



Baumeister Ing. Karl Liesnig
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Bauwesen und Immobilien

A-9150 Bleiburg, Kumeschgasse 12

Tel.: 0 42 35 / 44 172

<http://www.liesnig.at>

E-Mail: Liesnig.Karl@aon.at

UID: ATU25887500

IBAN: AT37 3954 6000 0199 9366, BIC: RZKTAT2K546

GZ 8 E 51/24i
BG Völkermarkt

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionsverfahren)

Betreibende Partei: **Manuela Griseldis ELBEZ-EBERHART**, geb. 25.06.1962
Itzlinger-Hauptstraße 33/24
5020 Salzburg

vertreten durch: Grauf Hartl Kröpl Pirker Rechtsanwälte OG
Hans-Wiegele-Straße 3/I
9100 Völkermarkt

Verpflichtete Partei: **Adrian EBERHART**, geb. 31.07.1959
Kleindorf I/9
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

Liegenschaft: **EZ 465 GB 76113 St. Kanzian**
Grundstück 501/3

Grundstücksgröße: 709 m²

Liegenschaftsadresse: **Tischlerei Eberhart**
Kleindorf I/5
9122 St. Kanzian am Klopeiner See



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Tischlereigebäude	
Grundbuch:	EZ 465 GB 76113 St. Kanzian	
Grundstück:	501/3	
Grundstücksgröße:	709 m ²	
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“	
Gefahrenzonenplan:	Das Areal befindet sich in keinem ausgewiesenen Hochwasser-Überschwemmungsgebiet.	
Seehöhe:	ca. 450 m ü.A.	
Objektgröße:	EG Werkstättentrakt	ca. 258,00 m ² BGF
	EG Bürotrakt	ca. 24,00 m ² BGF
	Bretterlager West	ca. 68,40 m ² BGF
	<u>Bretterlager Nord mit Lager</u>	<u>ca. 36,00 m² BGF</u>
	Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 386,4 m ² BGF
	Keller Altbau	ca. 113,50 m ² BGF
	<u>Kellerzubau</u>	<u>ca. 40,00 m² BGF</u>
	Keller gesamt	ca. 153,50 m ² BGF
Liegenschaftsadresse:	Kleindorf I/5 9122 St. Kanzian am Klopeiner See	
Bewertungsstichtag:	04.04.2025	
Befundaufnahme:	04.04.2025	
Gebäudezubehör:	kein werthaltiges Gebäudezubehör vorhanden	
Einrichtungen:	keine werthaltige Einrichtung vorhanden	

Maschinen:	Die Tischlereimaschinen und Arbeitsgeräte wurden nicht bewertet.
Energieausweis:	keiner vorhanden
Gebäudealter:	Baujahr 1969 Zubau 1979
Technische Restnutzungsdauer:	14 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	0 Jahre
Sachwert:	rund € 155.000,--
Ertragswert:	kein nachhaltiger Ertragswert erzielbar, da die Tischlerei nicht rentabel verpachtbar ist!

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 465** GB 76113 St. Kanzian
mit dem Tischlereigebäude
beträgt rund **130.000,--**.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich 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 auch realisierbar ist.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Bewertungsergebnis	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis.....	4
1.2.	Bedingungen	6
1.3.	Auftrag	7
1.4.	Zweck des Gutachtens	7
1.5.	Bewertungstichtag.....	7
1.6.	Ortsaugenschein	7
1.7.	Grundlagen des Gutachtens.....	7
2.	BEFUND	9
2.1.	Gutsbestand und Widmung	9
2.2.	Eigentumsverhältnisse	10
2.3.	Dingliche Rechte	10
2.4.	Dingliche Lasten	10
2.5.	Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse	10
2.6.	Öffentliche Stellen und Infrastruktur	12
2.7.	Ver- und Entsorgung.....	12
2.8.	Nutzung der Liegenschaft	12
2.9.	Chronik	12
2.10.	Teilung und Bebaubarkeit.....	13
3.	OBJEKT.....	14
3.1.	Beschreibung	14
3.2.	Konstruktiver Aufbau	16
3.3.	Raumeinteilung und Ausstattung.....	18
3.4.	Objektdaten.....	20
3.5.	Erhaltungszustand	21
3.6.	Gebäudezubehör.....	21
3.7.	Außenanlagen	23
3.8.	Bauliche Grundstücksausnutzung	24

4. GUTACHTEN.....	25
4.1. Allgemeines	25
4.2. Sachwertverfahren.....	26
4.3. Bodenwert	26
4.4. Neubauwert.....	28
4.5. Bauzeitwert	29
4.6. Gebäudezubehör.....	30
4.7. Außenanlagen.....	30
4.8. Sachwert.....	31
4.9. Verkehrswert der Liegenschaft	31

Beilagen:

- SV-Bilddokumentation vom 04.04.2025
- Grundbuchsauszug EZ 465, Abfragedatum 06.03.2025
- KAGIS-Auszüge mit Orthofotos, FLÄWI, Mappenplan, Leitungsplan, Oberflächenabflussplan und Ortsplan
- Baubescheid der Gemeinde St. Kanzian vom 21.08.1979 betreffend die „Errichtung eines Zubaus zur bestehenden Tischlereiwerkstätte samt dem genehmigten Einreichplan und der Baubeschreibung
- Änderungsplan mit Genehmigungsvermerk und Baubeschreibung von der ursprünglichen Errichtung der Tischlereiwerkstätte laut Bewilligungsbescheid der BH vom 19.09.1969 samt dem genehmigten Einreichplan
- Prospekt von Heizkessel mit Poliotherm-Lufterhitzer

1.2. Bedingungen

Zu ermitteln ist der Verkehrswert der EZ 465 GB 76113 St. Kanzian mit dem Grundstück 501/3.

