



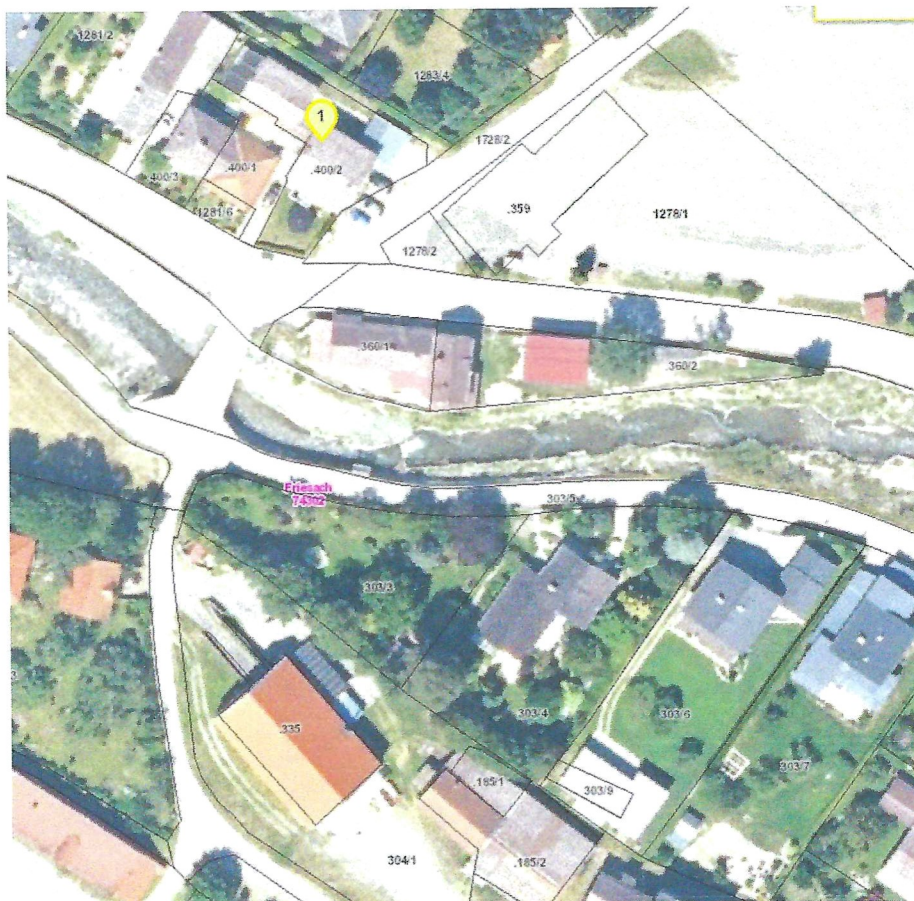
Dipl. Ing.
HERFRIED VERDINO

Beilage ./7
Allg. beeideter u. gerichtlich
zertif. Sachverständiger für
Hochbau - Architektur
Wohnungseigentum
Liegenschaftsbewertungen

Bewertungsgutachten

der Liegenschaft

Doppelwohnhaus
Lastenstraße 14, 9360 Friesach
EZ 901, Bezirksgericht St. Veit an der Glan,
Grundbuch 74302, Friesach



St. Veit/Glan, 27.06.2023



9300 St. Veit / Glan, Urtlstrasse 25
Tel: 04212-3804, Fax: 04212-72102
e-mail: herfriedverdino@aon.at
www.herfriedverdino.at



1.) Kurzübersicht

Auftraggeber	Mag. Max Verdino, Rechtsanwalt Waagstraße 9 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Doppelwohnhaus Lastenstraße 14 9360 Friesach Einlagezahl 901, Grundbuch Friesach (74302), Bezirksgericht St. Veit an der Glan
Stichtag	20.06.2023
Sachverständiger	DI Herfried Verdino
Eigentümer mit Anteilen	Marc Manuel Hausharter, 1 / 4 Marc Manuel Hausharter, 1 / 4 Johann Hausharter, 1 / 4 Karin Hausharter, 1 / 4

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	487.642,12
Verkehrswert gerundet	390.000,00

Anteil Marc Manuel Hausharter (einschl. Inventar)	190.000,00
--	-------------------

Der Sachverständige



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.) KURZÜBERSICHT	3
2.) GRUNDLAGEN / UNTERLAGEN	4
3.) ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	5
4.) BEGRIFFSBESTIMMUNGEN / BEWERTUNGSVERFAHREN	6
5.) ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	9
6.) BESCHREIBUNG OBJEKTE, AUSSENANLAGEN UND INVENTAR	10
7.1.) Bodenwert	13
7.2.) Gebäudewert	14
8.) VERKEHRSWERT MIT SCHLUSSKOMMENTAR	16

Beilagen:

- Bildbeilage mit 41 Fotos
- Grundbuchsauszug
- 11 Blatt Vergleichswerte Bauland,
- 18 Blatt Vergleichswerte Häuser
- 2 Blatt Ablichtung Pläne



Luftbild KAGIS

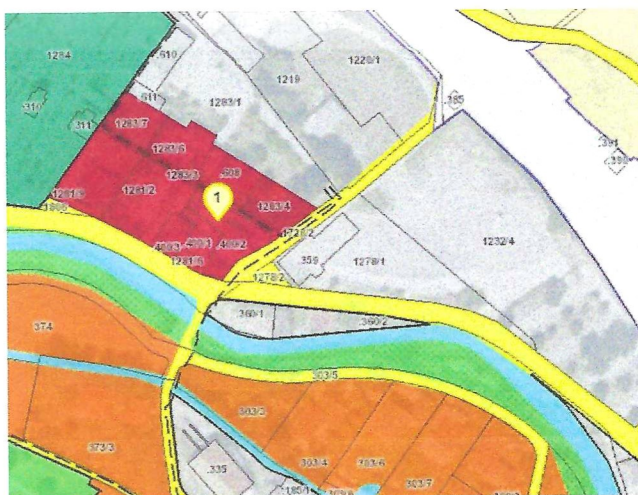
2.) Grundlagen / Unterlagen

- Örtliche Besichtigung am 09.05.2023 in Anwesenheit von Rechtsanwalt Mag. Max Verdino, Marc Manuel und Johann Hausharter
- Grundbuchsauszug vom 15.11.2022
- Unterlagen Kagis, Medix, Statistik Austria und ZT Datenforum
- Mit Handy abgelichtete und per E-Mail übersendete Gebäudepläne
- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG - BGBl. 1992/150
- Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Herausgeber Austrian Standards Institute, 1. Auflage 2016
- Literatur:
 - a) Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ 2. Auflage
 - b) Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 6. Auflage
 - c) Ross – Brachmann - Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
 - d) Rössler – Langner – Simon – Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“
 - e) Bienert – Funk: „Immobilienbewertung Österreich“
 - f) „Der Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
 - g) Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

DKM Lageplan



Flächenwidmungsplan



3.) Allgemeine Vorbemerkungen

* **Zweck / Verwendung des Gutachtens:**

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG 1992, BGBl. 992/150 im Schuldenregulierungsverfahren Marc Manuel Hausharter.

* Das Gutachten hat nur im Gesamten Gültigkeit. Eine Vervielfältigung und Veröffentlichung darf nur vollständig erfolgen. Eine auszugsweise Veröffentlichung kann zu missverständlichen Auslegungen führen, wofür keine Verantwortung übernommen wird. Das Gutachten darf außerdem nur für angeführten Zweck verwendet werden.

* **Befundaufnahme:**

Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt. Der Bau- und Erhaltungszustand wurde durch äußeren Augenschein und unter Zugrundelegung der bei der Ortsbesichtigung eingeholten Informationen erhoben und beurteilt.

* Eine statische und bauphysikalische Untersuchung der Gebäude würde den Rahmen dieses Gutachtens übersteigen und ist nicht vorgenommen worden. Ebenso wird die Funktionsfähigkeit der sanitären und elektrischen Installationen sowie der Heizungsanlage vorausgesetzt. Eine diesbezügliche Überprüfung ist ebenfalls nicht erfolgt.

