

Gutachten

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES GEMÄSS
LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ IN DER GELTENDEN FASSUNG.

9210 Pörschach am Wörthersee, Fronweg 16
Einlagezahl 341, Grundbuch 72152 Pörschach am See
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 7 E 91/25 y



Abbildung 1 Westansicht



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 Reifnitz – TEICHSTRASSE 9
M +43 (0) 664/44 57 328
E-MAIL – OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhalt

1. Übersicht.....	4
2. Zusammenfassung	5
3. Allgemeines	6
3.1. Auftrag	6
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150.....	6
3.3. Bewertungsgrundlagen	6
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	8
4. Befund	13
4.1. Grundbuchstand	13
4.2. Kataster	14
4.3. Flächenwidmung	14
4.4. Pläne	15
4.5. Energieausweis	15
4.6. Abgabenrückstände	16
4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)	16
4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)	16
4.9. Grundstücksbeschreibung	17
4.10. Umfeldanalyse	18
4.11. Verdachtsflächenkataster	19
4.12. Gefahrenzonenplan	19
4.13. Boden- und Baugrundrisiko	20
4.14. Gebäudebeschreibung	21
5. Gutachten.....	24
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	24
5.2. Sachwertverfahren	24
5.2.1. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren	26



5.2.2. Vergleichswertverfahren	29
5.3. Bodenwert	29
5.3.1. Bodenwertermittlung	31
5.4. Bauwert.....	32
5.4.1. Flächenermittlung	32
5.4.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag.....	35
5.4.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.....	38
5.4.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	39
5.4.5. Bauzeitwert Wohnhaus	39
5.5. Sachwert der Liegenschaft.....	41
6. Verkehrswert.....	42
6.1. Schlusskommentar	42
7. Zubehör	44
8. Einheitswert	45
9. Bauakt	46
10. Fotodokumentation.....	47
11. Optionale Erweiterungsmöglichkeit.....	70



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 91/25 y
BETREIBENDE PARTEI	Sparkasse Oberösterreich Bank AG, FN 78633m Promenade 11-13 4020 Linz Firmenbuchnummer 078633m
Vertreten durch	Dr. Heinrich OPPITZ Karl-Loy-Straße 17 4600 Wels Rechtsanwalt Tel.: 07242 26613 (Zeichen: SparOÖ/PetrNi-Ex)
VERPFLICHTETE PARTEI	Nicolae-Daniel Petrean geb. 29.08.1982 Schumannstraße 14 4616 Weißkirchen an der Traun
WEGEN	€ 35.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)
LIEGENSCHAFT	Wohnhaus Fronweg 16 9210 Pörtlach am Wörthersee



GRUNDBUCH Einlagezahl 341
Grundbuch 72152 Pörtschach am See
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN Nicolae-Daniel Petrean
B-LNr. 3 Anteil 1/1

STICHTAG 12.03.2026

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Sachwert		258 912,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	12.03.2026	260 000,00 €



3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftliche Aufträge des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 15.12.2025 und vom 22.01.2026.

3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 341, KG 72152 Pörtschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9210 Pörtschach am Wörthersee, Fronweg 16, Wohnhaus, samt allfälligem Zubehör angeordnet.

Das Gutachten wird im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> veröffentlicht.

3.3. Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 15.12.2025 und vom 23.03.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 14.01.2026 und 12.03.2026
- Anwesende am 12.03.2026
 - Herr Sicher - Gerichtsvollzieher
 - Frau Simone Köberl, MSc. – Sachverständige
 - Schlüsseldienst, kurzzeitig
- Bewertungsstichtag: 12.03.2026 (Besichtigung der Liegenschaft)
- Katasterplan vom 12.03.2026
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe



- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Basis für die Herstellungskosten wurden die aktuellen Baukosten herangezogen.
- Planunterlagen erhoben am Bauamt der Gemeinde Pörschach am Wörthersee
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal und am Bauamt der Gemeinde Pörschach am Wörthersee
- Einreichpläne Wohnhaus vom 26.04.1932
- Baubewilligung vom 26.04.1932
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
 - Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
 - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016
 - Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
 - Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2025

- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde besichtigt und begangen. Die Besichtigung und Begehung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt zugänglich war.

Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstückes und des Wohnhauses. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden ein grobes Aufmaß durch die Sachverständige vorgenommen, da die aufliegenden Planunterlagen, die der Baubewilligung zugrunde liegen, in keiner Weise mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nur mittels groben Aufmaßes und war im Auftrag nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere und detaillierte als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte. Die Bebauung ist in keiner Weise mit den vorliegenden, bewilligten Unterlagen in Übereinstimmung. Die Gutachterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht identisch mit den Planunterlagen ist.



Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird von der Sachverständigen mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.

Die Sachverständige hat die rechtliche, faktische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit von evtl. notwendigen statischen Maßnahmen an der Substanz des Gebäudes hinsichtlich Eurocode 8 (Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben), ONR 24009 (Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Hochbauten) sowie OIB-Richtlinien nicht untersucht. Notwendige Maßnahmen sind in der gegenständlichen Bewertung auch nicht berücksichtigt.

Die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie z. B. Elektro-, Heizungs- oder sonstiger Leitungen) wurden nicht überprüft und es kann daher keine Aussage darüber abgegeben werden, ob diese Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Dies wird jedoch als Bewertungsannahme vorausgesetzt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes durchgeführt noch wurde eine Untersuchung der Teile des Gebäudes durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie gut gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in gutem Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.

Die Feststellungen der Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so

interpretiert werden, als würden sie die Konstruktion oder das bauliche Gefüge der Gebäude in ihrer Gesamtheit beurteilen.

Die Begehung durch die Sachverständige ersetzt nicht die „Objektsicherheitsprüfung“ im Sinne der ÖNORMEN B1300 und B1301. Eine Objektsicherheitsprüfung im Sinne dieser ÖNORMEN ist gesondert zu beauftragen und ist im gegenständlichen Bewertungsauftrag nicht inkludiert. Erlangen Verantwortungsträger aufgrund dieses Gutachtens jedoch Kenntnis davon, dass eine potenzielle Gefahrenquelle besteht, so ist nach Veranlassung erforderlicher Notmaßnahmen eine umgehende Prüfung durchzuführen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, allenfalls Betroffene auf die Gefahr hinzuweisen und auf diese Weise sicherzustellen, dass bis zur Behebung des Gefahrenpotenzials die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet ist. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens - ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen - unberücksichtigt und unverbindlich.

Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.



Angesichts der nicht detaillierten Analysen einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren - insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen - kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Die Software rechnet auf viele Kommastellen genau, die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen - im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012. Zu diesen Zeitpunkten traten neue steuerliche Bestimmungen in Kraft. Die Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber dieser Immobilie, fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur, soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und



Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen der gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72152 Pörtlach am See EINLAGEZAHL 341
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 9552/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1124	GST-Fläche	690	
	Bauf.(10)	191	
	Gärten(10)	499	Fronweg 16

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Nicolae-Daniel Petrean

GEB: 1982-08-29 ADR: Schumannstraße 14, Weißkirchen an der Traun 4616

a 4880/2024 IM RANG 4242/2024 Kaufvertrag 2024-05-31, Kaufvertrag

2024-05-28 Eigentumsrecht

***** C *****

8 a 4881/2024 Pfandurkunde 2024-06-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--

für Raiffeisenbank Edt-Lambach eGen (FN 95249y)

b 4881/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 341 KG 72152 Pörtlach am See C-LNR 8

EZ 387 KG 72152 Pörtlach am See C-LNR 4

9 a 9552/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 35.000,--

zzgl 2,964 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2025-09-18

Kosten EUR 4.349,04 zzgl 4 % Z seit 2025-09-19

Kosten EUR 1.469,90

für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 078633m)

(7E 91/25y)

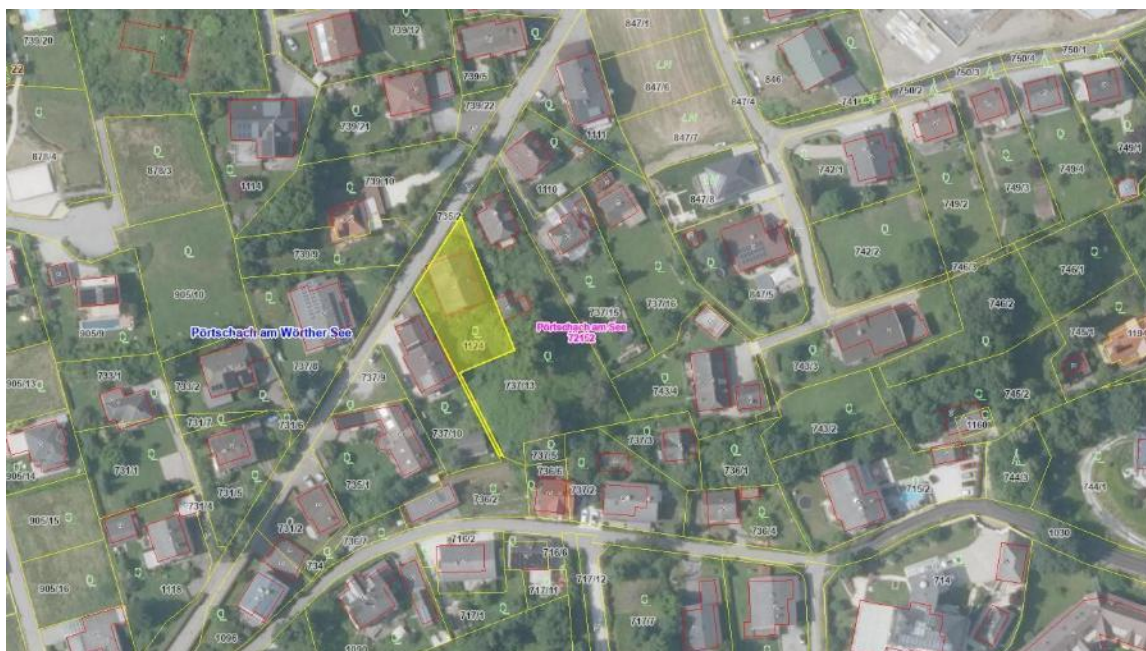
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

23.03.2026 12:11:08

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 1124 ist laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörthersee (Abfrage im Bauamt) als **Bauland Wohngebiet, in der Bauzone II** ausgewiesen. Laut textlichem Bebauungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörthersee ist das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung (GFZ) von Baugrundstücken wie folgt:

Gemeinde Pörschach am Wörther See	
BAUZONE II:	
a) Kurgebiet, Wohngebiet	<u>für Fremdenverkehrsgebäude</u> max. 0,6 zusätzlich 0,2 für Nebeneinrichtungen die dem Fremdenverkehr oder sonst. tour. Nutzung dienen (Hallenbad, Sauna ...) <u>für Wohngebäude</u> • KG Pörschach max. 0,5 • KG Sallach max. 0,4
c) Dorfgebiet	max. 0.4 max. 0.6 für Fremdenverkehrsgebäude
e) Gewerbegebiet	max. 0.7

Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt den tatsächlichen Grundstücksgrößen entsprechen muss. Das Grundstück ist nicht nach dem Grenzkataster vermessen.



4.4. Pläne

Am Bauamt der Gemeinde Pörschach am Wörthersee wurden Pläne erhoben. Diese beziehen sich jedoch auf ein nicht mehr existentes Gebäude. Weiter Unterlagen konnten vom Bauamt nicht zur Verfügung gestellt werden.

4.5. Energieausweis

Seit 01. Jänner 2009 ist beim Verkauf oder bei der Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten ein Energieausweis vorzulegen (Bundesgesetzblatt I. 137, 03. August 2006, Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG). Die Gültigkeit des Energieausweises beträgt zehn Jahre.

Verantwortlich für das Vorlegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes. Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweis vor. Es gilt daher eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz.

4.6. Abgabenrückstände

Zum 23.03.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Gemeindeauskunft, **Abgabenrückstände in Höhe von € 444,69** ausgewiesen.

Gemeinde Pörschach am Wörther See
Hauptstraße 153, 9210 Pörschach
UID: ATU 38722405

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.poertschach.gv.at
E-Mail: poertschach.finance@ktm.gde.at
Telefon: 04272 2810

Person: **3516, Petrean Nicolae-Daniel, Niederthanstraße 95, 4600 Wels** Jahr: **2026**
 Objekt: **4, Fronweg 16, 9210 Pörschach a.W.**

Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1007 Grundsteuer B		444,69	444,69					444,69	444,69	
Summe		444,69	444,69					444,69	444,69	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 1

4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

Für das Gebäude bzw. das Grundstück sind keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 341, KG 72152 sind mehrere Pfandrechte ausgewiesen. Die Pfandrechte haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

Näher zu bewertende Rechte und Lasten sind weder aus dem Grundbuch zu erkennen noch der Sachverständigen bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

4.9. Grundstücksbeschreibung

- **Lage:** Das Grundstück befindet sich nördlich des Gemeindezentrums von Pörschach am Wörthersee in ruhiger Wohnlage.
- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist von der Hauptstraße – Kärntner Straße – aus nach Norden hin abzweigend in die 10.Oktober-Strasse und nochmals nach Norden in den Fronweg gut zu erreichen. Die Zufahrtsstraße ist eine einspurige Gemeindestraße.
- **Wohnlage:** Die Wohnlage kann aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage im Gemeindegebiet von Pörschach am Wörthersee als gut bezeichnet werden.
- **Umgebung des Baugrundes:** In unmittelbarer Umgebung befinden sich überwiegend private Wohnhäuser und Ferienpensionen; im Norden schließt ein großes Grundstück mit einem desolaten Gebäude an, welches zeitgleich ebenfalls zur Verwertung angeboten wird (siehe Edikte Datei).
- **Neigung:** Das Grundstück ist von Westen nach Osten hin abfallend. Im Süden ist das Grundstück nahezu eben.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom und Kanal aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden.
- **Grundstücksform:** Das Grundstück hat überwiegend eine rechteckige Form mit einer schmalen Verlängerung (Weg) an der Südwestseite und ist somit ein so genanntes Fahnengrundstück.
- **Boden- u. Untergrundverhältnisse:** Das Grundstück besteht aus einer begrünten, verwachsenen Fläche ohne besondere landschaftsbauliche Gestaltungselemente.
- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen

- **Einfriedung:** Die Liegenschaft ist nur an der nord- und westseitigen eingefriedet.

4.10. Umfeldanalyse

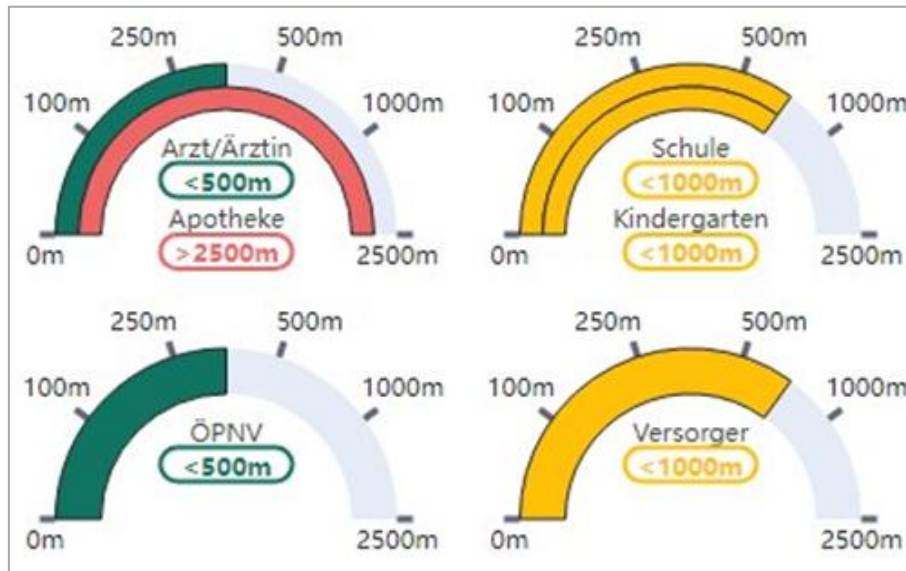
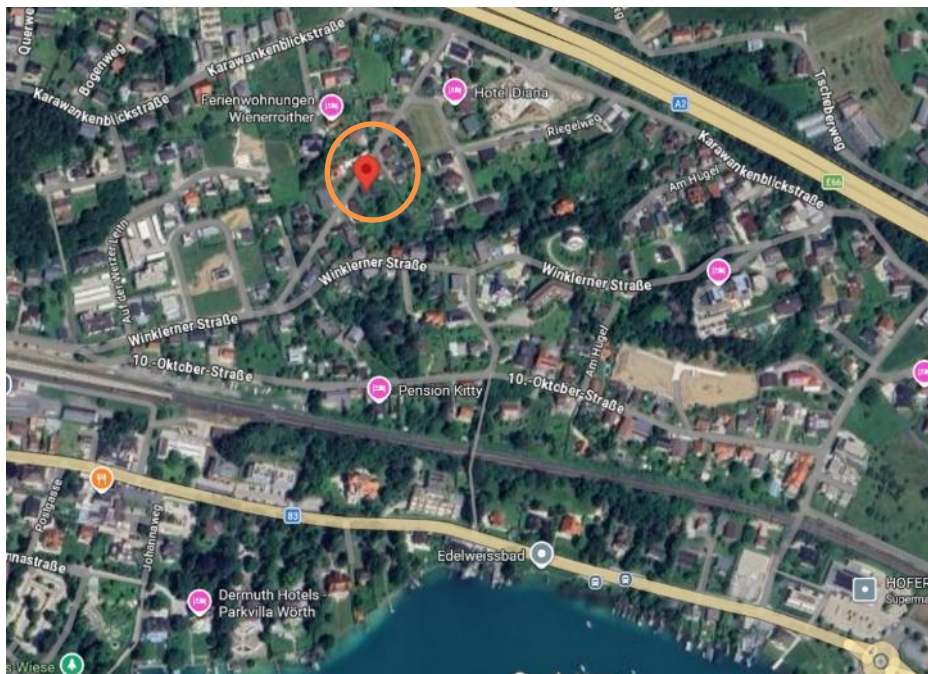
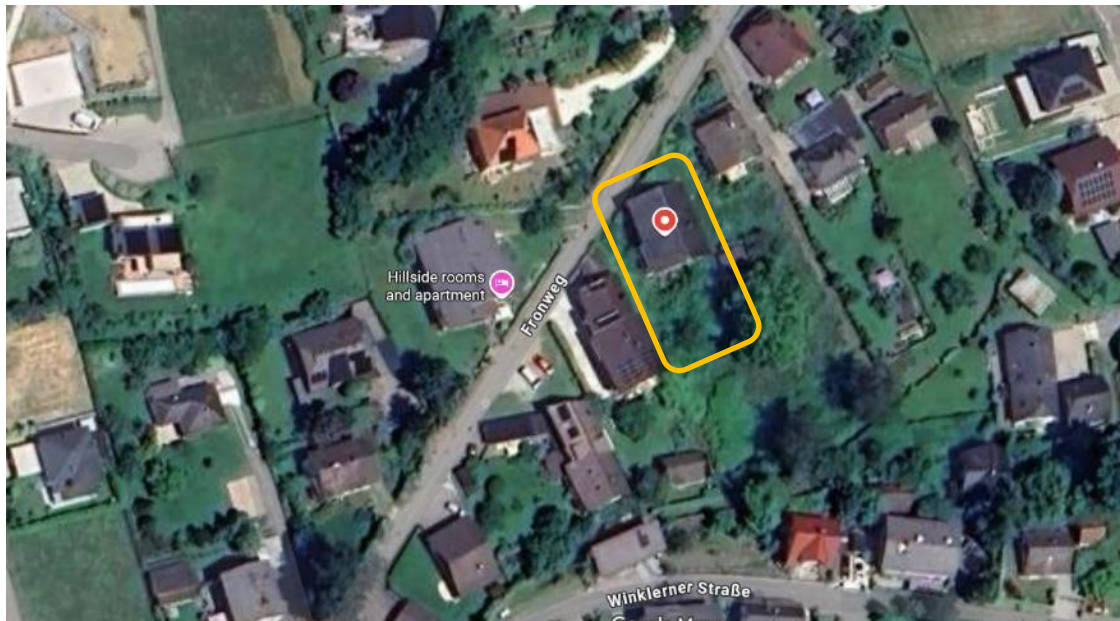


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht



Makrolage ©google.com



Mikrolage ©google.com

4.11. Verdachtsflächenkataster

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle traten mit 01. Jänner 2025 in Kraft.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. (Quelle: Umweltbundesamt)

4.12. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan stellt die überfluteten Flächen bei einem definierten Bemessungsergebnis dar. Das Ergebnis ist ein Gutachten mit Überflutungsflächen bei einem definierten Hochwasser (Bemessungsergebnis). Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt nicht in einem Hochwassergebiet.

4.13. Boden- und Baugrundrisiko

Der Ordnung halber muss darauf hingewiesen werden, dass die Bewertung des Boden- und Baugrundrisikos nur in okularer Form erfolgte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung des Boden- und Baugrundrisikos weder Probeschürfe noch Bohrungen noch sonstige Bodenerkundungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet, dass das Boden- und Baugrundrisiko aus der gegenständlichen Bewertung ausgenommen bleibt. Sowohl das Vorhandensein von nicht bekannten Altlasten (Deponien, Öllagern, Tankfässern etc.) als auch der Umstand der Standsicherheit des Baugrundes (Hangrutschung, Vermurung, Grundwasserspiegelschwankung etc.) bleiben aus der Bewertung ausgenommen und werden als solches im Risiko nicht bewertet, wenn die Sachverständige im Zuge ihrer Befunderhebungen nicht ausdrücklich auf besondere Umstände hingewiesen wird bzw. diese ihr bekannt wären. Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

4.14. Gebäudebeschreibung

- **Bauausführung:** Das Gebäude dürfte Mitte der 1960er Jahre als teilunterkellertes, einstöckiger Massivbau in eher einfacher Bauweise errichtet worden sein. Die aufliegenden Planunterlagen stimmen mit der tatsächlichen Ausführung zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht überein. Durch die Sachverständige wurde ein grobes Aufmaß vorgenommen. Aufgrund der Raumeinteilung dürfte die Liegenschaft als Frühstückspension verwendet, worden sein.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem stark abgewohnten und teilweise beschädigten Gesamtzustand. Ein Wasserschaden im Erdgeschoss zieht sich über das Treppenhaus und ins Untergeschoss. Sämtliche Sanitär-, Elektro und Heizungsleitungen sind desolat und überaltert.
- **Baumängel/Bauschäden:** Es gibt deutliche Schäden durch einen Wasserschaden im Erdgeschoss, welcher sich bis ins Stiegenhaus und das Untergeschoss ausgebreitet hat. Derzeit gibt es kein Heizsystem.
- **Notwendige Instandhaltungsarbeiten:** Sämtliche Böden, Sanitäranlagen und Fenster sind entweder beschädigt oder überaltert. Die Heizungsanlage inkl. Heizkörper und Leitungen ist unbrauchbar. Eine Generalsanierung ist bei weiterer Verwendung des Gebäudes unumgänglich.
- **Böden:** Die Böden in den Schlafräumen sind überwiegend abgewohnte, teilweise desolate PVC-Beläge; in den Sanitärräumen befinden sich Fliesen; im Stiegenhaus liegt ein PVC-Belag und in den Vorräumen zumeist ein überalterter Filzteppich.

- **Fenster:** Der überwiegende Teil der Fenster sind verwitterte Holzfenster teilweise mit Isolierverglasung, teilweise als Doppelstockfenster mit einfacher Verglasung ausgeführt.
- **Elektroinstallation:** Die Elektroinstallation ist überaltert und sanierungsbedürftig.
- **Wände** Außen- und Zwischenwände siehe Baubeschreibung; Innenwände: zumeist gemalen und teilweise beschädigt. In den meisten Schlafräumen befindet sich zusätzlich eine kleine Fliesenwand mit einem Waschbecken.
- **Türen:** einfache Spanplattentüren in gestrichenen Holzzargen.
- **Dach:** Das einfache Satteldach ist ohne Isolierung und mit Eternitplatten eingedeckt.
- **Stiegen:** Die Stiege ins Obergeschoss und in den Keller ist eine massive Betonstiege mit PVC-Belag und Metallhandlauf.
- **Heizung:** Die ursprüngliche Öl-Zentralheizung ist unbrauchbar und stark beschädigt, ebenso die Leitungen und die Heizkörper. Zwei Metall-Öltanks mit jeweils 2000 l befinden sich im Tankraum.
- **Warmwasseraufbereitung:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgte ursprünglich über die Öl-Zentralheizung. Derzeit keine Warmwasseraufbereitung möglich.
- **Sanitärausstattung:** In jedem Gästezimmer befindet sich eine kleine Fliesenwand mit einem Waschbecken. Im Obergeschoss und im Erdgeschoss befinden sich jeweils ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Fliesen bis ca. 1,5 m Raumhöhe. Im Erdgeschoss ist ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, sowie Fliesen bis ca. 1,8 m Raumhöhe installiert. Im Obergeschoss ein Badezimmer mit Badewanne, Stand-WC mit



Aufputz-Spülkasten, Duschkabine und Waschbecken; Fliesen bis auf ca. 1,6 m Raumhöhe.

- **Nutzung:** leerstehendes Wohnhaus
- **Raumaufteilung:** Die Raumeinteilung ist dem groben Flächenaufmaß zu entnehmen (siehe Punkt 5.4.1.)



5. Gutachten

5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992 LBG ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Darunter versteht man den Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen haben außer Betracht zu bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 LBG ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich, die Bewertung durch mehrere Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im gegenständlichen Fall wird das Sachwertverfahren kombiniert mit dem NF-Verfahren und dem Vergleichswertverfahren für das Grundstück herangezogen. Wertbeeinflussende verbücherte Rechte und Lasten Dritter werden **n i c h t** berücksichtigt, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt bzw. berechnet werden. Zu den zurzeit gängigen Wertermittlungsverfahren wird Folgendes angemerkt:

5.2. Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung nach dem Sachwertverfahren wird vom Sachwert ausgegangen. Der Sachwert umfasst den Boden- und den Bauwert.

Hierbei wird der Grundwert nach dem Preisvergleich unbebauter Grundstücke ermittelt. Die Grundstückspreise werden den Angeboten der aktuellen Tageszeitungen, den tatsächlichen Verkaufspreisen laut Grundbuch bzw. dem Immobilienpreisspiegel entnommen und bei Nichtvorliegen der vorgenannten Unterlagen durch örtliche Auskunft bzw. Auskunft bei Immobilienbüros bzw. durch Vergleich erhoben. Auch werden Wertänderungen, z. B. infolge einer bereits erfolgten Bebauung und allfälliger Grunddienstbarkeiten, berücksichtigt.

Hinsichtlich des Bauwertes der Gebäude werden entsprechend der vorgefundenen Ausstattungsmerkmale und der Bauweise die

Gebäudenormalherstellungskosten ermittelt. Von diesen wird sodann die Abminderung für Alter und Abnutzung zwecks Ermittlung des Bauzeitwertes abgesetzt.

So errechnet sich nach Ross/Brachmann/Holzner bei normaler Gebäudeinstandhaltung die Wertminderung in v. H. des Sachwertes wie folgt:

$$\text{in v. H.} = \frac{1}{2} \times \left(\left(\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gebäudelebensdauer}} \right)^2 + \frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gebäudelebensdauer}} \right) \times 100.$$

Es ist allgemein bekannt, dass Gebäude auch bei laufender ordnungsgemäßer Instandhaltung durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegen. Dieser wird in der Literatur als Alterswertminderung bezeichnet. Das Ausmaß der Alterswertminderung hängt von der Lebensdauer eines Gebäudes ab, wobei von der sogenannten technischen und der allgemein wirtschaftlichen Lebensdauer ausgegangen werden kann.

Die technische Lebensdauer ist von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), Bauweise und Nutzung abhängig. Hinzu kommt noch, dass die Lebensdauer bestimmter Bauteile sehr unterschiedlich ist, weil die Ersatzbeschaffung von bestimmten Einzelteilen (der Fußbodenbeläge, der haustechnischen Anlagen, der Fassaden und Dächer, der Fenster, aber auch der Türen sowie selbstverständlich auch der Anstriche usw.) abhängt und während der Lebensdauer der tragenden Bauteile mehrmals zu erfolgen hat. Allerdings lässt sich die technische Lebensdauer nicht exakt bestimmen, wiewohl es genügend Erfahrungssätze hinsichtlich bestimmter Bauteile gibt. Dazu kommt, dass durch bauliche Maßnahmen eine Verlängerung der seinerzeitigen voraussichtlichen Lebensdauer, aber auch eine Abminderung wegen baulicher Schäden und Mängel eintreten kann. Behebbarer Mängel und Schäden beeinflussen im Allgemeinen nicht die Lebensdauer eines Gebäudes. Sie rechtfertigen lediglich einen Abschlag wegen des baulichen Zustandes.

Die Abminderung für das Gebäude wird linear nach ImmoWertV2010 durchgeführt.

5.2.1. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren

Das NF-Verfahren (NF = Nutzungsfaktor) schätzt im Folgenden über die Einzelheiten von Modernisierungen hinaus die gesamte gegebene und zu erwartende Nutzungsdauer eines Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten ab. Es ist angelehnt an das deutsche Modell der Modernisierungsgrade, welche sich als praktikabel erwiesen haben. Es tritt beim NF-Verfahren an Stelle des Modernisierungsgrades der Nutzungsfaktor als Grad der Nutzungsfähigkeit, der angibt, inwieweit das Objekt den Anforderungen an zeitgemäße Objektstandards entspricht und weiterhin zu entsprechen vermag. Er zeigt, inwieweit der Nutzungszweck des Gebäudes dauerhaft und wirtschaftlich erfüllt werden kann.

Für eine vereinfachte Einschätzung der Nutzungsfaktoren wird die sonst häufig geübte pauschale Einschätzung durch deren Auffächerung in einzelne Kriterien im Sinne der Nachvollziehbarkeit plausibler gestaltet.

Die fünfteilige Skalierung wird bei vollkommener Entsprechung der Nutzungsfähigkeit dem NF 1 zugeordnet. Der NF 5 entspricht einem Zustand, der den Anforderungen an zeitgemäße Gebäudeverhältnisse nicht mehr gerecht wird.

Der Nutzungsfaktor 5 (NF 5) bezieht sich daher nicht auf nicht nutzbare oder abbruchreife Objekte.

Die eingeschätzten Nutzungsfaktoren sind den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Restnutzungszeiten zugeordnet, wobei folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- Ein Objekt kann — wenn auch in seltenen Fällen — schon unmittelbar nach seiner Fertigstellung oder kurz danach durch äußere Einwirkungen oder durch plötzliche Veränderungen der wirtschaftlichen Voraussetzungen seine Nutzungsfähigkeit in einem Maße verlieren, dass es nur noch für eine kurze Übergangszeit genutzt werden kann, also mit dem NF 5 zu beurteilen ist. In diesem Fall wird, wenn das Objekt noch bestimmungsgemäß genutzt werden kann, die verbleibende Restnutzungsdauer mit 20 % der Gesamtnutzungsdauer (in Folge GND) angesetzt. Diese Restnutzungsdauer (in Folge RND) ist unabhängig vom aktuellen Alter des Objektes, d. h. zu welchem Zeitpunkt dieses Objekt auch immer zu bewerten ist, es kann auf Grund seiner mangelnden Nutzungsfähigkeit keine höhere RND als diese 20 % der GND haben.
- Weist ein Objekt eine vollkommene und langfristig gegebene weitere Nutzungsfähigkeit auf, ist es also mit dem NF 1 zu beurteilen, dann — und nur dann — ist ab Beginn der Nutzungsdauer die Erreichung der gewöhnlichen GND vorauszusetzen, wobei sich mit zunehmender Nutzungsdauer die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer über die GND hinaus vergrößert. Hat das Objekt die GND erreicht und ist die Nutzungsfähigkeit weiterhin unbeeinträchtigt, beträgt die verbleibende RND 60 % der GND.

Diese RND gilt auch für die weitere Nutzungszeit über die GND hinaus, d. h. auch nach Ablauf der GND ist unabhängig vom tatsächlichen Alter die RND mit 60 % der GND anzusetzen, wenn der NF 1 vorliegt.

- Hat ein Objekt nicht mehr die uneingeschränkte weitere Nutzungsfähigkeit, ist also mit den NF 2 - 4 bzw. 1,5 - 4,5 zu beurteilen, dann ist aus diesem Grund ab Beginn der Nutzungsdauer (noch) nicht mit der Erreichung der gewöhnlichen GND zu rechnen; erst mit zunehmender Nutzungsdauer kann die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer die GND erreichen bzw. über diese hinaus anwachsen.

Die konkreten Werte der Restnutzungszeiten ergeben sich für diese Fälle aus den verhältnismäßigen Abstufungen zwischen der RND der Nutzungsfaktoren 1 und 5.

Einschätzung des Nutzungsfaktors (NF)				
NF		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C- Gebäude Zustand
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o volle nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittliche nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringerte nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügende nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
0,0	Ergebnis			

$$\frac{A}{GND} = a [\%]$$

$$a [\%] \Rightarrow NF \text{ (laut Tabelle)} \Rightarrow \text{tabellierte RND} [\%]$$

$$\frac{RND [\%]}{100} \times GND [a] = RND [a]$$

$$Af [a] = GND [a] - RND [a]$$

GND = Gesamtnutzungsdauer; A = Alter; a = rel. Alter; Af = fiktives Alter; RND = Restnutzungsdauer

Da der Nutzungsfaktor die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, ist daneben kein Raum für eine sonst anzubringende wirtschaftliche Wertminderung.

Quelle: Seiser/Kainz

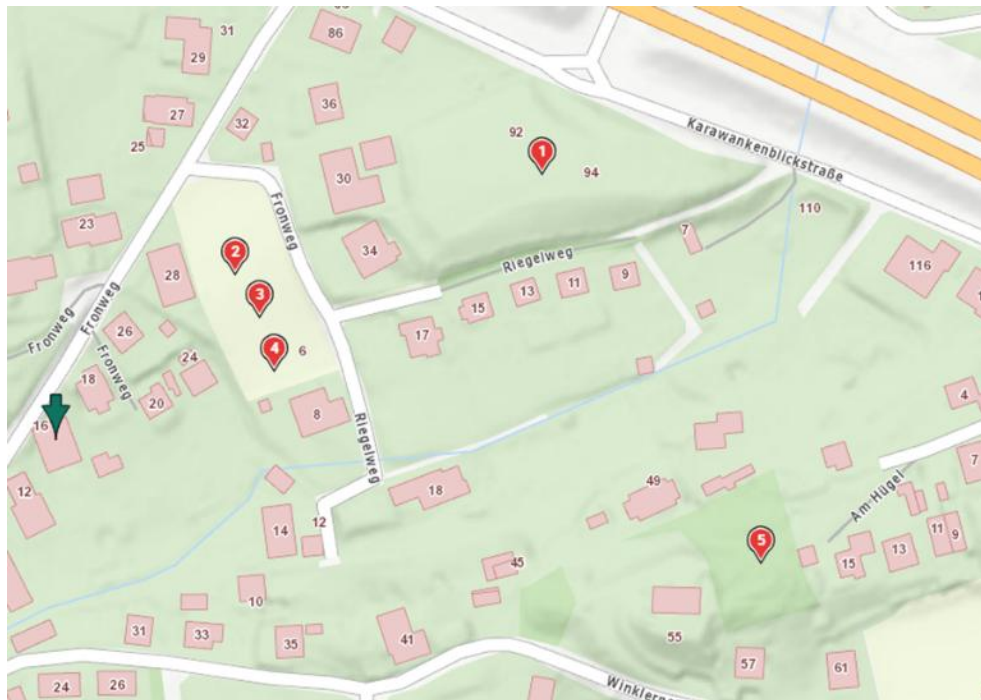
5.2.2. Vergleichswertverfahren

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Daher ist es allgemein bei bebauten Grundstücken kaum möglich, geeignete Vergleichsgrundstücke zu finden.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.3. Bodenwert

Aufgrund von Verkaufspreisvergleichen ist vor allem in Hinblick auf die Flächenwidmung und die Bebauungsbestimmungen, unter Zugrundelegung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung), zu erkennen, dass Preise zwischen € 180,-/m² und € 347,-/m² für unbebaute Grundstücke ortsüblich gehandelt werden. Es wird daher für die gegenständliche Liegenschaft ein gemittelter Wert von gerundet € 280,-/m² angesetzt.



Bewertungstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt				
12.03.2026								
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	val. harm. Preis [€]
1	Pörschach am See	6412	2020	16.06.2020	845/2	4595,00	525 000,00	180,56
2	Pörschach am See	6474	2022	27.05.2022	847/6	600,00	198 000,00	337,19
3	Pörschach am See	6475	2022	27.05.2022	847/7	604,00	199 320,00	337,19
4	Pörschach am See	10385	2022	26.08.2022	847/8	603,00	205 200,00	347,23
5	Pörschach am See	3608	2025	20.11.2024	761/3	796,50	123 370,00	199,77

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	5
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungstichtag	23.03.2026
Valorisierungsfaktor [%]	0,6
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 280,39
Standardabweichung [€]:	€ 82,75
Variationskoeffizient:	29,51%
Streuintervall (68%)	[€ 198,47-€ 362,31]
Streuintervall (95%)	[€ 118,21-€ 442,57]

5.3.1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
1124	Bauf.	Bauland Wohngebiet	191 m²	280,00 €	53 480,00 €
	Gärten	Bauland Wohngebiet	499 m²	280,00 €	139 720,00 €
Zwischensumme					193 200,00 €
Bodenwerte gerunc			690 m²		193 000,00 €

Anmerkung: Das Grundstück grenzt im Norden direkt an ein größeres, ebenfalls zur Verwertung stehendes Grundstück, welches über die Edikte Datei angeboten wird. Im Zuge einer Zusammenlegung beider Grundstücke wäre eine dichtere, ertragreichere Bebauung denkbar.

5.4. Bauwert

5.4.1. Flächenermittlung

Die Ermittlung der Flächen erfolgte durch die Sachverständige mittels eines **groben Aufmaßes**. Dabei wurden die relevanten Maße direkt vor Ort aufgenommen und als Grundlage für die weitere Bewertung herangezogen. Es ist zu beachten, dass diese Messmethode eine erste Annäherung an die tatsächlichen Nutzflächen darstellt und somit auf einer vereinfachten Erfassung basiert. Die erhobenen Daten dienen primär der Orientierung und können von den exakten Flächenangaben eines detaillierten, technischen Aufmaßes abweichen.

Es wird keine Gewähr für die Flächen und Raumbezeichnungen übernommen. Es handelt sich um ungefähre Werte. Die vom Bauamt zur Verfügung gestellten Planunterlagen beziehen sich auf nicht mehr existierendes Gebäude.

Eine Überprüfung der detaillierten Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die angegebenen Nutzflächen hervorbringen sollte. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht identisch mit den Planunterlagen ist.



Flächenermittlung Hauptgebäude					
Gebäudeteil	Seite a	Seite b	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Erdgeschoss					
grobes Aufmaß	12 m	10 m	126 m ²	2,60 m	327 m ³
Zimmer					
Zimmer					
Zimmer					
Zimmer					
Zimmer					
Gang					
Bad					
WC					
Vorraum WC					
Kabinett					
Stiegenhaus					
- Abschlag Ungenauigkeit u. Zwischenwände		-10%	-13 m ²		
Summe			113 m²		327 m³



Gebäudeteil	Seite a	Seite b	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Obergeschoss					
grobes Aufmaß	12 m	10 m	126 m ²	2,60 m	327 m ³
Zimmer mit Balkon					0,00 m ³
Zimmer					0,00 m ³
Zimmer mit Balkon					0,00 m ³
Kabninett					0,00 m ³
Zimmer mit Balkon					0,00 m ³
WC ohne Handwaschbecken					0,00 m ³
Bad mit WC					0,00 m ³
Vorraum					0,00 m ³
Stiegenhaus					0,00 m ³
- Abschlag Ungenauigkeit u. Zwischenwände		-10%	-13 m ²		
Summe			113 m²		327 m³

Untergeschoss/Keller					
Frühstücksraum	3 m	5 m	16 m ²	2,60 m	42 m ³
Küche	3 m	5 m	13 m ²	2,60 m	34 m ³
Vorraum/Bar	6 m	2 m	15 m ²	2,60 m	40 m ³
Keller/Heizraum	2 m	2 m	4 m ²	2,00 m	8 m ³
Tankraum	3 m	2 m	7 m ²	2,00 m	13 m ³
Summe			55 m²		137 m³

Summe Hauptgebäude			281 m²		791 m³
---------------------------	--	--	--------------------------	--	--------------------------

5.4.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

Allgemein empfiehlt sich, für die Ermittlung des Herstellungswertes die Normalherstellungskosten – wenn verfügbar – sowohl nach dem Rauminhalt als auch nach der Nutzfläche anzusetzen, was einen entsprechenden Kontrolleffekt hat, weil dadurch Abweichungen von der gewöhnlichen Ausführung (Raumhöhe, Konstruktionsflächen und dgl.) aufgezeigt werden.

Eine Korrektur des Normalherstellungswertes wird dann erforderlich, wenn – was häufig der Fall ist – das Bewertungsobjekt dem Gebäudetyp, für den die Normalherstellungskosten gelten, nicht zur Gänze entspricht.

Dabei ist z. B. bei Geschoss-Wohnbauten zu beachten, dass die Normalherstellungskosten höher werden, wenn

- die Geschosshöhen abnehmen,
- die Haustiefe abnimmt,
- kein Kellergeschoss vorhanden ist (bei Mischkosten),
- die Wohnungsgrößen abnehmen,
- der Dachraum ausgebaut ist (bei Mischkosten),
- die Anzahl der Geschosse zunimmt.

Ähnlich ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Einfluss der jeweiligen Haustype und der Bauweise auf die Höhe der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

Soweit Bauteile (Dachaufbauten, Balkone, Freitreppen, besondere Gründungen und dgl.) in den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind oder im Bewertungsobjekt fehlen, müssen sie durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Preisverhältnisse bestimmter, zumeist zurückliegender, Bezugszeitpunkte; sie sind daher mit Hilfe geeigneter amtlicher Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Für die Umrechnungen der Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag eignen sich z. B. die von der Statistik Austria veröffentlichten Baupreisindexzahlen.

Baupreisindex - Wohnhaus u. Siedlungsbau					
Basis (NHK)	Ø	2010		Indexzahl	100
Bewertungsjahr	Ø	2025	76,9%	Indexzahl	176,9

„Einstufung nach Ausstattungsqualität

Zusammengefasste Eigenschaften Wohngebäude

einfach:

Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:

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

gehoben:

gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten 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.“ Quelle: SV-Büro Orlainsky/Steppan



Ein- und Zweifamilienhäuser mit Kosten der Außenanlagen (3%) und Baunebenkosten (Gebühren und Honorare), aber <u>mit</u> USt					
NHK Österreich 2010 mittlerer Standard		Faktor	Nach Rauminhalt €/m ³		Nach Nutzfläche €/m ²
			KG	Wohngeschosse	Wohngeschosse
	Österreich	1	293	480	2.112
Ktn	Unterkrnten	0,844	248	405	1.783
	Klagenfurt-Villach	1,013	297	487	2.140
	Oberkrnten	0,949	278	456	2.005

Quelle: Seiser/Kainz (auszugsweise)

5.4.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

Einschätzung des Nutzungsfaktors Hautgebäude				
NF		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o volle nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
1.5				
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
2.5				
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o veringerte Standsicherheit o durchschnittliche nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
3.5				
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o veringerte Standsicherheit o veringerte nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
4.5				
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o veringerte Standsicherheit o ungenügende nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
		2	5	5
5,0	Ergebnis			

5.4.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

GND-Hauptgebäude	80	Jahre
Fertigstellung	1965	
Bewertungsjahr	2026	
Gebäudealter	61	Jahre
relatives Alter in % der GND	76	%
NF lt. Tabelle	5	
RND lt. Tabelle	20	%
RND in % der GND x GND	16	Jahre
RND gerundet	16	Jahre
Fiktives Alter (gerundet)	64	Jahre
Altersminderung linear	80,0%	

GND = Gesamtnutzungsdauer; RND = Restnutzungsdauer; NF = Nutzungsfaktor

5.4.5. Bauzeitwert Wohnhaus

Normale Herstellungskosten (NHK)				€/m³ Rauminhalt (RI)		€/m² Nutzfläche (NF)
Hauptgebäude einfacher Standard				Keller	je Geschosse	je Geschosse
Brutto (inkl. USt)				297,00 €	487,00 €	2 140,00 €
Valorisierte Werte		76,9%		525,39 €	861,50 €	3 785,66 €
Berichtigung für Standardabweichung		-25%		394,04 €	646,13 €	2 839,25 €
HK (Herstellungskosten) rd				390,00 €	650,00 €	2 840,00 €
HK mal m³ Keller /Untergeschoss						
468,00 €	x	137 m³	Untergeschoss	64 276,99 €		
HK mal m³ Geschosse						
650,00 €	x	327 m³	Erdgeschoss		212 397,85 €	
650,00 €	x	327 m³	Obergeschoss		212 397,85 €	
Summe HK nach m³				489 072,69 €		
HK mal m² Geschosse						
2 366,67 €	x	55 m²	Untergeschoss			130 758,33 €
2 840,00 €	x	113 m²	Erdgeschoss			321 236,04 €
2 840,00 €	x	113 m²	Obergeschoss			321 236,04 €
Summe HK nach m²						773 230,40 €



Das Untergeschoss der Liegenschaft ist überwiegend als Wohnraum und nicht als Keller gestaltet. Diese besondere Ausführung führt dazu, dass das Untergeschoss qualitativ und funktional über die übliche Keller-Nutzung hinausgeht. Aufgrund dieser Aufwertung wurde im Rahmen der Bewertung eine Erhöhung der regulären, valorisierten Herstellungskosten um 20 % vorgenommen.

Sachwertverfahren Hauptgebäude

Bewertungsstichtag	12.03.2026	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Baubewilligung	Fertigstellung	geschätzt 1965

Bauwert (Zeitwert)

Herstellungskosten (HW) Hauptgebäude				631 200,00 €
Nicht zeitgemäße Ausführung u. Schäden		-25%		-157 800,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				473 400,00 €
Wertminderung NF-Verfahren	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	61 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	64 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear			80,0%	-378 720,00 €
Bauwert (Zeitwert)				94 680,00 €

5.5. Sachwert der Liegenschaft

Sachwert der gesamten Liegenschaft		
Bodenwert		193 000,00 €
Bauzeitwert Wohnhaus		94 680,00 €
Zwischensumme		287 680,00 €
Marktanpassung	-10%	-28 768,00 €
Zwischensumme		258 912,00 €
Sachwert der Liegenschaften		260 000,00 €

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Basierend auf den persönlichen Erfahrungswerten sowie der laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes lässt sich feststellen, dass bei überalterten und teilweise beschädigten Objekten eine eingeschränkte Verkäuflichkeit zum ermittelten Sachwert besteht. Dieser Umstand führt dazu, dass solche Immobilien in der Regel nicht zum vollen Sachwert veräußert werden können. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bewertung ein Abschlag von 5 % angesetzt, um der verminderten Marktgängigkeit und den damit verbundenen Wertminderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Folgende Tabelle soll als Anhalt dienen:

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
Gut	0
Befriedigend	0 - 10
Eingeschränkt	10 - 20
Schwierig	30 - 40
Schlecht	50 - 60

(Quelle: Der Sachverständige / Heimo Kranewitter)

6. Verkehrswert

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

Der Kaufpreis ist zwischen den Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers angesiedelt und jeweils subjektiv. Während der Verkäufer bestrebt sein wird, den maximalen Preis zu erzielen, wird der Käufer versuchen, einen möglichst kleinen Preis zu bezahlen. Der Kaufpreis muss sich nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft decken, da er u. a. auch von der Kaufkraft und dem Geldwert zum Zeitpunkt der Transaktion abhängig ist.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert		258 912,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	12.03.2026	260 000,00 €

6.1. Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen und unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit, bestehende Verbauung und Lasten. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, so behält sich die Sachverständige auch eine Änderung des Gutachtens vor.



Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 05 % bis 10 % des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich die Sachverständige eine anders lautende Stellungnahme ausdrücklich vor.

Anmerkung: Das Grundstück grenzt im Nordosten und Süden direkt an eine größere, ebenfalls zur Verwertung stehende Liegenschaft, welche über die Edikte-Datei angeboten wird. Im Zuge einer Zusammenlegung beider Grundstücke wäre eine dichtere, ertragreichere Bebauung denkbar.

Reifnitz, 30.03.2026



7. Zubehör

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen. Voraussetzung für die Zubehöreeigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z. B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen.

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

Inventar ist nur insofern anzusetzen, als es nicht schon im Bauwert/Vergleichswert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

In der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich kein Zubehör.

Wert des Zubehörs zum Stichtag	12.03.2026	0 ,00 €
---	-------------------	----------------





8. Einheitswert

Katastralgemeinde: **72152**

Einlagezahl: **341**

Stichtag: **05.01.2026**

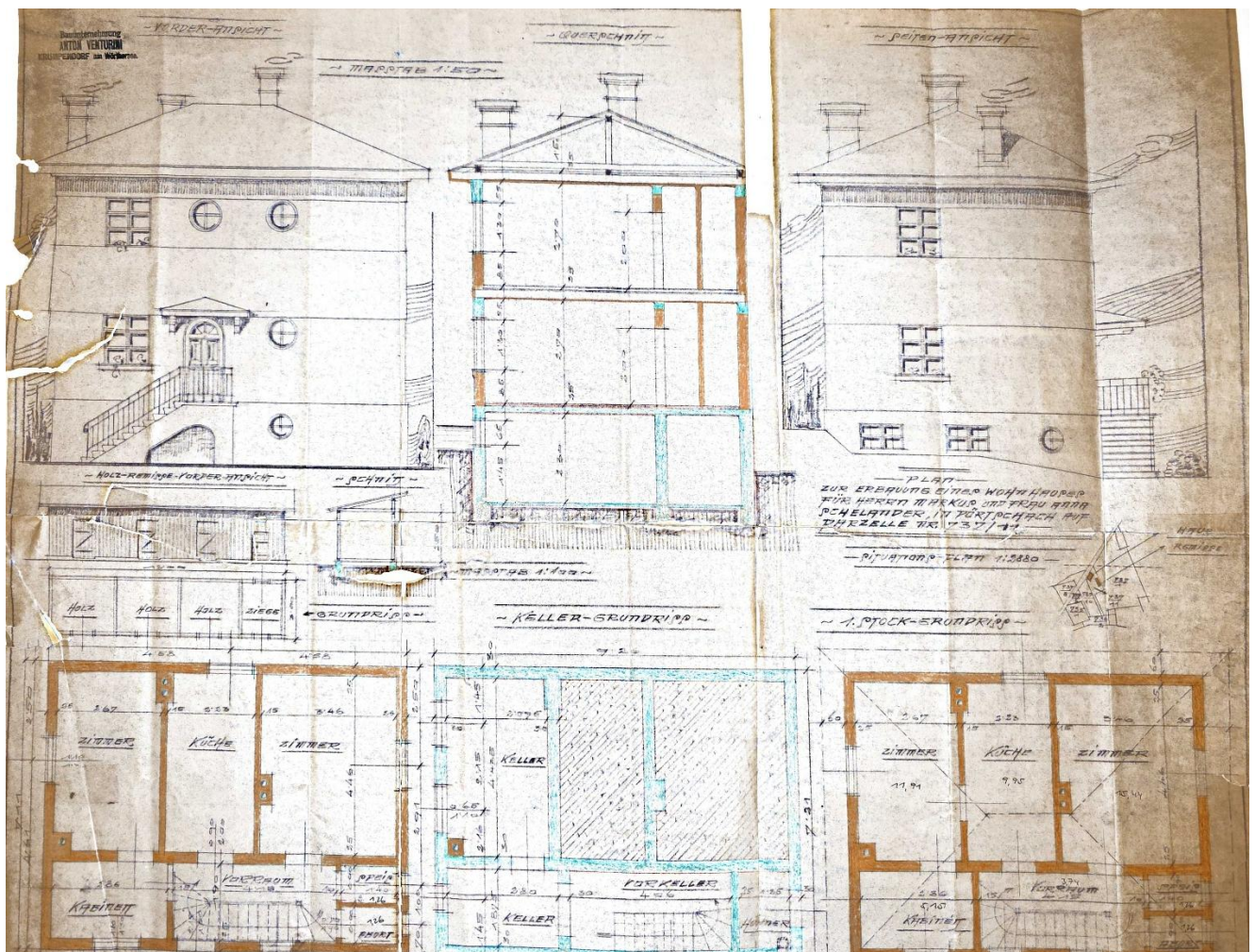
Text: Sehr geehrte Damen und Herren, vom
Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung der oa.
Liegenschaft im Eigentum von Herrn Nicolae-Daniel
Petrean beauftragt. Ich ersuche um Übermittlung des
Boden-/Einheitswertes. Mit freundlichen Grüßen
Simone Köberl, MSc

57 025-2-0923/0
gemischt gen. Grundstück
Bodenwert: € 13,0811/m²
Einheitswert: € 38298,58

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2026-01-07T07:52:08+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

9. Bauakt

Es muss nochmals festgehalten werden, dass die im Gemeindeamt aufliegenden Pläne in keiner Weise mit den Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen. Die zur Verfügung gestellten Pläne stellen ein bereits nicht mehr vorhandenes Gebäude dar.



10. Fotodokumentation

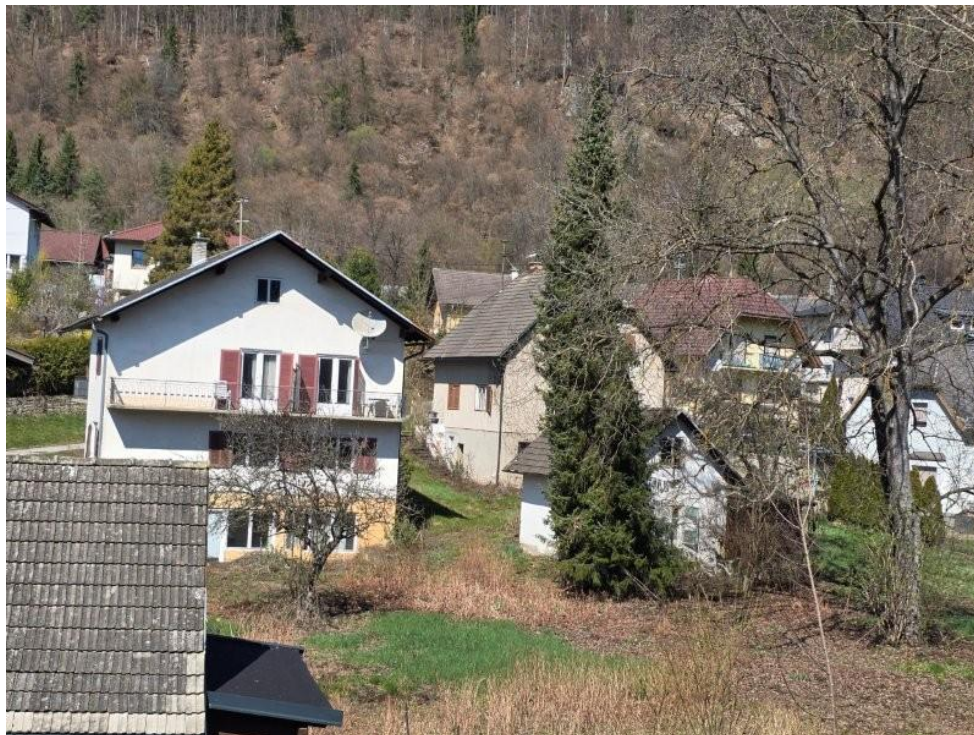


Abbildung 1 Südansicht mit Nachbargebäude



Abbildung 2 Ostansicht



Abbildung 3 Westansicht



Abbildung 4 Südansicht



Abbildung 5 Ostansicht



Abbildung 6 Küche UG



Abbildung 7 Wasserschaden UG



Abbildung 8 ehemaliger Heizraum UG



Abbildung 9 Bad EG



Abbildung 10 Bad EG



Abbildung 11 Bad EG

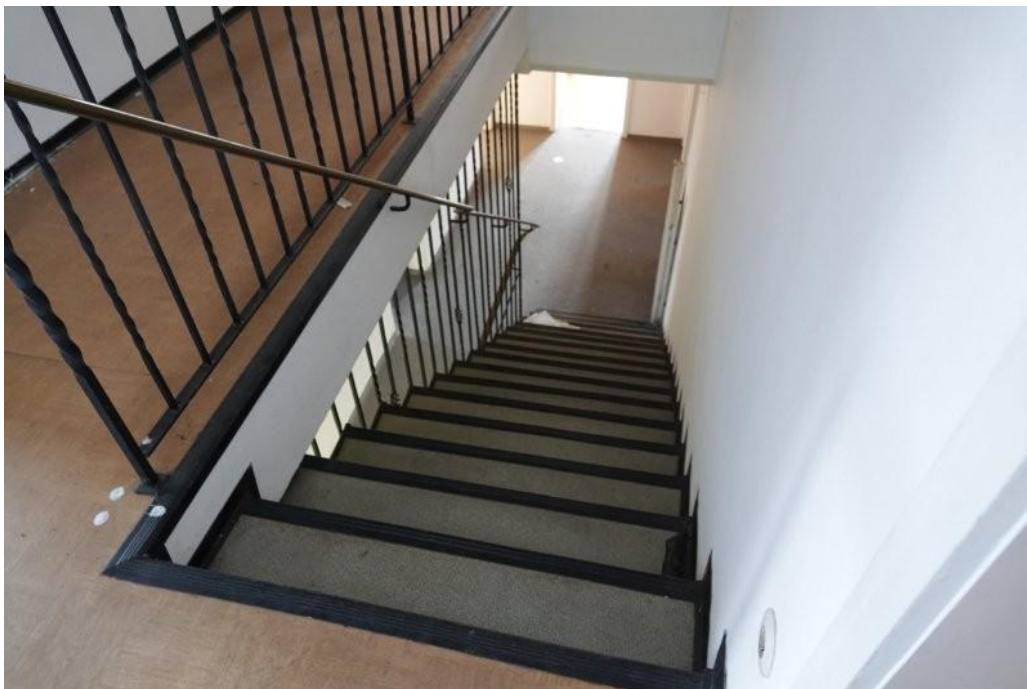


Abbildung 12 Treppe ins UG



Abbildung 13 Vorraum OG



Abbildung 14 Balkon



Abbildung 15 Blick Richtung Norden

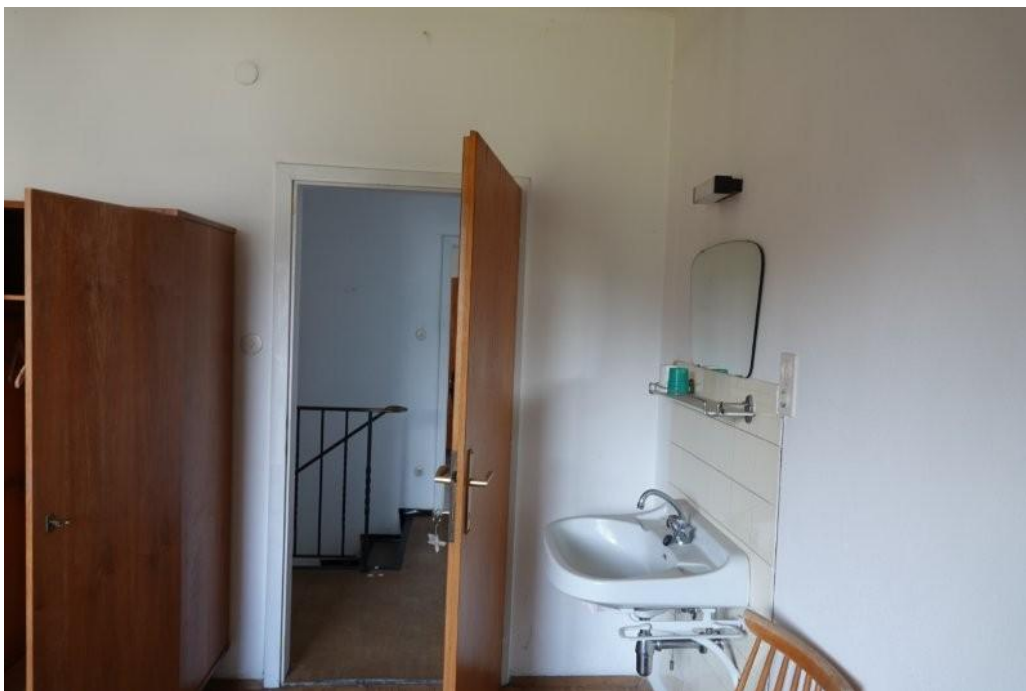


Abbildung 16 Zimmer OG



Abbildung 17 WC OG



Abbildung 18 Zimmer OG



Abbildung 19 Balkon Blick Richtung Westen



Abbildung 20 Blick Richtung Süden



Abbildung 21 Zimmer OG



Abbildung 22 Zimmer OG



Abbildung 23 Zimmer OG



Abbildung 24 Dachboden



Abbildung 25 Zimmer OG



Abbildung 26 Blick Richtung Osten



Abbildung 27 Vorraum EG



Abbildung 28 E-Verteiler



Abbildung 29 Kabinett EG



Abbildung 30 Wasserschaden Zimmer EG



Abbildung 31 Zimmer EG



Abbildung 32 Zimmer EG



Abbildung 33 Zimmer EG



Abbildung 34 Bad EG



Abbildung 35 Bad EG



Abbildung 36 Bad EG



Abbildung 37 WC EG



Abbildung 38 Zimmer EG



Abbildung 39



Abbildung 40



Abbildung 41 Küche UG



Abbildung 42 Vorraum UG



Abbildung 43 Frühstückszimmer



Abbildung 44 Frühstückszimmer



Abbildung 45 südlicher Garten



Abbildung 46 Südansichten mit großem Nachbargrundstück (optional)

11. Optionale Erweiterungsmöglichkeit

Die östliche Nachbarliegenschaft Grundstück Nr. 737/13 wird zeitgleich mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (gelb) zur Verwertung angeboten (Edikte-Datei). Durch die Zusammenlegung beider Liegenschaften besteht die Möglichkeit einer optimaleren Nutzung.