Die Liegenschaftsbewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft ohne Berücksichtigung von Pfandrechten. Lediglich Dienstbarkeiten etc. werden – soweit sie bekannt sind – in der Schätzung unserer Liegenschaft berücksichtigt.

Nachdem es sich gegenständlich ursprünglich um eine alte Tischlerei gehandelt hat, die aber seit Jahren nicht mehr gewerblich genutzt wird, wird der Verkehrswert nur nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Dies auch deshalb, da keine nachhaltige und rentable Vermietung des ehemaligen Betriebsobjektes möglich ist.

Die vom SV durchgeführten Flächenberechnungen wurden auf Basis der zur Verfügung gestellten Baupläne vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Bruttogeschossflächen (BGF).

Die Liegenschaftsbewertung erfolgt auftragsgemäß für das leerstehende Gebäude ohne Maschinen und Arbeitsgeräte.

Besonderer Hinweis des Sachverständigen:

Jede Weitergabe des Gutachtens an Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt. Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten. Die Vervielfältigung von Schriftstücken, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch SV Ing. Karl Liesnig, Originale und Kopien sind durch die Originalunterschrift erkennbar.

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

1.3. Auftrag

Mit Schreiben des Bezirksgerichts Völkermarkt vom 12.03.2025 erging an den Sachverständigen der Auftrag zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft.

1.4. Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes für das anhängige Exekutionsverfahren.

1.5. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der gemeinsamen Besichtigung:

04.04.2025

1.6. Ortsaugenschein

Die Befundaufnahme der beiden bebauten Liegenschaften in Kleindorf I/5, 9122 St. Kanzian fand am 04.04.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 12:15 Uhr statt.

Anwesend waren von der betreibenden Partei Frau Manuela Elbez-Eberhart und ihre Rechtsanwältin Frau Mag. Hartl und der Verpflichtete Herr Adrian Eberhart mit seiner Rechtsanwältin Frau Dr. Beate Schauer.

1.7. Grundlagen des Gutachtens

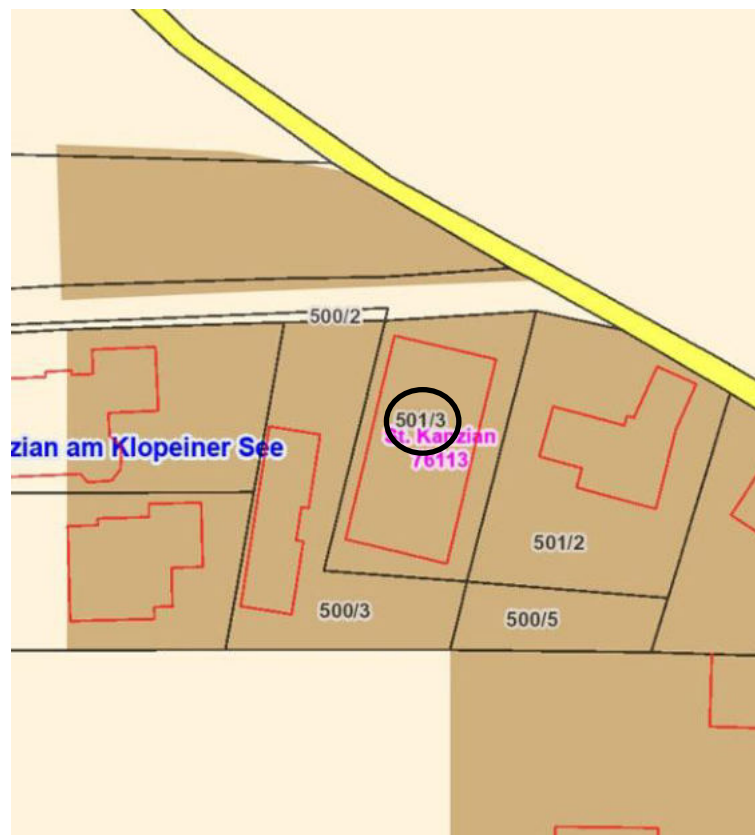
- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 04.04.2025
- Grundbuchsauszug EZ 465, Abfragedatum 06.03.2025
- Erhebungen bei der Gemeinde St. Kanzian, bei der BH Völkermarkt und beim BG Völkermarkt
- KAGIS-Auszüge mit Orthofotos, FLÄWI, Mappenplan, Leitungsplan, Oberflächenabflussplan und Ortsplan

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert-Funk, 4. Aktualisierte Auflage 2022, herausgegeben von der ÖVI Immobilienakademie
- SV Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 2020
- Immobilienpreisspiegel 2025
- Baubescheid der Gemeinde St. Kanzian vom 21.08.1979 betreffend die „Errichtung eines Zubaus zur bestehenden Tischlereiwerkstätte samt dem genehmigten Einreichplan und der Baubeschreibung
- Änderungsplan mit Genehmigungsvermerk und Baubeschreibung von der ursprünglichen Errichtung der Tischlereiwerkstätte laut Bewilligungsbescheid der BH vom 19.09.1969 samt dem genehmigten Einreichplan
- Prospekt von Heizkessel mit Poliotherm-Lufterhitzer
- Auskünfte und Angaben der Streitparteien und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung

Liegenschaft:	Tischlereiegebäude
Grundbuch:	EZ 465 KG 76113 St. Kanzian
Grundstück:	501/3
Grundstücksgröße:	709 m ²
Widmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Das Grundstück befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenplan.
Seehöhe:	ca. 450 m ü.A.
Grundstücksadresse:	Kleindorf I/5 9150 Bleiburg



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan

2.2. Eigentumsverhältnisse

1 ANTEIL: 1/2

Manuela Griseldis Eberhart

GEB: 1962-06-25 ADR: Kleindorf I/9 9122

c 1343/1995 IM RANG 367/I995 Kaufvertrag 1995-02-04 Eigentumsrecht

d 1343/1995 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 17/2022 Teilungsklage (4 C 2/22 w)

2 ANTEIL: 1/2

Adrian Eberhart

GEB: 1959-07-31 ADR: Kleindorf I/9 9122

b 647/1992 Schenkungsvertrag 1991-08-06 Eigentumsrecht

c 647/1992 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 1091/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 17/2022 Teilungsklage (4 C 2/22 w)

2.3. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Areal der ehemaligen Tischlerei Eberhart befindet sich nördlich der Ortschaft St. Kanzian in Kleindorf I. Die Zufahrt erfolgt von der Nordseite über einen öffentlichen Gemeindeweg, welcher auch asphaltiert ist. Entlang der Ostseite ist der Vorplatzbereich gemeinsam mit dem angrenzenden Wohnhaus erschlossen. Von dieser Seite erfolgt auch die Bewirtschaftung und der Zugang zu den Werkstättenräumen. Westlich schließt direkt nach nur 1,5 m vom Werkstättegebäude das Nachbargrundstück der EZ 697 an. Südlich und nördlich grenzen jeweils landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Die Entfernung ins Ortszentrum von St. Kanzian beträgt in etwa 800 m. Das Grundstück ist eben und von allen Seiten gut belichtet und zugänglich.

Der nächstgelegene ÖBB-Bahnhof befindet sich in Kühnsdorf rund 5 km entfernt, die nächstgelegene Autobahnauffahrt in Völkermarkt-West ist in rund 10 km Entfernung erreichbar.



Orthofoto



Auszug aus Ortsplan

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Im Ortsgebiet von St. Kanzian sind alle relevanten Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Dort befindet sich auch das Gemeindeamt, die Polizeistation und die Volksschule mit dem Kindergarten. Die Bezirkshauptmannschaft, das Arbeitsamt, alle höheren Schulen etc. haben ihren Sitz in Völkermarkt.

2.7. Ver- und Entsorgung

Das Tischlereigebäude ist nach wie vor noch nicht an die öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlage der Gemeinde St. Kanzian angeschlossen. Der Stromanschluss ist mittels Dachständer durch die Kelag über die vorhandene Freileitung gegeben.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das großteils noch eingerichtete Werkstättengebäude wird noch teilweise für private Reparaturen des Verpflichteten verwendet.

2.9. Chronik

1969 wurde die Errichtung der Tischlereiwerkstätte Herrn Ferdinand Eberhart baurechtlich von der Gemeinde St. Kanzian bewilligt. Dieser hat dann 1979 an der Nordwestseite einen Zubau mit einem Bretterlager und einem Brennstoffkeller errichtet. Danach wurden keine baubehördlich genehmigten Umbau- und Änderungsarbeiten mehr durchgeführt.

Mit Schenkungsvertrag vom 06.08.1991 wurde der Verpflichtete Hälfteigentümer der Liegenschaft. Mit Kaufvertrag vom 04.02.1995 hat die betreibende Partei ihren Hälfteanteil erworben.

Eine Bauvollendungsmeldung bzw. Kollaudierungsbewilligung liegt bei der Gemeinde nicht auf! Ebenso fehlt eine Betriebsstättengenehmigung von der BH Völkermarkt für die gewerbliche Nutzung als Tischlereiwerkstätte.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmeten Grundstücks ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung praktisch nicht mehr möglich. Auch eine weitere Bebauung wäre infolge der Gebäudegröße nur nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde St. Kanzian erlaubt, wobei die zulässige GFZ aber bereits überschritten ist.

Festzustellen ist, dass entlang der Westseite der Grenzabstand zum Nachbargrundstück nur 1,5 m beträgt, was auch nicht den geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes entspricht! Dieser Abstand müsste zumindest 3 m betragen.

3. OBJEKT

3.1. Beschreibung

Das ebenerdige Tischlereigebäude ist als einfacher Zweckbau konzipiert und besitzt eine Breite von 14 m und eine Länge von 27,60 m. Im Südwesttrakt sind die drei Maschinenräume als Tischlereiwerkstätte untergebracht. Die Bruttogeschossfläche (BGF) dieser massiv ausgebauten Räumlichkeiten beläuft sich auf insgesamt rund 258 m². An der Nordostseite ist nachträglich ein Büro mit WC in der Größe von 4 x 6 m = 24 m² BGF eingebaut worden. An der West- und Nordseite sind die Bretterlager mit teilweise freiem Zugang von außen vorhanden.

Insgesamt besitzt das kompakte Gebäude eine Bruttogeschossfläche von rund 386,40 m² und ist mit einem flachen Satteldach versehen.

Der mittlere Teil des Gebäudes ist unterkellert, wobei hier neben dem Heiz- und Brennstofflagerraum auch einige Kellerabstellräume untergebracht sind. Der Keller besitzt eine Breite von in etwa 10 m und eine Länge von rund 14,35 m. Die Bruttogeschossfläche vom KG beläuft sich auf 153,50 m².

Die Dachkonstruktion ist mit einfachen Brettelbindern ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über einen Holzofen vom Keller aus über Heißluftgebläse von der Lüftungsinstallation. Im Büro ist ein Einzelofen aufgestellt. Die Lüftungs- und Heizungsanlage ist bereits rund 38 Jahre alt. Die Funktionsfähigkeit wurde vom SV nicht überprüft, dürfte aber aufgrund des Alters und fehlender Wartung beeinträchtigt sein.



Gebäudeansicht von der Nordostseite



Gebäudeansicht von der Südostseite mit Zugang zur Werkstätte



Gebäudeansicht von der Westseite mit dem Lackierraum und dem angebauten
Bretterlager



Offenes Bretterlager an der Westseite

3.2. Konstruktiver Aufbau

Festzustellen ist, dass der Büroeinbau an der Nordostecke konsenslos vorgenommen wurde. Die übrigen Raumwidmungen und -anordnungen entsprechen in etwa dem genehmigten Bauplan von 1979.

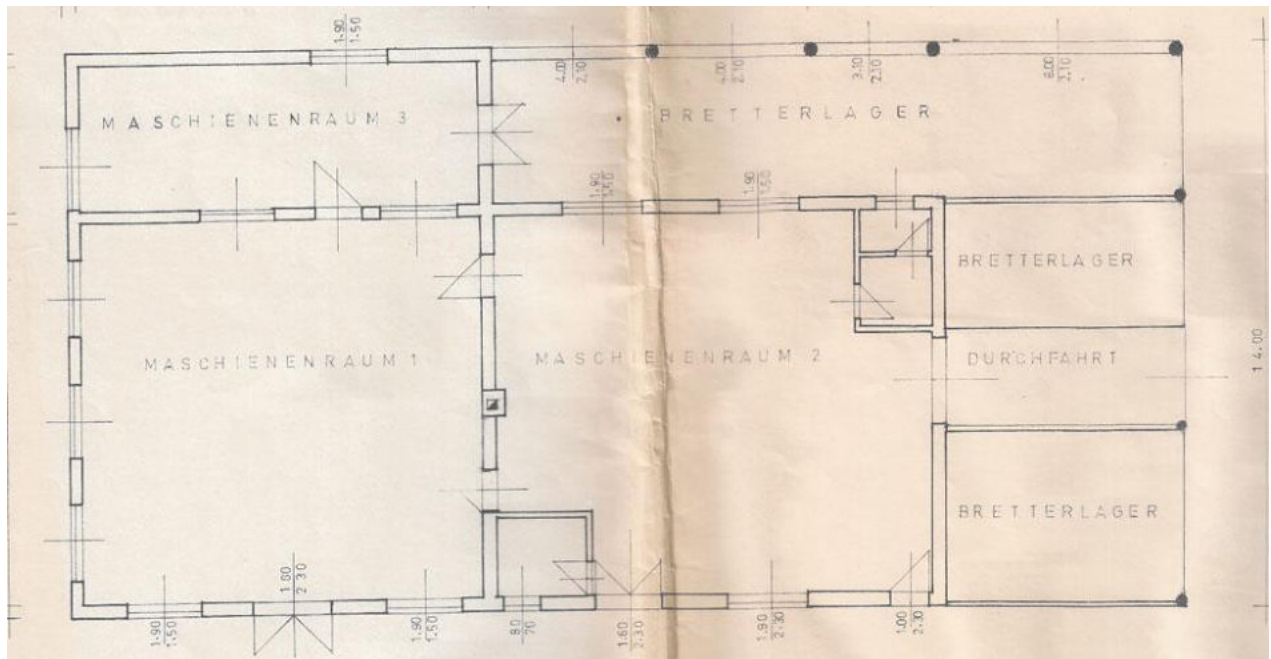
Fundamentierung:	Streifen- und Punktfundamente aus Beton;
KG-Wände:	Betonquader-Mauerwerk, KV- bzw. Hohlblockmauerwerk, teilweise verputzt, Brennstofflagerzubau aus Beton;
KG-Decke:	Stahlbetondecke, Untersicht unverputzt;
Außenwände:	Hohlblockmauerwerk aus Betonquadern, beidseitig verputzt, ohne besonderen Wärmeschutz;

Fenster:	einfache Holzfenster, teilweise Dreh-Kipp-Ausführung, ohne besondere Isolierverglasung, mehrteilig mit Drehflügelausbildung, mehrteilige Massivholzfenster in den Werkstättenräumen, beim Büro sind etwas neuere, lackierte Holzfenster eingebaut, welche in Dreh-Kipp-Ausführung bereits mit Isolierverglasung ausgestattet sind;						
Böden:	Fliesen, Holzstöckl in den Werkstätten, Beton- und Holzschiffboden;						
Raumhöhen:	<table> <tr> <td>in der Werkstatt (laut Bauplan)</td><td>3,20 m</td></tr> <tr> <td>im Bretterlager</td><td>2,40 m</td></tr> <tr> <td>im KG</td><td>2,40 m</td></tr> </table>	in der Werkstatt (laut Bauplan)	3,20 m	im Bretterlager	2,40 m	im KG	2,40 m
in der Werkstatt (laut Bauplan)	3,20 m						
im Bretterlager	2,40 m						
im KG	2,40 m						
Abgasfang:	Es sind 2 gemauerte Leca-Kamine vorhanden. Kaminköpfe aus Betonziegelmauerwerk;						
KG-Treppe:	einfache Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, größtenteils nur in Rohbau;						
Türen und Tore:	einfache Schiebeelemente, Holztüren und -tore teilweise mit Fensterscheiben, zweiflügelige Stahlrahmentore in der Lackiererei mit Glasfensterfüllungen, im Büro Vollholztüren mit lackierten Holzfutterstöcken;						
Innentüren:	tischlermäßig gefertigte Vollholztüren, im KG einfache Blechtüren mit Stahlzargen;						
Heizung:	Heizkessel mit Festbrennstoffen im KG-Heizraum, Type Polytherm, Baujahr 1972, Leistung 60.000 Watt, der Kessel wurde angeblich 1995 erneuert, die Beheizung erfolgt mit Heißluft über Lüftungsrohre;						
Dachkonstruktion:	flach geneigtes Satteldach mit einfachen Brettelbindern, Untersicht nur bei den Maschinenräumen mit Heraklithplatten verkleidet;						