* Es wird davon ausgegangen, dass alle behördlichen Genehmigungen und behördlichen Auflagen erfüllt sind und die vorhandenen Anschlüsse ordnungsgemäß durchgeführt und behördlich abgenommen sind.

* Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies nicht der Fall ist, basiert das Ergebnis des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

* **Haftungen des Sachverständigen:**

Die Haftung gegenüber dem Auftraggeber findet ihre Grundlage in den Bestimmungen des § 1299 ABGB.

* **Genauigkeit des Resultates:**

Bei der Immobilienbewertung werden bestimmbare Werte wie umbauter Raum, Nutzflächen, Alter etc. mit nur schätzbaren Werten wie Bodenwert, Baukosten, Restnutzungsdauer etc.

verknüpft, sodass das Ergebnis immer eine **Schätzung** des möglichen Verkaufspreises ist. Das Ergebnis des Gutachtens ist daher keine exakte Größe, sondern ein toleranzbehafteter Wert, wobei bei Verkehrswertschätzungen eine Schwankungsbreite von + / - 15 % als systemimmanent zu betrachten ist und auch im gerichtlichen Verfahren anerkannt wird.

4.) Begriffsbestimmungen / Bewertungsverfahren

Der **Verkehrswert oder Marktwert** wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr, insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht. Weiters erfolgt die Bewertung auf Grund aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Gemäß § 3 LBG sind für die Bewertung **Wertermittlungsverfahren** anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Entsprechend der Art und Verwendung des Objektes wird das **Sachwertverfahren (§ 6 LBG)** angewendet.

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Der Wert der Sache wird durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile der Sache berechnet. Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft Ertragszwecken dient, was in diesem Fall nicht zutrifft.

Die **Bodenwerte** werden nach dem **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)** ermittelt. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise betreffen Grundstücke, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie sollen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren wie die zu bewertenden Grundflächen besitzen. Darunter fallen die allgemeine und besondere Lage, der Erschließungszustand, die Erschließungskosten, die Grundstücksform und –gestalt,

die Nutzungsmöglichkeiten, die Bodenbeschaffenheit und die Entfernung zu Orts- oder Stadtzentren bzw. zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln. Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren von den Vergleichsgrundstücken abweichen, so werden die Differenzen durch Zu- oder Abschläge berichtigt.

Entsprechend der ÖNORM B 1802 Pkt. 5.4.2. wird bei GST .97 der **gebundene Bodenwert** angesetzt. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft abgeleitet, wobei erforderliche Abschläge für 'erfolgte, individuelle, die Eigenschaften des Grundstückes nicht voll nutzende Bebauung' (Bebauungsabschlag) berechnet werden.

Der **Neubauwert** des Objektes wird aus den **gewöhnlichen Herstellungskosten** je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten. Der Bestimmung der gewöhnlichen Herstellungskosten werden eigene Baupreisbeobachtungen und -aufzeichnungen, die Gebäudebewertungstabellen für Versicherungszwecke sowie die Baupreisindizes der Statistik Austria alles unter Berücksichtigung der spezifischen Bauart des Objektes zu Grunde gelegt.

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Er ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten abzüglich einer Wertminderung wegen Alters sowie vorhandener Baumängel und Bauschäden.

Die **Restnutzungsdauer (RND)** stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der RND werden die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt. Die RND wird unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung bestimmt. Da sich das Objekt aus einzelnen Bauteilen zusammensetzt, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden sind, wird ein fiktives Baujahr ermittelt.

Die **Alterswertminderung** hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ab. Diese wird durch vier Faktoren beeinflusst:

- Dauerhaftigkeit des Rohbaus: Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach
- Qualität und Ausführung eines Gebäudes: Qualität der Baustoffe, fachgerechte Verarbeitung

- Laufende Unterhaltung des Objektes
- Äußere Einflüsse bzw. Umwelteinflüsse.

Als **Wertminderungsverfahren** angewendet wird die **lineare Alterswertminderung**. Bei dieser wird der Neubauwert für den Zeitraum der Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Diese Methode wird u.a. bei gewerblich und industriell genutzten Gebäuden, bei Siedlungshäusern und bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit aufwendigerer Innenausstattung angewendet.

Weiters erfolgt beim Wohnhaus Südostseite ein Abschlag von **7,5 %** infolge **verlorenen Bauaufwandes**. Es ist nämlich davon auszugehen, dass ein Teil der Baukosten bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den Vorstellungen von Interessenten hinsichtlich Architektur und Ausführung nicht voll entspricht.

5.) *Allgemeine Beschreibung*

5.1.) **Gutsbestand**

Die Liegenschaft EZ 901, Katastralgemeinde 74302 Friesach, Bezirksgericht St. Veit an der Glan, umfasst lt. Grundbuchsdaten:

GST NR .400/2

Fläche: 611 m²

mit den **2 Wohnhäusern Lastenstraße 14, 9360 Friesach**.

5.2.) **Dingliche Rechte und dingliche Lasten** (Eintragungen im A 2 – und C – Blatt)

Siehe Kopie des Grundbuchsatzuzuges in der Anlage. Anmerkung: Sämtliche Eintragungen im A 2 – Blatt und C – Blatt haben auf den Schätzwert keinen Einfluss.

5.3.) **Lage und Form des Grundstückes**

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Stadtbereich von Friesach, nordöstlich angrenzend an die Lastenstraße und nordwestlich angrenzend an die Holzstraße, die im südöstlichen Eckbereich gegenständlichen Grundstückes von der Lastenstraße in nordöstliche Richtung abzweigt. Südlich an die Lastenstraße angrenzend der Metnitzbach und 130 m nordöstlich die Eisenbahnlinie Wien – Klagenfurt und weiter nordöstlich, nahezu parallel zur Bahnlinie, in einem Abstand von ca. 400 m die Friesacher Bundesstraße B 317 nach Wien und Klagenfurt.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt indem man von der Schnellstraße zur Stadt Friesach abfährt und nach Querung der Bahnlinie in die nach Norden führende Bahnhofstraße abzweigt. Diese geht nach dem Bahnhof in die Lastenstraße über. Die Entfernung von der Bundesstraßenabfahrt bis zur gegenständlichen Liegenschaft beträgt 1,2 km. Von gegenständlicher Liegenschaft ins Stadtzentrum sind es per KFZ rund 1km.

Gegenständliches Grundstück besteht aus einem nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksteil, wobei die Längsachse des nordwestlichen Grundstücksteiles nach Nordwesten - Südosten und des südöstlichen Grundstücksteiles nach Südwesten - Nordosten gerichtet sind. Das gesamte Grundstück ist ebenflächig.

5.4.) Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Friesach ist **GST NR .400/2 als Bauland – Geschäftsgebiet** gewidmet.

5.5.) Ausstattung und Beschreibung der Stadt Friesach

Die Stadt Friesach ist ein Unterzentrum im Norden des Bezirkes St. Veit an der Glan und hat ca. 5000 Einwohner.

Die Region wurde im späten 6.Jahrhundert durch die Slawen besiedelt. Der Unterwerfung der Karantaner Slawen um 740 folgte eine Besiedlung durch Bajuwaren. Im Jahre 860 übereignete Ludwig der Deutsche mehrere Güter dem Salzburger Erzbischof Adalwin. U.a. den Hof ad Friesah (vor Friesach), was als älteste urkundliche Erwähnung des Ortes gilt. Friesach bezeichnet sich somit als Kärntens älteste Stadt.

Friesach verfügt über klein- und mittelständische Unternehmen der metallverarbeitenden und Textilindustrie. Das Krankenhaus des Deutschen Ordens und Einrichtungen der Kärntner Caritas sowie das Hemma – Haus weisen auf die Bedeutung des sozialen Dienstleistungsbereiches hin. Das Stadtgebiet ist geprägt von einer Vielzahl kleiner, am Tourismus orientierter Betriebe. In der Stadt weiters ein Stadt- und ein Pfarrkindergarten sowie eine Volksschule und eine Neue Mittelschule. An Sehenswürdigkeiten zu erwähnen sind die mittelalterliche Stadtbefestigung, die Burgen Petersberg, Geyersberg und Lavant, der Fürstenhof Friesach, die Deutsch – Ordens Kirche sowie die Dominikaner Kirche mit dem Kloster der Dominikaner.

Das Stadtzentrum mit allen Einrichtungen wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Art sind in ca. 10 bis 20 Gehminuten erreichbar.

5.6.) Umweltbelastungen, Bodenkontamination, Energieausweis

Soweit vor Ort feststellbar ist der durch Bahn, Bundesstraße und die angrenzenden örtlichen Straßen verursachte Verkehrslärm eher gering und keinesfalls unzumutbar. Eine Untersuchung auf Bodenkontamination ist nicht vorgenommen worden. Es liegen auch keine Verdachtsmomente vor. Energieausweis wurde keiner vorgelegt.

6.) Beschreibung Objekte, Außenanlagen und Inventar

6.1.) Wohnhaus Südostseite

Das Gebäude hat eine Teilunterkellerung (Heizkeller mit Tankraum), ein Erd- und ein Obergeschoss mit je einer Wohnung. Es wurde 1963 errichtet. Ca. 1990 erfolgte eine umfangreiche Renovierung. So wurden u. a. die Fenster erneuert und ein 5 cm starker Wärmeschutz an der Fassade angebracht. Der Hauseingang liegt an der Südwestseite, darüber ein offener Balkon.

*** Ausführung**

Fundamente: Betonstreifenfundamente.

Außen- und tragende Innenwände: Kellermauerwerk Betonblockziegel, im übrigen Ziegelmauerwerk.

Decken: Massivdecken.

Stiegen: $\frac{1}{4}$ gewendelte Betonstiegen mit Fliesenbelägen. Die ersten 3 Stufen vom Keller ins Erdgeschoss Terrazzoplattenbelag.

Dachform u.-konstruktion: Satteldach, ca. 18 ° Dachneigung, Pfettendachstuhl.

Dachdeckung: Welleternit.

Dachrinnen: Vorhängedachrinnen mit Ablaufrohren aus Alublech.

Fassade: Reibputz, gelb gefärbt.

Fenster: Holzelemente natur mit Isolierverglasung. Fensterbänke außen Steinplatten.

Haustüren: Holzelement natur mit Glasfüllung, daneben Terrassentüre, weißes Kunststoffelement. Beide Türen mit Glasfüllungen.

Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Ölbrenner. Im Tankraum 4 Kunststofftanks mit je 1500 lt. Inhalt, im Obergeschoss ein Holzofen am Gang. Am Dach 2 Kaminköpfe aus Beton- und Klinkerziegel.

* Innenausbau

- Fußböden: Kellergeschoss: Fliesenböden, Heizraum Betonboden.
Erdgeschoss: Vorraum, Küche und Badezimmer Fliesenböden, Wohnzimmer Laminatbeläge.
Obergeschoss: Küche und Badezimmer Fliesenböden, Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer Kunststoffbeläge, übrige Räume Laminatböden.
- Wand- und Deckenflächen: Wände Innenputz gemalt, in Sanitärräumen und hinter der Küchenarbeitsfläche Wände verflies. An den Decken tw. Holz- bzw. in Sanitärräumen Lamellenverkleidung. Im Tankraum Wände unverputzt. Im Kellervorraum südseitig starke Feuchtigkeitseinwirkung.
- Innentüren: Holztürstöcke und -blätter. Heizraum mit Stahl – Brandschutztüre.
- Balkon: Holzkonstruktion mit weiß lackiertem Balken und Stützen, Holzboden.

6.2.) PKW – Abstell– und Lagerraum

An den östlichen Eckbereich des Wohnhauses angebaut, an der Nordostseite bis Nachbargrundgrenze reichend. Abstellplätze für 2 PKW's. Durch den nach Südosten offenen Stellplatzbereich auch der Zugang zum Wohnhaus an der Nordwestseite. Dieser Wandbereich ist geschlossen und hat eine Zugangstüre. An der Nordwestseite und Südostseite 2 verschließbare Räume. Gesamtes Objekt Holzkonstruktion mit flachen Pultdächern mit Bitumenpappen– und Trapezblechdeckung sowie Vorhängedachrinnen aus Eisenblech. PKW Abstellbereich mit Erdboden.

6.3.) Gartenhaus

6 – eckiger Holzpavillon, Wände und Decke Holzschalung, Wand nur an der südwestlichen Straßenseite mit voller Schalung, im übrigen Bereich Fenster mit Einfachverglasung, zum Wohnhaus Eingangstüre mit Glasfüllung. Dach 6 – eckig gewalmt mit Bitumenschindeldeckung, Fußboden Betongartenplatten. Im Raum ein Holztisch, ebenfalls 6 – eckig mit Bank.

6.4.) Wohnhaus Nordwestseite

Das Gebäude ist nicht unterkellert und nur eingeschossig mit einer Wohnung. Es wurde 2008 bis 2009 errichtet.

*** Ausführung**

- Fundamentierung: Betonfundamentplatte.
- Bauart. Holzriegelkonstruktion, beidseitig mit OSB – Plattenverkleidung, Innenseite Styroporplattendämmung, außen verputzt, innen Gipskartonplatten, tw. massive Wände.
- Dachform u.-konstruktion: Flaches Satteldach mit 6 ° bzw. 17 ° Dachneigung, Pfetten- und Fachwerkskonstruktion. Sichtbare Pfetten, Sparren und Holzstützen weiß, lackiert.
- Dachdeckung: Betondachziegel, Bramac.
- Dachrinnen: Vorhängedachrinnen und Ablaufrohre aus Alublech.
- Fassade: Grauer Außenputz, Fenster und Türen mit weißer Umrahmung.
Am Dach 2 Kaminköpfe.
- Heizung: Ölwarmwasserheizung – Fußbodenheizungen.
- Fenster, Hauseingangs- und Terrassentüren: Kunststoffelemente mit Isolierglasfüllung.

*** Innenausbau**

- Fußböden: Fliesen- und Laminatböden.
- Wand- und Deckenflächen: Innenputz gemalt. Im Wohnzimmer südlicher Bereich und Schlafzimmer bis zur Dachuntersicht offen, in diesem Bereichen Holzschalung. Wände im Badezimmer bis auf ca. 2,10 m verfliest.
- Innentüren: Kunststoffelemente.
- Terrasse: Terrassenboden Natursteinplattenbelag auf Unterbeton, Überdach Holzriegelkonstruktion, weiß lackiert, Bitumenpappendeckung, Vorhängedachrinnen aus Alublech.

6.5.) Außenanlagen

- Vorplatz an der Ostseite zur Straße Schotterbelag, zu den Hauseingängen bei westlichem Haus Betonplattenbelag, eingefasst mit Betonrandleisten.
- Garten an der Südwestseite Rasen, an 2 Grundgrenzen Zaun, Eisenformrohrkonstruktion mit senkrechten Stäben. Der Zaun an der Westseite zum Nachbar gehörend.
- Zugang zum nordwestlichen Haus mit Betonplattenbelag, ungebunden verlegt, eingefasst mit Betonrandleisten. Zurückversetzter Hauseingang mit Natursteinplattenbelag auf Unterbeton, Traufenflächen mit weißen Steinen, eingefasst mit Betonrandleisten.

- Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen an der Nordwest- und Nordostseite Wiese mit einzelnen Gewächsen.

6.6.) Inventar

Eigentümer Marc Manuel Hausharter

Haus Südostseite Obergeschoss

U – förmiger Küchenverbau, Ecke abgeschrägt, ein vorspringender Herdverbau, Wände verflies mit Dunstabzugshaube, Unter- und Oberschränke mit Holzfronten, Arbeitsflächenrückwand verflies, Spülbecken und sonstige E - Küchengeräte. An weiterer Wandseite Küchenunterschrank unterschiedlich hoch, mit Laden- und Drehtürenteil sowie Schrankaufsatz. Im Badezimmer ein Waschbeckenschrankverbau mit Unter-, und Oberschränken sowie einem Hochschrank.

Haus Nordwestseite

Küchenverbau an einer Wandseite mit allen E - Küchengeräten und Einbauten mit Hoch- und Hängeschrank sowie 2-teiliger Kühl – Hochschrank. Ein im Raum freistehender doppelseitiger Küchenunterschrank mit Drehtüren und Läden..

7.) Gutachten

* Sachwert

7.1.) Bodenwert

Der Bewertung zugrunde gelegt werden vom **ZT Datenforum** abgefragte Vergleichswerte der letzten 4 Jahre im Bereich von Friesach. In der Beilage 9 Vergleichswerte für unbebautes Bauland mit Flächen- und Vertragsdaten. Weiters wird Einblick genommen in die alljährlich veröffentlichten Grundpreise in der Zeitung **Gewinn Ausgabe 5/2023** und im **Immobilien-Preisspiegel 2023** herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Auf Grund der angeführten Vergleichspreise sowie der Lage gegenständlichen Grundstückes lt. Befund wird der m² - Preis für das unbebaute Grundstück mit **€ 80,00** bestimmt. Entsprechend der baulichen Ausnutzung des Grundstückes wird **ein Bebauungsabschlag von 20%** berechnet.

**Grundstück Nr. .400/2**

611,00 m ² Grundfläche à 80,00	48.880,00
20,00 % Abwertung (1)	-9.776,00
Grundstückswert	39.104,00

(1) Abwertung

20,00 % Bebauungsabschlag	-9.776,00
---------------------------	-----------

Bodenwerte**39.104,00****7.2.) Gebäudewert****Wohnhaus Südostseite**

Baujahr 1963, fiktives Baujahr 1983, fiktives Alter des Objektes 40 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 40 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoß**

83,88 m ³ (3) à 350,00	29.358,00
-----------------------------------	-----------

Erd- und Obergeschoß

801,41 m ³ (4) à 665,00	532.937,65
------------------------------------	------------

Dachraum

134,64 m ³ (5) à 130,00	17.503,20
------------------------------------	-----------

(3) Kubaturberechnung

KG, Seite a: 6,49, Seite b: 5,50, Höhe h: 2,35	83,88 m ³
--	----------------------

(4) Kubaturberechnung

EG + OG, Seite a: 11,50, Seite b: 11,15, Höhe h: 6,25	801,41 m ³
---	-----------------------

(5) Kubaturberechnung

DR, Seite a: 11,50, Seite b: 11,15, Höhe h: 1,05	134,64 m ³
--	-----------------------

Neubauwert**579.798,85****Bauwert**

Neubauwert	579.798,85
------------	------------

50,00 % lineare Alterswertminderung	-289.899,43
-------------------------------------	-------------

7,50 % Abwertung (2)	-43.484,91
----------------------	------------

Bauwert zum Stichtag 20.06.2023	246.414,52
--	-------------------

(2) Abwertung Objektkosten

7,50 % Verlorener Bauaufwand	-43.484,91
------------------------------	------------

**PKW Abstell- und Lagerraum**

Baujahr 1990, fiktives Baujahr 1995, fiktives Alter des Objektes 28 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 22 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**PKW Abstell- und Lagerraum**

91,56 m³ (6) à 210,00 19.227,60

(6) Kubaturberechnung

Zubau, Seite a: 6,00, Seite b: 5,00, Höhe h: 2,58 77,40 m³

Zubau, Seite a: 2,54, Seite b: 1,89, Höhe h: 2,95 14,16 m³

Summe 91,56 m³

Neubauwert 19.227,60

Bauwert

Neubauwert 19.227,60

56,00 % lineare Alterswertminderung -10.767,46

Bauwert zum Stichtag 20.06.2023 8.460,14

Gartenhaus

Baujahr 1990, fiktives Baujahr 1995, fiktives Alter des Objektes 28 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 22 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Gartenhaus**

25,76 m³ (6) à 290,00 7.470,40

(6) Kubaturberechnung

GH, Seite a: 3,93, Seite b: 2,30, Höhe h: 2,85 25,76 m³

Neubauwert 7.470,40

Bauwert

Neubauwert 7.470,40

56,00 % lineare Alterswertminderung -4.183,42

Bauwert zum Stichtag 20.06.2023 3.286,98

Wohnhaus Nordwestseite

Baujahr 2008, fiktives Baujahr 2010, fiktives Alter des Objektes 13 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 47 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Erdgeschoß**

298,17 m³ (7) à 670,00 199.773,90

Dachraum

71,85 m³ (8) à 125,00 8.981,25

Terrasse

20,00 m² (9) à 660,00 13.200,00

**(7) Kubaturberechnung**

EG, Seite a: 10,15, Seite b: 7,00, Höhe h: 3,32	235,89 m ³
EG, Seite a: 3,94, Seite b: 4,00, Höhe h: 3,32	52,32 m ³
EG, Seite a: 3,00, Seite b: 1,00, Höhe h: 3,32	9,96 m ³
Summe	298,17 m³

(8) Kubaturberechnung

DR, Seite a: 10,15, Seite b: 7,00, Höhe h: 0,80	56,84 m ³
DR, Seite a: 3,94, Seite b: 4,00, Höhe h: 0,80	12,61 m ³
DR, Seite a: 3,00, Seite b: 1,00, Höhe h: 0,80	2,40 m ³
Summe	71,85 m³

(9) Flächenberechnung

Terrasse, Seite a: 5,00, Seite b: 4,00	20,00 m ²
Neubauwert	221.955,15

Bauwert

Neubauwert	221.955,15
22,00 % lineare Alterswertminderung	-48.830,13
Bauwert zum Stichtag 20.06.2023	173.125,02

Gebäudewerte**474.771,56**Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	39.104,00
Gebäudewert	431.286,65
4,00 % Außenanlagen (11)	17.251,47

Sachwert der Liegenschaft**487.642,12****(11) Außenanlagen**

4,00 % Außenanlagen	17.251,47
---------------------	-----------

8.) Verkehrswert mit Schlusskommentar

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 LBG 1992 wird der Verkehrswert aus dem Ergebnis der Sachwertberechnung ermittelt.

- Der Gebäudekomplex im nördlichen Bereich von Friesach ist gut gelegen, alle wichtigen Einrichtungen sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Art der Stadt sind in 10 bis 25 Gehminuten erreichbar. Die Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan ist 26 km, die Landeshauptstadt Klagenfurt in 43 km erreichbar.



- Die Stadt Friesach ist eine attraktive Kleinstadt mit besuchenswerter Altstadt und zahlreichen sonstigen Sehenswürdigkeiten.
- Durch die 1,1 km entfernte, Richtung St. Veit als Schnellstraße ausgebaute Bundesstraße B 317 ist die Anbindung an das überregionale KFZ – Verkehrsnetz gut. Der Bahnhof Friesach, ebenfalls durch die Lastenstraße erreichbar, ist ca. 400 m entfernt.
- Für die Bewertung maßgebend sind auch die von ZT – Datenforum abgefragten Vergleichswerte von Wohnhausliegenschaften im Bereich von Friesach. In der Beilage 15 Vergleichspreise von mit Wohnhäusern bebauten Liegenschaften.

Der ermittelte Sachwert wird um einen **Marktanpassungsabschlag von 20 %** vermindert. Der sich daraus ergebende Rechenwert entspricht der Marktlage von Objekten dieser Art und wird zum Verkehrswert erhoben.

Verkehrswert

Sachwert	487.642,12
20,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (12)	-97.528,42

Verkehrswert zum 20.06.2023 (gerundet) 390.000,00

(12) negativ wertbeeinflussende Umstände	
20,00 % Marktanpassungsabschlag	-97.528,42

Anteil Marc Manuel Hausharter 2 x ¼ :

Abschlag 10% infolge Miteigentum: $390.000,00 - 39.000,00 = \frac{351.000,00 : 2}{175.500,00}$

Inventaranteil laut Beschreibung 14.500,00

Summe Liegenschafts- und Inventaranteil 190.000,00