SV WIPFLER & PARTNER
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

NACHBEWERTUNG ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4733/2026

der Liegenschaft

EZ 433 | KG 72177 Schiefling am See | BG Klagenfurt
GSt-Nr 34/5

mit der Adresse

9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202

1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 17 T
mw@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H

Nachbewertungsgutachten - Einfamilienhaus (1/2-Anteil)



EZ	433	**KG**	72177 Schiefling am See
BG	Klagenfurt	**GSt-Nr**	34/5
Adresse	9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202		

Auftraggeber	Bezirksgericht Klagenfurt 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Feldkirchner Straße 6
Zweck	Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 119 IO | BG Klagenfurt, GZ 7 E 89/26f
Bewertungsstichtag	22. September 2026
Verkehrswert 1/2-Anteil	€ 250.000,00 (in Worten: zweihundertfünfzigtausend)
Datum Ausfertigung	29. September 2026

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Allgemeines**	**5**
1.1.	Auftrag	5
1.2.	Zweck des Gutachtens	5
1.3.	Bewertungsstichtag	5
1.4.	Recherchezeitraum	5
1.5.	Vollständigkeitserklärung	6
1.6.	Qualitätsstichtag	6
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	7
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	7
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	7
1.9.1.	E-Mail vom 24. September 2026	8
1.10.	Bewertungsvoraussetzungen	8
1.10.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	8
1.10.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	11
2.	**Befund**	**12**
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	12
2.1.1.	Grundbuchauszug	12
3.	**Gutachten - Allgemeines**	**14**
3.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	14
3.2.	Verkehrswert - Marktwert	14
3.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	14
3.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	15
3.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	15
3.3.	Standortbewertung	16
3.4.	Bau- und Erhaltungszustand	16
3.4.1.	Allgemeines	16
3.4.2.	Bau- und Erhaltungszustand	17
3.5.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	18
3.5.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	18
3.5.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	19
3.6.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung	19
3.6.1.	§ 303 ABGB	19
3.6.2.	Gesetzliche Normen - LBG	20
3.6.3.	ÖNORM-B 1802-1	20
3.7.	Verfahrensablauf	21
3.8.	Bewertungsvorgang	23
3.9.	Vergleichswerterhebung	23
3.9.1.	Grundbuchsabfragen	23
3.9.2.	Statistische Kennzahlen	26
3.10.	Festsetzung des Vergleichswertes	27
3.11.	Ermittlung des Bodenwertes	27
3.12.	Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG	28
3.12.1.	Verfahrensablauf	28
3.12.2.	Empfehlungen für die Neuherstellungskosten	29

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.12.3.	Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer	32
3.12.4.	Bauwert	34
3.13.	Sachwert der Liegenschaft	34
3.14.	Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles	35
3.14.1.	Allgemeines	35
3.14.2.	Bewertungsmethodik eines ideellen Miteigentumsanteiles	35
3.14.3.	Wertermittlung	36
3.15.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	37
3.16.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	38
3.16.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	38
3.16.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	39
3.17.	Verkehrswert	39
4.	**Erklärungen des Sachverständigen**	**40**
4.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	40
4.2.	Erklärungen des Sachverständigen	42
4.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	43
4.4.	Internationale Ethikstandards - IES	43
4.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	43
4.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	43
4.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	44
5.	**Beilagen**	**45**
5.1.	Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	45
5.2.	Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	46
5.3.	Grundsteuerbescheid	47
5.4.	Fortschreibungsveranlagung & Grundsteuermessbescheid	49
5.5.	Grundsteuerbescheid – Änderung der Abgabepflicht	50
5.6.	Baubewilligung	51
6.	**Literaturverzeichnis**	**53**
7.	**Abkürzungsverzeichnis**	**55**
8.	**Abbildungsverzeichnis**	**57**

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Das Bezirksgericht Klagenfurt erteilt mit Beschluss vom 22. September 2026, GZ 7 E 89/26f, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 119 IO den Auftrag zur Erstellung eines Nachbewertungsgutachtens über den Verkehrswert des 1/2-Anteils der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, Grundstück GSt-Nr. 34/5, mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202.

- Im Zuge der Nachbewertung (Wertaktualisierung zum aktuellen Stichtag) sind die für die Schätzung erforderlichen Unterlagen anderer Behörden, insbesondere betreffend Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide, allfällige offene Forderungen der Gemeinde sowie der Baubescheid, beizuschaffen.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Aktualisierung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 119 IO beim Bezirksgericht Klagenfurt, GZ 7 E 89/26f.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht sich auf die am 22. September 2026, dem Tag der Beauftragung, bestehenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwenigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 29. September 2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.[1] Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

1.6. Qualitätsstichtag[2]

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag bzw. dem Tag der Fertigstellung.

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“
2 Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 119 IO, GZ 7 E 89/26f, des Bezirksgerichtes Klagenfurt. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- Die Nachbewertung erfolgt auf Grundlage des Gutachtens vom 29. April 2025. Eine neuerliche Befundaufnahme wurde nicht durchgeführt. Berücksichtigt werden die aktuell beizuschaffenden Unterlagen sowie die zum Bewertungsstichtag bestehende Marktsituation.
- Einsichtnahme in das Grundbuch am 28. September 2026.
- Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOunited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 28. September 2026.
- Verkehrswertgutachten AZ 4408/2025 vom 29. April 2025 des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5.
- Beschluss des Bezirksgerichtes Klagenfurt, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Feldkirchner Straße 6, vom 22. September 2026, GZ 7 E 89/26f, betreffend die Beauftragung zur Nachbewertung.
- E-Mail an die Gemeinde Schiefling am Wörthersee, 9535 Schiefling am Wörthersee, Pyramidenkogelstraße 150, vom 22. September 2026 betreffend die Beischaffung ergänzender bewertungsrelevanter Unterlagen (Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide bzw. offene Forderungen mit dinglicher Wirkung sowie Baubescheid).
- E-Mail von Frau Erika Scharnagl, Buchhaltung der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee, 9535 Schiefling am Wörthersee, Pyramidenkogelstraße 150, vom 24. September 2026 samt übermittelten Unterlagen (Grundsteuerbescheid, Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid, Baubescheid vom 1. Februar 1989 sowie Auskunft über einen offenen Saldo am Abgabenkonto von € 11,00).

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

1.9.1. E-Mail vom 24. September 2026

Von Frau Erika Scharnagl, Buchhaltung der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee, wurden ergänzende Unterlagen und Informationen zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft übermittelt. Folgende Unterlagen bzw. Informationen wurden zur Verfügung gestellt:

- Unterlagen zur Grundsteuer
- Baubescheid vom 1. Februar 1989
- Mitteilung, dass auf den Abgabenkonten derzeit ein offener Saldo in Höhe von € 11,00 aufscheint

Die übermittelten Unterlagen und Informationen wurden im Rahmen der gegenständlichen Ergänzung geprüft. Aus diesen ergeben sich keine zusätzlichen wertbeeinflussenden Umstände. Eine allenfalls erforderliche Anpassung des Verkehrswertes aufgrund sonstiger wertrelevanter Faktoren, insbesondere der zwischenzeitlichen Marktentwicklung, bleibt hiervon unberührt. Die übermittelten Unterlagen sind im Beilagenkonvolut angeschlossen.

1.10. Bewertungsvoraussetzungen

1.10.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025[3] (Europäische Bewertungsstandards), 10. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschafts-bewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex defintione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.[4]

3 Europäische Bewertungsstandards 2025 – 10. Auflage – Deutsche Übersetzung – Muhr
4 Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

- Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.[5] Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene

5 Zit ÖNORM B 1802-1

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Wert des Gutachtens basiert daher auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen[6]. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Beauftragung, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.[7]
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
- ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM

6 Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093
7 ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.4.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

- Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.[8]

1.10.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Nachbewertungsgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Grundlage für das gegenständliche Nachbewertungsgutachten ist das Verkehrswertgutachten AZ 4408/2025 vom 29. April 2025 des Herrn SV Mag. (FH) Manuel Wipfler, MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5. Die gegenständliche Nachbewertung baut auf diesem Gutachten auf und berücksichtigt die im Zuge des gerichtlichen Auftrags ergänzend beigeschafften Unterlagen und Informationen sowie die seit der letzten Bewertung eingetretene Veränderung der Marktsituation.
- Das Nachbewertungsgutachten beschränkt sich auftragsgemäß auf den Rechenteil, zumal sich an den Liegenschaften keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben. Bezüglich des Befundteiles wird auf das Verkehrswertgutachten AZ 4408/2025 des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 vom 29. April 2025 verwiesen.
- Die Eintragungen im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen. Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Eine neuerliche Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde wurde nicht vorgenommen. Die von der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee übermittelten Unterlagen, insbesondere die Unterlagen zur Grundsteuer, der Grundsteuermessbescheid sowie der Baubescheid vom 1. Februar 1989, wurden bei der gegenständlichen Nachbewertung berücksichtigt. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über allenfalls noch nicht im Bauakt abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

8 Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Liegenschaft

2.1.1. Grundbuchauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72177 Schiefling am See EINLAGEZAHL 433
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

****
Letzte TZ 7721/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
34/5	G	GST-Fläche	*	929	
		Bauf.(10)		144	
		Gärten(10)		785	Auen-Quellenweg 202

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
4 gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/2
Kasim Dogan
GEB: 1969-10-09 ADR: Seidengasse 20/9, Wien 1070
a 5924/2023 Kaufvertrag 2022-10-19 Eigentumsrecht
b 2194/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-03-18
(59 S 135/25x HG Wien)
4 ANTEIL: 1/2
Oksana Ochmann
GEB: 1974-03-08 ADR: Seidengasse 20/9, Wien 1070
a 5924/2023 Kaufvertrag 2022-10-19 Eigentumsrecht
********** C **********
4 a 7639/1990
DIENSTBARKEIT Rohrleitung über Gst 34/5
für EZ 250
9 a 5924/2023 Pfandurkunde 2023-06-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Millstättersee eG (FN 119553p)
11 auf Anteil B-LNR 3
a 7019/2026 7721/2026 Bewilligung des Versteigerungsverfahrens
gem § 119 IO (59 S 135/25x - HG Wien)
(7 E 89/26f - BG Klagenfurt)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

REPUBLIK ÖSTERREICH JUSTIZ SIGNATUR	**Datum/Zeit**	2026-09-28T10:51:08+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Abbildung 1: GB-Auszug

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurde aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Die Eintragungen im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme einer (geld-)lastenfreien Liegenschaft.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3. GUTACHTEN - ALLGEMEINES

3.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1[9]

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

3.2. Verkehrswert - Marktwert

3.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.[10] Der ermittelte Wert

9 ÖNORM B1802-1
10 § 2 Abs 2 LBG

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.[11]

3.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1[12]

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

3.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

---

11 § 2 Abs 3 LBG
12 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse sowie der gewerblichen und sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die im Zuge der Erstbewertung durchgeführte Befundaufnahme sowie die seinerzeitigen und aktuellen Erhebungen.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausge-zeichnet	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht
Wohnlage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 2: Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

3.4. Bau- und Erhaltungszustand

3.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

Sehr gut
Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

Gut
Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.

Mittel
Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

Schlecht
Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

Sehr schlecht
Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

3.4.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde anlässlich der Befundaufnahme im Zuge der Erstbewertung durch äußeren Augenschein festgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich das Gebäude insgesamt in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Rückgestauter Reparaturaufwand ist offenkundig nicht vorhanden. Eine neuerliche Befundaufnahme im Rahmen der gegenständlichen Nachbewertung wurde nicht durchgeführt.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Kaminköpfe							
Fenster							

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Eingangsbereich							
Garagenabfahrt / Carport							

Bau- u Erhaltungszustand Bewertungsobjekt innen							
	neuwertig	**sehr gut**	**gut**	**mittel-mäßig**	**schlecht**	**sehr schlecht**	**keine Angaben**
Eingangstüre							
Innentüren/Türstöcke							
Boden							
Wand/Decke							
Sanitärräume							
Fenster/Sohlbänke							
Elektroanlage							
Heizanlage							

Abbildung 3: Bau- und Erhaltungszustand

3.5. Wahl der Wertermittlungsmethodik

3.5.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

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

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

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

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.5.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3),sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

3.6. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung

3.6.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

3.6.2. Gesetzliche Normen - LBG

§ 4 Abs 1 LBG *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

§ 4 Abs 2 LBG *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

§ 4 Abs 3 LBG *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

§ 10 Abs 1 LBG *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

3.6.3. ÖNORM-B 1802-1[13]

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

13 ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

3.7. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen[14]:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden.

Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuscheiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

14 Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:

- **Vergleichbarkeit des Bodens**
- **Vergleichbarkeit der Marktsituation**

Vergleichbarkeit des Bodens

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Marktsituation

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

3.8. Bewertungsvorgang

Unvermietete, zur Eigennutzung bestimmte Einfamilienhäuser erzielen in der Regel einen weit höheren Kaufpreis als vermietete Objekte. Bei vermieteten oder durch ein Wohnrecht belasteten Einfamilienhäusern muss der Käufer bis zu seiner möglichen Eigennutzung einen längeren Wartezeitraum berücksichtigen, räumt der sich im Objekt befindende Mieter oder Wohnrechtberechtigte nicht vorzeitig oder freiwillig.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs nicht um ein typisches Renditeobjekt. Einfamilienhäuser werden aufgrund der üblicherweise vorherrschenden Eigennutzung vorrangig – nahezu ausschließlich – unter Sachwertüberlegungen erworben.

Die Bewertung erfolgt daher grundsätzlich nach dem **Sachwertverfahren gem § 6 LBG**. Solche bestandfreien Immobilien werden in der Regel von Privaten erworben, welche sie selbst als Familiensitz nutzen. Dabei wird der Bodenwert im **direkten Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG** ermittelt.

3.9. Vergleichswerterhebung

3.9.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt sowohl die bereits im Erstbewertungsgutachten berücksichtigten Vergleichstransaktionen als auch ergänzend neu erhobene Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften. Für den Vergleich werden jene Transaktionen herangezogen, die hinsichtlich Art und Lage eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgegenstand aufweisen und im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Widmung	Liegenschafts-fläche in m²	Kaufpreis	Kaufpreis / m² Liegenschafts-fläche
1	9784/2024	9220	KG 72177 EZ 387		915	€ 265 000	€ 290
2	1518/2023	9220	Velden am Wörthersee		1082	€ 510 000	€ 471
3	9065/2023	9535	KG 72177 EZ 574		282	€ 112 800	€ 400
4	1230/2026	9220	Auen-Mühlweg 137		745	€ 363 000	€ 487
5	2473/2025	9535	KG 72177 EZ 279		1179	€ 287 500	€ 244
					4203	**€ 1 538 300**	

Abbildung 4: Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 244,00 - € 487,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse zeigt, dass folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind.

Lage

Mit diesem Faktor werden die unterschiedliche Mikrolage und daraus folgend deren Beliebtheit der Vergleichsobjekte eingepreist.

Größe der Liegenschaft

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass bei kleineren Liegenschaften tendenziell der Kaufpreis/m² Liegenschaftsfläche höher ist als bei größeren Liegenschaften, sollte die größere Liegenschaft nicht sinnvoll geteilt werden können. Aber auch in diesem Fall wären die mit der Teilung verbundenen Kosten und Gebühren zu berücksichtigen.

Abbruch

Die Liegenschaft Lfd-Nr 4 ist mit einem Abbruchobjekt bebaut. Die Abbruchkosten können mangels näherer Informationen über die Kubatur des abzubrechenden Gebäudes nur geschätzt und pauschal angenommen werden.

Korrekturfaktoren - Zu- & Abschläge					
Lfd Nr	**Kaufpreis**	**Lage**	**Größe**	**Abbruch**	**Summe Zu-Abschläge**
1	€ 265 000	15% € 39 750	0% € -	€ -	**€ 39 750**
2	€ 510 000	10% € 51 000	0% € -	€ -	**€ 51 000**
3	€ 112 800	10% € 11 280	-5% -€ 5 640	€ -	**€ 5 640**
4	€ 363 000	15% € 54 450	0% € -	€ 35 000	**€ 89 450**
5	€ 287 500	15% € 43 125	0% € -	€ -	**€ 43 125**

Abbildung 5: Zu- und Abschläge

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis / m² Liegenschafts-fläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert / m² Liegenschafts-fläche
1	€ 265 000	€ 290	€ 39 750	€ 304 750	€ 333
2	€ 510 000	€ 471	€ 51 000	€ 561 000	€ 518
3	€ 112 800	€ 400	€ 5 640	€ 118 440	€ 420
4	€ 363 000	€ 487	€ 89 450	€ 452 450	€ 607
5	€ 287 500	€ 244	€ 43 125	€ 330 625	€ 280
	€ 1 538 300		**€ 228 965**	**€ 1 767 265**	**€ 432**

Abbildung 6: Vergleichswerte korrigiert

Die Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 432,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 45 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Nachstehend eine Darstellung der Selektionsgrenzen. Vergleichswerte über oder unter den angeführten Selektionsgrenzen werden als sog „Ausreißer“ eliminiert.

Selektionsgrenzen			
Vergleichswert gerundet		€	430
Ausreißer Obergrenze	45%	€	624
Ausreißer Untergrenze	-45%	€	237

Abbildung 7: Selektionsgrenzen

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem homogenen Band von **+ 45 % und – 45 %** um den errechneten arithmetischen Mittelwert liegen.

							Selektion		
Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis / m² Liegenschafts-fläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert / m² Liegenschafts-fläche		Liegenschafts-fläche in m²	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert / m² Liegenschafts-fläche
1	€ 265 000	€ 290	€ 39 750	€ 304 750	€ 333		915	€ 304 750	€ 333
2	€ 510 000	€ 471	€ 51 000	€ 561 000	€ 518		1082	€ 561 000	€ 518
3	€ 112 800	€ 400	€ 5 640	€ 118 440	€ 420		282	€ 118 440	€ 420
4	€ 363 000	€ 487	€ 89 450	€ 452 450	€ 607		745	€ 452 450	€ 607
5	€ 287 500	€ 244	€ 43 125	€ 330 625	€ 280		1179	€ 330 625	€ 280
	€ 1 538 300		**€ 228 965**	**€ 1 767 265**	**€ 432**		**4 203**	**€ 1 767 265**	**€ 432**

45%	**Vergleichswert gerundet**	**€**	**430**

Abbildung 8: Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 430,00 / m² Liegenschaftsfläche**.

3.9.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertete werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der Mittelwert als durchschnittlicher Stichprobenwert, der Median als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der Modus als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die Quantile, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von x% und (1-x)% in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt. Der arithmetische Mittelwert ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird. Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in *n* gleich große Teile geteilt, so existieren *n – 1* Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei *n* = 4 die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

Statistische Kennzahlen		
arithmetischer Mittelwert	€	432
arithmetisch selektierter Mittelwert	€	432
Median	€	420
25% Quantil	€	333
75% Quantil	€	518
Interquantilabstand	€	185

Abbildung 9: Statistische Kennzahlen

3.10. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 430,00 / m² Liegenschaftsfläche

festgesetzt.

3.11. Ermittlung des Bodenwertes

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurde aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Die Liegenschaftsfläche wird im Grundbuch mit 929 m² ausgewiesen. Unter diesen Annahmen errechnet sich der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

Bodenwert -		**Vergleichswert**
Liegenschaftsfläche		929 m²
Euro	€	430
Bodenreserve		0 m²

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Euro		€	-
Zwischensumme		**€**	**399 470**
Bebauungsabschlag %	0%	€	-
Bodenwert		**€**	**399 470**

Abbildung 10: Bodenwertermittlung

3.12. Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG

3.12.1. Verfahrensablauf

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neuherstellungskosten), abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Die Herstellungskosten ist die Summe der Bauwerkskosten, den Kosten der Außenanlagen, anteiliger Planungsleistungen und anteiliger Projektnebenleistungen iS der ÖNORM B 1801-1.[15] Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.
Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird.
Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann sich beispielsweise durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern. Andererseits auch verkürzen, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden muss.[16]

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Der beauftragte Sachverständige geht von einer

[15] ÖNORM B 1802-1 Pkt 3
[16] ÖNORM B 1802-1 Pkt 3

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Gesamtnutzungsdauer derartiger Objekte von 70 Jahren, unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen Bewirtschaftungskosten, aus.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bauwertes der Baulichkeiten sind sohin die Neuherstellungskosten.

3.12.2. Empfehlungen für die Neuherstellungskosten[17]

3.12.2.1. Allgemeines

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist grundsätzlich von den Neuherstellungskosten (NHK) auszugehen und von diesem die technische Alterswertminderung abzuziehen.

Der Herstellungswert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es ist dabei jener fiktive Kostenbeitrag zu berechnen, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Zur Ermittlung des Herstellungswertes der zu bewertenden Sache werden die Baukosten je m² Nutzfläche herangezogen und mit den umfangreichen Erfahrungswerten des gefertigten Sachverständigen abgeglichen. Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden – in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten – in Bandbreiten vorgeschlagen.
Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts bzw der Neuherstellungskosten, im Residualwertverfahren zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und schließlich im Ertragswertverfahren als Grundlage zur Ermittlung der Instandhaltungskosten als Teil der Bewirtschaftungskosten.

Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie zB für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen, sowie für Plausibilitätsprüfungen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Statistisch verfügen die ausgewerteten Wohngebäude zwischen einem und 12 Geschoßen, zwischen einer und rd 250 Wohneinheiten und über eine Wohnnutzfläche zwischen rund 100 m² und 20.000 m². Im arithmetischen Mittel liegt der Durchschnitt der in die Auswertung eingegangenen Wohnbauten bei rd vier Geschoßen, 30 Wohnungen bzw bei ca 2.000 m² Wohnnutzfläche. Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohnbauten wurden auf Basis der im Vorjahr erhobenen Daten und der im ersten Quartal 2020 durchgeführten Erhebung ausgewertet und aktualisiert.

3.12.2.2. Ausstattungsstandards und detaillierte Aufgliederung der Einstufungen

[17] Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2020, S 89 ff

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Es wurden für Wohngebäude drei Ausstattungsqualitätsstufen hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „Normal (1)“, „Gehoben (2)“ und „Hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Normal 1,00
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Gehoben 2,00
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Hochwertig 3,00
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Nachstehend die zusammengefasste Ausstattungsqualität nach Eigenschaften von Wohngebäuden:

Normal
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
Gehoben
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten 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, Luxuskomponenten

Abbildung 11: Ausstattungsqualitäten

3.12.2.3. Umfang der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten definieren sich iS der ÖNORM B 1801-1:2015. In den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen (Baugliederung) folgende Kostenbereiche enthalten: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk- Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B .05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Allfällig anfallende sonstige Herstellungskosten sind in den Empfehlungen für die Herstellungskosten von Wohngebäuden nicht enthalten und diese sind erforderlichenfalls sachverständig, objektspezifisch zu ermitteln und zusätzlich zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Die Kosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1:2015 für Grund (Kostenbereich 0), sonstige Aufschließung (sonstiger Kostenbereich 1), Einrichtung (Kostenbereich 5), Außenanlagen (Kostenbereich 6), Finanzierungskosten während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8, Punkt 8B .05) und Reserven (Kostenbereich 9).Ebenso sind allfällige Kosten für die Vermarktung des fertigen Projekts und der Entwicklungsgewinn eines Projektentwicklers im Sinne von Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

3.12.2.4. Empfehlung der Herstellungskosten 2025[18]

Ausstattungsqualität		1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-)	**3.300 €**	interpolieren ⟷	**4.000 €**	interpolieren ⟷	**5.300 €**	(++)

Abbildung 12: Empfehlung der Neuherstellungskosten 2025

3.12.2.5. Weitere Einflussfaktoren auf die Neuherstellungskosten

Großprojekte
Bei Großprojekten bzw bei der gesamtheitlichen Vergabe von mehreren Einzelprojekten an den gleichen Unternehmer kann ein angemessener Abschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten erforderlich sein.

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke
Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

Überdurchschnittliche Raumhöhen
Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für den mehrgeschossigen Wohnbau. Bei Wohngebäuden im Bereich des Altbaus ist bei überdurchschnittlichen Raumhöhen beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je m² Wohnnutzfläche vorzusehen.

Nebengeschoße
Die in den empirisch erhobenen Herstellungskosten enthaltenen Kosten für Nebengeschoße wurden von den Herstellungskosten rechnerisch in Abzug gebracht, sodass die Kennwerte in den vorliegenden Empfehlungen für Herstellungskosten keine Kosten für die Errichtung von Nebengeschoßen enthalten. Die in den Empfehlungen für Herstellungskosten dargelegten Beträge sind somit Herstellungskosten für Hauptgeschosse. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße können von den Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße

18 Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2025

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

abgeleitet werden. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße, wie zB Tiefgaragen, Keller, Lager, Dachgeschoße etc, sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschoße – unter Berücksichtigung der in den Nebengeschoßen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad – hinzuzurechnen. Dachgeschoße können je nach Ausbaugrad und Ausstattungsqualität bzw Ausstattungsstandard die Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße erreichen. Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw Bauweise ist eine geschoßweise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschoße, Dachgeschoße, Dachböden, Kellergeschoß, Garagengeschoß, Lager usw).

Umsatzsteuer
Die Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden beinhalten die Umsatzsteuer. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 5 .4 .3.).

3.12.2.6. Festsetzung der Neuherstellungskosten

Die Neuherstellungskosten des Einfamilienhauses werden auf Basis der Empfehlung, von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung mit

rd € 4.000,00[19] / m² Wohnnutzfläche

mit

rd € 2.000,00[20] / m² Kellerfläche

mit

rd € 80.000,00[21] / Außenanlagen (inkl. Garagenabfahrt / Carport) pauschal

festgesetzt.

3.12.3. Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer

Zur Berechnung des Bauwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer gewöhnlichen Lebensdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

---

19 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2025, Der Sachverständige, Heft 3/2025
20 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2025, Der Sachverständige, Heft 3/2025
21 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2025, Der Sachverständige, Heft 3/2025

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der durchgeführten Befundaufnahme festgestellt. Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Rückgestauter Reparaturaufwand ist offenkundig nicht vorhanden. Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wird auf Grund des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Konfiguration der Liegenschaft von einer gewöhnlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren ausgegangen.
Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses errechnet sich daher wie folgt:

Restnutzungsdauer	
Jahr der Bewertung - Stichtag	2026
Baujahr	1987
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND)	31

	Baujahr	**% - Anteil Sanierung Bauteile**	**RND**	**RND in Jahren**
Baulichkeiten	1987	100,00%	31	31
		100%		**31**

Abbildung 13: Restnutzungsdauer

Baujahr	
Jahr der Bewertung	2026
Gewöhnliche Restnutzungsdauer	31
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	-70
Baujahr	**1987**

Gebäudealter	
Jahr der Bewertung	2026
Baujahr	-1987
Gebäudealter	**39,00**

Abbildung 14: Fiktives Gebäudealter

Unter diesen Annahmen ergibt sich eine lineare Wertminderung in der Höhe von 55,71 %.

Alterswertminderung		
Gebäudealter		39
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70
Restnutzungsdauer (RND) gewichtet		**31**
Lineare Alterswertminderung	**in %**	**55,71**

Abbildung 15: Lineare Alterswertminderung

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.12.4. Bauwert

Der Bauwert ist die Summe aus Neubauwert, Wertminderung infolge Alters sowie Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs.[22] Der Bauwert der Baulichkeiten errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Bauwert Gebäude			
Nutzfläche Keller			83,00 m²
Neuherstellungskosten - NHK		€	2 000
Zwischensumme		€	166 000
Nutzfläche EG + OG			127,55 m²
Neuherstellungskosten - NHK		€	4 000
Zwischensumme		€	510 200
Außenanlagen pauschal		€	80 000
Summe		**€**	**756 200**
Baukostensteigerung		€	-
Summe Neuherstellungskosten - NHK		**€**	**756 200**
Fehlende Arbeiten		€	-
Gekürzter Herstellungswert		**€**	**756 200**
Lineare Alterswertminderung	55,71%	-€	421 311
Gebäudesachwert		**€**	**334 889**
Abschläge wertbeeinflussende Umstände		€	-
Baumängel und Bauschäden		€	-
Rückgestauter Reparaturaufwand		€	-
Bauwert des Gebäudes		**€**	**334 889**

Abbildung 16: Bauwert

3.13. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft berücksichtigt den Bodenwert und den Bauwert der Baulichkeiten und Außenanlagen. Er errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	€	399 470
Bauwert Gebäude	€	334 889
Bauwert der Außenanlagen	€	-
Zubehör	€	-
Sachwert der Liegenschaft	**€**	**734 359**

Sachwert gerundet	**€**	**734 000**

Abbildung 17: Sachwert der Liegenschaft

22 ÖNORM B 1802-1 Pkt 3.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.14. Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles

3.14.1. Allgemeines

Bewertungsgegenständlich ist der 1/2-te Miteigentumsanteil von Herrn Kasim Dogan an der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, GSt-Nr 34/5 mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202.

3.14.2. Bewertungsmethodik eines ideellen Miteigentumsanteiles

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentumsanteiles zu bewerten, so wird zuerst der Vergleichs.- Sachwert oder Ertragswert der ganzen Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt. Dieser Wert ist die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteiles[23].

Der ideelle Miteigentümer kann allerdings über die Nutzung der Liegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben ist. Diese eingeschränkte Veräußerbarkeit ist durch einen entsprechenden Abschlag zur Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Der Arbeitskreis „Bewertung von Liegenschaftsanteilen“ des Landesverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Oberösterreich und Salzburg hat für die Ermittlung von Verkehrswerten von ideellen Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft Abschläge in nachstehender Bandbreite empfohlen[24]:

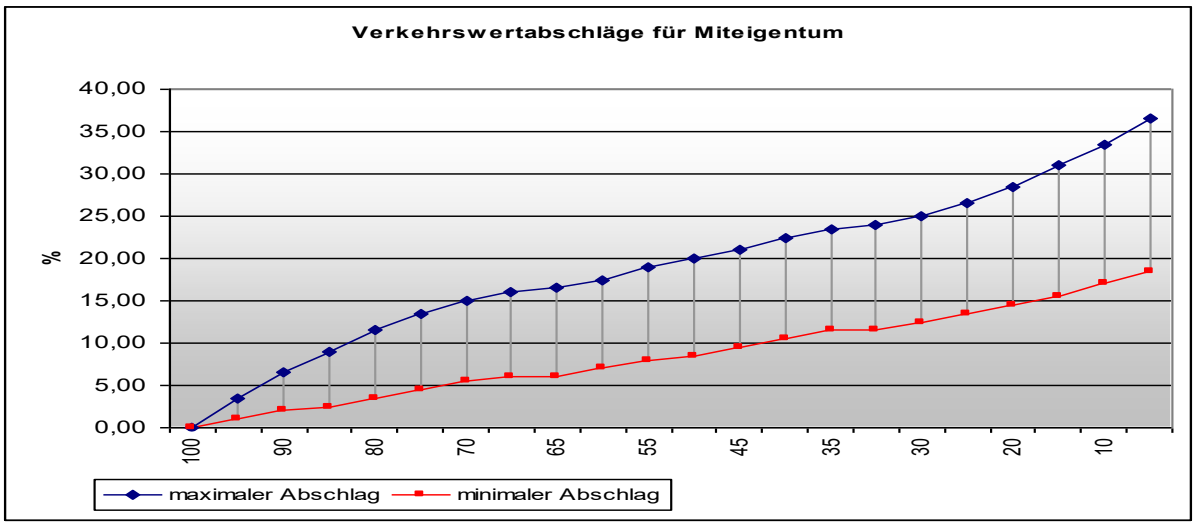


Abbildung 18: Miteigentumsabschläge

Es wird darauf hingewiesen, dass die konkreten Kaufpreise von den angeführten Werten in der Graphik[25] dann abweichen werden, wenn beispielsweise Änderungen der

23 Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. überarbeitete Auflage, Seite 114 f.
24 Brandlhofseminar des Landesverbandes 2004
25 Berechnung der Werte nach der Formel Barbara Krupp

© SV Wipfler & Partner | All rights reserved

Miteigentumsverhältnisse, wie Minoritäten, Majoritäten, Alleinbesitz oder betriebswirtschaftliche und steuerliche Aspekte Einflüsse auf den Kaufpreis ausüben. Es handelt sich hierbei um subjektive Elemente welche zwar den jeweiligen Kaufpreis, aber nicht den Verkehrswert des Bewertungsgenstandes beeinflussen.

Unter gewissen Umständen können die Werte dieser Empfehlung auch über- oder unterschritten werden. Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige einen Abschlag am oberen Ende der Bandbreite als angemessen. Für den Miteigentumsanteil am bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus wird daher ein **Abschlag von 20 %** angesetzt. Dieser berücksichtigt insbesondere die eingeschränkte selbstständige Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeit eines ideellen Miteigentümers, das fehlende alleinige Entscheidungsrecht sowie die gegenüber einer im Alleineigentum stehenden Liegenschaft eingeschränkte Veräußerbarkeit und Marktgängigkeit des Miteigentumsanteils.

Miteigentumsanteil	
	50,00%
Abschlag für Miteigentumsanteil	
Abschlag	**-20,00%**

Abbildung 19: Abschlag

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die **Wahl des jeweiligen Abschlages** nicht unreflektiert vorgenommen werden kann und im Wesentlichen von der Art der Immobilie und der Möglichkeit einer Real- oder Zivilteilung abhängig ist.

3.14.3. Wertermittlung

Unter Berücksichtigung diese Annahmen errechnet sich der Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen ideellen Miteigentumsanteiles wie folgt:

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft	€	734 359
Ertragswert der Liegenschaft	€	-
Sachwert der Liegenschaft	**€**	**734 359**
Anpassung an den Verkehrswert	€	-
Zwischensumme	**€**	**734 359**
Abzug für Barwert von Rechten	€	-
Verkehrswert Liegenschaft	**€**	**734 359**
Miteigentumsanteil	**€**	**367 179**
Abschlag für Miteigentumsanteil	-€	73 436
Verkehrswert Miteigentumsanteil	**€**	**293 743**
Verkehrswert Miteigentumsanteil gerundet	**€**	**294 000**

Abbildung 20: Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.15. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert den derzeitigen Verhältnissen am Realitätenmarkt nicht entspricht. Eine Anpassung gemäß § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher erforderlich.



Abbildung 21: ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	-15,00%
Objektgröße	0,00%
Zweckgebundenheit	0,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%
Wertminderung und Werterhöhung %	**-15,00%**

Abbildung 22: Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert

Das gegenwärtige Marktumfeld ist insbesondere durch ein gegenüber früheren Marktphasen erschwertes Finanzierungsumfeld, strengere Anforderungen bei der Kreditvergabe sowie erhöhte Finanzierungskosten geprägt. Diese Rahmenbedingungen wirken sich dämpfend auf die Nachfrage aus, da sich sowohl die Finanzierungsmöglichkeiten als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Immobilieninvestitionen für potenzielle Erwerber reduziert haben.

Die eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten führen in weiterer Folge zu einem kleineren Kreis potenzieller Erwerber und einem erhöhten Preisdruck bei der Vermarktung. Der rein aus Boden- und Bauwert abgeleitete Sachwert bildet diese marktseitigen Einflüsse nicht unmittelbar ab. Speziell die Mikrolage Wörthersee ist aktuell von einem Angebotsüberhang von Liegenschaften geprägt, was sich innerhalb der letzten Jahre negativ auf die Wertentwicklung auswirkte. Zur **Überleitung des ermittelten Sachwertes auf einen unter den gegenwärtigen Marktverhältnissen erzielbaren Verkehrswert wird daher ein Marktanpassungsabschlag von 15 % als sachgerecht und angemessen** erachtet, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Hälfteanteil handelt.

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft	€	734 359
Ertragswert der Liegenschaft	€	-
Sachwert der Liegenschaft	**€**	**734 359**
Anpassung an den Verkehrswert / -15%	-€	110 154
Zwischensumme	**€**	**624 205**
Abzug für Barwert von Rechten	€	-
Verkehrswert Liegenschaft	**€**	**624 205**
Miteigentumsanteil	**€**	**312 102**
Abschlag für Miteigentumsanteil	-€	62 420
Verkehrswert Miteigentumsanteil	**€**	**249 682**
Verkehrswert Miteigentumsanteil gerundet	**€**	**250 000**

Abbildung 23: Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles

3.16. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

3.16.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.[26]

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations:**[27] *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

26 § 2 Abs 2 und 3 LBG
27 Vgl EVS III der TEGoVA I 10. Auflage I Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg I Deutsche Übersetzung

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

3.16.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1[28]

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

3.17. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 1/2-Anteiles der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, Grundstück GSt-Nr 34/5 mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202

Stichtag 22. September 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 250.000,00
(in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend)

28 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

4. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

4.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage[29]

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilienspezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

[29] Vgl EVS 2025 der TEGoVA I 10. Auflage I Deutsche Übersetzung Muhr

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatschlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenskonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

4.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

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

vertraulich zu behandeln.

4.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99[30]

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

4.4. Internationale Ethikstandards - IES

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

4.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

4.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

30 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

4.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Frau Julieta Strasser-Vizcaino,BSc, erstellt zu haben.

Wien, am 29. September 2026



SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer
Universitätslektor

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

5. BEILAGEN

5.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

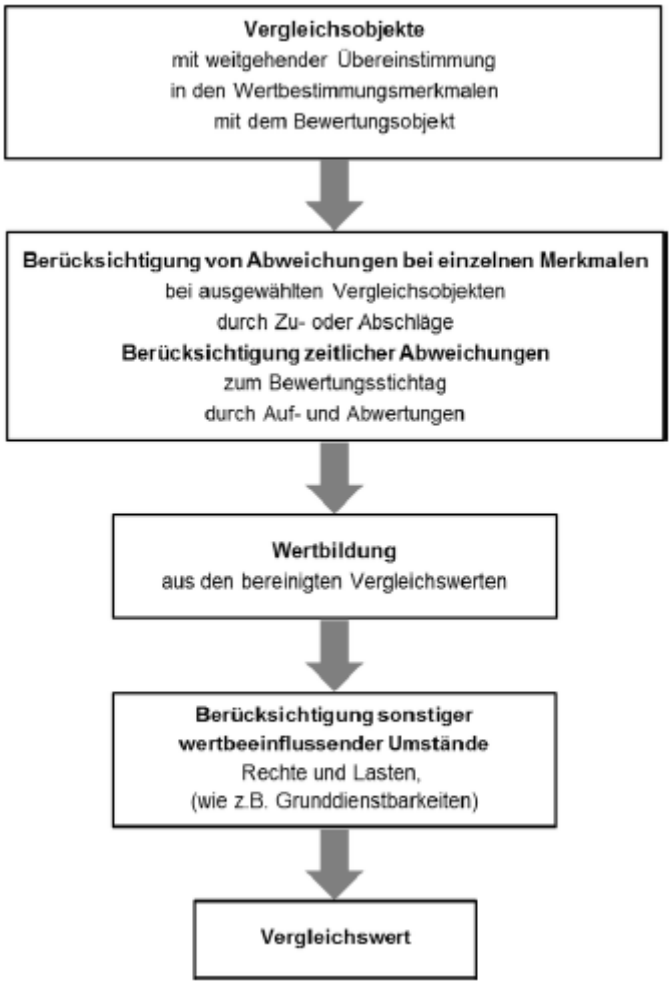


Abbildung 24: Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

5.2. Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

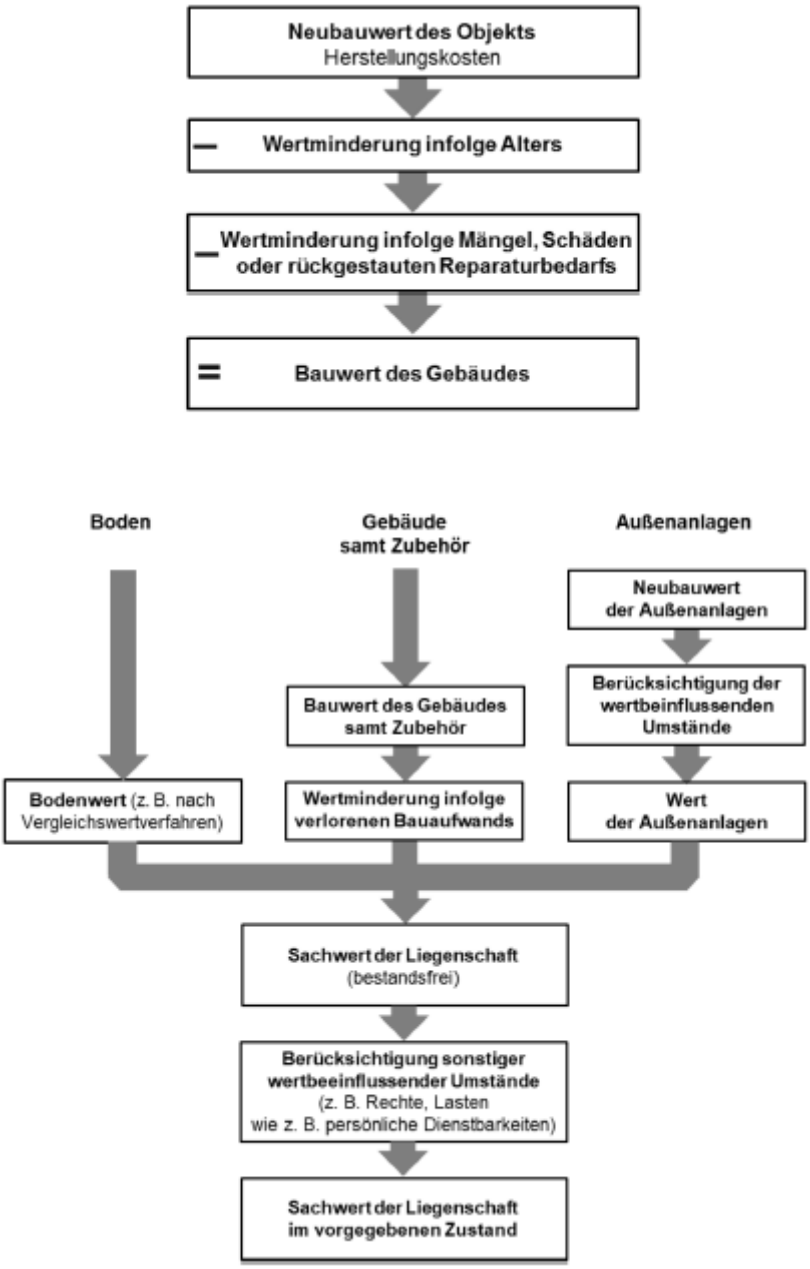


Abbildung 25: Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

5.3. Grundsteuerbescheid

Marktgemeinde
Schiefling am Wörthersee
9535 Schiefling am Wörthersee • Austria • Pyramidenkogelstraße 150
Telefon 0 42 74/22 75 - Telefax 0 42 74 /51 5 13
E-Mail: schiefling@ktn.gde.at - http://www.schiefling.gv.at
UID-Nummer: ATU 38 166 104

Bearbeiter: Wolfgang Smerslak
Telefon: 04274/2275-14
E-Mail: wolfgang.smerslak@ktn.gde.at

Dogan Kasim
Ing. Ochmann Oksana
Seidengasse 20/9
1070 Wien

Zahl:	2026/1551
Steuerkonto:	1700262
Datum:	22.5.2026
Fällig am:	22.05.2026

GRUNDSTEUERBESCHEID

Spruch

Gegenüber dem/der Eigentümer/in (bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer gemäß § 101 Abs. 1 BAO als vollzogen) wird gemäß den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955 (GrStG), BGBl. Nr. 149/1955 i.d.g.F., in Verbindung mit den Bestimmungen der §§ 27 und 28 der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. 194/1961 i.d.g.F., auf Grund des zuletzt ergangenen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheides, in Anwendung des vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatzes, die Grundsteuer für den nachstehend bezeichneten Steuergegenstand wie folgt festgesetzt:

Objekt: (40291) Auen-Quellenweg 202
EZ: 433 GStNr.: 34/5
Steuerart: Grundsteuer B
Grundsteuermessbescheid vom 31.03.2026 wirksam ab 1. Jänner 2023

Hebesatz	Einheitswertaktenzeichen	Messbetrag	Befreiung %	bis	Steuerbetrag
500,00	57/033-2-0505/5	37,43			187,15
		Grundsteuerjahresbetrag insgesamt (EUR)			187,15

Jahr	Messbetrag alt	Betrag € alt	Messbetrag neu	Betrag € neu	Differenz €
2023	37,43	187,15	37,43	187,15	0,00
2024	37,43	187,15	37,43	187,15	0,00
2025	37,43	187,15	37,43	187,15	0,00
2026	37,43	93,58	37,43	93,58	0,00
Summe €:		**655,03**		**655,03**	**0,00**

Fällige Grundsteuer seit Wirksamkeitsbeginn dieses Bescheides (2023 - 2. Quartal 2026)	655,03
Abzüglich Vorschreibung für diesen Zeitraum	**655,03**
Grundsteuer B	**0,00**

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Fälligkeit

Der ermittelte und festgestellte Abrechnungsbetrag (Nachzahlung oder Guthaben) ergibt sich aus der Differenz der fälligen Grundsteuer ab Wirksamkeit dieses Bescheides und der bisher zu entrichtenden Grundsteuer bzw. den Vorauszahlungen. Ein als Rückstand ausgewiesener Betrag ist binnen einem Monat nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten. Ein Guthaben wird bei der nächsten Grundsteuerfälligkeit aufgerechnet bzw. anderen Abgabenrückständen angerechnet.
Dieser Grundsteuerjahresbetrag gilt auch für die Folgejahre, solange nicht ein neuer Bescheid (infolge Änderung der Voraussetzungen) erlassen wird (§ 29 Abs. 3 Grundsteuergesetz 1955).
Gemäß § 29 Abs. (1) und (2) Grundsteuergesetz 1955 ist der Grundsteuerjahresbetrag, wenn er EUR 75,00 nicht übersteigt, bis zum 15. Mai jedes Jahres, sonst in vier gleichen Raten jeweils zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November einzuzahlen oder zu überweisen.
Rückstände, die aus einer Änderung der Grundsteuer erwachsen, werden einen Monat nach Zustellung des Änderungsbescheides fällig.

Begründung

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inländische Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstückgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt (mittels Einheitswertbescheid) festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Eine eventuelle Kürzung des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1974 in der derzeit gültigen Fassung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das ordentliche Rechtsmittel der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz (Gemeindevorstand der Marktgemeinde Gemeinde Schiefling am Wörthersee, 9535 Schiefling am Wörthersee) zulässig (BAO 194/1961 idgF. in Verbindung mit K-AOG, LGBl. 42/2010 idgF.).
Die Berufung kann gemäß § 245 iVm § 249 BAO innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee eingereicht werden. Die Postaufgabe der Berufung an die Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee innerhalb eines Monats (nach Zustellung des Bescheides) gilt als rechtzeitig.
Die Einbringung mit E-mail ist nur insoweit zulässig, als für den elektronischen Verkehr zwischen der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee und den Parteien nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen bzw. etwaige technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs im Internet (www.schiefling.gv.at) bekannt gemacht sind (§ 86b BAO).
Die Berufung hat gemäß § 250 Abs. 1 iVm § 288 BAO den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.
Mit der Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Eintreibung der Abgaben nicht aufgehalten (§ 254 BAO). Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten.
Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind bei dem Finanzamt einzubringen, welches den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Schiefling am Wörthersee, 22.5.2026
Der Bürgermeister: Thomas Wuksch

Eigentümerverhältnisse

Name	Nenner	Zähler	Zurechnkz
Ochmann Oksana	2	1	1
Dogan Kasim	2	1	1

Abbildung 26: Grundsteuerbescheid

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

5.4. Fortschreibungsveranlagung & Grundsteuermessbescheid

17/262

Finanzamt Klagenfurt DVR 0009571
9010 Kempfstr. 2 u. 4, Tel.: (0463) 539-0
EW-AZ 57/033-2-0505/5 Referat 81

10. Mai 2002
Seite 1

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

An 57/81
FUERSTALLER ING HANS-JOERG UND MITBES

OBERER PANORAMAWEG 2
8600 BRUCK AN DER MUR

ab 1. Jänner 1997

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
9220 AUEN-QUELLENWEG 202
Gemeinde Schiefling am See
Katastralgemeinde 72177 Schiefling am See
Einlagezahl 433 Grundstücksnummer 34/5

1. Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

a. Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus

b. **Einheitswert** **18.604,25 Euro**
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **25.072,13 Euro**

Begründung

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 1997
Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit
37,43 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in ATS:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	50.000	25,00	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	100.000	100,00	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	195.000	390,00	515,00
gerundet gemäß § 18 GrStG				515,00
das sind in Euro				37,43

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil
FUERSTALLER ING HANS JOERG	1/2
FUERSTALLER ING THOMAS	1/2

OB: 20020628 44379

Abbildung 27: Fortschreibungsveranlagung und Grundsteuermessbescheid

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

5.5. Grundsteuerbescheid – Änderung der Abgabepflicht

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO
Bescheiddatum: 31. März 2026
ab 1. Jänner 2023

EWAZ 57/033-2-0505/5

17002620

Miteigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:
z.H. Ochmann Oksana
Seidengasse 20/9
1070 Wien
Österreich

Betreff:
Katastralgemeinde: Schiefling am See
Einlagezahl: 433 GstNr. 34/5
Liste der Grundstücke siehe Anhang B
Lageadresse: 9220, Auen-Quellenweg 202

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	*geboren*	*Anteil*	*Kennzeichen*
Ochmann Oksana	08.03.1974	1/2	*1)*
Doğan Kasim	09.10.1969	1/2	*1)*

Kennzeichen:
1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
2) Anteil von der Grundsteuer befreit
3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffenund von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 72177 Schiefling am See

GStNr.	*Fläche (m²)*	*GB-Nr*	*Einlagezahl*
34/5	929	72177	433

Abbildung 28: Grundsteuerbescheid – Änderung der Abgabepflicht

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

5.6. Baubewilligung

Der Bürgermeister
der Schiefling am See -Gemeinde 1.2.1989 (Datum)

Aktenzeichen: 153/9-
Zahl: 180-1/89

BESCHEID

Der (die) Bauwerber: Herr Hans Jörg FÜRSTALLER,

wohnhaft in Bienengasse 5, 8600 Bruck a.d.Mur,

hat (haben) am 27. September 1988 um die Baubewilligung betreffend

die Errichtung eines Wohnhauses mit Einfriedung

auf Parzelle(n) Nr.: 34/5, KG.: Schiefling am See angesucht.

Spruch:

Der Bürgermeister (Baubehörde I. Instanz) erteilt dem Bauwerber auf Grund des Ergebnisses der lokalen Verhandlung (Augenschein) vom 19.1.89 gemäß den Bestimmungen der §§ 12 und 13 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969 in der jeweils geltenden Fassung, unter folgenden Auflagen und Bedingungen die

Baubewilligung

für das angesuchte Bauvorhaben:

1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
2. Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 24 KBO. verpflichtet, die Auflagen laut diesem Bescheide einzuhalten; sie müssen Maßnahmen für die Sicherheit und Gesundheit der Menschen am Orte der Bauausführung und seiner Umgebung treffen.
4. Das Bauvorhaben ist laut der Baubeschreibung, den Berechnungen und den genehmigten (allenfalls berichtigten) Bauplänen bei genauer Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 85/1969 in der jeweils geltenden Fassung, sowie der Österreichischen Normenvorschriften (ÖNORMEN) zu errichten.

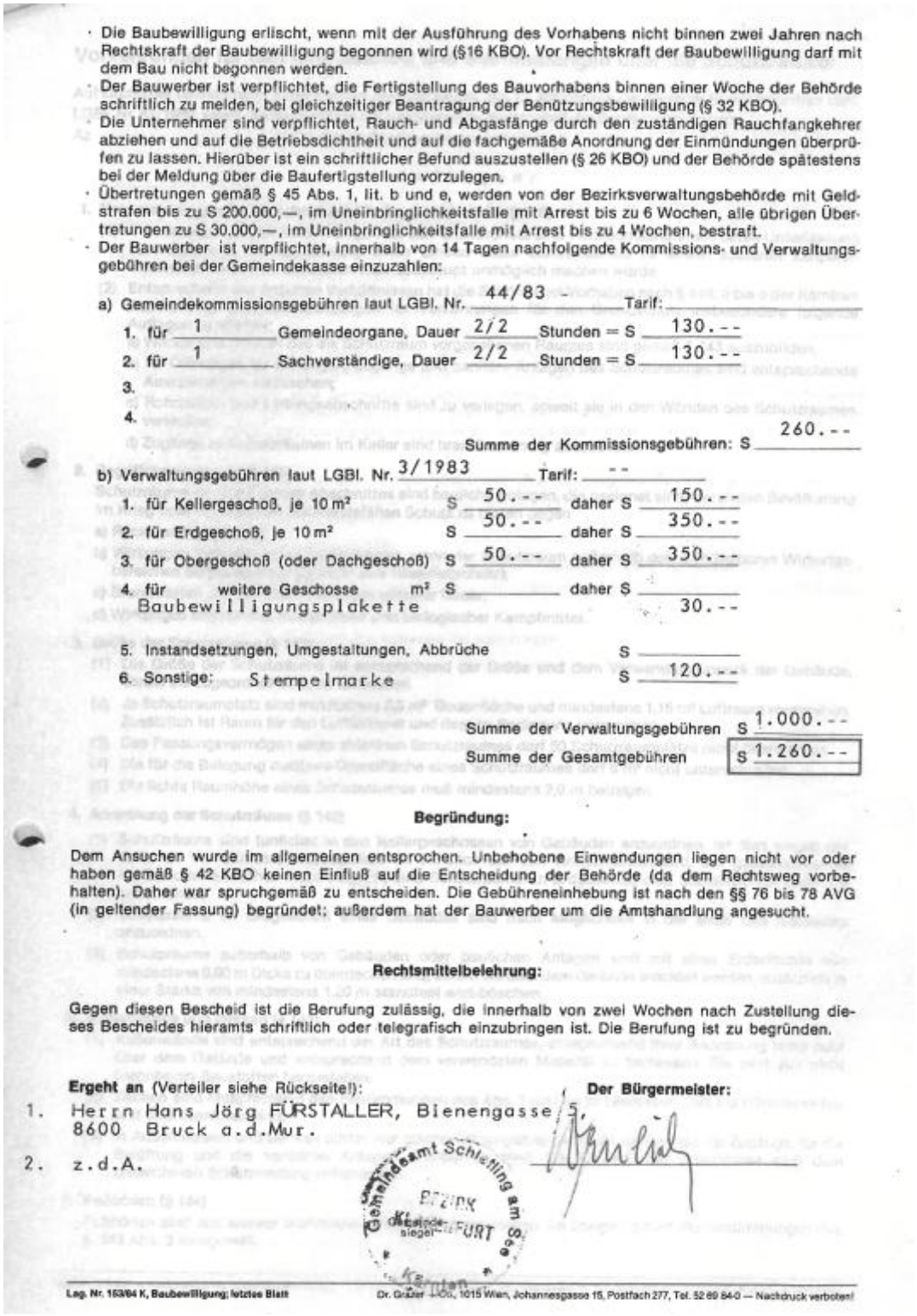
   Nachstehende Auflagen sind zu befolgen:

5. Siehe angeschlossene Verhandlungsschrift vom 19.1.1989, sowie die Stellungnahme des Amtssachverständigen.
6. Während der Zeit vom 1.6. - 15.9. dürfen keine Bautätigkeiten durchgeführt werden.
7. Vor Baubeginn ist dem Gemeindeamt Schiefling/See, die bauausführende Firma bekanntzugeben.

(Einlageblätter wie erforderlich einfügen)

Lag. Nr. 153/64 K Baubewilligung, 1. Blatt. Dr. Grazer + Co. 1015 Wien I., Johannesgasse 15, Postfach 277. – Nachdruck verboten.

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved



- Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird (§16 KBO). Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Der Bauwerber ist verpflichtet, die Fertigstellung des Bauvorhabens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden, bei gleichzeitiger Beantragung der Benützungsbewilligung (§ 32 KBO).
- Die Unternehmer sind verpflichtet, Rauch- und Abgasfänge durch den zuständigen Rauchfangkehrer abziehen und auf die Betriebsdichtheit und auf die fachgemäße Anordnung der Einmündungen überprüfen zu lassen. Hierüber ist ein schriftlicher Befund auszustellen (§ 26 KBO) und der Behörde spätestens bei der Meldung über die Baufertigstellung vorzulegen.
- Übertretungen gemäß § 45 Abs. 1, lit. b und e, werden von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis zu S 200.000,—, im Uneinbringlichkeitsfalle mit Arrest bis zu 6 Wochen, alle übrigen Übertretungen zu S 30.000,—, im Uneinbringlichkeitsfalle mit Arrest bis zu 4 Wochen, bestraft.
- Der Bauwerber ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nachfolgende Kommissions- und Verwaltungsgebühren bei der Gemeindekasse einzuzahlen:

a) Gemeindekommissionsgebühren laut LGBl. Nr. 44/83 - Tarif: ____

1. für 1 Gemeindeorgane, Dauer 2/2 Stunden = S 130.--
2. für 1 Sachverständige, Dauer 2/2 Stunden = S 130.--
3.
4.

Summe der Kommissionsgebühren: S 260.--

b) Verwaltungsgebühren laut LGBl. Nr. 3/1983 Tarif: --

1. für Kellergeschoß, je 10 m²	S	50.--	daher S	150.--
2. für Erdgeschoß, je 10 m²	S	50.--	daher S	350.--
3. für Obergeschoß (oder Dachgeschoß)	S	50.--	daher S	350.--
4. für weitere Geschosse m²	S		daher S	
Baubewilligungsplakette				30.--
5. Instandsetzungen, Umgestaltungen, Abbrüche			S	
6. Sonstige: Stempelmarke			S	120.--

Summe der Verwaltungsgebühren S 1.000.--

Summe der Gesamtgebühren S 1.260.--

Begründung:

Dem Ansuchen wurde im allgemeinen entsprochen. Unbehobene Einwendungen liegen nicht vor oder haben gemäß § 42 KBO keinen Einfluß auf die Entscheidung der Behörde (da dem Rechtsweg vorbehalten). Daher war spruchgemäß zu entscheiden. Die Gebühreneinhebung ist nach den §§ 76 bis 78 AVG (in geltender Fassung) begründet; außerdem hat der Bauwerber um die Amtshandlung angesucht.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides hieramts schriftlich oder telegrafisch einzubringen ist. Die Berufung ist zu begründen.

Ergeht an (Verteiler siehe Rückseite!):

1. Herrn Hans Jörg FÜRSTALLER, Bienengasse 5, 8600 Bruck a.d.Mur.
2. z.d.A.

Der Bürgermeister:

Gemeindeamt Schiefling am See

Lag. Nr. 153/84 K, Baubewilligung; letztes Blatt — Dr. Gräser u. Co., 1015 Wien, Johannesgasse 15, Postfach 277, Tel. 52 69 84-0 — Nachdruck verboten!

Abbildung 29: Baubewilligungsbescheid vom 01.02.1989

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

6. LITERATURVERZEICHNIS

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
Manz Verlag – Stabentheiner

Liegenschaftsbewertung
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter

EVS Europäische Bewertungs-standards 2025
TEGoVA 10. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg

Sachverständige und ihre Gutachten
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos

Immobilienbewertung Österreich
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk

WEG Österreich idIF
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied

MRG – Praxishandbuch idIF
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer

Handbuch Immobilienbewirtschaftung
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl

Fachlexikon Immobilienwirtschaft
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
Luchterhand Verlag – Dröge

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten

Lexikon der Immobilienwertermittlung
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber

Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung
Diplomica Verlag – Heinrich

Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll

Immobilienmärkte und Immobilienbewertung
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler

Der Immobilienmarkt
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr

Der Mietzins
Linde Verlag – Karauschek / Strafella

Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek

Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis
Linde Verlag – Wendlinger

Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
Verlag Seiser + Seiser / Seiser

Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler

Schätzung und Ermittlung von Grundstückwerten
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber

Der Wert von Immobilien
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz

Außenanlagen und Immobilienbewertung
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup

Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage
Werner Verlag – Sommer / Kröll

Außenanlagen und Immobilienbewertung
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup

Handbuch zum Nachbarrecht
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz

Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht
Linde Verlag – Denk / Pelinka

Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine
Linde Verlag – Brey / Pelinka

ÖNORM B 1802-1

ÖNORM EN 16775:2015-12
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

7. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cach Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmowertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFl	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

N

NFl	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

R

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

S

S	Seite
Str	Straße
SV	Sachverständiger
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat

© **SV Wipfler & Partner |** All rights reserved

8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	13
Abbildung 2:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	16
Abbildung 3:	Bau- und Erhaltungszustand	18
Abbildung 4:	Vergleichspreise	23
Abbildung 5:	Zu- und Abschläge	24
Abbildung 6:	Vergleichswerte korrigiert	25
Abbildung 7:	Selektionsgrenzen	25
Abbildung 8:	Selektionsverfahren	26
Abbildung 9:	Statistische Kennzahlen	27
Abbildung 10:	Bodenwertermittlung	28
Abbildung 11:	Ausstattungsqualitäten	30
Abbildung 12:	Empfehlung der Neuherstellungskosten 2025	31
Abbildung 13:	Restnutzungsdauer	33
Abbildung 14:	Fiktives Gebäudealter	33
Abbildung 15:	Lineare Alterswertminderung	33
Abbildung 16:	Bauwert	34
Abbildung 17:	Sachwert der Liegenschaft	34
Abbildung 18:	Miteigentumsabschläge	35
Abbildung 19:	Abschlag	36
Abbildung 20:	Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles	36
Abbildung 21:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	37
Abbildung 22:	Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	37
Abbildung 23:	Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles	38
Abbildung 24:	Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1	45
Abbildung 25:	Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1	46
Abbildung 26:	Grundsteuerbescheid	48
Abbildung 27:	Fortschreibungsveranlagung und Grundsteuermessbescheid	49
Abbildung 28:	Grundsteuerbescheid – Änderung der Abgabepflicht	50
Abbildung 29:	Baubewilligungsbescheid vom 01.02.1989	52

© **SV Wipfler & Partner** | All rights reserved