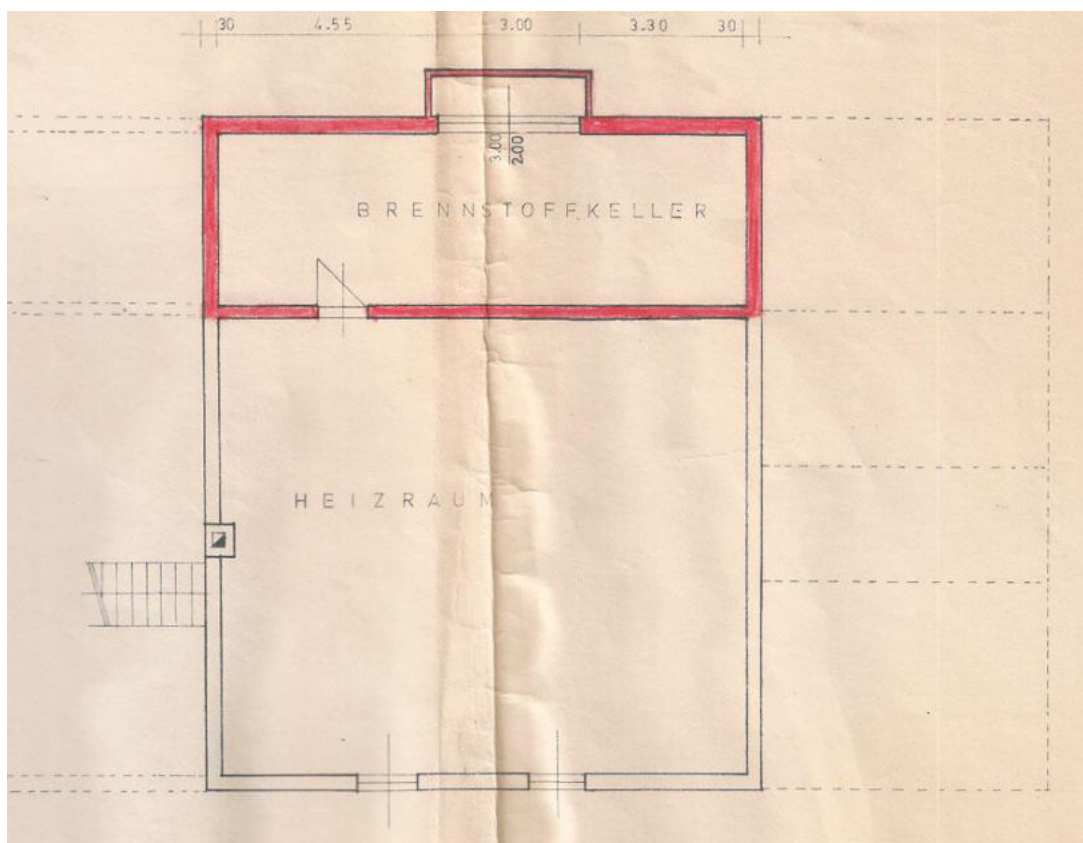
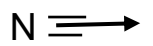
Dacheindeckung:	Welleternitplatten, Spenglerei, Dachrinnen und Abfallrohre aus verzinktem Eisenblech gestrichen;
Haustechnik:	Installationen im Büro unter Putz, ansonsten sind die Leitungen auf Putz verlegt, neuerer E-Verteilerkasten mit FI-Absicherung in der Werkstatt, Lüftung mit Heißluftgebläse im Deckenbereich der Maschinenräume, Sanitärinstallation in der Werkstatt, jedoch angeblich ohne funktionierende Wasserzuleitung, im Bereich des Büros Wasserzuleitung über Grundwasserbrunnen vom Keller aus;
Wasserversorgung:	Wasseranschluss zum öffentlichen Versorgungsnetz fehlt! Eigenversorgung über Tiefbrunnen nur mit Nutzwasser für Sanitäranlage, ein Trinkwasseranschluss besteht nicht!
Abwasserbeseitigung:	Ein Kanalanschluss ist noch nicht gegeben. Das Fäkalwasser wird angeblich in die alte Senkgrubenanlage eingeleitet. Größe, Lage und Zustand konnten nicht überprüft werden.

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

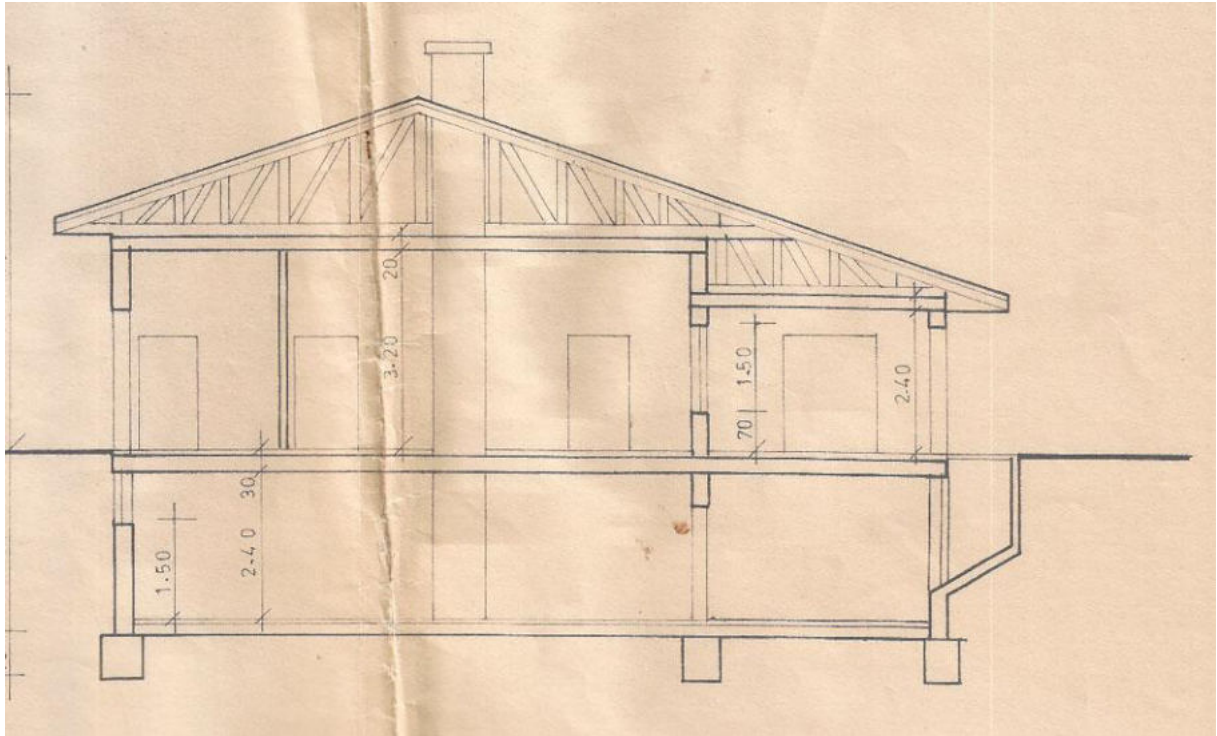
Die Raumaufteilung und Ausstattung des Tischlereiegebäudes ergibt sich aus dem 1979 genehmigten Änderungsplan sowie der SV-Bilddokumentation. Festgestellt wird, dass das Büro nachträglich ausgebaut wurde, wofür es weder einen Bauplan noch eine Bewilligung gibt.



Grundriss EG - Änderungsplan 1979



Grundriss KG - Änderungsplan 1979



Genehmigter Gebäudeschnitt laut Änderungsplan 1979

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

EG Werkstättentrakt	ca. 258,00 m ² BGF
EG Bürotrakt	ca. 24,00 m ² BGF
Bretterlager West	ca. 68,40 m ² BGF
<u>Bretterlager Nord mit Lager</u>	<u>ca. 36,00 m² BGF</u>
Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 386,4 m ² BGF

Keller Altbau	ca. 113,50 m ² BGF
<u>Kellerzubau</u>	<u>ca. 40,00 m² BGF</u>
Keller gesamt	ca. 153,50 m ² BGF

Gebäudealter:	56 Jahre
Technische Restnutzungsdauer	14 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	0 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Das ursprünglich bereits 1969 errichtete Tischlereigebäude wurde 1979 an der Nordwestseite erweitert. Seitdem sind keine weiteren wesentlichen Änderungs- und Sanierungsarbeiten mehr durchgeführt worden.

Unter Zugrundelegung der gegebenen Bauausführung und des Alters des Gebäudes wird die durchschnittliche Gebäudezustandsnote mit 3,5 nach ROSS angesetzt.

Zustandsnoten nach ROSS:

- Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
- Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
- Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 5: wertlos

3.6. Gebäudezubehör

Es ist kein werthaltiges Gebäudezubehör vorhanden! Die Heizung ist aufgrund des Alters und des schlechten Bauzustandes mehr oder weniger wertlos.



KG Heizkessel mit Rauchrohr und Heißluftkanal



KG Mostkeller mit Wasserinstallation und Wasserboiler



Tiefbrunnen mit Wasserpumpe als Nutzwasserversorgungsanlage

3.7. Außenanlagen

Entlang der Ost- und der Nordseite des Gebäudes ist die Zufahrts- und Vorplatzfläche gänzlich asphaltiert. Im übrigen Bereich ist das Traufenpflaster mit Betonplatten befestigt. Ansonsten gibt es keine wesentlichen werthaltigen Außenanlagen.



Asphaltierter Zugangsbereich entlang der Ostseite



Vorplatzbereich mit nordostseitigem Grenzpunkt

3.8. Bauliche Grundstücksausnutzung

BGF: ca. 386,40 m² BGF

Grundstücksfläche: ca. 709 m²

$GFZ = \text{Bruttogeschossfläche} : \text{Grundstücksfläche} = 386,40 \text{ m}^2 : 709 \text{ m}^2 = 0,54 \text{ GFZ}$

Gemäß den neuen Bestimmungen des Bebauungsplans der Gemeinde St. Kanzian wäre für Bauland „Dorfgebiet“ eine höchstzulässige GFZ von 0,5 erlaubt. Demnach ist eine weitere Verbauung nicht mehr möglich!

4. GUTACHTEN

4.1. Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Während das Sachwertverfahren auf dem Wert der baulichen Substanz beruht, wird beim Ertragswertverfahren vom nachhaltig erzielbaren Ertrag aus den im Betriebsgebäude vermietbaren Räumlichkeiten unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren kommt, nachdem es für individuell bebaute Liegenschaften keine Vergleichspreise gibt, nicht zur Anwendung.

In der Bewertungslehre ist in der Praxis üblicherweise bei Tischlereibetrieben das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden. Nachdem gegenständlich aber keine nachhaltige Vermietung und Bewirtschaftung der veralteten Betriebsräume möglich ist, kann dafür auch kein Reinerlös mehr erzielt werden.

Infolgedessen wird zur Ermittlung des Verkehrswertes nur das Sachwertverfahren herangezogen, welches die bauliche Substanz vom Gebäude abbildet.

4.2. Sachwertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich grundsätzlich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Gegenständlich handelt es sich um ein Baugrundstück mit der Widmung Bauland „Dorfgebiet“ in Kleindorf I nördlich von St. Kanzian.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung nach Erich HEIDECK Berücksichtigung.

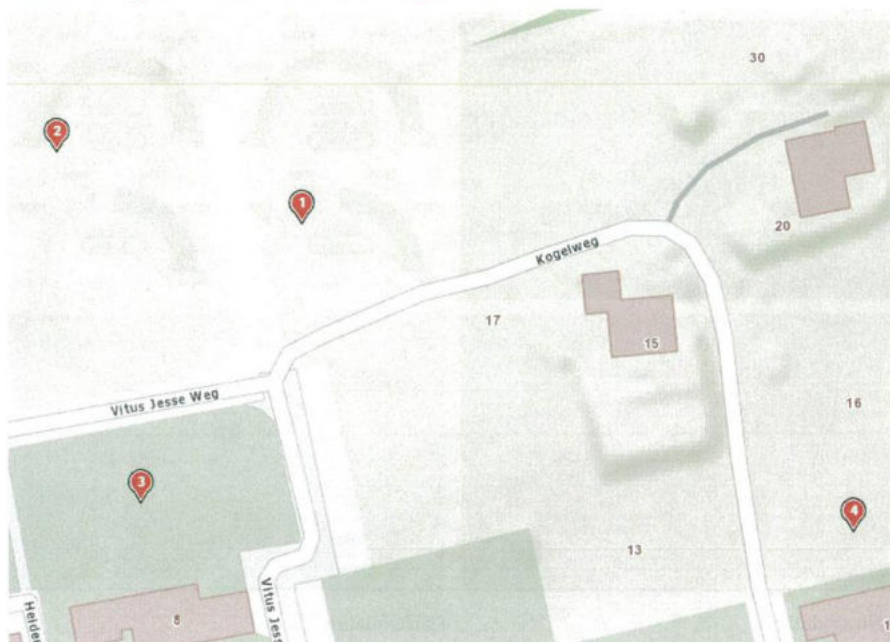
Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Maßgeblich für die Berechnung des Herstellungswertes (Neubauwertes) ist der Bauzustand zum Bewertungsstichtag.

4.3. Bodenwert

Im Umkreis von Kleindorf gibt es keine adäquaten Grundstücksverkäufe. Diese sind alle nördlich von St. Kanzian im Bereich der Wohnbebauung bzw. Siedlungserweiterung gegeben. Es sind dies nachstehende Verkäufe aus der ZT Datenforum - Immobilienpreissammlung.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	860/2023	08.03.2023	688,00	90,12 €	94,79 € *
2	Bauland	1252/2025	16.05.2025	2.000,00	88,00 €	87,75 € *
3	Bauland	421/2023	15.07.2022	1.242,00	80,52 €	85,99 € *
4	Bauland	688/2023	06.02.2023	704,00	87,36 €	92,07 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



04.04.2025
Bewertungsstichtag

90,15 €
Wert je m²

2,50 %
Valorisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der gegebenen örtlichen Verhältnisse, der Lage, Topographie und Grundstücksgröße kann gegenständlich der valorisierte Grundstückswert in der Höhe von € 90,-/m² vom SV als marktkonformer Wert für die Berechnung des Bodenwertes übernommen werden.

Der Wert der erworbenen Anschlussgebühren bezieht sich gegenständlich nur auf den Stromanschluss. Dieser Anschlusswert wird mit in etwa € 2.500,- eingeschätzt und zum Bodenwert hinzugerechnet.

Für die vorhandene Bebauung und die dadurch entstehenden Nutzungseinschränkungen für eine geänderte Verbauung etc. wird auch im Hinblick auf die Situierung des Gebäudes ein Bebauungsabschlag in der Höhe von 10% vom Grundstückswert in Abzug gebracht.

Bodenwertermittlung			
Baugrundstücksfläche	709 m ²		
Bauland "Dorfgebiet"	709 m ² x	90,00 €/m ² =	€ 63.810,00
Bebauungsabschlag	10 % x	63.810,00 € =	-€ 6.381,00
Zuschlag für Anschlussgebühren: nur Stromanschluss vorhanden			€ 2.500,00
Bodenwert			€ 59.929,00

4.4. Neubauwert

Der Neubauwert wird üblicherweise unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung der einzelnen Gebäudetrakte nach den festgestellten Bruttogeschossflächen ermittelt. Bei der rechnerischen Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren ist vom fiktiven Herstellungswert vergleichbarer Objekte bzw. baulicher Anlagen auszugehen. Zwar handelt es sich gegenständlich um eine ehemals gewerblich genutzte Werkstättenanlage. Diese ist aber bereits seit geraumer Zeit nicht mehr in Betrieb, weshalb eine konventionelle Sachwertermittlung für die Bauherstellungspreise einschließlich der Mehrwertsteuer vorgenommen wird.

