

# **Ing. Franz Sablatnig**

**Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger**

Aich 12, 9102 Mittertrixen

e-mail [svimmo@sablatnig.co.at](mailto:svimmo@sablatnig.co.at) T 0676/7002878

---

**An das  
Notariat Völkermarkt  
z.H. Herrn Dr. Armin Müller  
Hauptplatz 17  
9100 Völkermarkt**

**GZ Bezirksgericht Völkermarkt 6 A 137/22 y**

**3. Ausfertigung**

## **Gutachtensänderung**

**Liegenschaft Einlagezahl 30**

**Katastralgemeinde 76344 Wriesen**

**Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes**

**Wegen des Ablebens des Eigentümers ist die  
Liegenschaft sachverständig zu bewerten**

**Liegenschaft:**

**Grundbuch: Bezirksgericht Völkermarkt**

**Marktgemeinde Griffen**

**Katastralgemeinde 76344 Wriesen**

**Einlagezahl 30**

**Grundstücksnummern 152, 153/1, 155/3, 169/2 und 626/3**

**Grundflächenausmaß 5.193 m<sup>2</sup>**

Zufolge des Vorbringens des Herrn **Hubert Praprotnig** wurde vom Sachverständigen eine Überprüfung der im Gutachten vom 24. Juli 2023 berechneten Gebäudemaße des Obergeschosses des Nebengebäudes vorgenommen. Diese Überprüfung fand am 04.10.2023 beginnend um 09:00 Uhr an der Liegenschaftsadresse Untere Wriesen 10, 9112 Griffen statt. Anwesend waren Herr **Hubert Praprotnig**, der Sachverständige und eine Hilfskraft.

Bei der Nachvermessung ergab sich eine Flächendifferenz, die nun berichtigt wird. Das Flächenausmaß stellt sich nun wie folgt dar:

Erdgeschoss 66 m<sup>2</sup>

Obergeschoss 113 m<sup>2</sup>

### Berechnung des Sachwertes Nebengebäude

Bauteil	LD Jahre	Alter	Faktor	w.WM %	t.WM %	WM Ø
UG	60	15	4,5	-81%	-79%	-80%
EG	60	15	2	-27%	-18%	-22%

  

Bauteil	NFI m <sup>2</sup>	HW/m <sup>2</sup>	HW €	WM n.Ross	Bauzeitwert €
UG	66	1 630,00	107 580,00	- 86 064,00	21 516,00
EG	113	800,00	90 400,00	- 19 888,00	70 512,00
				197 980,00 - 105 952,00	<b>92 028,00</b>
<b>Sachwert rund</b>					<b>92 000,00</b>

Sachwert des Nebengebäudes € 92.000,00

Abschlag wegen Neuansuchen der Baubewilligung € 35.000,00, da auch eine Ablehnung des Bauansuchens möglich in Betracht gezogen werden muss.

### **Sachwert des Nebengebäudes € 57.000,00**

Im o.a. Gutachten wurde die Stützmauer, welche offensichtlich bei der Sanierung bzw. Neuerrichtung des Obergeschosses des Nebengebäudes errichtet wurde nicht einbezogen. Laut dem vom Sachverständigen eingeholten Kostenvoranschlag würden sich die Kosten für diese Errichtung derzeit auf etwa € 20.500,00 belaufen. Zum Errichtungszeitpunkt, der zeitlich nicht genau feststellbar ist, war der Betrag wesentlich niedriger. Aus diesem Grunde wird mit damaligen Kosten von etwa € 10.000,00 gerechnet.

### **Sachwert der Liegenschaft**

Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der Grundstücke, dem Gebäudewert, dem Wert der Stützmauer und den Entsorgungskosten zusammen.

## Liegenschaftsbewertung – Eigentümer Manfred Praprotnig

### Berechnung des Sachwertes Nebengebäude

Bauteil	LD Jahre	Alter	Faktor	w.WM %	t.WM %	WM Ø
UG	60	15	4,5	-81%	-79%	-80%
EG	60	15	2	-27%	-18%	-22%
Bauteil	NFI m <sup>2</sup>	HW/m <sup>2</sup>	HW €	WM n. Ross	Bauzeitwert €	
UG	66	1 630,00	107 580,00	-	86 064,00	21 516,00
EG	113	800,00	90 400,00	-	19 888,00	70 512,00
197 980,00				-	105 952,00	<b>92 028,00</b>
<b>Sachwert rund</b>						<b>92 000,00</b>

Sachwert des Nebengebäudes € 92.000,00

Abschlag wegen Neuansuchen der Baubewilligung € 35.000,00, da auch eine Ablehnung des Bauansuchens möglich in Betracht gezogen werden muss.

### Sachwert des Nebengebäudes € 57.000,00

Im o.a. Gutachten wurde die Stützmauer, welche offensichtlich bei der Sanierung bzw. Neuerrichtung des Obergeschosses des Nebengebäudes errichtet wurde nicht einbezogen. Laut dem vom Sachverständigen eingeholten Kostenvoranschlag würden sich die Kosten für diese Errichtung derzeit auf etwa € 20.500,00 belaufen. Zum Errichtungszeitpunkt, der zeitlich nicht genau feststellbar ist, war der Betrag wesentlich niedriger. Aus diesem Grunde wird mit damaligen Kosten von etwa € 10.000,00 gerechnet.

#### Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert setzt sich :  
 Gebäudewert, dem W  
 Entsorgungskosten zusam:

STUTZMAUER HAT MIT DEM NEBENGEBAUDE NICHTS ZU TUN, WURDE GETRACHT WEIL EINE ZUFAHRT GEPLANT IST. DAMIT MAN IM KREIS FAHREN KANN - MIT ANHÄNGER-SACHEN ZU SPRINGEN.

dem  
den

## Liegenschaftsbewertung – Eigentümer Manfred Praprotnig

	€
Wert der Grundstücke	32 000,00
Sachwert des Wohngebäudes	108 000,00
Sachwert des Nebengebäudes	57 000,00
Stützmauer	10 000,00
Entsorgungskosten	-3 300,00
Zwischensumme	203 700,00
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>204 000,00</b>

### Verkehrswert der Liegenschaft

Der Sachwert entspricht dem Verkehrswert, dieser ist nicht anzupassen.

**Verkehrswert € 204.000,00**

*(In Worten Euro zweihundertviertausend)*

**Keine Bewertung von Inventar und Zubehör**

Aich, am 06. Oktober 2023



Ing. Franz Sablatnig  
Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger