St. Nikolai	5127	2025	28.04.2025	598/6	1.012,00	110.000,00	115.515,96	114,15
3	St. Nikolai	5926	2021	19.05.2021	615/5	720,00	55.000,00	67.515,95	93,77
4	St. Nikolai	5857	2021	07.05.2021	615/4	730,00	40.000,00	49.161,65	67,34
8	St. Nikolai	1779	2018	22.12.2017	877/5	1.000,00	70.000,00	96.658,22	96,66
9	St. Nikolai	7567	2019	28.05.2019	903/5	906,00	81.540,00	107.348,87	118,49
12	St. Nikolai	4188	2019	30.03.2018	873/2	2.124,00	210.000,00	287.439,08	135,33
13	St. Nikolai	7130	2016	02.06.2016	586/4	800,00	40.000,00	58.032,53	72,54
14	St. Nikolai	10440	2018	01.10.2018	478/10	2.008,00	115.648,00	155.658,08	77,52
15	Keutschach	10385	2019	04.10.2019	478/4	1.363,00	110.000,00	143.068,67	104,97
16	St. Nikolai	4140	2020	11.03.2020	906/2	923,00	92.300,00	118.239,47	128,10

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von € 101,31/m²**.

Auf Grund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird entsprechend der nachfolgenden Tabelle der Umrechnungsfaktor für die bewertungsrelevante Liegenschaft ermittelt:

			Lagefaktor der Bewertungsliegenschaft FB				
			sehr gut	gut	normal	schlecht	sehr schlecht
			1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
Lagefaktor der Vergleichsliegenschaft FV	sehr gut	1,30	1,00	0,88	0,77	0,65	0,54
	gut	1,15	1,13	1,00	0,87	0,74	0,61
	normal	1,00	1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
	schlecht	0,85	1,53	1,35	1,18	1,00	0,82
	sehr schlecht	0,70	1,86	1,64	1,43	1,21	1,00

Ist die Lage der Vergleichsliegenschaft schlechter als jene der zu bewertende Liegenschaft, dann müsste der Bauland-Preis für eine vergleichbare (bessere) Lage, wie sie die zu bewertende Liegenschaft aufweist, auch ein "besserer", d.h. höherer sein, und umgekehrt.

Das Bezugsmaß ist der **Lagefaktor FB** der zu bewertende Liegenschaft, an dem die Lage der Vergleichsliegenschaft **FV** gemessen wird.

Der Umrechnungsfaktor UF ist dann das Verhältnis **FB / FV**.

Ausgegangen wird vom Mittelwert für Bauland-Preise der erhobenen Kaufabschlüsse von **€ 101,31/m²**.

Lage der zu bewertende Liegenschaft:

Lagefaktor **FB = 0,85** schlecht („Schattenlage“, Aufschließungsgebiet)

Lage der Vergleichsliegenschaften:

Lagefaktor **FV = 1,15** gut

Ergibt den Umrechnungsfaktor UF = 0,74

Mittelwert für Bauland-Preise von € 101,31/m² x 0,74 = € 74,97/m².

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 **€ 75,00/m²** festgesetzt.

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

Preise nach Wohnlage			
	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	31 €	64 €	125 €
Mittel	49 €	91 €	178 €
Maximum	63 €	125 €	394 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis** von **€ 75,00/m²** liegt demnach zwischen Minimum und Mittel bei **guter Lage** der Marktanalyse.

Grundstück 689/8	819,00 m ² x € 75,00	€ 61.425,00
Gerundeter Bodenwert EZ 196		€ 61.400,00

3.3 ERGEBNIS

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

Der Rechenwert entspricht der Meinung und Markterfahrung der Sachverständigen und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Jedoch entspricht der Wert des ideellen oder schlichten Miteigentumsanteils **nicht der Anteilsquote des Miteigentums**, im gegenständlichen Fall **1/2 Anteile**, es ist je nach Anteilsgröße, auf Grund der eingeschränkten Verfügbarkeit über das Gesamtobjekt, bei Schätzungen für Bestand und Verkauf ein entsprechender Abschlag zu berücksichtigen.

Abhängig vom Anteil des Miteigentums können folgende Abschläge, welche von den Umständen des Einzelfalles und der Marktsituation abhängen, angesetzt werden:

Anteil: 99% - 86%	Abschlag: 5%
Anteil: 85% - 71%	Abschlag: 10%
Anteil: 70% - 51%	Abschlag: 15%
Anteil: 50% - 31%	Abschlag: 20%
Anteil: 30% - 16%	Abschlag: 25%
Anteil: 15% - 5%	Abschlag: 30%

Die 1/2 Anteile ergeben einen Anteil von 50 %, daher wird im gegenständlichen Fall ein Abschlag von **20 %** für die Miteigentumsanteile festgesetzt.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Bodenwert gemäß Punkt 3.2.2: € 61.400,00– davon Hälfteanteil	€ 30.700,00
Abzüglich Wertabschlag 20 %	€ -6.140,00
Verkehrswert	€ 24.560,00

Der gerundete VERKEHRSWERT des Hälfteanteils an der EZ 196,
GST 689/8, KG 72170 St. Nikolai, BG Klagenfurt am Wörthersee,
beträgt zum Bewertungsstichtag 09.06.2026

€ 24.600,00

In Worten: vierundzwanzigtausendsechshundert Euro

Pusarnitz, am 06.07.2026



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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 Kontoblatt der Gemeinde Keutschach am See

A.03 Einheitswertbescheid