Dem Abschlag für den verlorenen Bauaufwand, die individuelle Raumaufteilung und dem unorganischen Aufbau liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf des Gebäudes ein Teil der Baukosten dadurch verloren geht, dass ein objektiver Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn und den jeweils betriebstechnischen Funktionen anders gebaut hätte und daher den Aufwand des Verkäufers nicht voll honoriert.

Tischlereigebäude			
Neubauwertermittlung nach BGF			
KG Altrakt	113,5 m² x	800,00 €/m² =	€ 90.800,00
KG Zubau	40,0 m² x	700,00 €/m² =	€ 28.000,00
EG Werkstattenteil	258,0 m² x	1.600,00 €/m² =	€ 412.800,00
EG Bürotrakt	24,0 m² x	1.600,00 €/m² =	€ 38.400,00
EG Nordteil Zugang/Bretterlager	36,0 m² x	1.200,00 €/m² =	€ 43.200,00
EG Westteil Bretterlager	68,4 m² x	1.200,00 €/m² =	€ 82.080,00
Neubauwert	540 m²		€ 695.280,00
Tischlereigebäude			
Besondere Wertminderungen			
-			
Neubauwert			€ 695.280,00
Abschlag wegen: unorgan. Aufbau, verlorenem Bauaufwand, spezifischer Raumaufteilungen, Eigenregie etc.	10 % x 695.280,00	€ =	€ 69.528,00
gekürzter Neubauwert			€ 625.752,00

4.5. Bauzeitwert

Der Bauzeitwert wird vom Neubauwert abzüglich des Abschlages für den verlorenen Bauaufwand, die veraltete Raumaufteilung sowie abzüglich der Wertminderung infolge Zeitamortisation nach Architekt F. W. ROSS ermittelt.

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung und das Altern des Tischlereigebäudes erfassen.

Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter des Tischlereigebäudes sowie die zu erwartende Lebensdauer benötigt, daraus wird die so genannte technische Lebensdauer errechnet (siehe dazu auch Punkt Nutzungsdauer).

Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Lebensdauer und nach der Zustandsnote des Tischlereigebäudes aus den „erweiterten Wertminderungstabellen nach F. W. Ross“.

Die Wertminderungen werden automatisiert interpoliert gerechnet, es können daher geringe Abweichungen bei der händischen Multiplikation der Einzelwerte auftreten.

Tischlereigebäude		
Bauzeitwertermittlung		
-		
gekürzter Neubauwert		€ 625.752,00
Lebensdauer	70 J	
Alter	56 J	
technische Restnutzungsdauer	14 J	
Alter in Prozent der Lebensdauer	80 %	
Zustandsnote	3,5	
Gesamtwertminderung lineare AWM	86,640 % x 625.752,00 € =	-€ 542.151,53
Bauzeitwert Tischlereigebäude		€ 83.600,47

4.6. Gebäudezubehör

Es ist kein werthaltiges Gebäudezubehör vorhanden!

4.7. Außenanlagen

Die wertbeeinflussenden Außenanlagen sind unter Punkt 3.7. detailliert beschrieben. Diese stellen gegenständlich einen prozentuellen Wertansatz in der Höhe von rund 1,5% vom Gebäudezeitwert dar.

Außenanlagen		
Asphaltvorplatz samt Zufahrt, Traufenpflaster etc.		
Pauschale	1,5 % x 83.600,47 € =	€ 1.254,01
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)		€ 1.300,00

4.8. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauzeitwert des Tischlereigebäudes samt dem Zeitwert der Außenanlagen ergibt den Sachwert zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 59.929,00
Bauzeitwert Tischlereigebäude	€ 83.600,47
Gebäudezubehör	€ 0,00
Außenanlagen	€ 1.300,00
Sachwert	€ 144.829,47

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist vom Sachwert unter Einbeziehung der Marktverhältnisse der Verkehrswert zu bestimmen (= Marktanpassung). Dieser ergibt sich als Zu- oder Abschlag, je nachdem welche Kriterien überwiegen.

Wertmindernd ist gegenständlich vor allem die beengte Bebauung und nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als Tischlereiwerkstätte. Die abgeänderte Raumaufteilung und der konsenslose Ausbau des Büros stellen ebenso Abschlagskriterien dar. Es fehlt zudem ein Energieausweis, es gibt keine zentrale nachhaltige Beheizung, Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung in den Kanal sind noch nicht ausgeführt.

Zudem befindet sich das Gebäude teilweise mit nur 1,5 m Abstand zu nahe zur westlichen Grundstücksgrenze, was baurechtlich bei einer weiteren Verbauung bzw. Änderung zu Problemen führen kann.

Eine gewerbliche Nutzung der ehemaligen Tischlereiwerkstätte ist einerseits ohne aufrechte Betriebsstättengenehmigung und andererseits aufgrund der veralteten Bauweise sowie der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung praktisch nicht mehr zulässig.

Unter Berücksichtigung der schwierigen Marktverhältnisse sowie der angeführten wertmindernden Aspekte wird dafür ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von insgesamt 10% geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung		
Sachwert		€ 144.829,47
Marktanpassungsabschlag	-10 % x 144.829,47 € =	-€ 14.482,95
Verkehrswert		€ 130.346,52
VERKEHRSWERT gerundet		€ 130.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 465** GB 76113 St. Kanzian
mit dem Tischlereigebäude
beträgt rund **130.000,--**.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich 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 auch realisierbar ist.

Bleiburg, am 16.10.2025

Für die Richtigkeit
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige