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 333, Grundbuch 73404 Edling, BG Spittal/Drau
eine Gewerbeliegenschaft mit Halle, Büro, Wohnung/Zimmer
in A-9800 Spittal an der Drau, Villacher Straße 80

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

Schuldner: **Patricia Bibiane 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 333, B-LNR 5 und 6		
	GB 73404 Edling, BG Spittal/Drau	Seite	9
2.2	Grundstück	Seite	10
2.3.	Objektbestand und Objektdaten	Seite	21
2.4.	Festlegung Restnutzungsdauer	Seite	35

3. Gutachten

3.1.	Allgemeines	Seite	39
3.2.	Sachwert der Liegenschaft	Seite	41
3.3	Verkehrswert der Liegenschaft	Seite	48

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 333, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau, eine Gewerbeliegenschaft mit Halle und Wohnung/Zimmer, in A-9800 Spittal an der Drau, Villacher Straße 80*** 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
- 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
- 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 im Bauamt auf, aus denen die einzelnen Etagen/Gebäudeteile der zu bewertenden Liegenschaft ersichtlich sind. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen gemäß den vorliegenden Bauplänen.

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. 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.

9. 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.

10. 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 hinzu-zurechnen – 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.**

11. Ein Energieausweis für das Gebäude wurde dem SV *nicht* vorgelegt.

12. 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.

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

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

15. 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.

16. 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 333, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau, gem. genutzte Liegenschaft, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

```
KATASTRALGEMEINDE 73404 Edling                                  EINLAGEZAHL   333
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
   227/72    GST-Fläche              1283
             Bauf.(10)                265
             Gärten(10)              1018  Villacher Straße 80
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

```
************************************ B ************************************
   5 ANTEIL: 1/2
     Patricia Winkler-Robinig
     GEB: 1981-01-12 ADR: Villacher Straße 88, Spittal an der Drau   9800
      a 184/2014 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht
      b 184/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
   6 ANTEIL: 1/2
     Markus Robinig
     GEB: 1977-09-25 ADR: Villacher Straße 88, Spittal an der Drau   9800
      a 184/2014 Kaufvertrag 2013-11-19 Eigentumsrecht
      b 184/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

Rechte, A2-Blatt

```
************************************ A2 ************************************
```

Lasten, C-Blatt

```
************************************ C ************************************
   2    auf Anteil B-LNR 5
      a 184/2014
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Markus Robinig geb 1977-09-25
      e 6131/2017 VORRANG von LNR 7 vor  2
      f 6338/2020 VORRANG von LNR 8 vor 2
      g 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 9 vor 2
   3    auf Anteil B-LNR 6
      a 184/2014
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Patricia Winkler-Robinig geb 1981-01-12
      e 6131/2017 VORRANG von LNR 7 vor  3
      f 6338/2020 VORRANG von LNR 8 vor 3
      g 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 9 vor 3
```

```
7  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 7 vor  2 3
8  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 8 vor 2 3
9  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 9 vor 2 3
```

Unter C-LNR 2 und C-LNR 3 ist ein gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Frau Patricia Winkler-Robinig und Herrn Markus Robinig und unter C-LNR 7, 8 und 9 sind div. Geldlasten eingetragen.

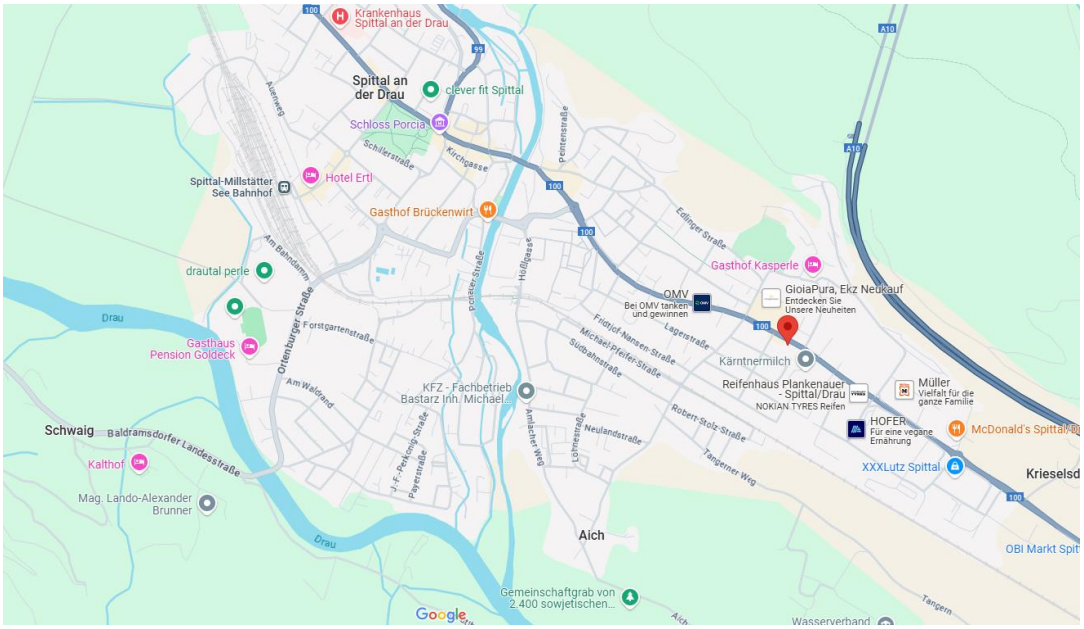
Diese Eintragungen haben für den gegenständlichen Bewertungsauftrag keinen wertmäßigen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft.

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 15.269 Einwohnern in der gleichnamigen KG und Ortschaft Edling. Die Stadt ist zugleich Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes im Bundesland Kärnten in Österreich. Die Stadt im Kreuzungsbereich von Drautal, Liesertal, Millstätter See, Nockberge und Mölltal ist das urbane Zentrum Oberkärntens.



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

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



Die Gewerbeliegenschaft grenzt an der Ost-, West- und Südseite an bebaute Parzellen, an der Nordseite an die Villacher Straße. Die Zufahrt auf die

bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist asphaltiert und erfolgt über die öffentliche, asphaltierte nördlich der Liegenschaft vorbeilaufende Villacherstraße. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Wohnimmobilien, Dienstleistungsbetriebe usw.

2.2.2. Beschaffenheit

Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einer Gewerbeliegenschaft (Teilkellergeschoss, Erdgeschoss mit Büro, Sanitär, Lager, Werkstatt, 1. und 2. Stock mit Zimmer und Wohnung bebaut. Die unbebaute Grundstückfläche war begrünt, gärtnerisch gestaltet und großteils eingefriedet. Die KFZ-Parkflächen an der Westseite und entlang der Nordseite waren asphaltiert und gekennzeichnet.





Aufschließung und Altlasten

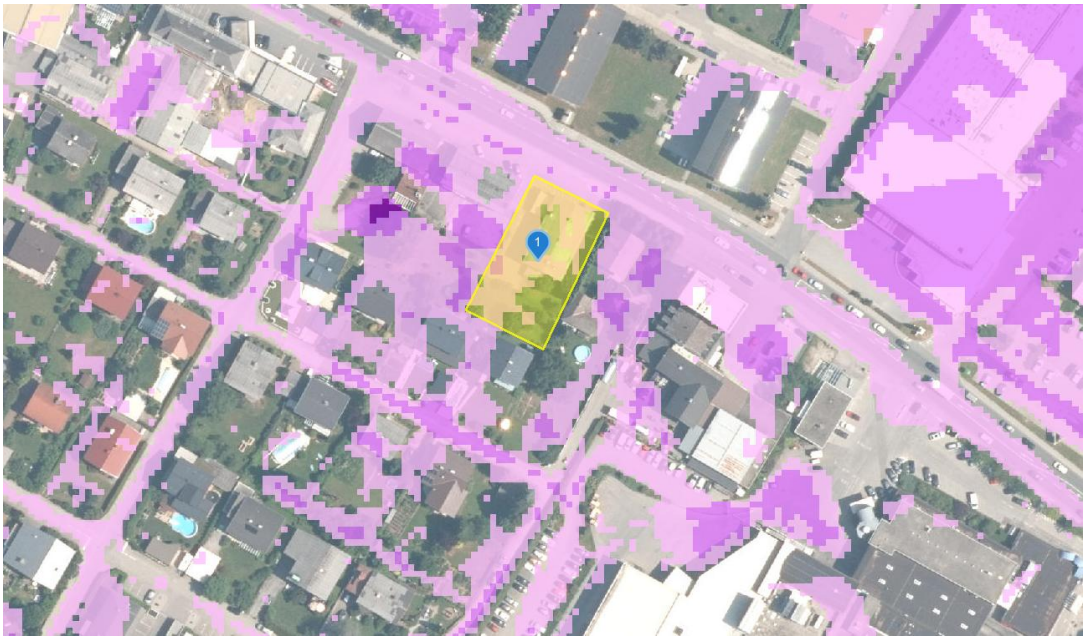
Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt lt. Aussage mittels Öl Kessel (im KG) über Heizkörper.

Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben folgendes Ergebnis kein erbracht.

Der Straßenlärm in diesem Bereich ist im Lärmkataster zwischen 55 und 70 Dezibel erfasst. Es konnte auch während der Besichtigung im Außenbereich eine Lärmbelästigung festgestellt werden.

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

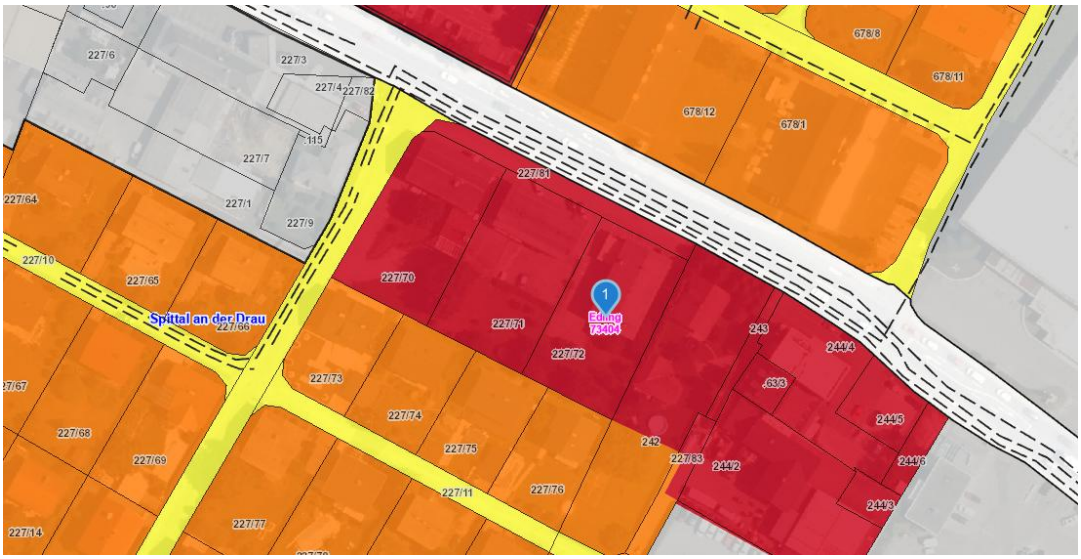
Definition Oberflächenabfluss: Überschwemmung von Land direkt aus Niederschlagswasser, das auf dieses fällt oder darüber abfließt, bevor es in ein natürliches oder künstliches Gerinne oder Entwässerungssystem gelangt. Dieser inkludiert den Starkregen, der direkt auf ein Grundstück fällt, Hangwasser und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



Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spital an der Drau ist die ***Parzelle 227/72*** mit dem gemischt genutzten Gebäude als ***„Bauland Geschäftsgebiet“*** ausgewiesen.

WIDCODE	A5
WIDMUNG	Bauland - Geschäftsgebiet
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

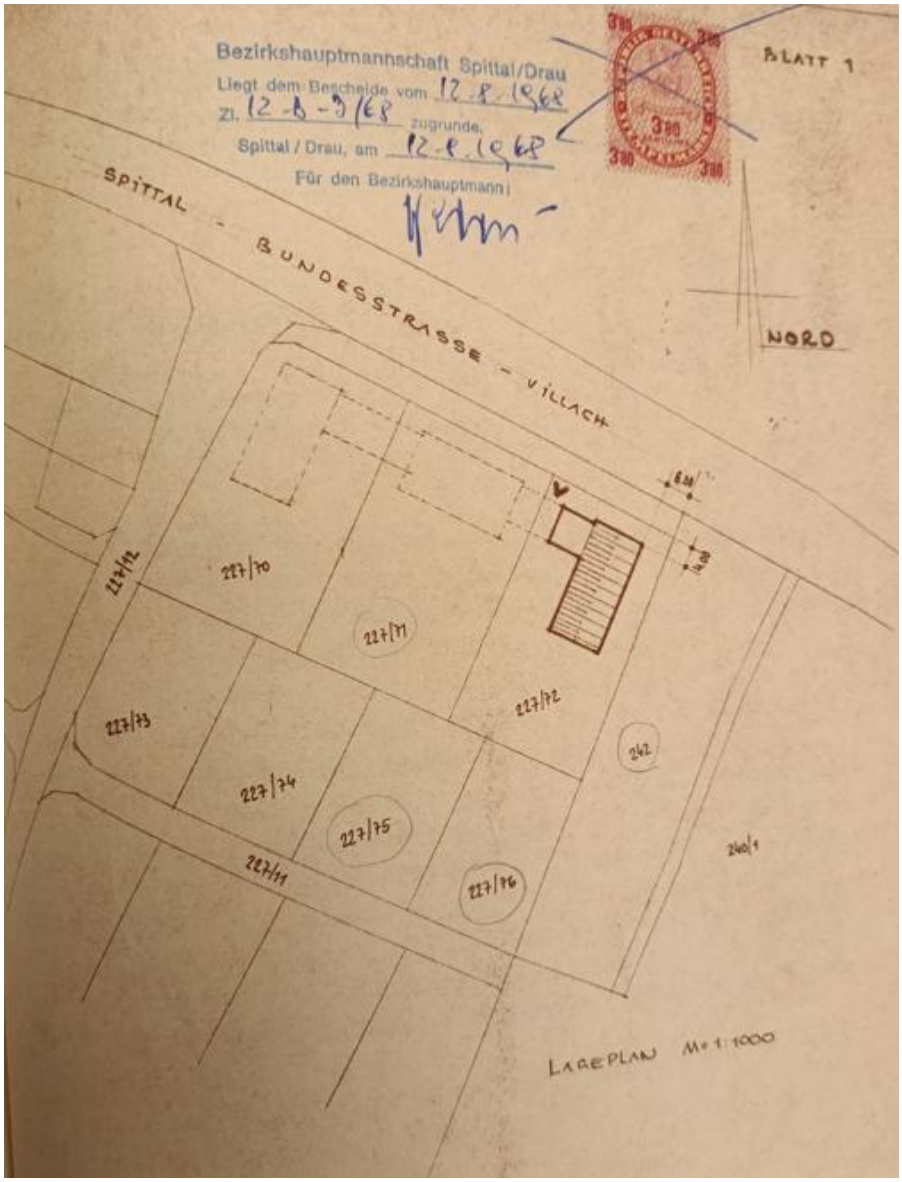
Keine

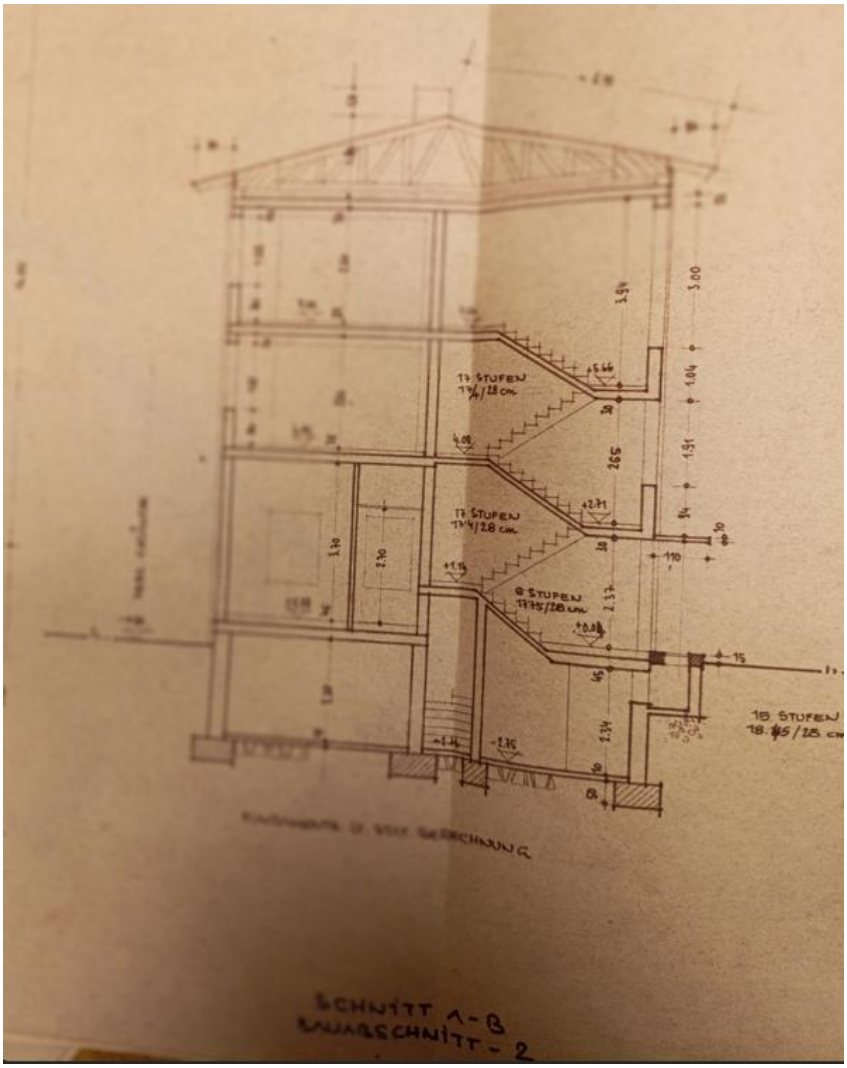
2.3. Objektbestand und Objektdaten

Kurzfassung der Gebäudebeschreibung

Bewilligungspläne: 1968

Benützungsbewilligung: 1969


Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau
Liegt dem Bescheide vom 12.8.1968
Zl. 12-B-3/68 zugrunde.
Spittal / Drau, am 12.8.1968
Für den Bezirkshauptmann:
BLATT 1
SPITTAL - BUNDESSTRASSE - VILLACH
NORD
227/70
227/71
227/72
227/73
227/74
227/75
227/76
227/11
242
240/1
LAGEPLAN M = 1:1000


13 STUFEN
17/28 cm
13 STUFEN
17/28 cm
8 STUFEN
17,5/28 cm
15 STUFEN
18,75/25 cm
SCHNITT A-B
BAUABSCHNITT - 2



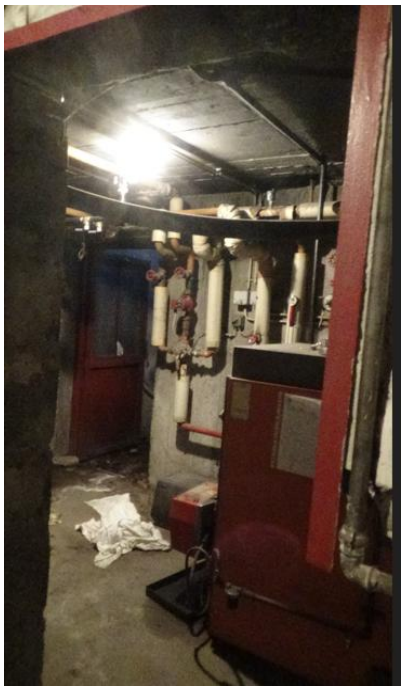


Bauweise:	Massivbauweise mit Teil-KG, EG, 1. und 2. Stock;
Fassade:	verputzt und gemalt;
Rinnen/Ablaufrohe:	Blech verzinkt;
Dach:	Satteldach mit Welleternitdeckung, Kamin mit Dach, Anbau mit Pultdach Blecheindeckung, Überdachung Hauseingang Blech;
Fenster und Terrassentüren:	Metalltor und Metalltür mit Glaseinsatz, Holztüren, großteils Holzverbundfenster und Terrassen/Balkontüren mit Verglasung;
Böden:	Holz-, Fliesen-, Linoleum-, Teppich- und Betonboden;
Wände und Decken:	Halle: verputzt und gemalt; Wohnräume: verputzt und gemalt, mit Holz vertäfelt oder gefliest;
Stiege:	vertikale Erschließung des Hauses erfolgt über eine Betonstiege mit Steinbelag, Metallgeländer und Handlauf, Betonbelag ins KG;
Sanitär:	Boden gefliest, Wände teilweise verfliest, verputzt und gemalt; Waschbecken mit -armatur, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne mit -armatur und Brauseset, Duschtasse mit -armatur und Brauset;
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal;
Heizung:	Ölheizung über Konvektoren, offener Kamin;
Balkon/Loggia:	Holzbalkon;
KFZ-Parkplatz/Traufen/Terrassenbereich:	gefliest, Holzzaun, befestigt, asphaltiert;

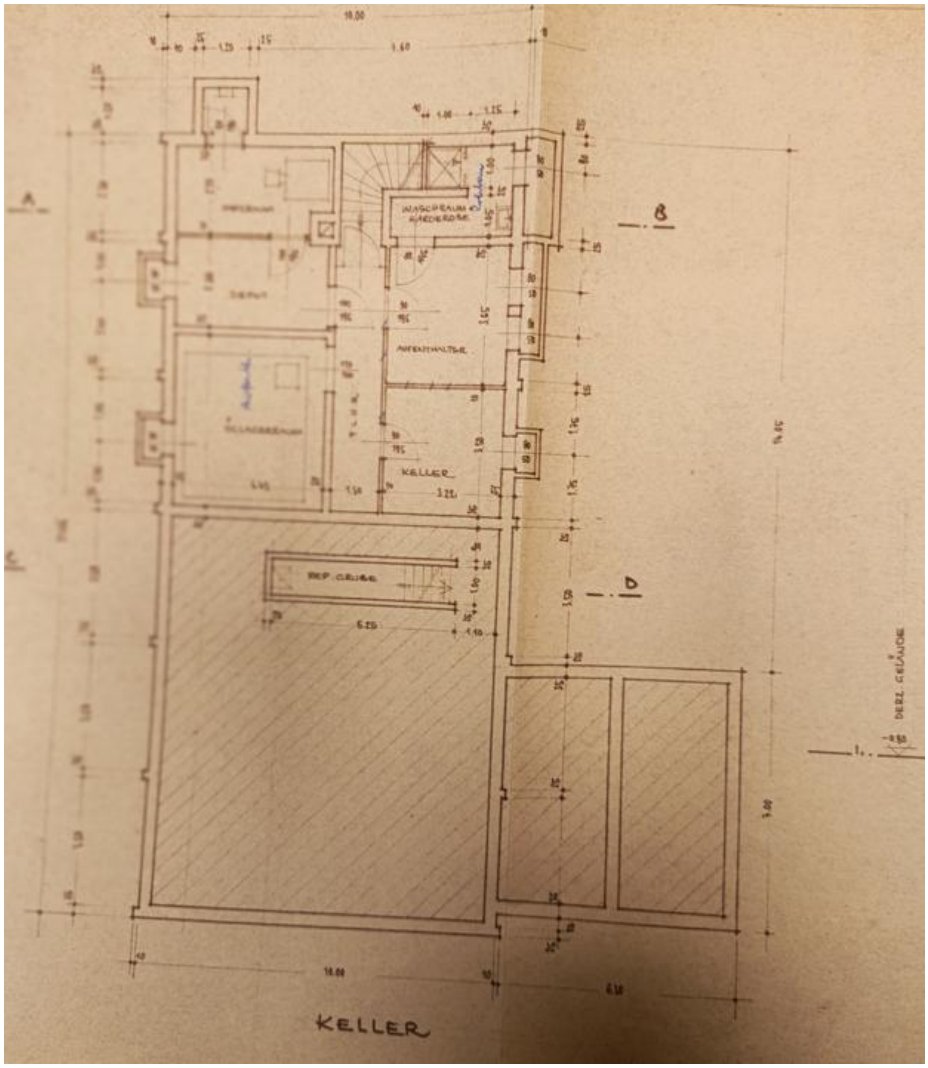
Teilkeller:

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

Ölheizungsanlage;







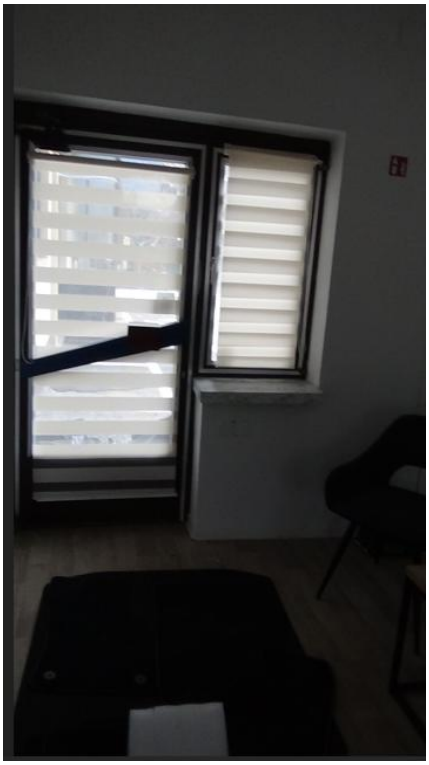
Bauplan Kellergeschoss

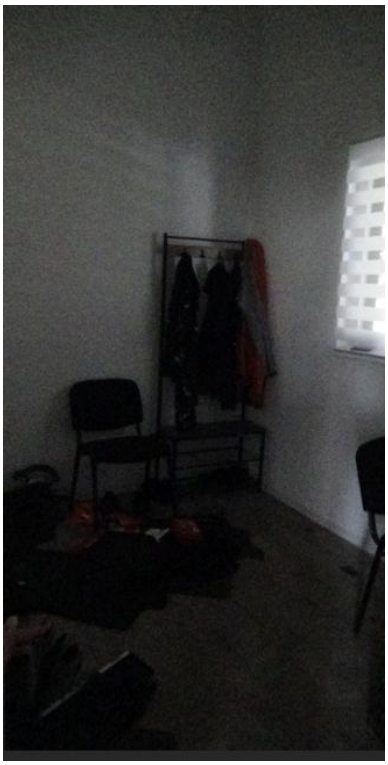
Erdgeschoss (Büro- und Sanitärräume, Werkstatt):

Metalltor, Betonboden und Reparaturgrube, Wände und Decke verputzt und gemalt, Holzfenster, Holztür mit Glaseinsatz, Laminatboden;

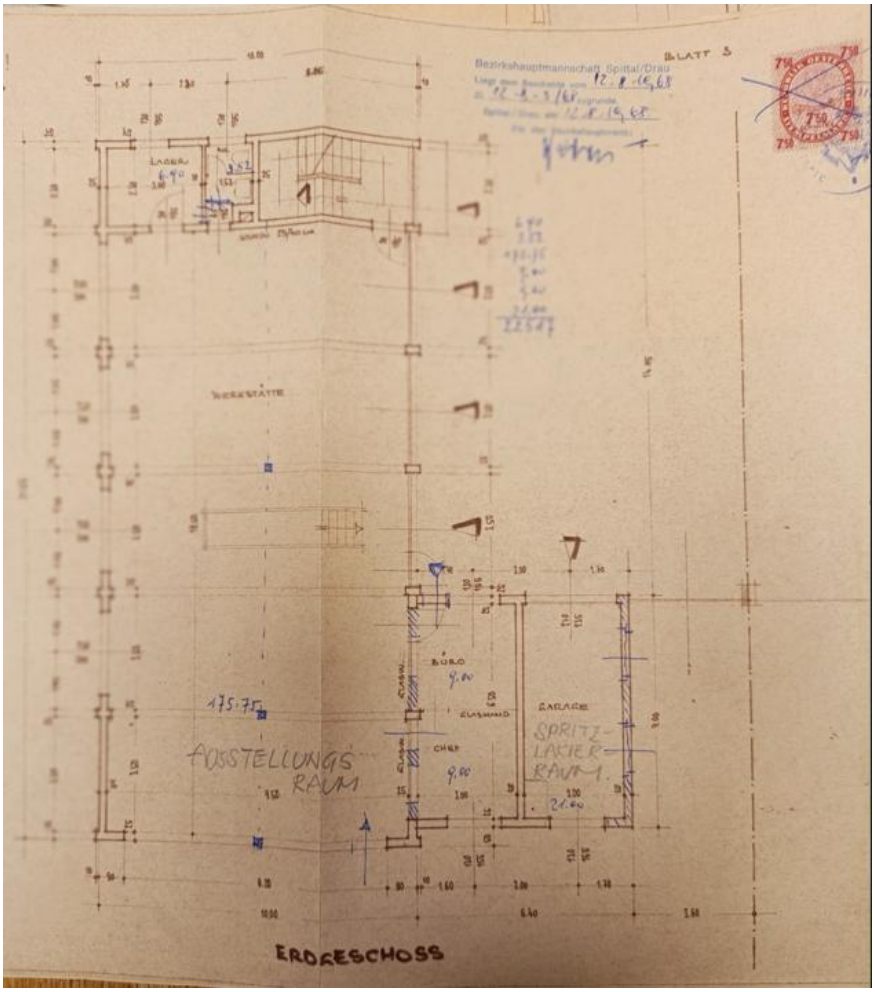








Sanitärraum: Holztür mit -zarge, Decke verputzt und gemalt, Holzfenster mit Verglasung, Wände gefliest, WC mit Spülkasten;



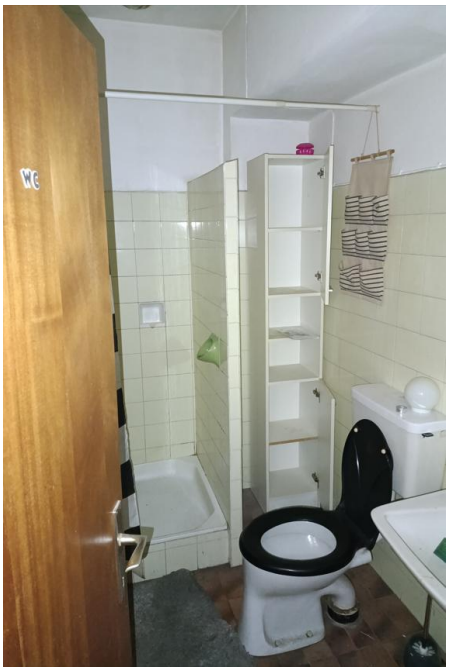
Bauplan Erdgeschoss

1.Stock und 2. Stock

Eingang/Stiegenhaus: Metalltür mit Glaseinsatz, Steinboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Fenster mit Verglasung und vorgesetzten Metallgeländer, Betonstiege mit Steinbelag, Metallgeländer und Handlauf;

Gang: Teppichboden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke;



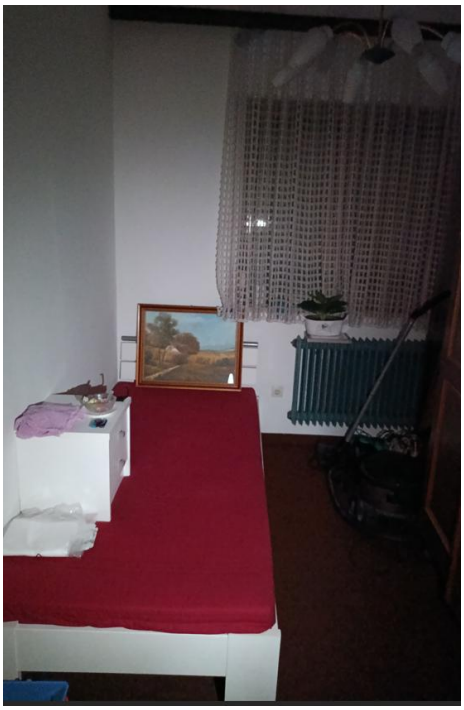
Zimmer: Holztür mit -zarge, Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Holzfenster und Balkontür mit Verglasung;

Badezimmer: Holztür mit -zarge, Boden gefliest, Wände bis ca. 1,5 gefliest darüber verputzt und gemalt, Decke, Holzfenster mit Verglasung;
Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit -armatur, Duschtasse oder Badewanne mit Brauseset;

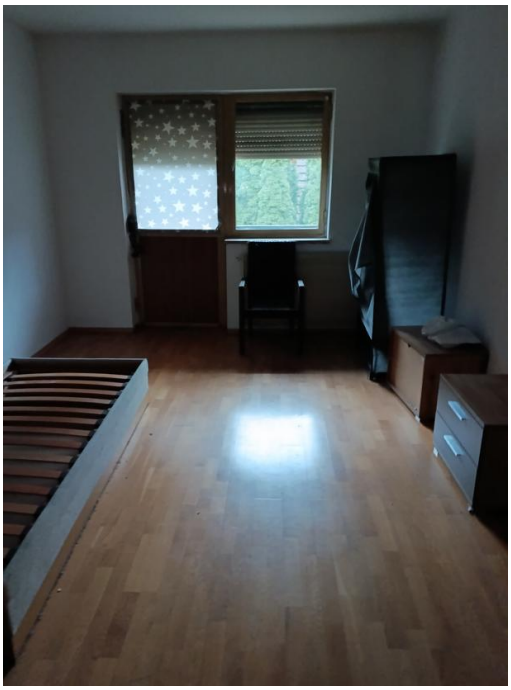


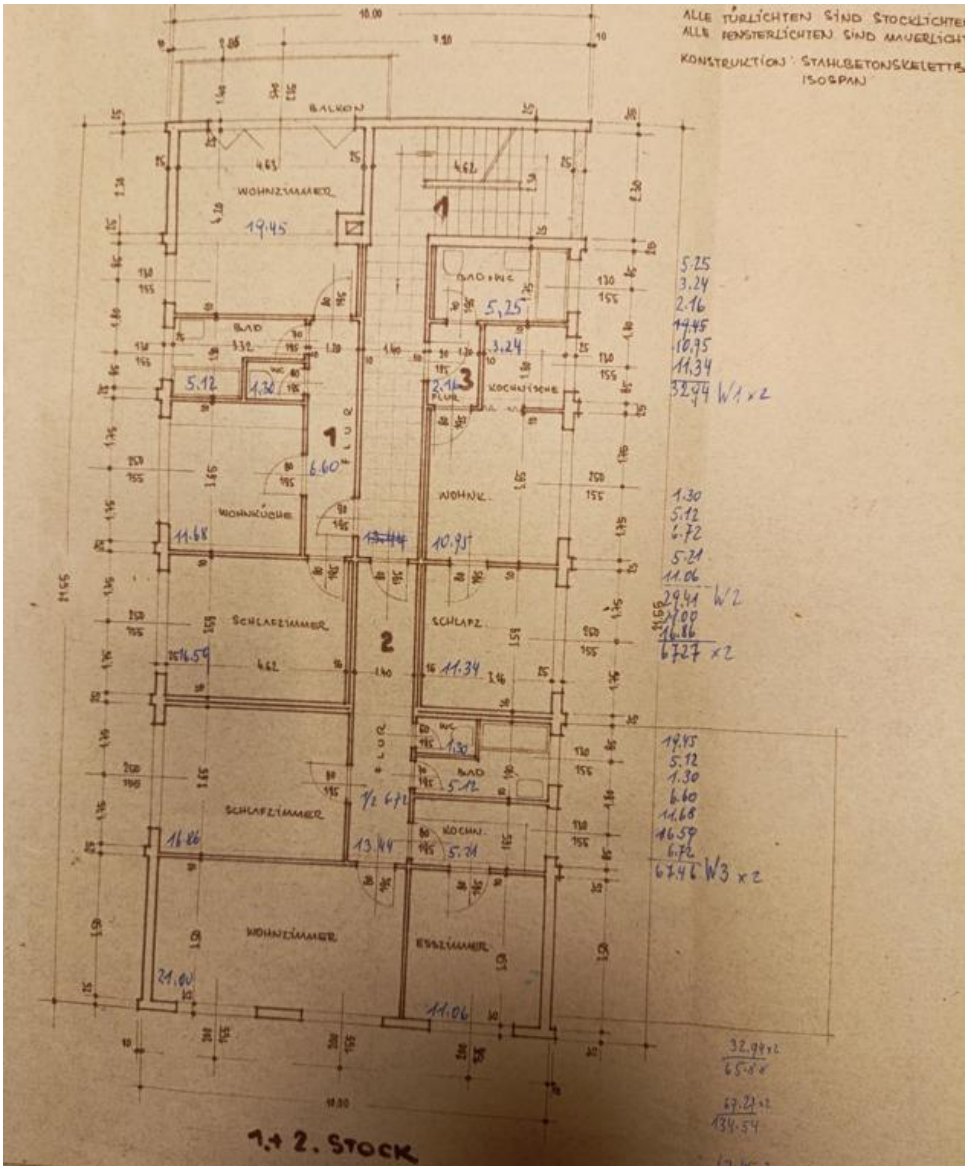












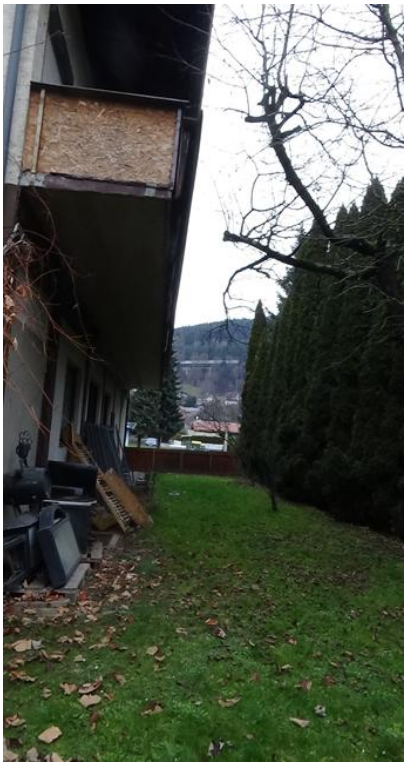
Bauplan 1. und 2. Stock

Dachboden: Betonstiege, Betonboden;

Der Gartenbereich ist teilweise begrünt und gärtnerisch gestaltet. Den Sichtschutz bilden immergrüne Hecke.







Bruttogrundflächen lt. Bauplan (BGF) Gebäude:

Gebäudeteil	*Maße*	*Fläche*
Keller	10,00 x 10,45	104,50
EG	21,55 x 10,00	
EG Anbau	6,40 x 7,00	260,30
1. OG	21,55 x 10,00	215,50
2. OG	21,55 x 10,00	215,50

Mängel:

Mauerfeuchtigkeit im KG, Balkongeländer teilweise morsch, teilweise Stöpselkopfsicherungen, alte Sanitäreinrichtungen und alte Radiatoren.

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 im Verkehrswert beinhaltet.

Zubehör

Keines;

Energieausweis

Für das gegenständliche Objekt wurde dem Sachverständigen *kein* Energieausweis vorgelegt.

2.4. Festlegung der Restnutzungsdauer:

Berechnung des bisherigen Alters

Gemäß bisherigen Errichtungsjahr 1969 (Baubewilligung 1968, Kollaudierung 1969) ergibt sich für das Wohnhaus im Bewertungsjahr 2024 ein durchschnittliches Restnutzungsdauer verlängern. Zur Modernisierung gehören auch der Ausbau und der Anbau.

Bei gegenständlichem Objekt mit dem Baujahr 1969 wurden seit der Errichtung bis auf kleinere Adaptierungen (Bodenbeläge, Umbaumaßnahmen im EG, Modernisierungen in den Zimmern) keine Maßnahmen gesetzt.

Das fiktive Gebäudealter des Gesamtareals beträgt im Jahr 2024 55 Jahre.

Aufgrund dieses fiktiven Alters von 55 Jahren und der getätigten Modernisierungen ergibt sich aus eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund der Sanierungs-/Umbau-/Erneuerungsmaßnahmen auf gerundet 20 Jahren.

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 u.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 Bewertungsgegenständlichen, werden auch als Renditeobjekt erworben. Aufgrund des Alters und des Zustandes wird von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, (nach dem Vergleichswertverfahren) und der baulichen Substanz ermittelt wird und 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.

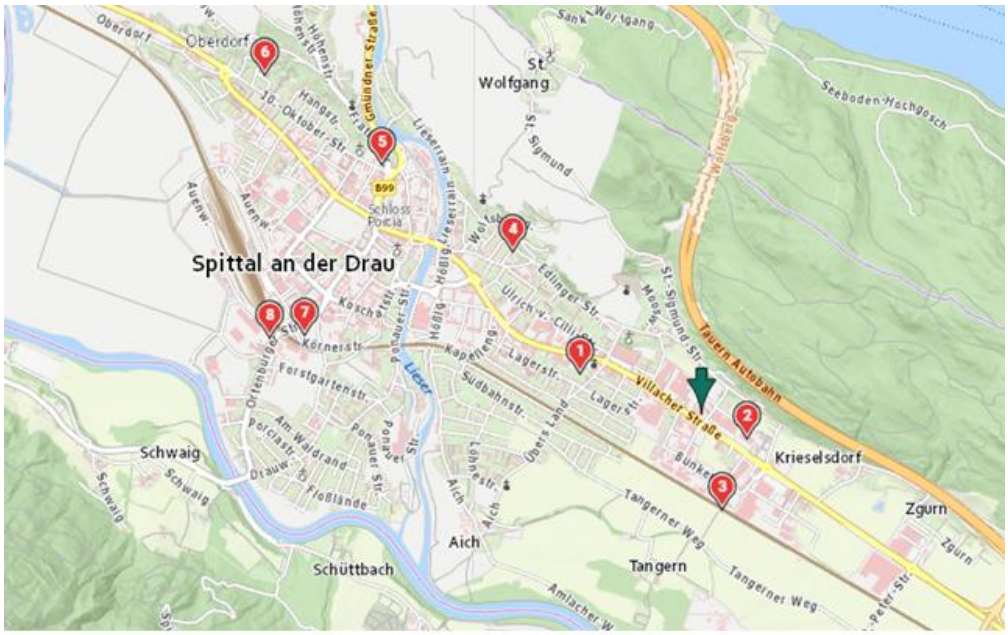
Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

3.2.2. Berechnung des Vergleichswertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

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.



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 €

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 Geschäftsgebiet“ mit € 184,60 bewertet.

Unter Berücksichtigung der Geschossflächenanzahl wird ein Preis von EUR 247,00 bei der Bewertung angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

- Grundstücke

1283 m² Bauland Geschäftsgebiet à EUR 247,000	EUR 316.901,00
Bodenwert gesamt gerundet	**EUR 316.900,00**

3.2.2 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 EUR 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 2.700,00 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*
Keller	104,50	700,00 €
EG	260,30	1.200,00 €
1. OG	215,50	1.800,00 €
2. OG	215,50	1.800,00 €

Gebäudewert Gemischt genutzes Gebäude

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 %

Neuherstellungswert

Gebäudeteil	*BGF*	*NHK*	*SUMME*
Keller	104,50	700,00 €	73.150,00 €
EG	260,30	1.200,00 €	312.360,00 €
1. OG	215,50	1.800,00 €	387.900,00 €
2. OG	215,50	1.800,00 €	387.900,00 €
			1.161.310,00 €

Neuherstellungskosten	EUR	1.161.310,00
➢ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung 78,45 % (davon entfallen EUR 82 TSD auf die Mängelbehebung)	- EUR	911.047,70
Gebäudewert	**EUR**	**250.262,30**
Bauwert Gebäude gerundet	**EUR**	**250.300,00**

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 gesamt gerundet	**EUR**	**7.500,00**

Sachwert/Zusammenstellung

Bodenwert	EUR	316.900,00
Gebäudewert gesamt	EUR	250.300,00
Außenanlagen	EUR	7.500,00
Sachwert der Liegenschaft	**EUR**	**574.700,00**

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 Fall wird ein Marktanpassungsabschlag von 5 % getätigt.

Verkehrswert mit dem Wohnhaus	**EUR**	**574.700,00**
zuzüglich Marktanpassungsabschlag 5 %	**EUR**	**28.735,00**
Verkehrswert	**EUR**	**545.965,00**
davon 1/2 Anteil B-LNR 3	**EUR**	**272.982,50**

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**	**272.982,50**
- abzüglich Abschlag w/ideeller Anteil 8 %	EUR	21.838,60
	EUR	251.143,90
Verkehrswert ½ Anteil gerundet	**EUR**	**251.100,00**

Der Verkehrswert der Liegenschaft ein
Gemischt genutztes Gebäude
Villacher Straße 80, A-9800 Spittal an der Drau
EZ 333, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau
beträgt zum Bewertungsstichtag
gerundet
EUR 546.000,00

Der gerundete Verkehrswert des ½ Anteils, B-LNR 5
an der Liegenschaft EZ 333, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau
mit dem
Gemischt genutztes Gebäude
Villacher Straße 80, in A-9800 Spittal an der Drau
beträgt zum Bewertungsstichtag
EUR 251.000,00

St. Jakob am 20.01.2025



---

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige