



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

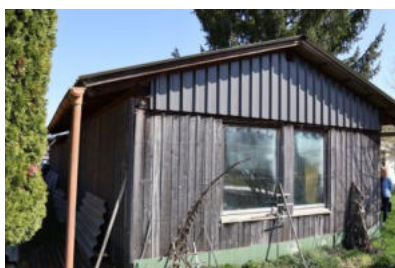
vertreten durch: Grauf Hartl Kröpl Pirker Rechtsanwälte OG
Hans-Wiegele-Straße 3/I
9100 Völkermarkt

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

Liegenschaft: **EZ 697 GB 76113 St. Kanzian**
Grundstück 500/3

Grundstücksgröße: 744 m²

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



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Lagergebäude	
Grundbuch:	EZ 697 GB 76113 St. Kanzian	
Grundstück:	500/3	
Grundstücksgröße:	744 m ²	
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“	
Gefahrenzonenplan:	Das Areal befindet sich in keinem ausgewiesenen Hochwasser-Überschwemmungsgebiet.	
Seehöhe:	ca. 450 m ü.A.	
Objektgröße:	EG Lagergebäude	ca. 137,50 m ² BGF
Liegenschaftsadresse:	Kleindorf I/5 9122 St. Kanzian am Klopeiner See	
Bewertungsstichtag:	04.04.2025	
Befundaufnahme:	04.04.2025	
Gebäudezubehör:	kein Gebäudezubehör vorhanden	
Einrichtungen:	keine Einrichtung vorhanden	
Energieausweis:	nicht erforderlich	
Gebäudealter:	26 Jahre	
Technische Restnutzungsdauer:	14 Jahre	

Entrümpelungs- u. Reparaturkosten:

rund € 3.600,- (= als Abzug vom Sachwert)
Dies stellt einen vom SV geschätzten Kostenaufwand für die erforderlichen Aufräum-, Entrümpelungs- und dringenden notwendigen Reparaturarbeiten dar.

Sachwert:

rund € 75.000,--

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 697** GB 76113 St. Kanzian
mit dem Lagergebäude
beträgt rund **60.000,--**.

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

1.1.	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	11
2.6.	Öffentliche Stellen und Infrastruktur	12
2.7.	Ver- und Entsorgung.....	12
2.8.	Nutzung der Liegenschaft	12
2.9.	Chronik	13
2.10.	Teilung und Bebaubarkeit.....	13
3.	OBJEKT.....	14
3.1.	Beschreibung	14
3.2.	Konstruktiver Aufbau	17
3.3.	Raumeinteilung und Ausstattung.....	18
3.4.	Objektdaten.....	20
3.5.	Erhaltungszustand.....	20
3.6.	Entrümpelungs- und Reparaturkosten	20
3.7.	Außenanlagen.....	21
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. Reparatur- und Entrümpelungskosten	30
4.7. Außenanlagen.....	30
4.8. Sachwert.....	31
4.9. Verkehrswert der Liegenschaft	31

Beilagen:

- SV-Bilddokumentation vom 04.04.2025
- Grundbuchsauszug EZ 697, Abfragedatum 06.03.2025
- KAGIS-Auszüge mit Orthofotos, FLÄWI, Mappenplan, Leitungsplan, Oberflächenabflussplan und Ortsplan
- Kaufvereinbarung zwischen Adrian Eberhart und Manushak Eberhart vom 23.09.2023 betreffend Hüttenverkauf vom Bretterlager
- Kaufvertrag TZ 1012/1994 vom 19.01.1993
- Schreiben der Gemeinde St. Kanzian vom 23.06.2004 bezüglich Bauanzeige vom 20.02.2004
- Diverse Schreiben von Ferdinand Eberhart und vom Baudienst der BH Völkermarkt
- Bescheid der Gemeinde St. Kanzian vom 04.05.1999 betreffend die Errichtung von zwei Holzlagerplätzen samt dem bewilligten Einreichplan der Holzbau Puschnig GmbH mit Baubeschreibung, Lageplan und Grundriss

1.2. Bedingungen

Zu ermitteln ist der Verkehrswert der EZ 697 GB 76113 St. Kanzian mit dem Grundstück 500/3.

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 um ein privat genutztes Lagergebäude handelt, welches zudem nicht nachhaltig und rentabel vermietbar ist, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

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

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 Beschluss 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

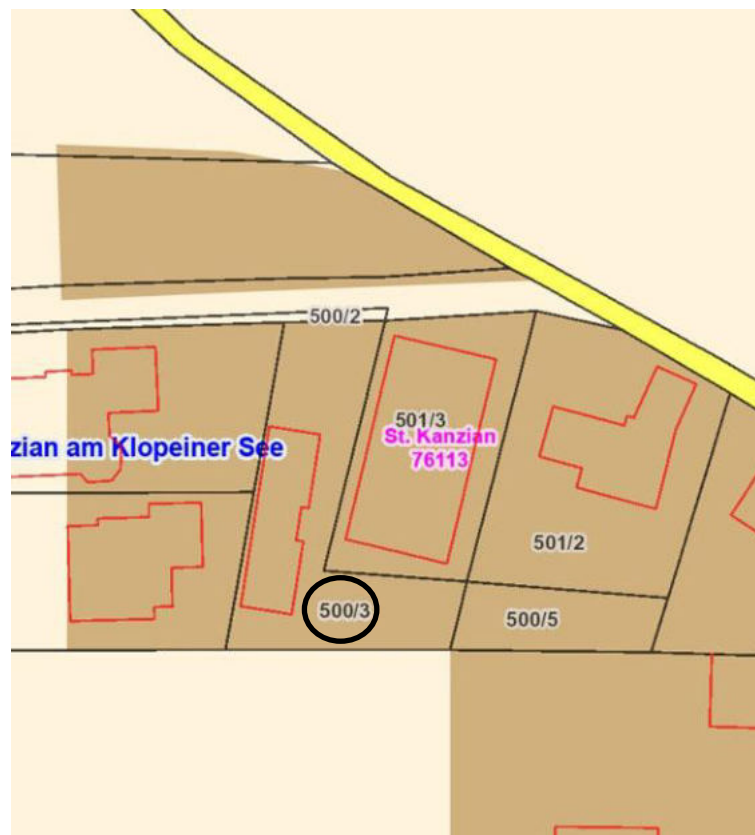
- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 04.04.2025
- Grundbuchsauszug EZ 697, Abfragedatum 06.03.2025
- Erhebungen bei der Gemeinde St. Kanzian, bei der BH Völkermarkt und beim BG Völkermarkt
- KAGIS-Auszüge mit Orthofotos, FLÄWI, Mappenplan, Leitungsplan, Oberflächenabflussplan und Ortsplan

- 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
- Kaufvereinbarung zwischen Adrian Eberhart und Manushak Eberhart vom 23.09.2023 betreffend Hüttenverkauf vom Bretterlager
- Kaufvertrag TZ 1012/1994 vom 19.01.1993
- Schreiben der Gemeinde St. Kanzian vom 23.06.2004 bezüglich Bauanzeige vom 20.02.2004
- diverse Schreiben von Ferdinand Eberhart und vom Baudienst der BH Völkermarkt
- Bescheid der Gemeinde St. Kanzian vom 04.05.1999 betreffend die Errichtung von zwei Holzlagerplätzen samt dem bewilligten Einreichplan der Holzbau Puschnig GmbH mit Baubeschreibung, Lageplan und Grundriss
- Auskünfte und Angaben der Streitparteien und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung

Liegenschaft:	Lagergebäude
Grundbuch:	EZ 697 KG 76113 St. Kanzian
Grundstück:	500/3
Grundstücksgröße:	744 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: 3/4

Adrian Eberhart

GEB: 1959-07-31 ADR: Kleindorf I/9, St. Kanzian a. K. 9122

b 1929/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-12-01 Eigentumsrecht

c 1929/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 1091/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

2 ANTEIL: 1/4

Manuela Griseldis Eberhart

GEB: 1962-06-25 ADR: Eberhard Fugger Straße 20/38 5020

a 1012/1994 Kaufvertrag 1993-01-19, Schenkungsvertrag 1993-02-04
Eigentumsrecht

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

2.3. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

Anzumerken ist, dass unter Punkt 6. des Kaufvertrages TZ 1012/1994 vom 19.01.1993 angeführt ist: *Der Käufer erwirbt das Vertragsobjekt, um einen Schutzstreifen zum anliegenden Grundbesitz der Verkäuferin des Grundstücks 500/1 zu schaffen, wobei Bauführungen auf dem Grundstück 500/3 nur mit Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des südwestlich angrenzenden Grundstück 500/1 durchgeführt werden dürfen. Jedenfalls ist für immerwährende Zeit untersagt, auf der Parzelle 500/3 Werkstattegebäude zu errichten oder zu erweitern. Ohne Zustimmung ist nur die Errichtung eines Bretterlagers mit Überdachung gestattet. Diese Regelung wäre gemäß Kauf- bzw. Schenkungsvertrag auch verbücherungsfähig, ist aber im Grundbuch nicht als Belastung vermerkt!?*

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Lagergebäude befindet sich westlich vom Tischlereigebäude nördlich der Ortschaft St. Kanzian in Kleindorf I. Die Zufahrt erfolgt von der Nordseite über den asphaltierten, öffentlichen Gemeindeweg. Entlang der Ostseite des Gebäudes erfolgt der Zugang und die Bewirtschaftung der Lagerräume, wobei an der Nordseite der Giebelwand auch noch ein Kipptor „eingebaut“ ist. Der Grenzabstand zu den westlichen Nachbargrundstücken 500/6 und 500/1 beträgt nur in etwa 1 – 1,5 m. Das L-förmige Grundstück schließt auch im Süden zum Tischlereigebäude an, wobei sich hier Obstbäume und eine freie Wiesenfläche befinden. 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.

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 Lagergebäude besitzt keinerlei Anschlüsse! Ein Anschluss wäre aber von der Nordseite hinsichtlich Wasser und Kanal sowie Strom über die Freileitung relativ einfach möglich.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Lagergebäude wird vom Verpflichteten nur für private Zwecke verwendet.

2.9. Chronik

Mit Baubescheid der Gemeinde St. Kanzian vom 04.05.1999 wurden Herrn Ferdinand Eberhart zwei Holzlagerplätze in der Größe von ca. 10,0 m x 5,50 m als offene Holzgebäude bewilligt. Tatsächlich sind diese Gebäude mit dem Zwischenraum von ca. 5 m verbunden und baulich geschlossen worden, wodurch insgesamt eine Gebäudelänge von knapp 25 m entstanden ist. Dies wurde von der Baubehörde auch „bemängelt“, zumal der Grenzabstand zur Westseite für ein so langes Gebäude zumindest 3 m betragen müsste. Der konsenslos errichtete Zwischentrakt müsste demnach baurechtlich eigentlich wieder entfernt werden.

Mit Schenkungs- bzw. Kaufvertrag von 1993 wurde die Betreibende Partei 1/4 Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft. Mit Einantwortungsbeschluss vom 01.12.2009 wurde der Verpflichtete 3/4 Eigentümer.

Eine Bauvollendungsmeldung bzw. Kollaudierungsbewilligung vom Lagergebäude liegt bei der Gemeinde St. Kanzian nicht auf.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmeten Grundstücks wäre aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung praktisch schon möglich, wobei dies in erster Linie die freie Wiesenfläche an der Südostseite betrifft. Diesbezüglich könnte aber nur eine Grundstücksarrondierung zum Tischlereigebäude oder zum Wohngebäude an der Ostseite vorgenommen werden. Auch eine weitere Bebauung wäre nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde St. Kanzian grundsätzlich zulässig. Hinzuweisen ist dabei auf die außerbüchliche Einschränkung, welche im Kaufvertrag formuliert ist. Darin ist bei einer Bebauung die Zustimmung vom Grundstücksbesitzer der südwestlichen Nachbarparzelle 500/1 notwendig.

3. OBJEKT

3.1. Beschreibung

Gemäß Bewilligung vom 04.05.1999 sollten zwei Holzgebäude in der Größe von 5,5 x 10 m mit einem Zwischenraum von rund 5,2 m errichtet werden. Tatsächlich wurde aber die gesamte Länge und auch der Zwischenraum verbaut, wodurch ein rund 25 m langes Holzgebäude entstanden ist. Dies ist von der Baubehörde mit Schreiben vom 23.06.2004 zwar bemängelt worden, aber weitere baupolizeiliche Wiederherstellungsmaßnahmen etc. sind bis dato nicht verordnet worden.

Das in Holzkonstruktionsbauweise errichtete Gebäude ist mit einem flachen Satteldach versehen. An der Ostseite sind die einzelnen Lagerboxen mehr oder weniger offen. Die übrigen Außenwandflächen sind mit Holzbrettern bzw. Trapezblechen verkleidet. Auch die Dacheindeckung ist mit Trapezblechbahnen ausgeführt. Der konsenslos errichtete Zwischenteil ist mit einem Pultdach versehen und mit Wellblechplatten eingedeckt.

Die Holzstützen sind auf Stahlfüßen im Boden verankert. Die Tragkonstruktion des Gebäudes bildet eine massive Holzkonstruktion, wobei die Dachausbildung konstruktiv als Pfettendachstuhl konzipiert ist. Entlang der Traufen sind Dachrinnen angebracht. Eine Entwässerung erfolgt aber nur frei auslaufend auf die Wiese. Der Boden im Gebäude ist großteils nur als Erdboden bzw. Schotterboden ausgeführt, teilweise sind Holzplatten als Bodenbelag aufgelegt. Hausinstallationen für Elektro oder Wasser gibt es nicht.

Das Lagergebäude weist eine Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 137,50 m² auf. Der Abstand gegenüber der westlichen Anrainergrundgrenze sollte bescheidgemäß zumindest 1,50 m betragen!? An der Südseite ist dies – soweit überprüfbar – gegeben. Wie groß der Abstand an der Nordseite ist, kann ohne Vermessung nicht festgestellt werden, zumal der Bereich durch Baumaterial und Bretter usw. verstellt ist und nicht zugänglich war.



Gebäudeansicht von der Nordostseite mit provisorisch eingebautem Kipptor



Gebäudeansicht von der Südwestseite



Südtrakt – Gebäudeansicht Ostseite



Holzlager Nordtrakt Innenansicht



Wandkonstruktion Südwestecke mit kombinierter Bretter- und Trapezblechverkleidung

3.2. Konstruktiver Aufbau

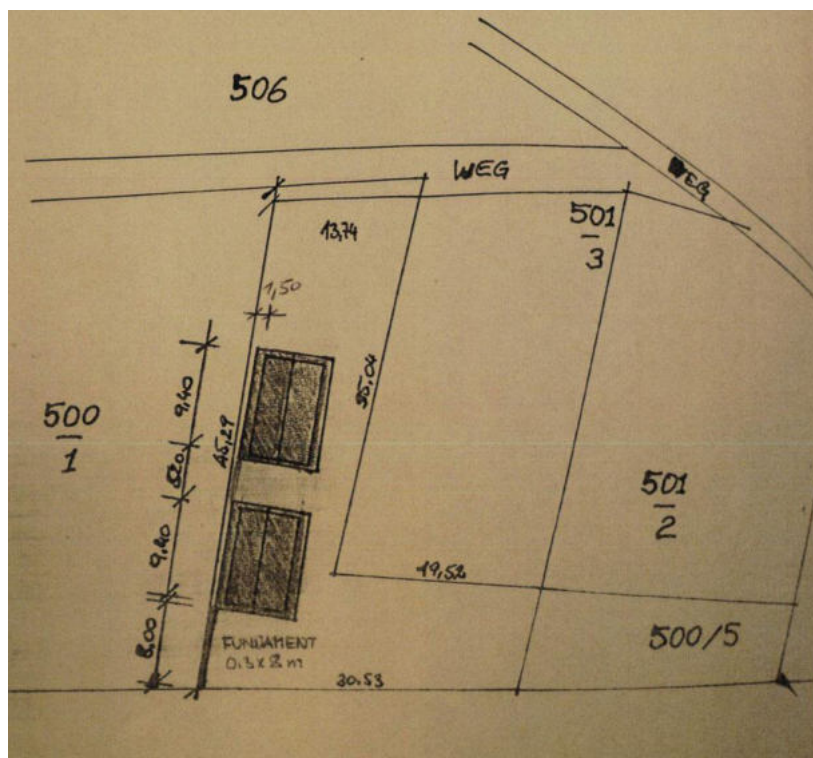
Festzustellen ist, wie bereits vorher angegeben, dass das Lagergebäude nicht bewilligungskonform errichtet worden ist. Der Zwischenraum zwischen den beiden Gebäuden wurde zwischenzeitlich konsenslos verbunden und wird auch als Lager verwendet.

Fundamentierung:	Punktfundamente teilweise aus Beton mit Stahlfüßen für die Holzstützenbefestigung;
Außenwände:	Holzriegelkonstruktion mit Holzbretter- und Trapezblechverkleidung;
Tragkonstruktion:	massive Holzrahmenkonstruktion mit Pfettendachstuhl als Binder in Hängewerkausführung;
Dachstuhl:	flacher Pfettendachstuhl mit 18° Dachneigung, zimmermannsmäßig gefertigt;

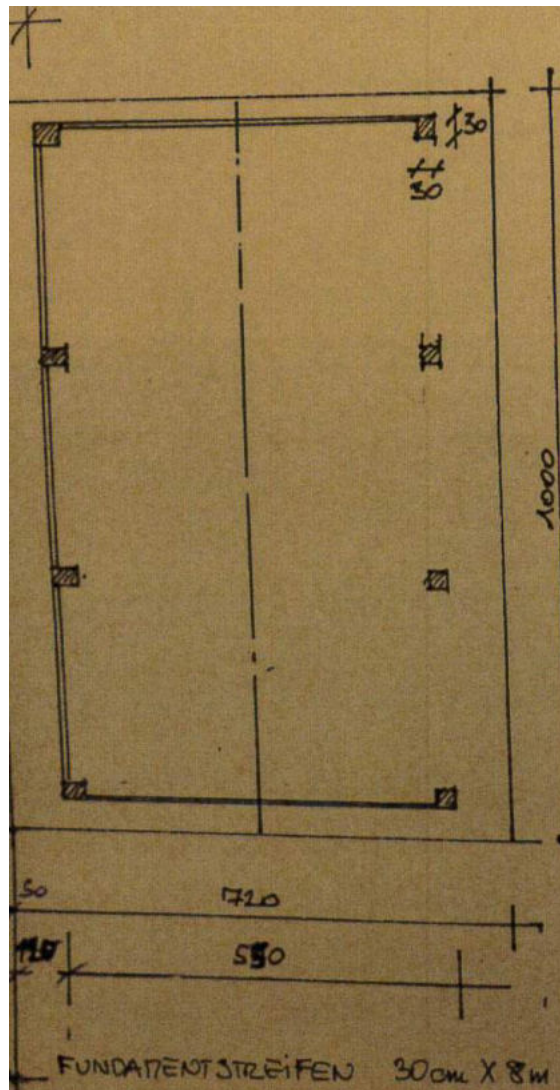
Dacheindeckung:	Trapezblech mit Dachrinnen ohne Schneefänger, Regenabfallrohre frei auf die Wiese auslaufend;
Böden:	Schotter- bzw. Erdböden, teilweise mit nur aufgelegten Holzplatten etc.;
Raumhöhe:	laut Plan ca. 2,50 m bis zu den Bundträmen;
Haustechnik:	es ist weder Strom noch Wasser installiert;
Wasserversorgung:	kein Anschluss gegeben;
Abwasserbeseitigung:	kein Kanalanschluss gegeben, es fehlt auch eine Sickeranlage für die Dachwässereinleitung.

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

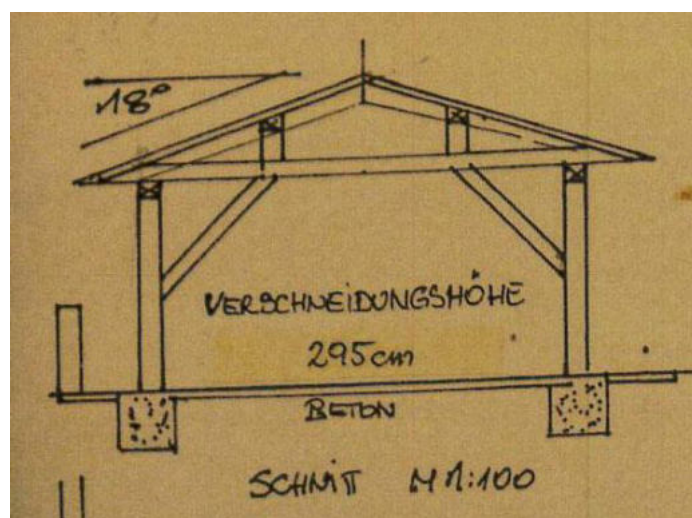
Die Raumaufteilung des Lagergebäudes ergibt sich aus den Bauplänen, wobei der Zwischentrakt zwischen den beiden Gebäuden nunmehr ausgebaut ist und mit einem flachen Pultdach versehen wurde.



Lageplan laut Einreichplan 1999



Genehmigter Gebäudegrundriss laut Einreichplan 1999



Genehmigte Gebäudekonstruktion laut Einreichplan 1999

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossfläche (BGF):

EG Lagerfläche ca. 137,50 m² BGF

Gebäudealter: 26 Jahre

Technische Restnutzungsdauer 14 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Das in massiver Holzkonstruktionsbauweise errichtete Lagergebäude ist inzwischen 26 Jahre alt und befindet sich in einem teilweise reparaturbedürftigen bzw. komplettierungsbedürftigen Zustand.

Unter Zugrundelegung der gegebenen Bauausführung und des Alters des Gebäudes wird die durchschnittliche Gebäudezustandsnote mit 4,0 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. Entrümpelungs- und Reparaturkosten

Die Aufräum-, Reparatur- und Entrümpelungskosten werden wie folgt angesetzt:

Pos. 1) Deponiekosten ca. € 1.000,00

Pos. 2) Aufräumarbeiten Helfer
20 Std. a € 30,00 ca. € 600,00

Pos. 3) Reparaturkosten am Gebäude
20 Std. Facharbeiter a € 60,00 ca. € 1.200,00

Pos. 4) Material- und Nebenkosten ca. € 200,00

Summe ca. € 3.000,00

+ 20% MwSt. € 600,00

Entrümpelung- und Reparaturkosten gesamt € 3.600,00

3.7. Außenanlagen

Entlang der Südseite ist ein Zaunsockel mit Eisenstehern als Einfriedung vorhanden. Der südliche begrünte Wiesenteil ist zudem als Obstgarten mit einigen Obstbäumen und Ziersträuchern gärtnerisch gestaltet. In diesem Bereich südlich der Tischlerei befindet sich auch noch ein gepflasterter Sitzplatz. Der Zufahrtsbereich an der Nordseite ist nicht gekoffert und lediglich als Wiesenfläche ausgebildet.

Sickeranlagen sind nicht vorhanden, das Oberflächenwasser der Gebäudedächer wird lediglich freiauslaufend zur Versickerung gebracht.



Wiesen- und Obstgartenfläche an der Südseite mit markiertem Grenzverlauf zum Tischlereigebäude



Zaunanlage an der Südseite



Befestigter Sitzplatz



Grenzbaum mit Wiesenfläche bis hin zur nördlichen Zufahrt



Schutt- und Sperrmüllablagerungen an der Nordseite des Grundstücks bis zum Lagergebäude

3.8. Bauliche Grundstücksausnutzung

Bruttogeschossfläche: ca. 138 m² BGF

Grundstücksfläche: ca. 744 m²

$GFZ = \text{Bruttogeschossfläche} : \text{Grundstücksfläche} = 138 \text{ m}^2 : 744 \text{ m}^2 = 0,19 \text{ GFZ}$

Zulässig nach den Bestimmungen des Bebauungsplans der Gemeinde St. Kanzian wäre für Bauland „Dorfgebiet“ eine höchstzulässige GFZ von 0,5. Demnach sollte noch eine genügend große Ausbaureserve für eine weitere Bebauung vorhanden sein!

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 Lagergebäude 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 Lagergebäuden das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden. Nachdem gegenständlich aber keine nachhaltige Vermietung und Bewirtschaftung der privat genutzten Lagerboxen möglich ist, kann dafür auch kein Reinerlös erzielt werden.

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

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 Wertermittlungsstichtag 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.

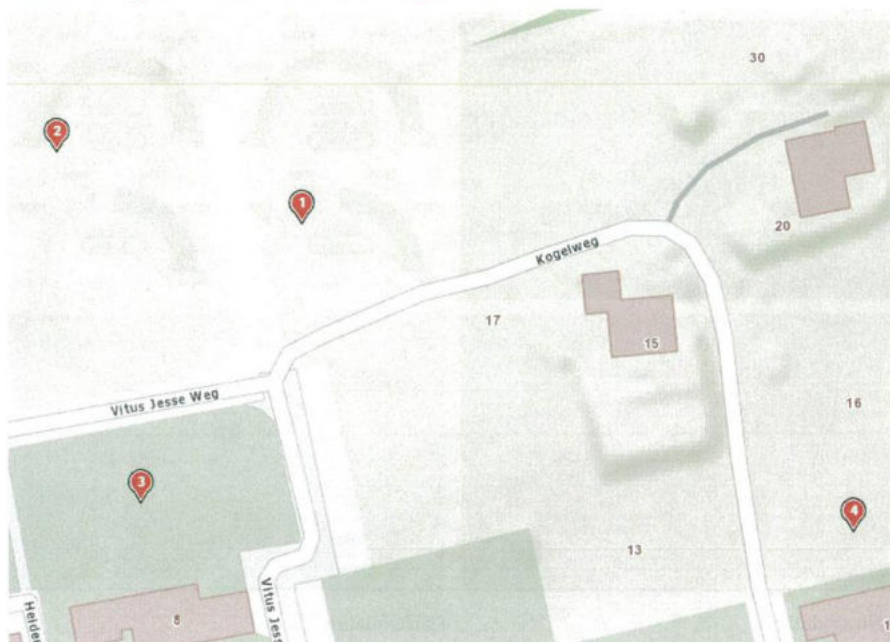
Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

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.

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	744 m ²			
Bauland "Dorfgebiet"	744 m ² x	90,00 €/m ² =		€ 66.960,00
Bebauungsabschlag	10 % x	66.960,00 € =		-€ 6.696,00
Zuschlag für Anschlussgebühren:				
Keine Anschlüsse vorhanden				€ 0,00
Bodenwert				€ 60.264,00

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. Für die Sachwertermittlung werden die Bauherstellungspreise einschließlich der Mehrwertsteuer herangezogen.

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 nutzungstechnischen Funktionen anders gebaut hätte und daher den Aufwand des Verkäufers nicht voll honoriert.

Lagergebäude		
Neubauwertermittlung nach BGF		
EG Holzgebäude	137,5 m ² x	800,00 €/m ² = € 110.000,00
Neubauwert	138 m²	€ 110.000,00
Lagergebäude		
Besondere Wertminderungen		
- Neubauwert		€ 110.000,00
Abschlag wegen: unorgan. Aufbau, verlorenem Bau aufwand, spezifischer Raumaufteilungen, Eigenregie etc.	10 % x 110.000,00 € =	€ 11.000,00
gekürzter Neubauwert		€ 99.000,00

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 Lagergebäudes erfassen.

Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter des Lagergebäudes 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 Lagergebäudes 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.

Lagergebäude		
Bauzeitwertermittlung		
-		
gekürzter Neubauwert		€ 110.000,00
Lebensdauer	40 J	
Alter	26 J	
technische Restnutzungsdauer	14 J	
Alter in Prozent der Lebensdauer	65 %	
Zustandsnote	4	
Gesamtwertminderung lineare AWM	83,410 % x 110.000,00 € =	-€ 91.751,00
Bauzeitwert Lagergebäude		€ 18.249,00

4.6. Reparatur- und Entrümpelungskosten

Pos. 1) Deponiekosten	ca.	€ 1.000,00
Pos. 2) Aufräumarbeiten Helfer 20 Std. a € 30,00	ca.	€ 600,00
Pos. 3) Reparaturkosten am Gebäude 20 Std. Facharbeiter a € 60,00	ca.	€ 1.200,00
Pos. 4) Material- und Nebenkosten	ca.	€ 200,00
Summe	ca.	€ 3.000,00
+ 20% MwSt.		€ 600,00
<u>Entrümpelung- und Reparaturkosten gesamt</u>		<u>€ 3.600,00</u>

Der Aufwand in der Höhe von rund € 3.600,- wird vom Sachwert in Abzug gebracht.

4.7. Außenanlagen

Die wertbeeinflussenden Außenanlagen sind unter Punkt 3.7. detailliert beschrieben. Diese stellen gegenständlich einen prozentuellen Wertansatz in der Höhe von rund 3% vom Gebäudezeitwert dar.

Außenanlagen	
Zaunsockel, Obstbäume u. Sträucher, befest. Sitzplatz etc.	
Pauschale	3 % x 18.249,00 € = € 547,47
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)	€ 500,00

4.8. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauzeitwert des Lagergebäudes samt dem Zeitwert der Außenanlagen unter Abzug der Reparatur- und Entrümpelungskosten ergibt den Sachwert zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 60.264,00
Bauzeitwert Lagergebäude	€ 18.249,00
Aufräum-, Reparatur- und Entrümpelungskosten	-€ 3.600,00
Außenanlagen	€ 500,00
Sachwert	€ 75.413,00

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 die außerbücherliche Bebauungseinschränkung gemäß Kaufvertrag, wonach für weitere Bebauung eine Zustimmung des südöstlichen Nachbarn vom Grundstück 500/1 erforderlich ist. Diese Einschränkung ist zivilrechtlich aber noch zu prüfen und es wird zu klären sein, inwieweit diese Bestimmung für nicht gewerbliche Baumaßnahmen zutrifft.

Ein weiteres wesentliches Wertminderungskriterium ist die konsenslos hergestellte Gebäudeverbindung zwischen den beiden Bautrakten, welche nach wie vor baurechtlich nicht „abgenommen“ ist! Gemäß der alten Bewilligung dürften eigentlich nur zwei Holzgebäude in einer Länge von jeweils 10 m ohne den Verbindungstrakt ausgeführt sein!

Unter Berücksichtigung der sowieso schwierigen Marktverhältnisse für derart bebaute Liegenschaften sowie der angeführten wertmindernden Aspekte wird dafür ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von insgesamt 20% geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung			
Sachwert			€ 75.413,00
Marktanpassungsabschlag	-20 % x 75.413,00 € =		-€ 15.082,60
Verkehrswert			€ 60.330,40
VERKEHRSWERT gerundet			€ 60.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 697** GB 76113 St. Kanzian
mit dem Lagergebäude
beträgt rund **60.000,--**.

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 20.10.2025

Für die Richtigkeit
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige