K&K IMMOBILIENMANAGEMENT OG
SV-Büro
Mag. Dr. Johann Reinhold KATTNIG ***KATTNIG-KLAUS Waltraud***
Allg. beeid. u. ger.zert.SV für Immobilien *zertifizierte Immobiliensachverständige*

A-9184 St. Jakob im Rosental, Dorfweg 3 Telefon: 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

G U T A C H T E N

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 98, Grundbuch 73404 Edling, BG Spittal/Drau,
ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
in A-9800 Spittal an der Drau, Villacher Straße 82

Insolvenzverfahren: **LG Klagenfurt, 41 S 102/24h**

Schuldner: **Patricia Winkler-Robinig**
geb. 12.01.1981
Villacher Straße 88
A-9800 Spittal an der Drau

Abhandlung des Insolvenzverfahrens durch:

RA Mag. Gernot Götz
Tiroler Straße 18
A-9800 Spittal an der Drau

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1.	Auftrag und Zweck	Seite	4
1.2.	Bewertungsstichtag	Seite	4
1.3.	Befundaufnahme	Seite	4
1.4.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	4

2. Befund und Gutachten

2.1.	Einlagezahl 98 B-LNR 2 und 3		
	GB 73404 Edling, BG Spittal/Drau	Seite	9
2.2	Grundstück	Seite	10
2.3.	Objektbestand und Objektdaten	Seite	22
2.4.	Festlegung Restnutzungsdauer	Seite	42
2.5.	Berechnung Restnutzungsdauer	Seite	42

3. Gutachten

3.1.	Allgemeines	Seite	46
3.2.	Sachwert der Liegenschaft	Seite	48
3.3	Verkehrswert der Liegenschaft	Seite	55

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Herr RA Mag. Gernot Götz, Tirolerstraße 18, A-9800 Spittal/Drau, erteilte dem Sachverständigen den Auftrag, zur Bewertung ***der Liegenschaft EZ 98, GB 73404, BG Spittal an der Drau, ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude, in A-9800 Spittal an der Drau, Villacher Straße 82*** zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes. Das Gutachten dient zur Abwicklung des Insolvenzverfahrens am LG Klagenfurt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag für die Liegenschaft ist der 19.12.2024.

1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte am 19.12.2024 von 13:30 bis 15:30 vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Frau Patricia Winkler-Robinig, RA Mag. Gernot Götz teilweise, sowie Frau Kattnig-Klaus vom SV-Büro.

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 19.12.2024
- Grundbuchsauszug, Lageplan
- Erhebungen in der Stadtgemeinde Spittal an der Drau betreffend Flächenwidmung und Bauakt
- Erhebungen im Grundbuch des BG Spittal an der Drau
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.

- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- Hans NESTLE, Bautechnik, Fachkunde Bau, Verlag Europa-Lehrmittel, 10. Auflage, Haan-Gruiten 2003.
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Naegeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
- Simon-Cors-Halaczinsky-Teß, Handbuch der Grundstückswertermittlung, Vahlen Verlag, München, 5. Auflage
- Sven BIENERT, Bewertung von Spezialimmobilien, Gabler Verlag, 2. Auflage, Wiesbaden 2018
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, 1. Auflage Graz 2020
- Baupläne

Vorbemerkung

1. Es lagen Baupläne auf, aus denen die einzelnen Etagen/Gebäudeteile des Wohn- und Nebengebäudes ersichtlich sind. Kein Bauplan lag vom Anbau an der Südseite des Wohnhauses (Eingangsbereich) vor. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen.

2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet.

3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an Gebäuden und den Grundstücken wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.

4. Baugrund und Grundwassereinflüsse wurden nicht untersucht und waren nicht beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung ortsüblicher Baugrund ohne wertrelevante Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wird empfohlen, vor evtl. Bauarbeiten auf dem Grundstück diesen Sachverhalt explizit zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen.

5. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen werden.

6. Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen wurde nicht auf Rohr Fraß oder Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen wurde nicht vorgenommen.

8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

9. Sofern im Gutachten auf mündlich erteilte Behördenauskünfte Bezug genommen wird, werden diese grundsätzlich als richtig unterstellt. Es kann durch den Sachverständigen jedoch keine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte übernommen werden, da nicht beurteilt werden kann, ob die Auskunft gebende Person hierzu tatsächlich legitimiert und/oder kompetent ist. Es wird empfohlen, vor einer entsprechenden Verfügung über das Anwesen/Liegenschaft diese Auskünfte ggf. schriftlich bestätigen zu lassen, bzw. neu abzufragen.

10. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, als auch sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionalität überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

11. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen**. Bei der gegenständlichen Bewertung verstehen sich alle angegebenen Preise inklusive Umsatzsteuer.**

12. Ein Energieausweis für das Wohngebäude wurde dem SV *nicht* vorgelegt.

13. Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

14. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

15. Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

16. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.

17. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

18. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.

19. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.

20. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG-VO
    Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

    Der fertigende Sachverständige erklärt weiter:
    - sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
    - den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

2. Befund

2.1. Aktueller Gutsbestand

EZ 98 Wohnhaus, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

```
KATASTRALGEMEINDE 73404 Edling                                  EINLAGEZAHL    98
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

*******************************************************************************
Letzte TZ 4660/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   242       GST-Fläche               1761
             Bauf.(10)                 200
             Gärten(10)               1561  Villacher Straße 82
   243       Sonst(10)          *      127
   GESAMTFLÄCHE                      1888
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Baufläche (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
```

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

```
************************************ B ************************************
   2 ANTEIL: 1/2
     Markus Robinig
     GEB: 1977-09-25 ADR: Villacher Straße 88, Spittal an der Drau   9800
      a 20183/2012 IM RANG 1674/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
      b 20183/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
   3 ANTEIL: 1/2
     Patricia Winkler-Robinig
     GEB: 1981-01-12 ADR: Villacher Straße 88, Spittal an der Drau   9800
      a 20183/2012 IM RANG 1674/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht
      b 20183/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

Rechte, A2-Blatt

```
************************************ A2 ************************************
   2  a 872/2015 Übergabevertrag 2014-09-23 Zuschreibung Gst 243 aus EZ 234
```

Lasten, C-Blatt

```
************************************ C ************************************
   3    auf Anteil B-LNR 2
      a 20183/2012
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Patricia Winkler-Robinig geb 1981-01-12
      f 6131/2017 VORRANG von LNR 9 vor 3
      g 6338/2020 VORRANG von LNR 10 vor 3
      h 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 11 vor 3
   4    auf Anteil B-LNR 3
      a 20183/2012
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Markus Robinig geb 1977-09-25
      f 6131/2017 VORRANG von LNR 9 vor 4
      g 6338/2020 VORRANG von LNR 10 vor 4
      h 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 11 vor 4
  7  a 6276/2014 Klage auf Einverleibung einer Dienstbarkeit
         (1 C 1295/14t)
     b 872/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 234
```

```
 9  a 6131/2017 Pfandurkunde 2017-11-10
       PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 2.311.400,--
       für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    c 6131/2017 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 18
       EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 7
       EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 22
       EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 9
    d 6131/2017 VORRANG von LNR 9 vor 3 4
10  a 6338/2020 Pfandurkunde 2020-11-25
       PFANDRECHT                             Höchstbetrag EUR 880.000,--
       für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    c 6338/2020 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 19
       EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 8
       EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 23
       EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 10
    d 6338/2020 VORRANG von LNR 10 vor 3 4
11  a 4140/2024 Pfandurkunde 2020-11-25
       PFANDRECHT                             Höchstbetrag EUR 680.000,--
       für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    b 4140/2024 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 22
       EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 9
       EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 26
       EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 11
    c 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 11 vor 3 4
```

Unter C-LNR 3 und C-LNR 4 ist ein gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Frau Patricia Winkler-Robinig und Herrn Markus Robinig, unter C-LNR 7 eine Klage auf Einverleibung einer Dienstbarkeit und unter C-LNR 9, 10 und 11 sind div. Geldlasten eingetragen.

Diese Eintragungen haben für den gegenständlichen Bewertungsauftrag keinen wertmäßigen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft liegt in Spittal an der Drau einer Stadtgemeinde mit ca. 15.269 Einwohnern in der KG Edling. Die Stadt ist zugleich Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes im Bundesland Kärnten in Österreich. Sie liegt im Kreuzungsbereich von Drautal, Liesertal, Millstätter See, der Nockberge und dem Mölltal und ist das urbane Zentrum Oberkärntens.
Spittal liegt zwischen dem Lurnfeld und dem Unteren Drautal. Von Norden nach Süden durchfließt die Lieser die Stadt und mündet dann in die Drau. Ebenfalls südlich von

Spittal liegt der „Hausberg“ der Spittaler, das Goldeck. Das Gemeindegebiet von Spittal erstreckt sich zum Teil über das Südufer des Millstätter Sees.

Öffentliche Einrichtungen

- Bezirkshauptmannschaft
- Bezirksgericht

Bildung

Spittal an der Drau ist ein wichtiges Schulzentrum für die Region. Neben fünf Volksschulen, einer Sonderschule und drei Hauptschulen gibt es zahlreiche weiterführende Schulen, darunter eine Polytechnische Schule, zwei Gymnasien (BG Porcia und BRG), ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG), berufsbildende Schulen (HLW und HAK) sowie im „Spittl“ den Sitz der Fachhochschule Kärnten mit den Studiengängen Architektur und Bauingenieurwesen.





Die Bewertungsliegenschaft liegt ca. 2 km östlich vom Stadtzentrum Spittal an der Drau entfernt. Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen, öffentliche Gebäude usw. sind im näheren Umfeld situiert.

Die gesamte Zufahrt bis zur Bewertungsliegenschaft führt über öffentliche, asphaltierte Straßen.



Die Wohnliegenschaft und die als Garten genutzte Fläche grenzen an der Ost- und Westseite an bebaute Parzellen, an der Nordseite an die Villacher Straße und an der Südseite an die Udestraße. Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist asphaltiert und erfolgt über die dazugehörige Parzelle Nr. 243. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Wohnimmobilien, Dienstleistungsbetriebe usw.

2.2.2. Beschaffenheit

Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem Wohngebäude mit Teilkeller (1 Kellerraum), Erdgeschoss (Wohnräume, Küche und Sanitär) sowie Dachgeschoss (Wohnräume und Sanitär) bebaut. Die unbebaute Grundstückfläche ist begrünt, gärtnerisch gestaltet und großteils eingefriedet. Weiters befinden sich auf der Parzelle ein Nebengebäude, eine Terrasse und ein Pool.

Aufschließung und Altlasten

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt lt. Aussage von Fr. Winkler-Robinig mittels Ölheizung (diese befindet sich im KG der Nachbarliegenschaft auf Parzelle 227/72) über Heizkörper sowie einem Kachelofen.

Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben kein Ergebnis erbracht.

Der Straßenlärm in diesem Bereich ist im Lärmkataster zwischen 55 und 70 Dezibel erfasst. Es konnte auch während der Besichtigung im Außenbereich durch die an der Nordseite vorbeiführende Villacher Straße eine Lärmbelästigung festgestellt werden.

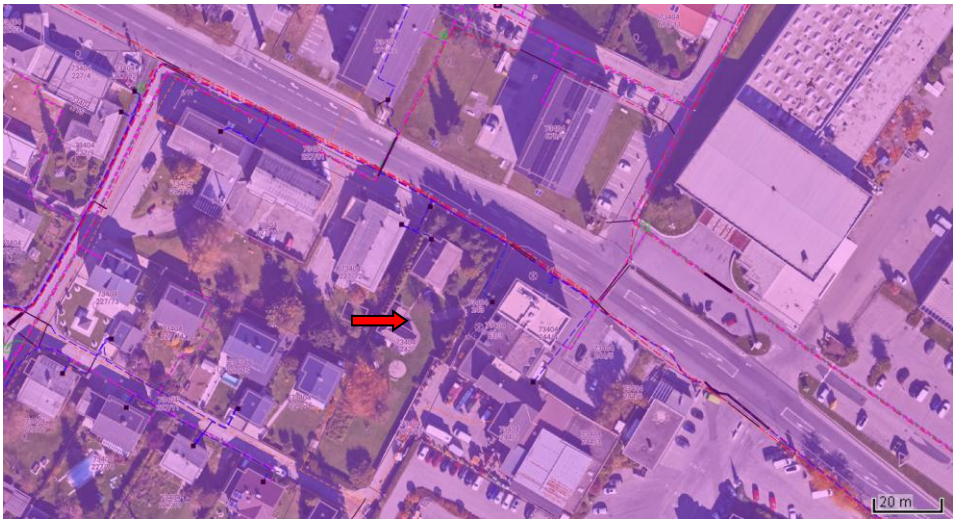
Die Bewertungsliegenschaft weist laut u.a. Auszug auch eine „Gefährdung durch Oberflächenabfluss“ aus dem KAGIS auf.

Definition Oberflächenabfluss: Überschwemmung von Land direkt aus Niederschlagswasser, das auf dieses fällt oder darüber abfließt, bevor es in ein natürliches oder künstliches Gerinne oder Entwässerungssystem gelangt. Dieser inkludiert den Starkregen, der direkt auf ein Grundstück fällt, Hangwasser und den direkten Abfluss aus der Schneeschmelze.



Leitungskataster

Laut dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem KELAG Leitungskataster verläuft eine 0,4 kV Kabelleitung von der Villacherstraße im Bereich der Nordwestseite zum Wohnhaus.



Leitungen

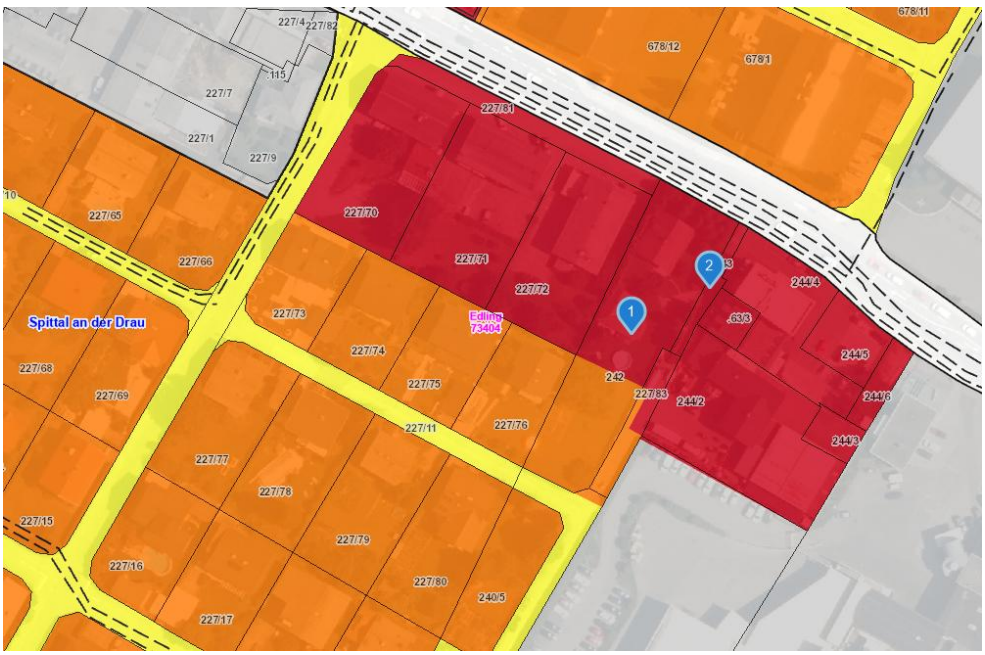
- 110-kV-Freileitung
- 110-kV-Kabel
- 20-kV-Freileitung
- 20-kV-Kabel
- 0,4-kV-Freileitung
- 0,4-kV-Kabel
- Öffentliche Beleuchtung - Freileitung
- Öffentliche Beleuchtung - Kabel
- Fernwärmeleitung
- Gasleitung

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spital an der Drau sind die ***Parzellen 242 und 243*** mit dem Wohnhaus und dem Nebengebäude als „***Bauland Geschäftsgebiet“, der südliche Teil der Parzelle 242, mit einer Fläche von ca. 650 m², ist als „Bauland Wohngebiet“*** ausgewiesen.

WIDCODE	A5
WIDMUNG	Bauland - Geschäftsgebiet
BESCHEID	Ro-92/7-1998
UMWIDMUNG	Stand 31.12.2007
RECHTSWIRKSAM	13.06.1998 00:00:00

WIDCODE	A2
WIDMUNG	Bauland - Wohngebiet
BESCHEID	Ro-92/7-1998
UMWIDMUNG	Stand 31.12.2007
RECHTSWIRKSAM	13.06.1998 00:00:00



Steuerlicher Einheitswert

Wurde nicht erhoben!

Rechte und Lasten

Keine

2.3. Objektbestand und Objektdaten

Kurzfassung der Gebäudebeschreibung Wohnhaus)

Bewilligungspläne: 14.01.1955

Benützungsbewilligung: 20.10.1959

Um-/Zubauten und Adaptierungsarbeiten:

Es wurde im EG eine neue Küche und teilweise neue Sanitärgegenstände (Waschtisch und Brause) im OG Badezimmer eingebaut.

Im Garten wurde ein Swimmingpool errichtet und ein **Whirlpool** aufgestellt. **Dieses soll sich im Eigentum der Mutter befinden.**

Wohnhaus:



Bauweise: Massivbauweise mit Teil-KG, EG und DG;

Fassade: verputzt und gemalt, im Bereich des DG mit Holz vertäfelt;

Rinnen/Ablaufrohe: Blech verzinkt;

Dach: Satteldach mit Ziegeldeckung, Rinnen, Ablaufrohre und Ortgänge mit Blech verzinkt, Eingang und Anbau mit Kupferdeckung, Kamin;

Fenster und Terrassentüren: Holztüren/Eingangstür teilweise mit Glaseinsatz großteils Holzkastenfenster und Terrassen/Balkontüren mit Verglasung, Holzbalken, Außenjalousien;

Böden: Holz-, Fliesen-, Linoleum- und Betonboden;

Wände und Decken: Außenbereich: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;
Wohnräume: verputzt und gemalt, mit Holz vertäfelt oder gefliest; Dachschrägen im Dachgeschoss

Stiege: vertikale Erschließung des Hauses erfolgt über eine Holzstiege mit Geländer und Handlauf, Betonbelag ins KG;

Sanitär: Boden gefliest, Wände teilweise verfliest, verputzt und gemalt;
Doppelwaschtisch mit -armatur, ca. 80 Liter Warmwasser-boiler, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit -armatur und Brauseset, Kopfbrause, Badmöbel;

Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal;

Heizung: Ölheizung über Konvektoren, Kachelofen;

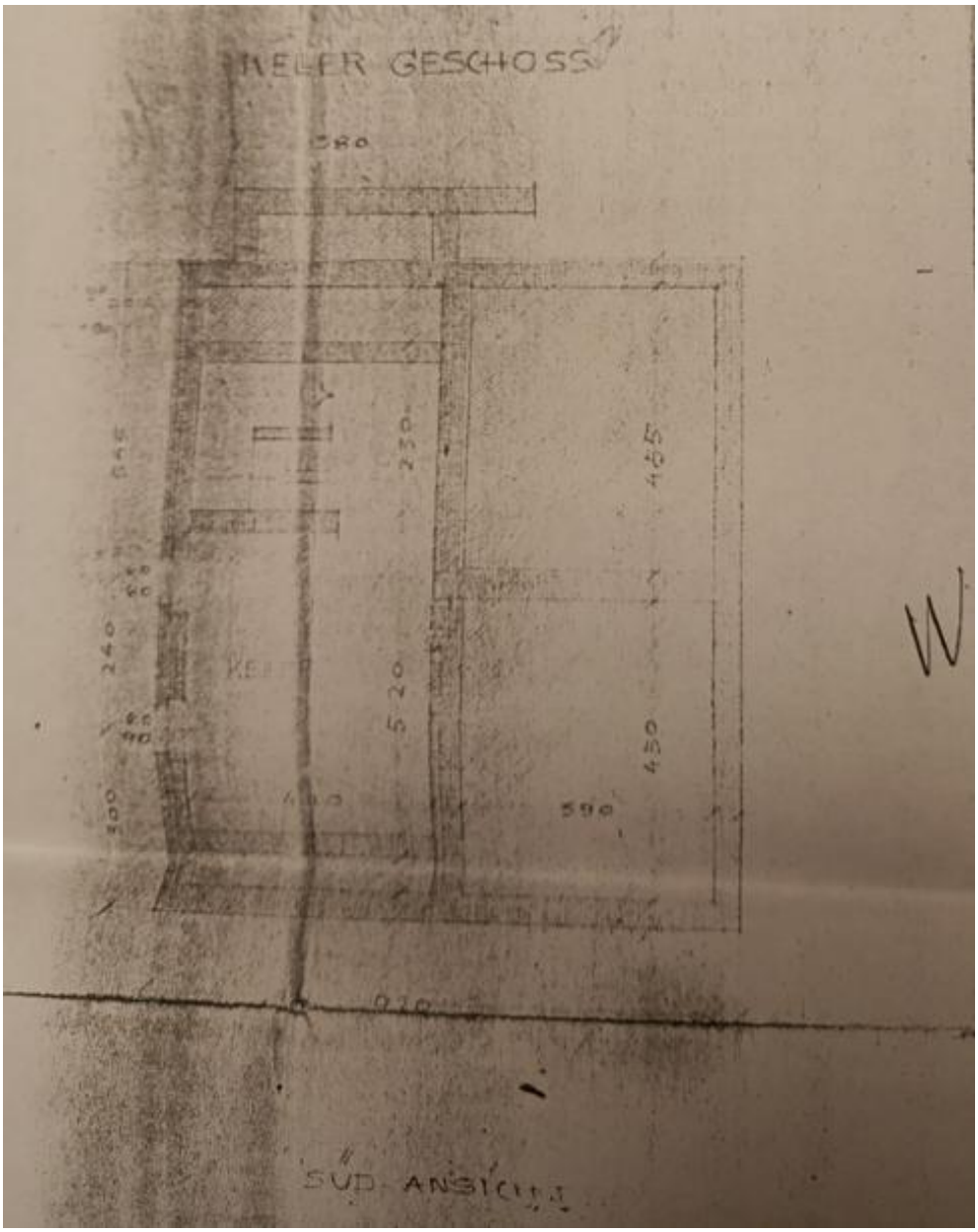
Balkon/Loggia: Holzbalkon;

Traufen/Terrassenbereich: teilweise Waschbetonplatten und Betonplatten;

Teilkeller:

Abgang: Holztür mit -zarge, Betonstiege mit Linoleumbelag ohne Handlauf, Wände teilweise verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;

Kellerraum: Leitungen über Putz, Decke und Wände teilweise grob verputzt oder Naturstein, Kellerfenster;



Bauplan Kellergeschoss

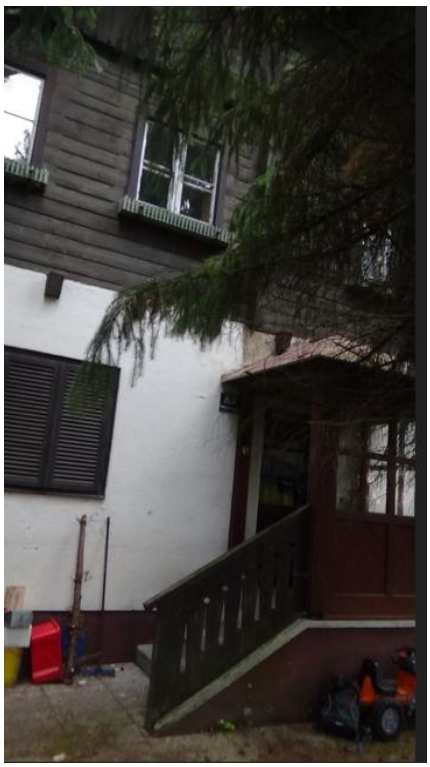




Erdgeschoss (Gang, Wohnräume, WC und Küche):

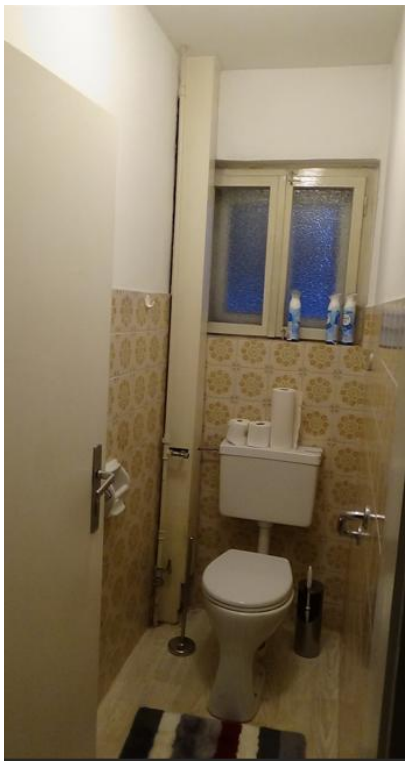
Eingang/Stiegenhaus/Gang: Holzeingangstür mit Glaseinsatz, Linoleumboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;

Sicherungskasten;





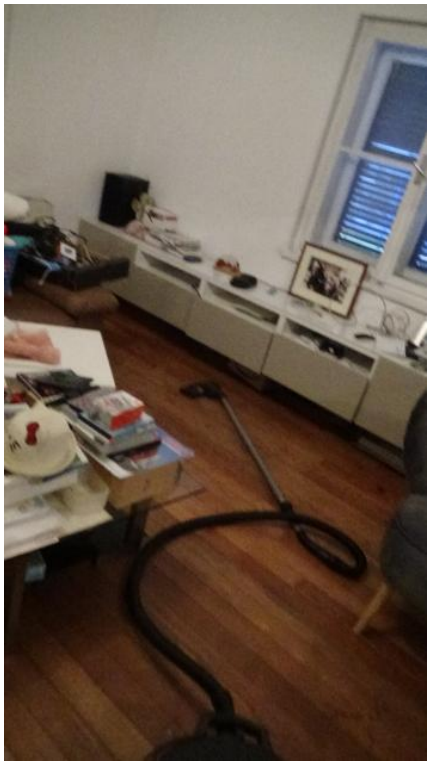
Gäste WC: Holztür mit -zarge, Holzkastenfenster mit Milchglaseinsatz, Linoleumboden, Wände teilweise gefliest darüber verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt;
Stand-WC mit Spülkasten;



Abstellraum: Wände und Decke verputzt und gemalt, Holzfenster;

Wohnzimmer/Büro: auch vom Garten aus begehbar, Holztür mit -zarge und Glaseinsatz, Holzoden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Doppelkastenfenster, Holz-Isolierglasfenster mit Jalousien;



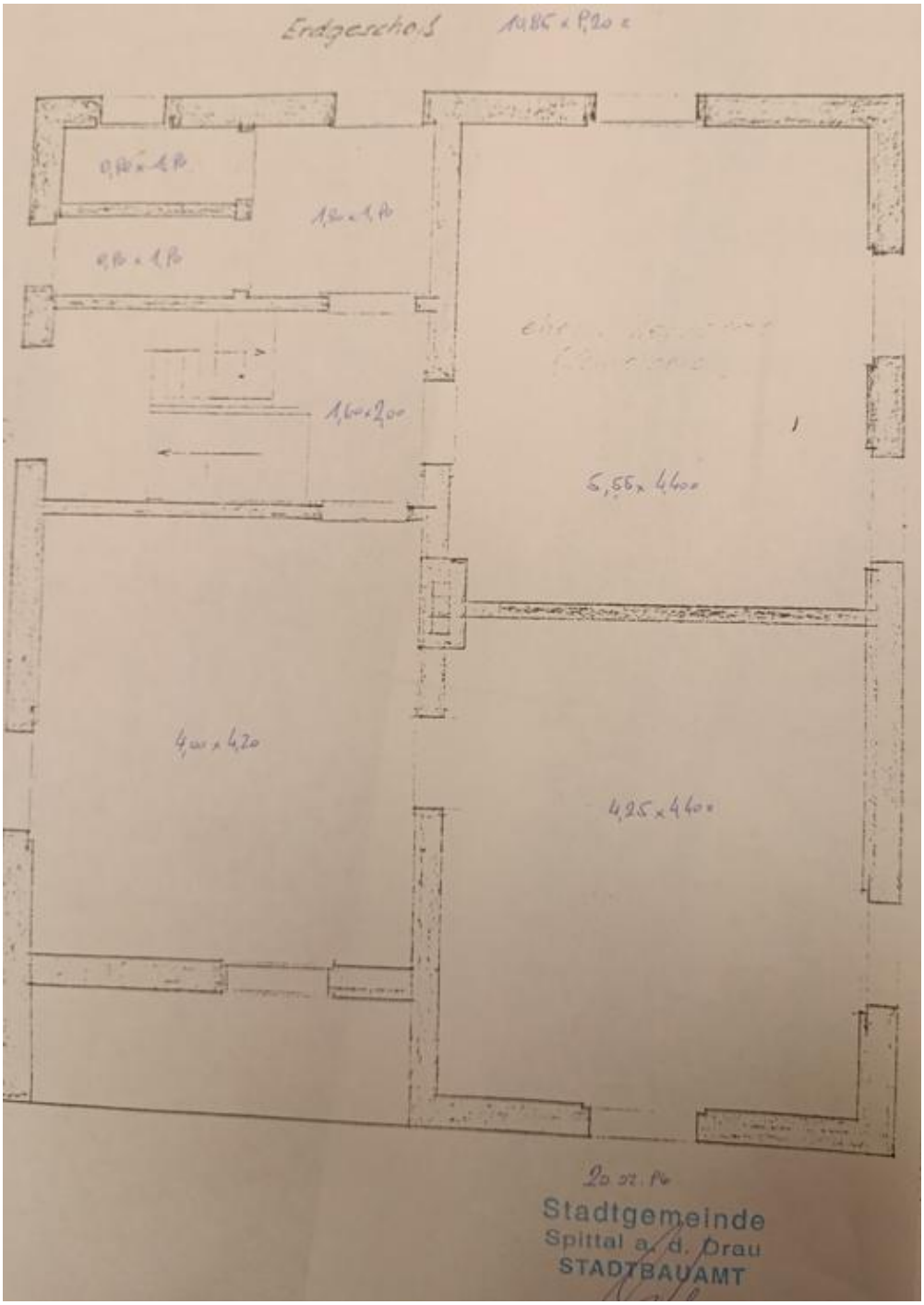




Küche: Wände teilweise verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt, Einbauküche;



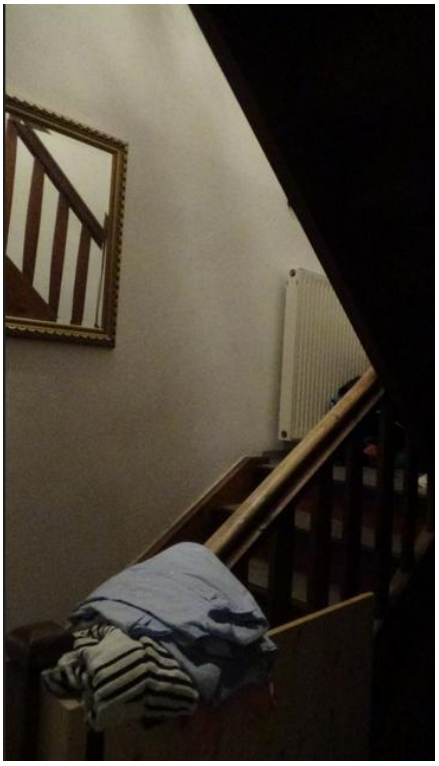
Schlafzimmer: Holztür mit -zarge, Wände und Decke verputzt und gemalt, Holzfenster, Holzboden;

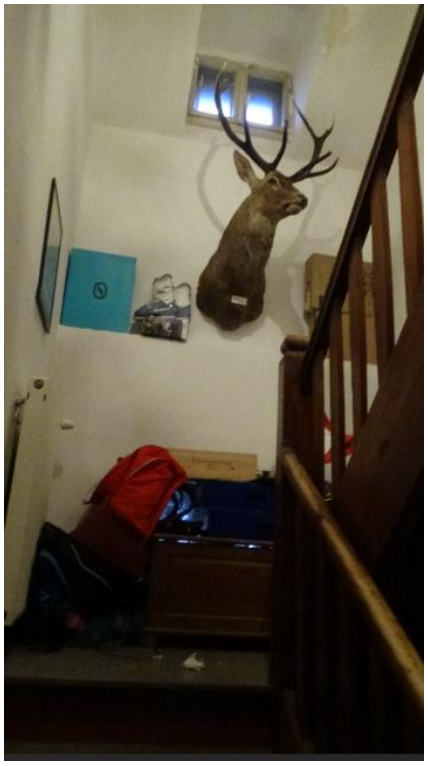


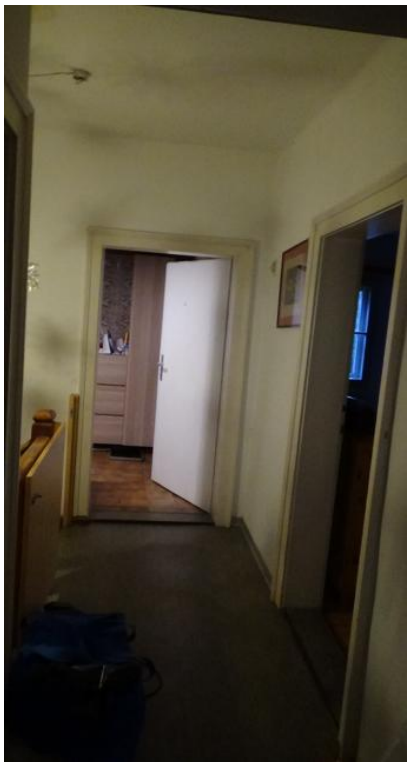
Bauplan Erdgeschoss

Dachgeschoss:

Stiegenhaus/Gang: Holzstiege mit Geländer und -handlauf, Wände verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt, Fenster, Linoleumboden;





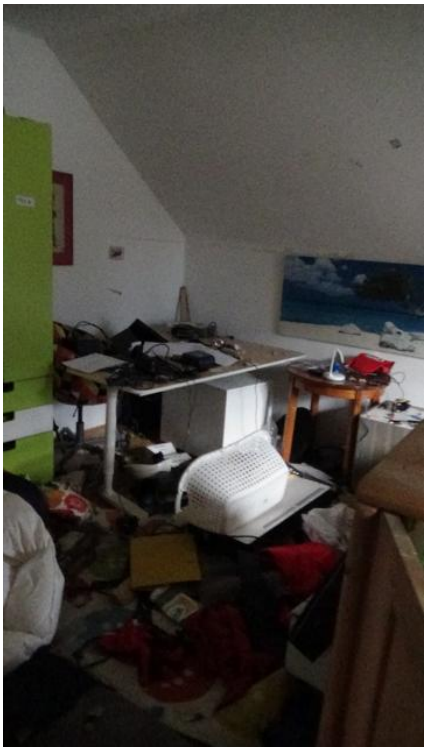


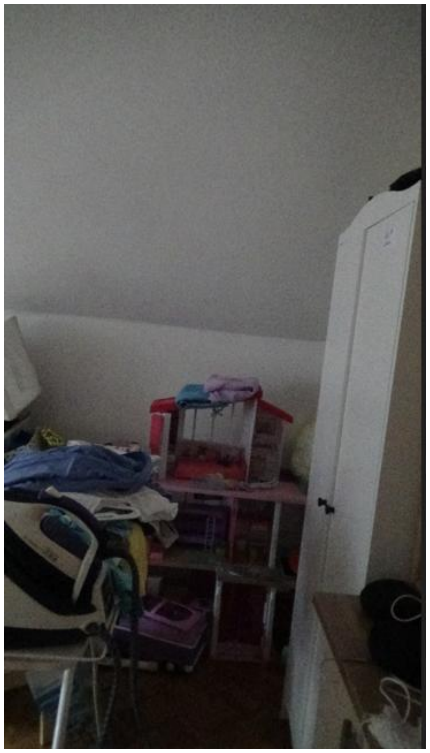
Badezimmer: Holztür mit -zarge, Boden und Wände gefliest, Holzdecke, Holzfenster, Leitungen über Putz;
Doppelwaschtisch mit -armatur, 80 Liter Warmwasserboiler, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit -armatur und Brauseset, Kopfbrause, Badmöbel;





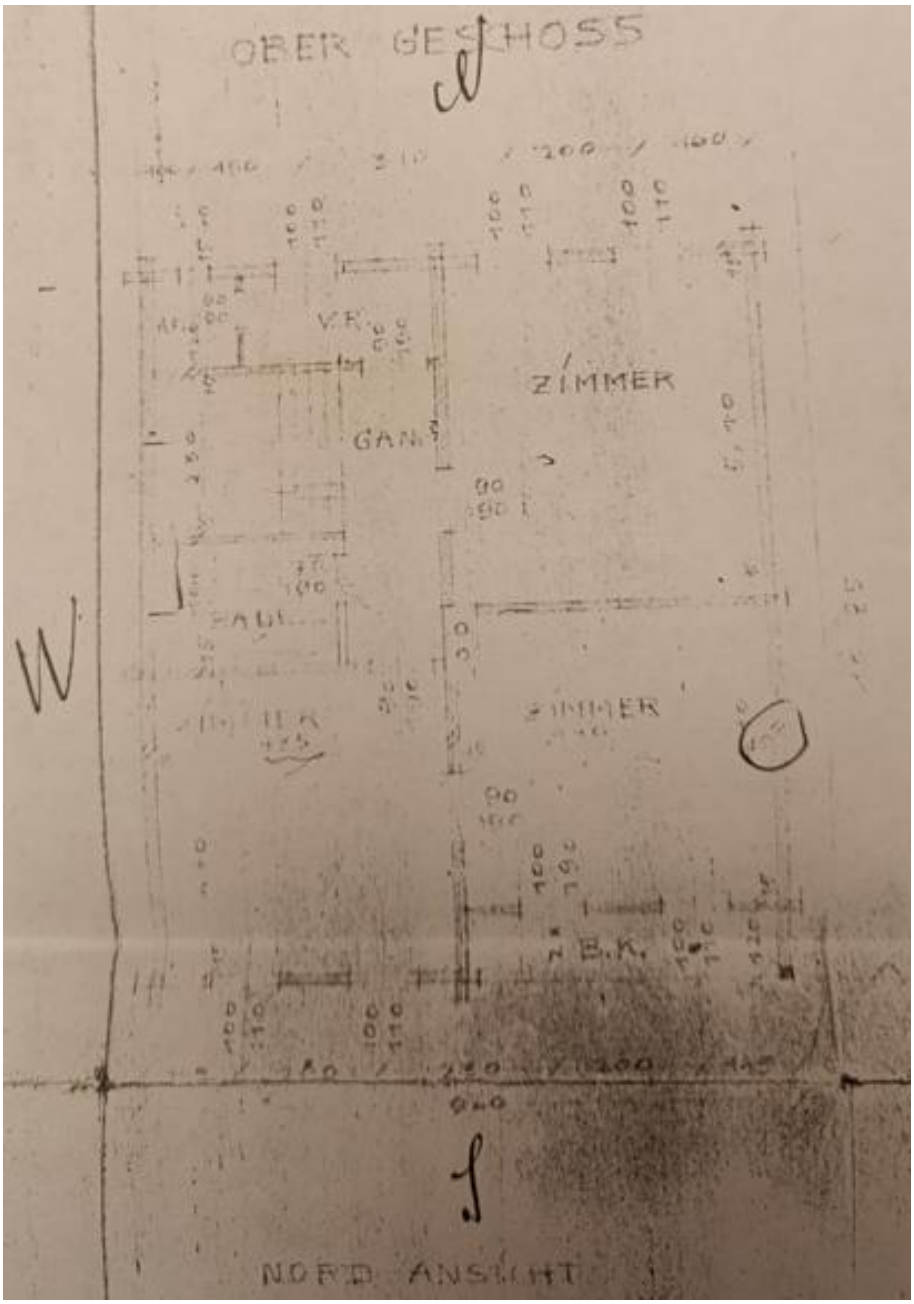
3 Wohn/Schlafräume: Holztür mit -zarge, Holzboden, Wände/Decke und Mansarde verputzt und gemalt, Holzfenster und -balkontür;









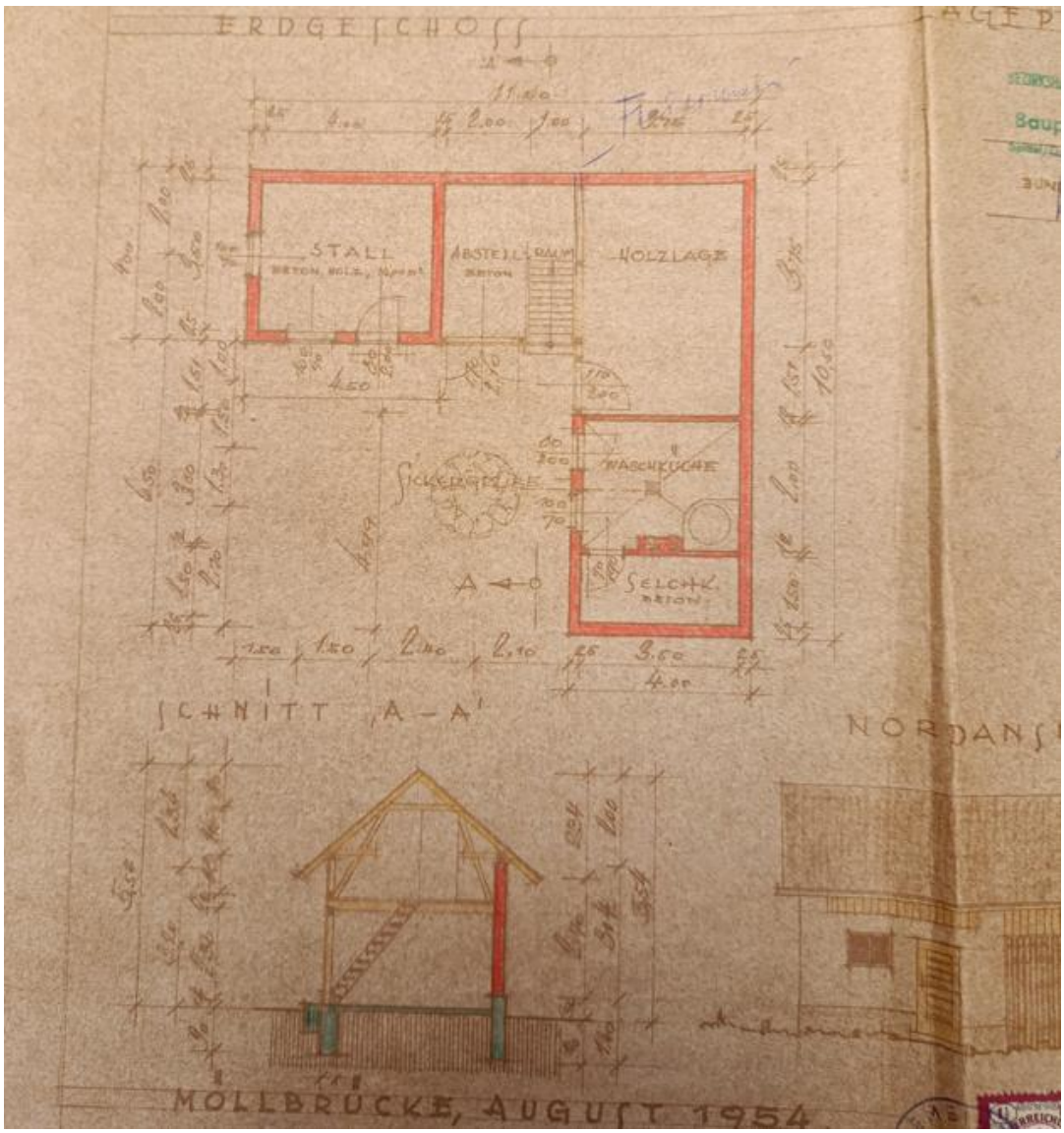


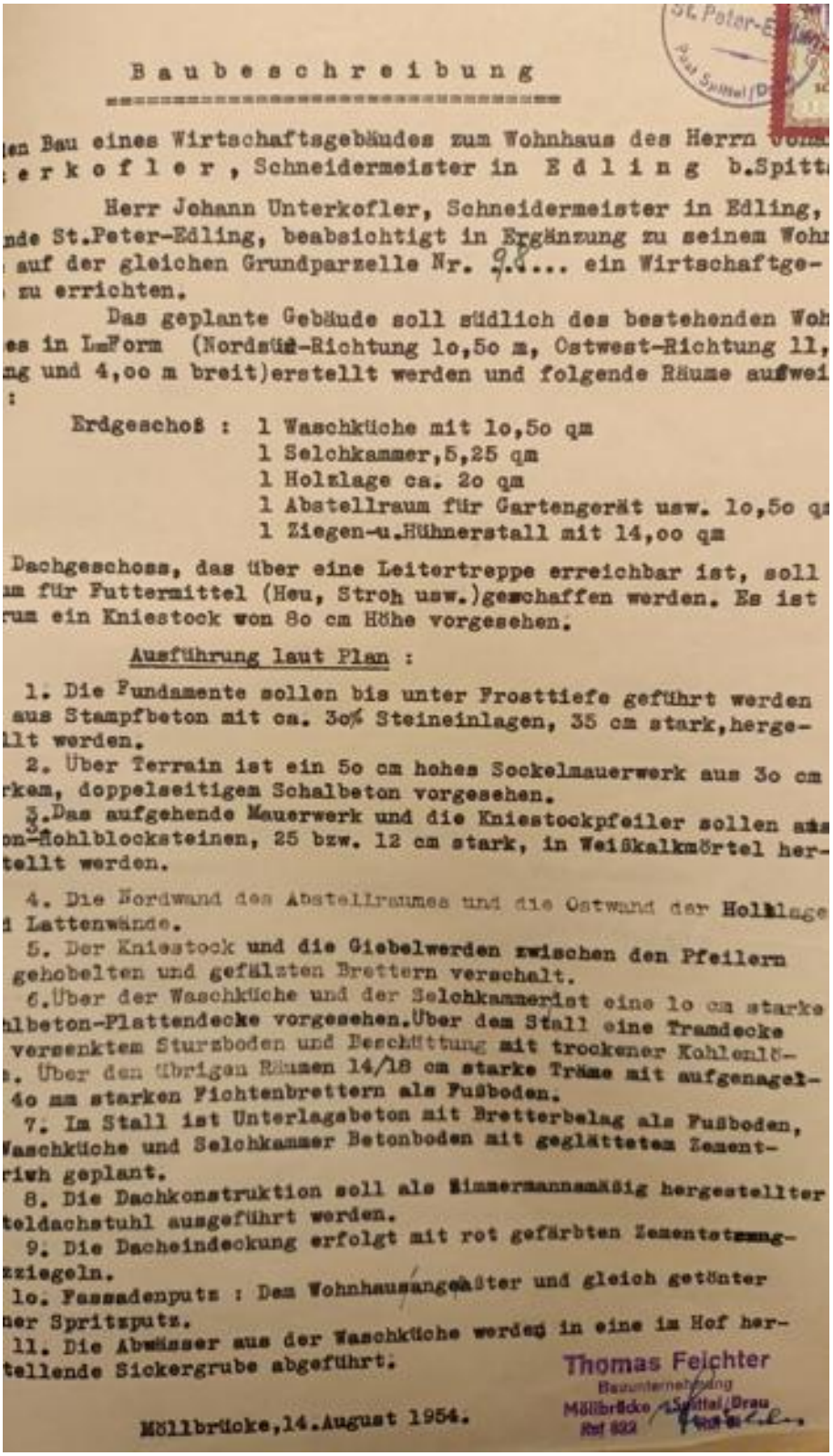
Bauplan Ober/Dachgeschoss

Nebengebäude



Bauweise: Massivbauweise mit EG und zum Teil ausgebauten DG;
Fassade: verputzt und gemalt im Bereich des DG mit Holz vertäfelt;
Rinnen/Ablaufrohe: Blech verzinkt;
Dach: Satteldach mit Ziegeldeckung, Ortgänge und Ychsen mit Kupfer, Kamin;
Fenster und Terrassentüren: Holztüren Holzkastenfenster;
Böden: Holz-, und Betonboden;
Wände und Decken: Außenbereich: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt
Stiege: Holzwangenstiege ins DG;
Anschlüsse: Strom, Wasser;
Traufen/Terrassenbereich: teilweise Waschbetonplatten und Betonplatten;





B a u b e s c h r e i b u n g

...en Bau eines Wirtschaftsgebäudes zum Wohnhaus des Herrn ...
...e r k o f l e r , Schneidermeister in E d l i n g b.Spitt...

Herr Johann Unterkofler, Schneidermeister in Edling, ...nde St.Peter-Edling, beabsichtigt in Ergänzung zu seinem Woh... auf der gleichen Grundparzelle Nr. 9... ein Wirtschaftge... zu errichten.

Das geplante Gebäude soll südlich des bestehenden Woh...es in L-Form (Nordsüd-Richtung 1o,5o m, Ostwest-Richtung 11, ...ng und 4,oo m breit)erstellt werden und folgende Räume aufwei...:

Erdgeschoß : 1 Waschküche mit 1o,5o qm
1 Selchkammer,5,25 qm
1 Holzlage ca. 2o qm
1 Abstellraum für Gartengerät usw. 1o,5o q...
1 Ziegen-u.Hühnerstall mit 14,oo qm

Dachgeschoss, das über eine Leitertreppe erreichbar ist, soll ...m für Futtermittel (Heu, Stroh usw.)geschaffen werden. Es ist ...rum ein Kniestock von 8o cm Höhe vorgesehen.

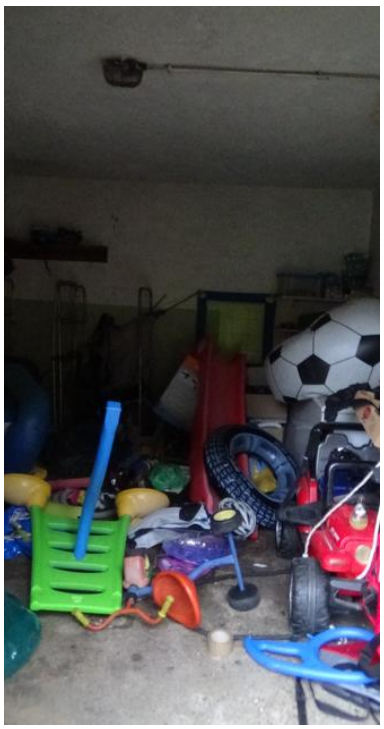
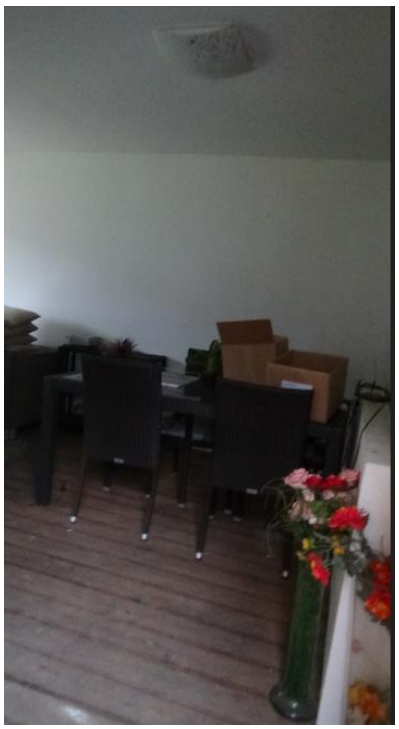
Ausführung laut Plan :

1. Die Fundamente sollen bis unter Frosttiefe geführt werden aus Stampfbeton mit ca. 3o% Steineinlagen, 35 cm stark,herge...llt werden.
2. Über Terrain ist ein 5o cm hohes Sockelmauerwerk aus 3o cm ...rkem, doppelseitigem Schalbeton vorgesehen.
3. Das aufgehende Mauerwerk und die Kniestockpfeiler sollen aus ...on-Hohlblocksteinen, 25 bzw. 12 cm stark, in Weißkalkmörtel her...tellt werden.
4. Die Nordwand des Abstellraumes und die Ostwand der Holzlage ...i Lattenwände.
5. Der Kniestock und die Giebelwerden zwischen den Pfeilern gehobelten und gefälzten Brettern verschalt.
6. Über der Waschküche und der Selchkammerist eine 1o cm starke ...lbeton-Plattendecke vorgesehen.Über dem Stall eine Tramdecke ...versenktem Sturzboden und Beschüttung mit trockener Kohlenlö...e. Über den übrigen Räumen 14/18 cm starke Träme mit aufgenagel...4o mm starken Fichtenbrettern als Fußboden.
7. Im Stall ist Unterlagsbeton mit Bretterbelag als Fußboden, Waschküche und Selchkammer Betonboden mit geglättetem Zement...riwh geplant.
8. Die Dachkonstruktion soll als zimmermannsmäßig hergestellter ...teldachstuhl ausgeführt werden.
9. Die Dacheindeckung erfolgt mit rot gefärbten Zementfalz...zziegeln.
10. Fassadenputz : Dem Wohnhausangehöster und gleich getönter ...ner Spritzputz.
11. Die Abwässer aus der Waschküche werden in eine im Hof her...tellende Sickergrube abgeführt.

Thomas Feichter
Bauunternehmung
Möllbrücke / Spittal / Drau

Möllbrücke,14.August 1954.



Der Gartenbereich ist begrünt und gärtnerisch gestaltet. Den Sichtschutz bilden immergrüne Hecken und Bäume.

Bruttogrundflächen lt. Bauplan (BGF) Wohnhaus und Nebengebäude:

Gebäudeteil	*BGF*
Wohnhaus	
Teilkeller	39,75
Erdgeschoss	112,07
Dachgeschoss	99,82
Nebengebäude	
EG	46,00
Dachboden	28,20

Mängel:

Im Nebengebäude teilweise Wasserschäden im Deckenbereich, einige Dachziegel beschädigt, die Regenrinnen stark rostig; im Wohnhaus im Dachgeschoss einige Wasserschäden, Ablaufrinnen verbogen, alte Kastenfenster, teilweise müssten die Bodenbeläge erneuert werden;

Nutzung

Die zu bewertende Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Besichtigung leerstehend.

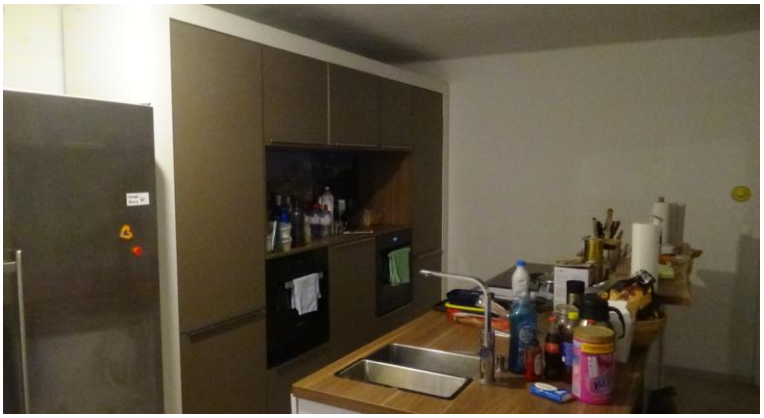
Einrichtung und Zubehör

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände, Elektro). Es wurden die Herstellungskosten dieser unselbständigen Bestandteile bereits bei den Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt!!

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Betten etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

Zubehör

Einbauküche: Ober- und unterschränke, Induktionskochfeld, 2 x Backofen von Fa. Miele, Doppelspüle mit -armatur, Mikrowelle und Kühlkombination, Holzarbeitsplatte und kleiner Theke;



Zeitwert pauschal **EUR 10.000,00**

Kachelofen:



Zeitwert pauschal **EUR 500,00**

Whirlpool:

Dieser steht lt. Aussage von Frau Winkler-Robinig im Eigentum ihrer Mutter.





Zeitwert pauschal	**EUR 3.000,00**
Zeitwert Zubehör gesamt	**EUR 13.500,00**

2.4. Festlegung der Restnutzungsdauer:

2.5. Berechnung - Festlegung der Restnutzungsdauer:

Berechnung des bisherigen Alters

Gemäß bisherigen Errichtungsjahr 1955 (Baubewilligung 1955, Kollaudierung 1959) ergibt sich für das Wohnhaus im Bewertungsjahr 2024 ein durchschnittliches Alter von 70 Jahren.

> **Bei gegenständlichem Objekt mit dem Baujahr 1955 wurden seit der Errichtung bis auf kleinere Adaptierungen (Einbau eine Küche und Erneuerung einiger Sanitärgegenstände) keine Maßnahmen gesetzt.**

-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung S. 1521

Das fiktive Gebäudealter des Gesamtareals beträgt im Jahr 2024 70 Jahre.

Aufgrund dieses fiktiven Alters von 70 Jahren ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund der Sanierungs-/Umbau-/Erneuerungsmaßnahmen von 16 Jahren, gerundet auf 20 Jahre.

Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude

Der *Bau- und Erhaltungszustand des Wohnobjektes im Jahr 2024* wird mit der Zustandsnote *3,25 Begründung* klassifiziert. Das fiktive Baualter beträgt am Bewertungsstichtag im Jahr 2024 *50 Jahre*, die Restnutzungsdauer wird aufgrund der o.a. Ausführungen mit *20 Jahren* festgesetzt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren, bei welchem der Sachwert aus der Summe vom Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird und dem Wert der baulichen Substanz, welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht.

3.2. Sachwert der Liegenschaft

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem Bauwert des Gebäudes sowie dem Wert der Außenanlagen bestimmt.

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich des Wertes beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

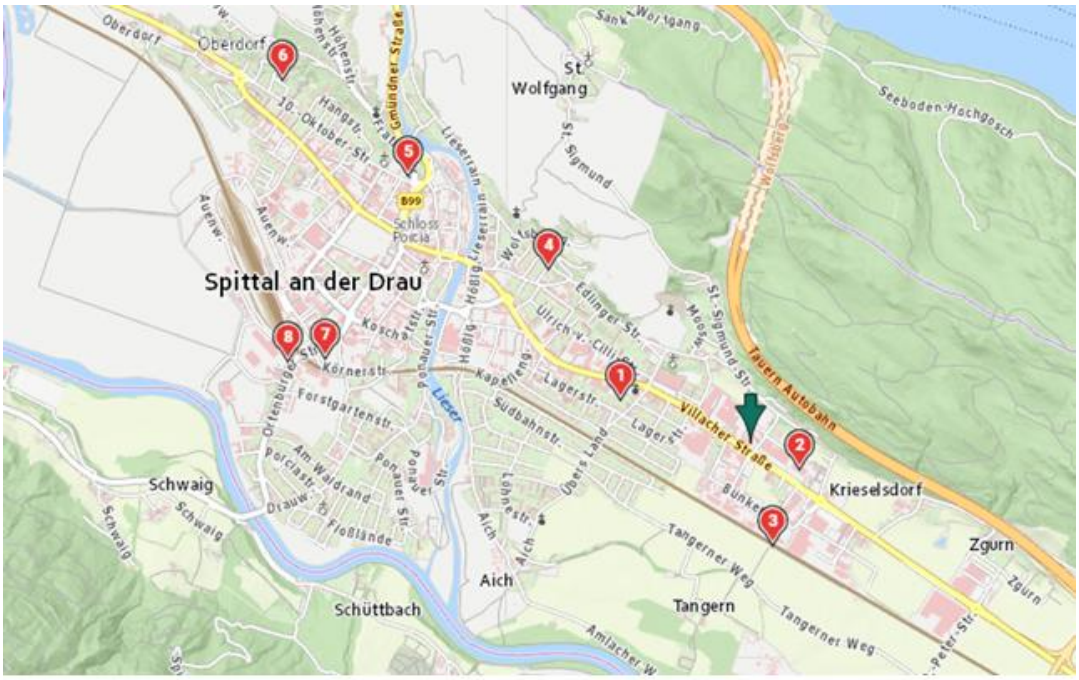
Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

3.2.2. Berechnung des Vergleichswertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	2604/2022	04.01.2022	130,00	200,00 €	200,00 €
2	Bauland	1154/2021	18.11.2020	9.641,00	542,99 €	542,99 €
3	Bauland	6494/2021	25.08.2021	1.796,00	100,00 €	100,00 €
4	Bauland	7107/2021	15.11.2021	1.456,00	170,00 €	170,00 €
5	Bauland	4815/2021	09.07.2021	572,00	87,41 €	87,41 €
6	Bauland	5881/2021	10.09.2021	504,00	65,48 €	65,48 €
7	Bauland	6713/2021	02.09.2021	1.377,00	125,00 €	125,00 €
8	Bauland	2155/2022	22.03.2022	2.692,00	100,00 €	100,00 €

Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den Jahren 2020 bis 2022 für Bauflächen, die für eine vergleichbare Bebauung geeignet sind, aus der Katastralgemeinde Edling und Spittal an der Drau erhoben.
Kauffall 2, 5 und 6 werden ausgeschieden.

Aus den verbliebenen Vergleichspreisen ergeben sich Kaufpreise von EUR 100,00 bis EUR 200,00 und ein gewichteter Mittelwert von EUR 142,14.

Unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus dem vergleichbaren Grundstücksverkehr und unter Einbeziehung der im Bereich von Spittal an der Drau derzeit angebotenen Preise für Baugrundstücke, wird ein Basispreis von EUR 142,00 pro m² für das Bauland Geschäftsgebiet herangezogen.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird der Grundpreis der Bewertungsliegenschaft für das „Bauland Wohngebiet“ mit € 184,60 bewertet.

Die Geschossflächenanzahl ist wichtiger Parameter bei der Grundstücksbewertung. Je höher die GFZ liegt, desto größer ist die Chance, einen hohen Grundstückspreis beim Grundstücksverkauf zu realisieren. Denn eine hohe GFZ bedeutet, dass viele Quadratmeter Wohn-Geschäftsfläche auf einem Grundstück errichtet werden dürfen, und das bedeutet ggf. auch eine höhere Mietrendite für Eigentümer.

Umrechnung des Preises auf Basis der erlaubten Bebauungsdichte von 0,8

EUR 185,00 / 0,6 x 0,8 = EUR 246,66 gerundet EUR 247,00

Somit ergeben sich folgende Grundstückspreise:
Bauland Geschäftsgebiet m²-Preis EUR 247,00
Bauland Wohngebiet m²-Preis EUR 185,00

Berechnung des Bodenwertes:

- Grundstücke

650 m² BA Wohngebiet à EUR 185,00	EUR 120.250,00
1.238 m² Bauland Geschäftsgebiet à EUR 247,000	EUR 305.786,00
1.888 m²	
Bodenwert gesamt gerundet	**EUR 426.000,00**

3.2.3 Gebäudewerte

Neubauwert - Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m² unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Ausstattung.
Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBI Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Ausgabe 3/2024) belaufen sich die Normalherstellungskosten bei normaler Bauausführung (inkl. Ust.) von € 2.500,00 bis EUR 2.900,00 bei gehobener Ausführung. Diese Kosten sind aufgrund des unterschiedlichen Preisgefüges von Stadt und Land mit einem Abschlag von bis zu 20 % für das Land Kärnten zu kalkulieren. (Siehe dazu nachfolgende Aufstellung der Herstellungskosten).

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-)	**3.300 €**	interpolieren	**4.000 €**	interpolieren	**5.300 €** (++)
Niederösterreich	(-)	**2.900 €**	interpolieren	**3.600 €**	interpolieren	**4.300 €** (++)
Burgenland	(-)	**2.600 €**	interpolieren	**3.200 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Oberösterreich	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.400 €**	interpolieren	**3.900 €** (++)
Salzburg	(-)	**3.000 €**	interpolieren	**3.900 €**	interpolieren	**4.500 €** (++)
Steiermark	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.200 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Kärnten	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.100 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Tirol	(-)	**3.600 €**	interpolieren	**4.000 €**	interpolieren	**4.500 €** (++)
Vorarlberg	(-)	**3.800 €**	interpolieren	**4.100 €**	interpolieren	**5.000 €** (++)
Österreich (Medianwert)		*2.900 €*		*3.600 €*		*4.300 €*

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)	ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer	20%

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5% - 15%
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20% bis 50%

Aufgrund der Ausstattung, der Bauausführung und der verwendeten Materialen für dieses Objekt wurden, ausgehend von den Neuherstellungskosten im Jahr 2024 mit EUR 2.500,00 pro m² Nutzfläche, nach Abzug der Wandflächen und einem Abschlag für die etwas niedrigeren Neuherstellungskosten im ländlichen Bereich folgende Neuherstellungspreise pro m² Bruttogrundfläche angesetzt:

Gebäudeteil	*BGF*	*NHK*
Wohnhaus		
Teilkeller	39,75	900,00
Erdgeschoss	112,07	1900,00
Dachgeschoss	99,82	1800,00
Nebengebäude		
EG	46,00	900,00
Dachboden	28,20	400,00

Gebäudewert Wohnhaus und Nebengebäude

Bestandesdauer fiktiv 50 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 20 Jahre

Verhältnis Baualter : Bestandesdauer = 50 : 70 = 0,714

Zustandsnote 3,25 Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 78,45 %

Neuherstellungswerte

Gebäudeteil	*BGF*	*NHK*	*SUMME*
Wohnhaus			
Teilkeller	39,75	900,00	35.775,00
Erdgeschoss	112,07	1900,00	212.933,00
Dachgeschoss	99,82	1800,00	179.676,00
			428.384,00
Nebengebäude			
EG	46,00	900,00	41.400,00
Dachboden	28,20	400,00	11.280,00
			52.680,00

Neuherstellungskosten EUR 481.064,00

- abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung 78,45 % (davon entfallen EUR 33,9 TSD auf die Mängelbehebung) - EUR 377.394,71

Gebäudewert **EUR 103.669,29**

Bauwert Wohngebäude gerundet **EUR 103.700,00**

Außenanlage

Die im Punkt 2.2.2. angeführten Außenanlagen sind nach Art und Umfang und im Hinblick auf das Bewertungsobjekt als durchschnittlich zu bezeichnen

(teilweise Einfriedung und Gartengestaltung und werden mit 3,0 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

(Siehe dazu Kranebitter Liegenschaftsbewertung S/83)

Zeitwert Außenanlagen	EUR	3.100,00
Einbaupool pauschal	EUR	5.000,00
Zeitwert Außenanlagen gesamt gerundet	**EUR**	**8.100,00**

Sachwert/Zusammenstellung

Bodenwert	EUR	426.000,00
Gebäudewert gesamt	EUR	103.700,00
Außenanlagen	EUR	8.100,00
Sachwert der Liegenschaft	**EUR**	**537.800,00**

3.3. Verkehrswert

Der Marktanpassungszu-/abschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungszu-/abschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Im gegenständlichen Bewertungsfall wird ein Marktanpassungszuschlag von 6 % vorgenommen.

Verkehrswert mit dem Wohnhaus	**EUR**	**537.800,00**
abzüglich Marktanpassungsabschlag 6 %	**EUR**	**32.268,00**
Verkehrswert	**EUR**	**505.532,00**
davon 1/2 Anteil B-LNR 3	**EUR**	**252.766,00**

Bei ideellen Eigentumsanteilen liegt der einzelne anteilige ideelle Verkehrswert unter dem mathematisch errechneten anteiligen Wert. Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eine eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben ist. Auf Grund dieser eingeschränkten Veräußerbarkeit sind lt. Literatur (siehe nachfolgende Tabelle) je nach Objekt und Nutzung zusätzlich noch Abschläge bis zu 20 % und mehr vorzunehmen.

Vorläufiger anteiliger Verkehrswert des 1/2 Anteils	**EUR**	**252.766,00**
- abzüglich Abschlag w/ideeller Anteil 9 %	EUR	22.748,94
	EUR	230.017,06
Verkehrswert ½ Anteil gerundet	**EUR**	**230.000,00**

Der Verkehrswert der Liegenschaft
Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
Villacher Straße 82, A-9800 Spittal an der Drau
EZ 98, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau
beträgt zum Bewertungsstichtag
gerundet
EUR 505.000,00

Der gerundete Verkehrswert des ½ Anteils, B-LNR 3
an der Liegenschaft EZ 98, 73404 Edling, BG Spittal an der Drau
Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
Villacher Straße 82, A-9800 Spittal an der Drau
beträgt zum Bewertungsstichtag
EUR 230.000,00

Zubehör: Küche, Kachelofen und Whirlpool
Zeitwert pauschal
EUR 13.500,00

St. Jakob am 20.01.2025



---

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige