DIETER H. KANDUT

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
staatl. gepr. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder
Weinleiten 8, 9400 Wolfsberg, mail: **immo.bewertung@aon.at**
mobil: 0664. 213 65 07 Festnetz: 04352. 30 708 DW 22

Verlassenschaftssache BG Wolfsberg **GZ: 11 A 2/22 h**

nach Herrn Klaus Siegfried DULLER, verst. am 31. Dezember 2021

laut schriftlicher Beauftragung vom 23. März 2022 von Seiten des Notariates STENITZER & PARTNER, vertreten durch Herrn Mag. Jan HORACEK als Gerichtskommissär, erfolgte nachstehendes

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

hinsichtlich einer Einfamilienhausliegenschaft bestehend aus dem Wohngebäude, einer Blechgarage und einer Gartenhütte sowie hölzernen Vogelvolieren.
In Grünlage nordwestlich von St. Andrä in Kollegg gelegen.
Grundstücksfläche insgesamt 1.027m² **bestehend in der EZ 83, KG 77219 Kollegg mit der Anschrift** „Kollegg 2, 9433 St. Andrä“

Eigentümerverhältnisse: Herr Klaus DULLER

Angewendete Wertermittlungsverfahren: **Sachwertverfahren** für das/die Gebäude und die baulichen Außenanlagen
Vergleichswertverfahren für die Grundstücksfläche/n

Bewertungsstichtag:	**31. Dez. 2021 als Todfallsdatum**
Lokalaugenschein:	**28. März 2022, 11.00h bis 12.00h**
Gutachtensausfertigung:	**21. April 2022**

Ergebnis ---- Seite 2 / Eckdaten ---- Seite 3

Liegenschaftslage

Ergebnis/se

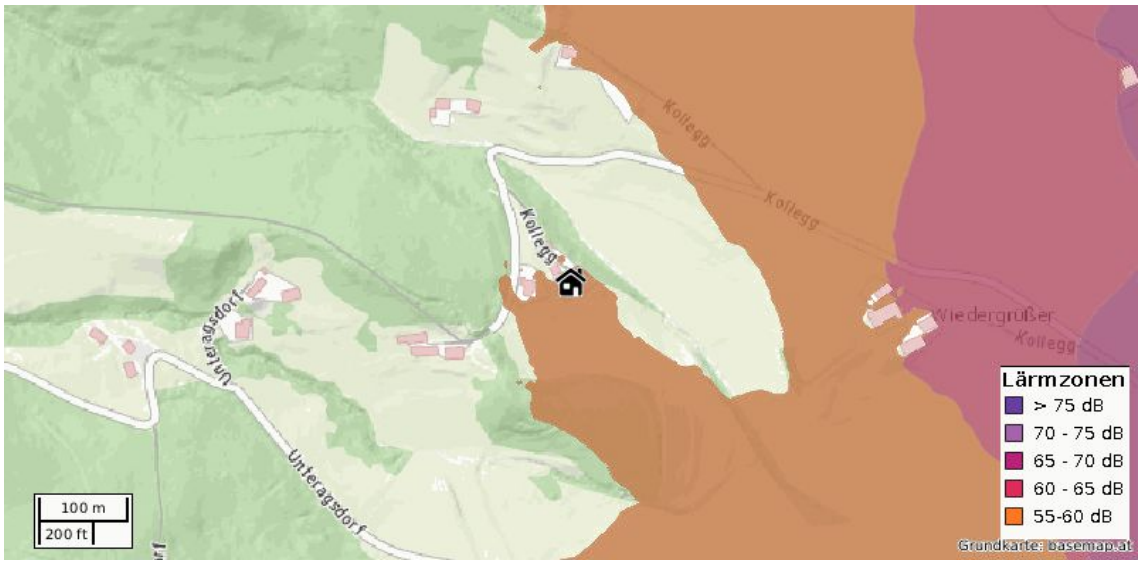
Wolfsberg am 21. April 2022

Eckdaten zur Liegenschaft

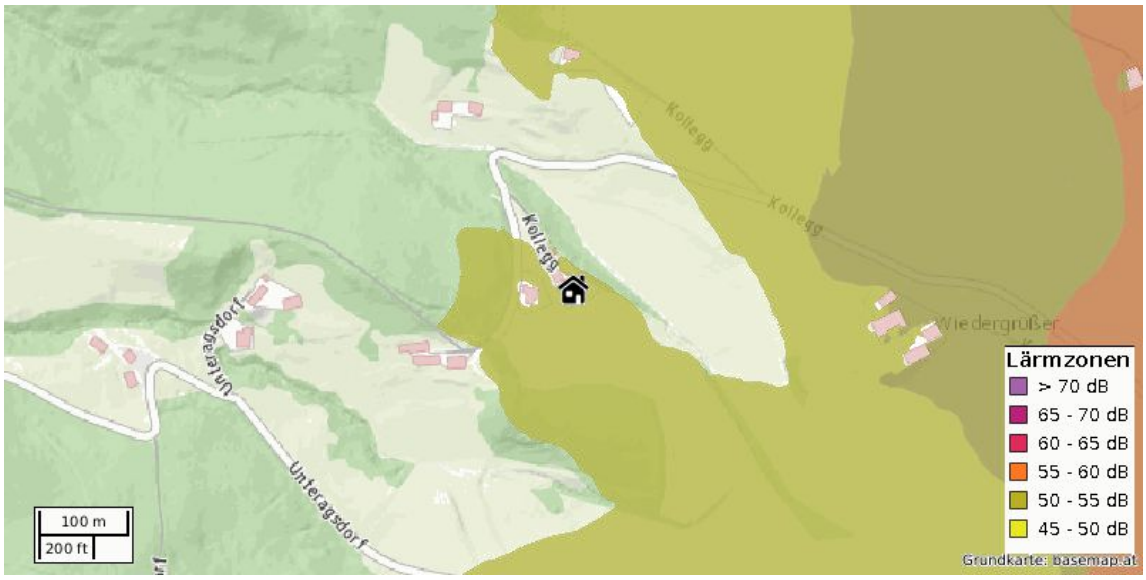
Nutzung:	privater Wohnsitz
Grundstücksfläche:	1.027m²
Widmung:	Bauland Dorfgebiet
Grundstücks-Ausnutzung:	normal
Gebäudealter/-errichtung:	1957/58
Alter-Wohngebäude:	ca. 63 J
Sanierungen:	- *siehe Anmerkungen im Verlauf des Gutachtens.*
Bauweise:	Massivbauweise
Gebäudeflächen NFL:	**Wohnhaus: ca. 150m² Wohnraumfläche gesamt** Kellergeschoss: ca. 80m² Kellerräume Erdgeschoss: ca. 81m² Wohnfläche + ca. 30 m² Terrasse Dachgeschoss: ca. 69m² Wohnfläche + ca. 5 m² Balkon
Nebengebäude NFL:	Holzgartenhütte, Blechgarage, Volieren
Gebäudeflächen BFL:	Wohnhaus ca. 105m²
Nebengebäude BFL:	**---**
Gebäudeausstattung:	Öl Zentralheizung aus 1996, ansonsten stark veraltete Ausstattung
öffentl. Anschlüsse:	Strom, eigene Quelle, veraltete Sickergrube
Eigene Parkplätze:	1 x Blechgaragenbox, 1-2 Abstellplätze im Freien vor dem Haus.
besonderes:	**älteres Einfamilienhaus in Randlage, Osthang, schlechter Allgemeinzustand, hohe Sanierungskosten,** **das ehemals zugehörige Wirtschaftsgebäude befindet sich heute in Fremdbesitz, sehr nahe angrenzend.** **Zusätzlich Wasserbezugsrecht zugunsten diesem Nachbarn.** **Umgeben von landw. Flächen, lärmbeeinflusst**
Grenzen:	teilweise umzäunt

LÄRMINFO: Straßenverkehr

24 h Durchschnitt



Nachtwerte



Das Bewertungsobjekt ist von Verkehrslärm, ausgehend von der Autobahntrasse etwas betroffen.

INHALT

1. Präambel - ALLGEMEINE ANGABEN
1.1 Auftrag
1.2. Honorarverrechnung
1.3. Zweck
1.4. Bewertungsstichtag
1.4.1. Lokalaugenschein und anwesende Personen
1.5. Unterlagen und Grundlagen
1.6. Grundbuchsauszug - Rechte & Belastungen

Regionsplan

2. B E F U N D
2.1. Liegenschaft
2.1.1. Lage
2.1.2. Maße, Form
2.1.3. Beschaffenheit/Nutzung
2.1.4. Aufschließung
2.1.5. Flächenwidmung
2.1.6. Einheitswert

2.2. GEBÄUDE
2.2.1. Energieausweis + Rauchmelder
2.2.2. Allgemeine Beschreibung
2.2.3. Nutzung und Eigenschaften
2.2.4. Konstruktive Merkmale
2.2.5. Gebäudetechnik
2.2.6. Bau – und Erhaltungszustand / Mängel
2.2.7. Raumaufteilung und Beschreibung
2.2.8. Balkone, Terrassen Anbauten
2.2.9. Nebengebäude

2.3. Beschreibung der Außenanlagen
2.4. Ermittlung der Flächen u. des umbauten Raumes

3. G U T A C H T E N / Berechnung
3.1. Allgemeines
3.2. Bewertungsgrundlagen / Verfahren
3.2.1. Ermittlung
3.2.2. Sachwert
3.3. Berechnung des Sachwertes
3.3.1. Bodenwert / e ---------- **Seite 53**
3.3.2. Bauzeitwert ---------- **Seite 57**
3.3.3. Aufschließungskosten
3.3.4. Zeitwert Außenanlagen ---------- **Seite 59**
3.3.5. Sachwert/Zusammenstellung ---------- **Seite 60**

3.4. Inventar / Fahrnisse ---------- Seite 61

3.5. Ertragswert Baukörper
3.6. Bewertung der Rechte und Lasten ---------- Seite ---

3.7. Schlusskommentar / Endergebnis ---------- Seite 62+63

Beilagen

1. Präambel - ALLGEMEINE ANGABEN:

1.1. Auftrag:

Beauftragung vom 23. März 2022 durch das Notariat STENITZER & PARTNER mit Kanzleisitz in 9400 Wolfsberg, Bambergerstrasse 4.
Datenschutz: Die Auftraggeberseite / Eigentümerseite ist hinsichtlich der Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung 2016 (DSGVO) informiert. Der Sachverständige verwendet die im Zuge der Auftragsverarbeitung erhaltenen Daten ausschließlich für den Gutachtenszweck.
Eine Kopie der Beauftragung befindet sich im Beilagenteil.

Beauftragt wurde:
Die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft **zum Stichtag 31. Dezember 2021** unter Berücksichtigung der vorherrschenden Faktoren wie Widmung, Nutzung, Bauweise, Zustand und insbesondere auch auf Basis der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt.

Dem Sachverständigen wurden keine wertbeeinflussenden Änderungen an der Liegenschaft, welche über die normalen Erhaltungsmaßnahmen hinaus gehen, im Zeitraum zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Lokalaugenschein bekannt gemacht.

Inventar / Zubehör:
Der Sachverständige wurde **EBENSO** beauftragt die vorhandenen beweglichen Fahrnisse, mit Ausnahme der antiken Gegenstände und der Kunstgegenstände wie Bilder, Künstlerutensilien, etc., mit zu bewerten. Fest montierte, dem Gebäude angepasste Einbauten werden als zum Gebäude dazugehörig betrachtet und im Falle der Wertbeeinflussung beim Endergebnis mittels eines Zuschlages berücksichtigt. Gut erhaltene Einbauten haben in der Praxis nur für einen Nachfolgeeigentümer eine Wertigkeit, insofern dessen persönlicher Geschmack, dem des Vorbesitzers entsprechen würde. Mangelhaft erhaltene bzw. desolate Einbauten verursachen in der Regel Beseitigungskosten.
Allfällige Räumungskosten werden **AUCH** berücksichtigt.
Weiteres siehe unter Pkt: Inventar / Fahrnisse

Im Zuge des Lokalaugenscheines wurde als Termin für die Fertigstellung des Gutachtens ein Zeitraum von in etwa 2 - 4 Wochen, ab Lokalaugenschein, angegeben.

Definition des Verkehrswertes gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (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.

1.2. Honorarverrechnung:

Die Honorarverrechnung erfolgt gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz für Sachverständige in der aktuellen Fassung.

1.3. Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes infolge des Ablebens des Herrn Klaus DULLER

1.4. Bewertungsstichtag: 31. Dez. 2021

1.4.1. Lokalaugenschein: 28. März 2022

Nebst dem Sachverständigen anwesend:
Herr Notar Mag. Jan HORACEK, Gerichtskommissär
Herr Josef TOSONI mitsamt erbl. Gattin

1.5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- aktueller Grundbuchsauszug
- Information hinsichtlich Energieausweis
- Katasterplan
- Orthofoto
- Gefahrenzonenplan
- Planunterlagen hinsichtlich der/s Gebäude/s
- Einsicht in den digitalen Flächenwidmungskataster
- Ö- Norm B 1802 -1, Liegenschaftsbewertung
- Ö-NORM B 1800, Berechnung von Rauminhalten
- Stabentheiner „Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992“
- Literatur: „Ross-Brachmann-Holzner“, Kleiber, 7. Auflage
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, 05.2017
- Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2. Auflage
- „Die Nutzungsdauer“ DI Franz SEISER, *1. Auflage 2020*
- Unterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des SV – Verbandes
- Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammern, Teil 1 + 2
- Europäische Bewertungsstandards, *2. Auflage, Januar 2004*
- *Herstellungswerte 2020* veröffentlicht von Seiten des Sachverständigenverbandes
- Empfehlung des Sachverständigenverbandes hinsichtlich des gebundenen Bodenwertes und der Gewichtung Sachwert zu Ertragswert, aus 03-2013
- „Sachverständige und ihre Gutachten“ *Handbuch für die Praxis, Krammer- Schiller-Schmidt-Tanczos, 3. Auflage 2020, Manz Verlag*
- Besichtigung der näheren Umgebung, bzw. der Lage
- Besichtigung des Innenbereiches des Gebäudes bzw. der Gebäude
- Besichtigung der Außenanlagen und der Grundstücksgrenzen
- Bei Bedarf: Feuchtigkeitsmessungen des Mauerwerkes mittels geeichtem Messgerät TROTEC T660
- Es wird darauf verwiesen, dass dieses Gutachten kein bautechnisches Gutachten darstellt, eine tiefergreifende Untersuchung der Bauteile wurde nicht beauftragt und auch nicht durchgeführt.

- Gebäudespezifische Eigenschaften und Faktoren, welche nur durch längeres Benutzen des Bewertungsobjektes erkennbar wären, sind von der Bewertung ausgenommen.

Folgende Unterlagen wurden durch den Sachverständigen eingeholt:

1. Einsicht in die digitalen Katastermappen
2. Abruf eines aktuellen Grundbuchauszuges
3. Einsicht in den Hochwasser-Gefahrenzonenplan
4. Abfrage bei der örtlichen Baubehörde
5. Abfrage bei der Steuerabteilung der örtlichen Gemeinde
6. Daten der Kaufpreissammlung des zuständigen Bezirksgerichtes

Folgende Unterlagen wurden von Seiten der anwesenden Personen zur Verfügung gestellt:

7. Einreichplan
8. Vereinbarung hinsichtlich des Wasserbezugsrechtes aus August 2020 zugunsten der Nachbarliegenschaft, unverbüchert !
9. Diverse Rechnungen und Gebäudeunterlagen von Seiten der Frau Tosoni

Annahmen:

- es wird davon ausgegangen, dass jenen bei der Gebäudebesichtigung anwesenden Personen keine über den sichtbaren Zustand des Gebäudes hinaus versteckten Mängel am Objekt bekannt sind, der Sachverständige wurde auch über etwaige Mängel dieser Art nicht informiert.

- Es wird ebenso davon ausgegangen, dass sämtliche Arbeiten am/an den bestehenden Baukörper/n baubewilligungskonform durchgeführt worden sind und im Falle der Nichtkonformität oder des Nichtvorliegens von Bau- und Benützungsbewilligungen eine nachträgliche rechtliche Sanierung auf Basis des IST Bestandes möglich ist.

- Für den Fall einer nachträglichen Erlangung der Benützungsbewilligung sind generell allfällige Kosten für das Elektroattest und Heizanlagenattest, und Aufwendungen für die erforderlichen Fertigstellungsmeldungen der Professionisten, zu berücksichtigen – im Falle des Fehlens der Benützungsbewilligung ist mit Investitionen bei diesen Anlagen ebenso zu rechnen.

1.6. Liegenschaftsdaten - Grundbuchauszug:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 77219 Kollegg EINLAGEZAHL 83
BEZIRKSGERICHT Wolfsberg

****
Letzte TZ 817/1989
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
372/6	G	GST-Fläche	*	1027	--- - - --- -
		Bauf.(10)		117	
		Gärten(10)		910	Kollegg 2

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********

2 a 817/1989 Grunddienstbarkeit
Wasserbezug und Wasserleitung an Gst 372/4
für Gst 372/6

3 a 817/1989 Grunddienstbarkeit
Gehen Fahren an Gst 372/4
für Gst 372/6

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Klaus Duller
GEB: 1961-07-26 ADR: Kollegg 2, St.Andrä i.Lav. 9433
a 817/1989 Urkunde 1988-11-29 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 817/1989
WOHNUNGSRECHT
gem Pkt Drittens Vertrag 1988-11-29 für
Maria Knauder, 1924-01-30
Josef Otti, 1910-02-03

2 a 817/1989
REALLAST Wartung und Pflege
gem Pkt Drittens Vertrag 1988-11-29 für
Maria Knauder, 1924-01-30

4 gelöscht

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 24.03.2022 11:39:07

grundbücherliche Rechte:

:/ Wegerecht über die Nachbarparzelle.

grundbücherliche Belastungen:

:/ REALLAST und Wohnungsrecht, beide obsolet, die berechtigten Personen sind verstorben.

Einflussnahme der Rechte und Belastungen auf den Wert der Bewertungsliegenschaft:

:/ ---

---

außerbücherliches:

außerbücherliches Wasserbezugsrecht laut Vereinbarung aus August 2020, Kopie im Beilagenteil.

Ansonsten konnten im Zuge des Lokalaugenscheins von den anwesenden Personen keine Informationen hinsichtlich außerbücherlichen Belastungen oder Rechten Dritter bekannt gegeben werden.

Auch waren zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines keine weiteren Indizien und Anzeichen für etwaige bestehende außerbücherliche Rechte oder Lasten zugunsten Dritter erkennbar.

2. B E F U N D

2.1. Beschreibender Teil

2.1.1. Lage des Bewertungsobjektes:

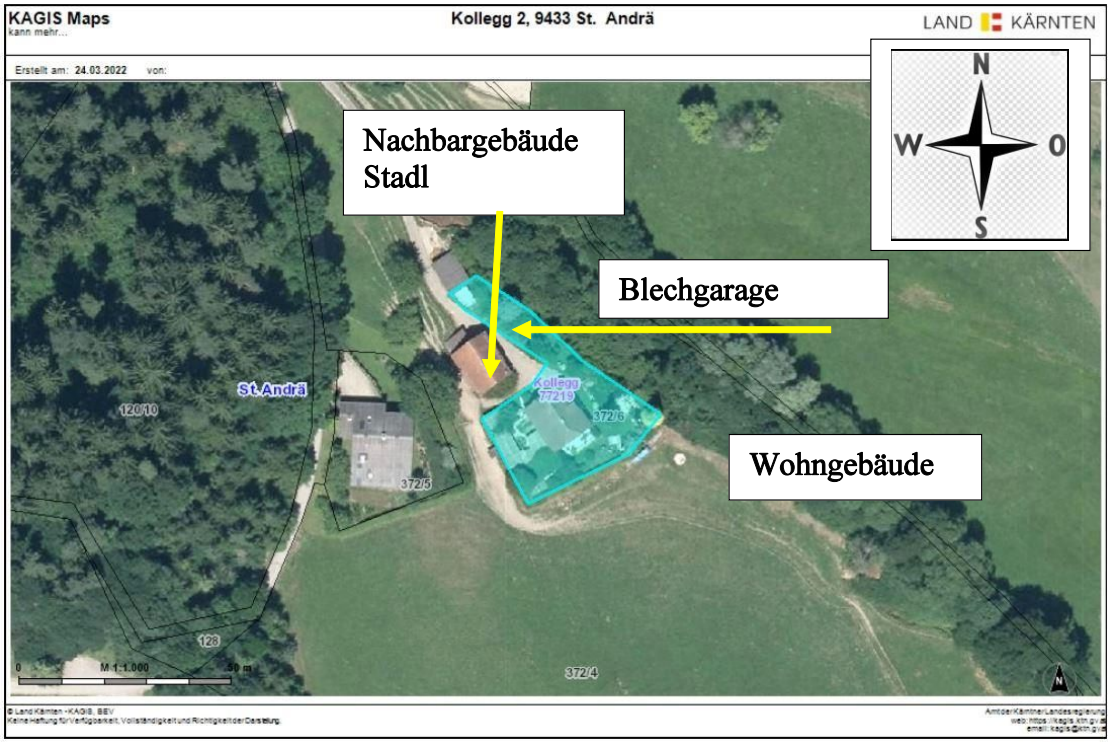
- **Regionslage – Infrastruktur, allgemein:**

Liegt nordwestlich von St. Andrä im Gebiet „KOLLEGG“ in einer ländlichen Streusiedlung.

- **Höhenlage:** ca. 460 M Seehöhe

- **Anrainersituation:** lockere Verbauung, sehr nahe angrenzend umgebautes Stallgebäude mit Wohnnutzung, landw. Flächen

Luftbildansicht: maps Wohngebäude und daran anschließende Flächen



- **Erschließung:**
die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt, mit Ausnahme des Zufahrtsweges über das Nachbar-Gst.Nr. 372/4, über öffentliches Gut.

- **Kontaminierung:**
Im Verdachtsflächenkataster ist diese Liegenschaft nicht ersichtlich. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden augenscheinlich keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens festgestellt, eine weitere Untersuchung hat aus Kostengründen nicht stattgefunden, ein Ausschluss einer Bodenverunreinigung kann nur durch eine externe Untersuchung festgestellt werden.

Abfrage vom 17. April 2022
für die Bauland-Fläche

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Wolfsberg
Gemeinde	St. Andrä
Katastralgemeinde	Kollegg (77219)
Grundstück	372/6

Information:

Das Grundstück 372/6 in Kollegg (77219) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

- Emissionen & Immissionen:

Definition:

Emission ist der Ausstoß von gasförmigen oder festen Stoffen, die Luft, Boden oder Wasser verunreinigen. Verursacher von Emissionen sind sogenannte Emittenten (die Sender). Damit sind in der Regel die technischen Anlagen gemeint, die die verunreinigenden Stoffe an die Außenwelt abgeben. Dazu gehören Industriebetriebe, Kraftwerke, Autos und auch Heizungsanlagen. Durch gesetzliche Maßnahmen ist für viele Anlagen und Einrichtungen die Höhe der zulässigen Emissionsraten festgelegt.

Immission ist die Einwirkung von Verunreinigungen der Luft, des Bodens und des Wassers auf lebende Organismen oder Gegenstände wie beispielsweise Gebäude oder Menschen (die Empfänger). Durch gesetzlich festgelegte Höchstwerte ist für viele Stoffe die zulässige Immissionskonzentration festgelegt.

Auch nichtstoffliche Belastungen wie Schall oder Strahlung werden über die Emission oder die Immission beschrieben. Quelle: ikz.de

:/ Lärmimmissionen: ja von der tiefer liegenden Autobahntrasse aus

:/ Schadstoffemissionen: detto

:/ sonstige Beeinträchtigungen: Zufahrtssituation und nachbarschaftliche Gebäudesituation unüblich und etwas ungünstig

- Nachfrage nach dieser Lage:

Grundsätzlich ausreichende Nachfrage jedoch stark abhängig von den jeweils vorhandenen Faktoren.

2.1.2. Maße und Form, Topographie:

Fast „axtförmiges“ Grundstück, mit Böschungen, kein ebener Bereich. Die Grenzmarken sind nicht ersichtlich

2.1.3. Beschaffenheit und Nutzung der Bewertungsliegenschaft:

- **Bebauung:**
  1. Wohngebäude - Kniestock
  2. Blechgarage
  3. Holzgartenhütte und Vogelvolieren

- Nutzung:
  Wohnnutzung, derzeit leerstehend

2.1.4. Aufschließung/Anschlüsse:

Wasserversorgung: private Quelle
Abwasserkanal: derzeit noch Senkgrube - nicht Stand der heutigen Technik
Strom: an das öffentliche Netz angeschlossen,
Erdgas: ---
Fernwärme: ---
Telefonanschluss: vorhanden, abgemeldet
Verbauungsabstände: lt. Vorschrift zur jeweiligen Errichtungszeit
Kanal- und Wasseranschlussbeiträge: privat

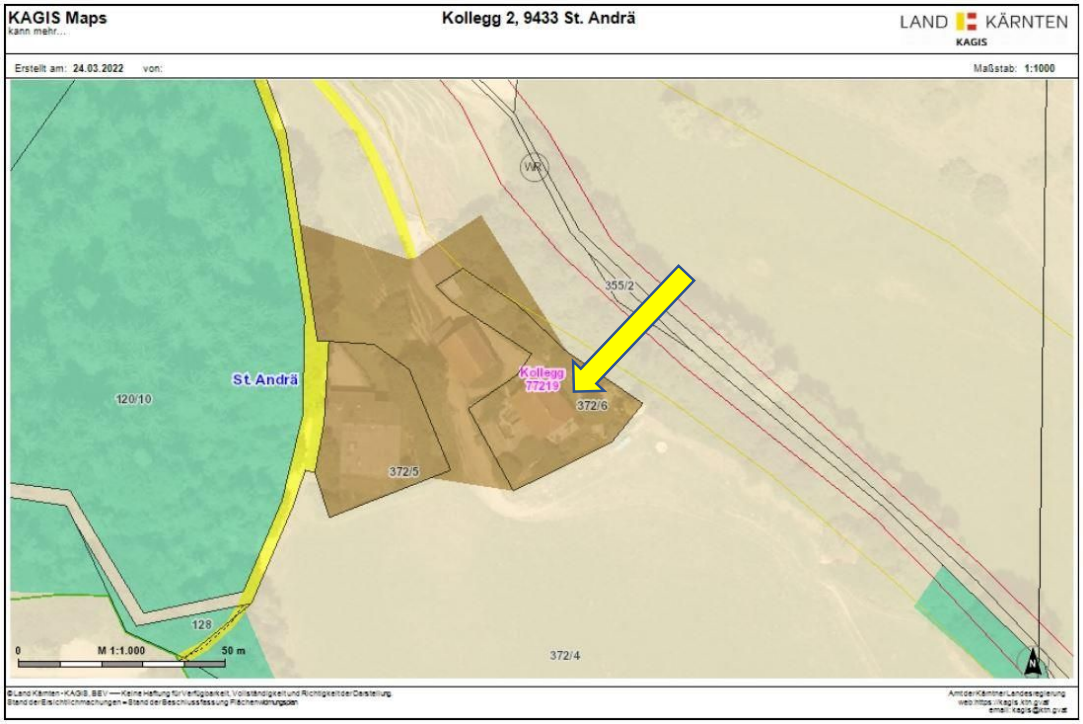
2.1.5. Flächenwidmung:

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan ist/sind die bewertungsgegenständliche /n Grundstücksparzelle/n als

„Bauland Dorfgebiet"

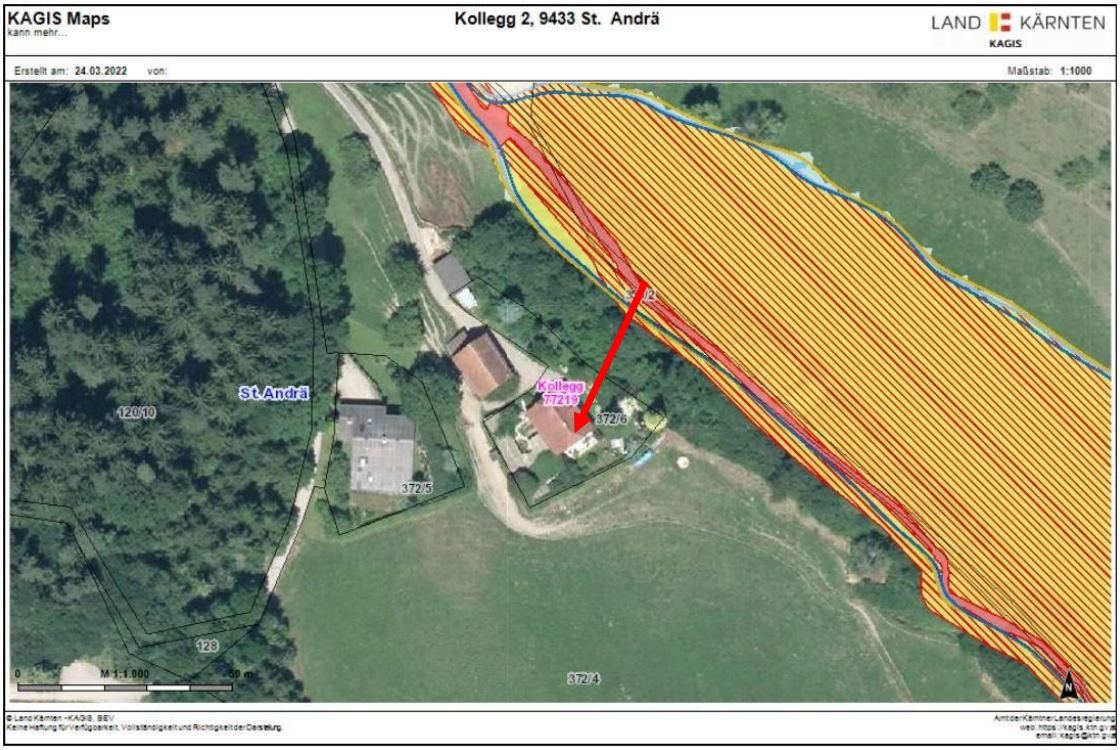
ausgewiesen.

Informationsbasis: Auskunft von Seiten der zuständigen Behörde.
Abfrage im Widmungskataster - nachfolgend:



Gefahrenzonenplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in KEINER Hochwassergefahrenzone.
Siehe Auskunft KAGIS



Oberflächenwässer: keine markante Beeinflussung bekannt.

2.1.6. Einheitswert:

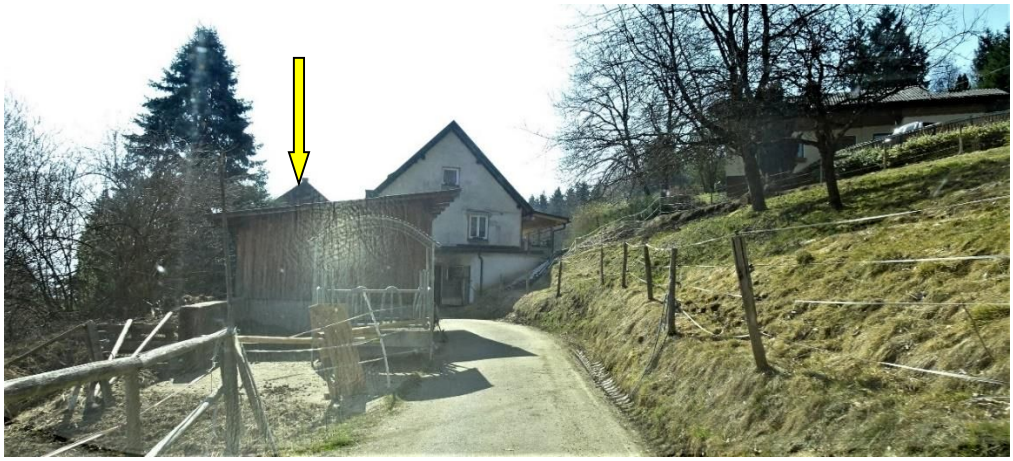
infolge der fehlenden Wertrelevanz wurde die Höhe des Einheitswertes nicht abgefragt.

2.2. GEBÄUDE

Folgende Gebäude sind Bewertungsumfang:

1. Wohngebäude
2. Blechgarage
3. Holzgartenhütte und Vogelvolieren

Zufahrt und allg. Lage

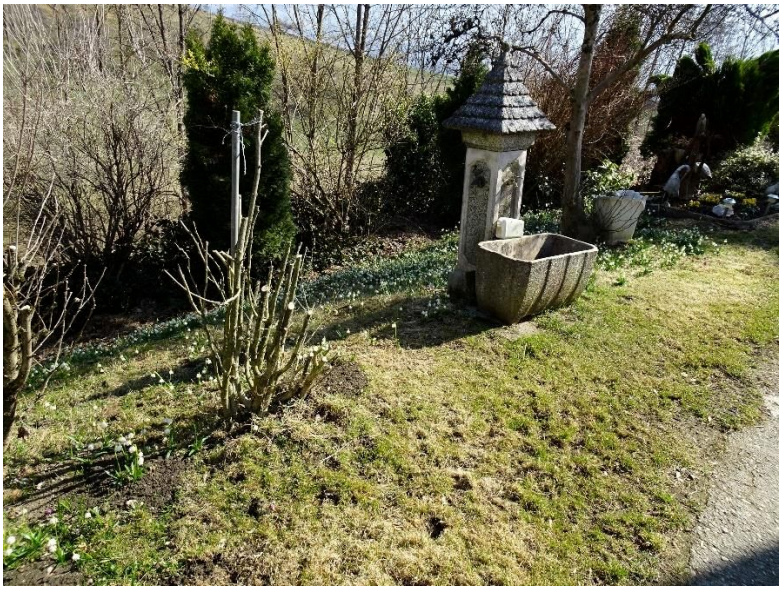


Nahbereich mit davor befindlichen Nachbargebäude (umgenutzter Stadl)

Zufahrt, linke Böschung Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes, Veranschaulichung des nahen Nachbargebäudes

Nordansicht Bewertungsobjekt

Wegsituation ungefähre Grenze in der Natur



Ostseitiger Grundstücksbereich

Detto mit Gartenhütte

Gartensitzplatz südostseitig

Biotop

Gebäudeansicht mit Terrasse südost

Terrassenaufgang

Südlicher Teil der Terrasse

Blick von der Terrasse

Balkon im Dachgeschoss

Garten südost

Nordseitiger Bereich mit Nachbargebäude

Westseitiger Bereich mit Vogelvolieren

westseitige Grundstücksgrenze

Dacheindeckung Wohnhaus

Traufenbereich, Gebäudesockel

Beschädigter Hausaufgang

schadhafter Fliesenbelag beim Hausaufgang

- Errichtung der/s Baukörper/s; Eigentümerchronik:

1957/58

Umbauten / Änderungen:
Terrasse wurde nachträglich angebaut

- Planunterlagen für die Bewertung:

Herkunft: örtliche Baubehörde + Fam. Tosoni
Plan-Art: Einreichplan
Datum: 1957
Die relevanten Inhalte wurden digital verarbeitet und befinden sich im beschreibenden Teil des Gutachtens und /oder im Beilagenteil.

- erfolgte Sanierungen / Verbesserungen: Datierungen in cirka.

:/ 1996: Ölbrenner (Wasseraustritt wurde beim Lokalaugenschein bemerkt)

:/ 1996: in etwa, neue Holzrahmenfenster mit 2-fachglas

:/ 1980: Innentüren

:/ 1996: Erneuerung Dacheindeckung, Kaltdach

:/ 1995: in etwa, Terrasse

- Planabweichungen:

Die aktuellen Pläne sind im Groben mit dem Naturbestand ident.

- Baubewilligung /en:

Feber 1957

- Benützungsbewilligungen:

März 1959

Offene Verfahren: Dem Sachverständigen wurde keine Mitteilung hinsichtlich offener, anhängiger Bau– oder auch nachbarschaftsrechtlicher Verfahren gemacht.

- Versicherung:

Es wird davon ausgegangen, dass für den/die vorhandenen Baukörper aufrechte und auch in ausreichender Höhe bestehende Versicherungen abgeschlossen wurden und auch gedeckt sind. Dem Sachverständigen wurden keine Unterlagen dahingehend vorgelegt.

2.2.1. Energieausweis + Rauchmelder:

Dem Sachverständigen liegt **EIN Energieausweis vom 17. Jänner 2020 vor.**
Hinweis: Es gilt seit 01. DEZ 2012 das Energieausweisvorlagegesetz, welches den Eigentümer im Verkaufs- und Inseratenfalle zur unbedingten Kenntnismachung mittels gültigem Energieausweis verpflichtet. Energieausweise sind für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellung gültig.

Rauchmelder:
gemäß Verordnung des Bundeslandes Kärnten ist die Montage von Brandschutzmeldern / Rauchmeldern ab 01. Juli 2013 in jedem Wohn – und Schlafraum verpflichtend vorgeschrieben. Es wurde im Zuge der Objektbesichtigung nicht überprüft ob eine ausreichende Anzahl an funktionstüchtigen Rauchmelder vorhanden sind.

2.2.2. Allgemeine Beschreibung des/der vorhandenen Baukörper/s:

- **Baustil:**
  Kniestockwohnhaus mit Vollkeller

- **ABMESSUNGEN:**
  Die Abmessungen der/s Gebäude/s wurden den zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen. Die nachfolgend angeführten Abmessungen stellen die ungefähren maximalen Längen und Tiefen des/ der Gebäude/s dar. *Rücksprünge und Vorsprünge sowie Nischen* sind in der nachfolgenden Seitenkantenangabe NICHT berücksichtigt.
  Das Wohngebäude verfügt an den Seitenkanten über die maximalen Maße von in etwa 11 x 9,50 Meter + Terrasse

Nutzflächen der Innenbereiche + BFL:

Gebäudeflächen NFL:	**Wohnhaus:**	**ca.**	**150m² Wohnraumfläche gesamt**	
	Kellergeschoss:	ca.	80m²	Kellerräume
	Erdgeschoss:	ca.	81m²	Wohnfläche + ca. 30 m² Terrasse
	Dachgeschoss:	ca.	69m²	Wohnfläche + ca. 5 m² Balkon
Nebengebäude NFL:	Holzgartenhütte, Blechgarage, Volieren			
Gebäudeflächen BFL:	Wohnhaus	ca.	105m²	
Nebengebäude BFL:	---			

- **Fertigstellungsgrad**: bis auf geringe Bereiche im DG zur Gänze fertiggestellt.
- **fehlende Arbeiten:** Handlauf Kellertreppe, KG überwiegend roh

2.2.3. Nutzung und Eigenschaften:

Familiärer Wohnsitz

2.2.4. Konstruktives: Wohngebäude

Fundamente:	Stein und vermutlich Stampfbeton
aufgehendes Mauerwerk:	Kellergeschoss: Ortbeton geschalt Obergeschosse: Massivbau, Ziegelbau Raumhöhe KG: ca. 2,20m Raumhöhe EG: ca. 2,60m Raumhöhe DG: ca. 2,50m
Bodenaufbau:	KG: Estrich, OG: Polsterböden und Estrich, siehe Beilage Schnitt !
Fassade:	verputzt
Fassaden-Isolation:	kein VWS
Decke/n:	Massivdecken
Fensterkonstruktionen:	Holzrahmen aus ca. 1980
Wand - und Bodenbeläge:	unterschiedliche und verbrauchte Bodenbeläge, Die Wandbereiche sind in allen Geschossen durchwegs verputzt und gemalen, die Decken ebenso.
Treppen:	Betontreppe in das KG vom EG Holztreppe in das DG, Zugleiter in den Dachboden
DACH:	
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach, 90° Winkel
Dacheindeckung:	Dachziegeleindeckung
Dachaufbau:	Pfettendachstuhl
Dachflächenentwässerung:	ältere Dachrinnen und Fallrohre
Sonnenschutz:	Holzbalken außen
Kamin/e:	2 x
Türen / Innentüren:	**KG:** einfache Türblätter, **Obergeschosse:** alte Holzkonstruktionen.

2.2.5. Gebäudetechnik:

- **Beheizung:**
  ÖL-Zentralheizung und Festbrennstoffkessel für das gesamte Objekt, + Einzelöfen

- **Sanitärausstattung:**
  KG: --
  EG: altes Badezimmer, sep. WC
  DG: keine

  Nicht zeitgemäß, erneuerungsbedürftig

  Zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines waren keine Schäden bzw. Mängel an den Sanitärinstallation offensichtlich, auch von Seiten der anwesenden Personen wurden dahingehend keine Auskünfte erteilt.
  Weitere Informationen siehe Fotodokumentation

- **Warmwasser:** über die Zentralheizungsanlage

- **Elektrotechnische Installationen:**
  E- Installationen und Holzverteilerkasten im EG, mit Schraubsicherungen, stark veraltet.
  Ein Elektrobefund ist nicht vorhanden und wurde auch nicht beauftragt.
  Der exakte Zustand der Elektroinstallationen kann nur durch eine externe Prüfung sichergestellt werden.

2.2.6 Bau- und Erhaltungszustand / Mängel:

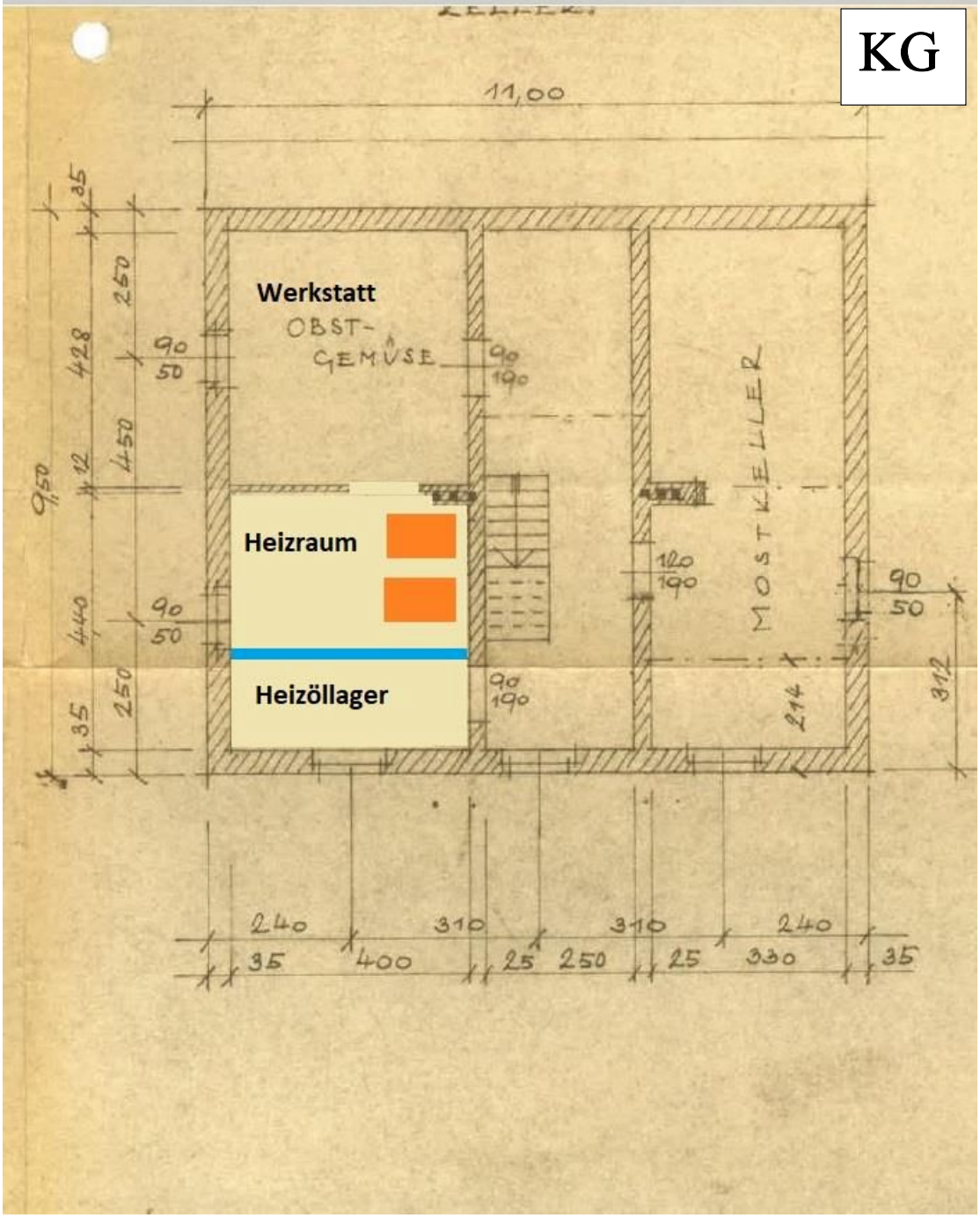
Allgemein: das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten Zustand, der Innenbereich erfordert eine gänzliche Sanierung.

Vom Alter abweichende Mängel:
Wasseraustritt bei den Rohrleitungen der Zentralheizungsanlage im Heizraum
Desolater Hausaufgang
Fensterscheibe in der Küche wurde eingeschlagen
Ein Türblatt im EG ist beschädigt

2.2.7. Raumaufteilung und Beschreibung:

Kellergeschoss:
Zustand: veralteter unfertiger Zustand, Leitungsführung für Trinkwasserversorgung des Nachbargebäudes durch den Mostkeller

Grundriss: Scan des Einreichplanes. Blau = Änderungen



Kellertreppe

Vorkeller

Werkstatt

Unrat in den Kellerräumen

Heizraum

Ölbrenner

Wasserlache, Ursprung Rohrleitungssystem der Heizanlage

Pumpanlage für Trinkwasser

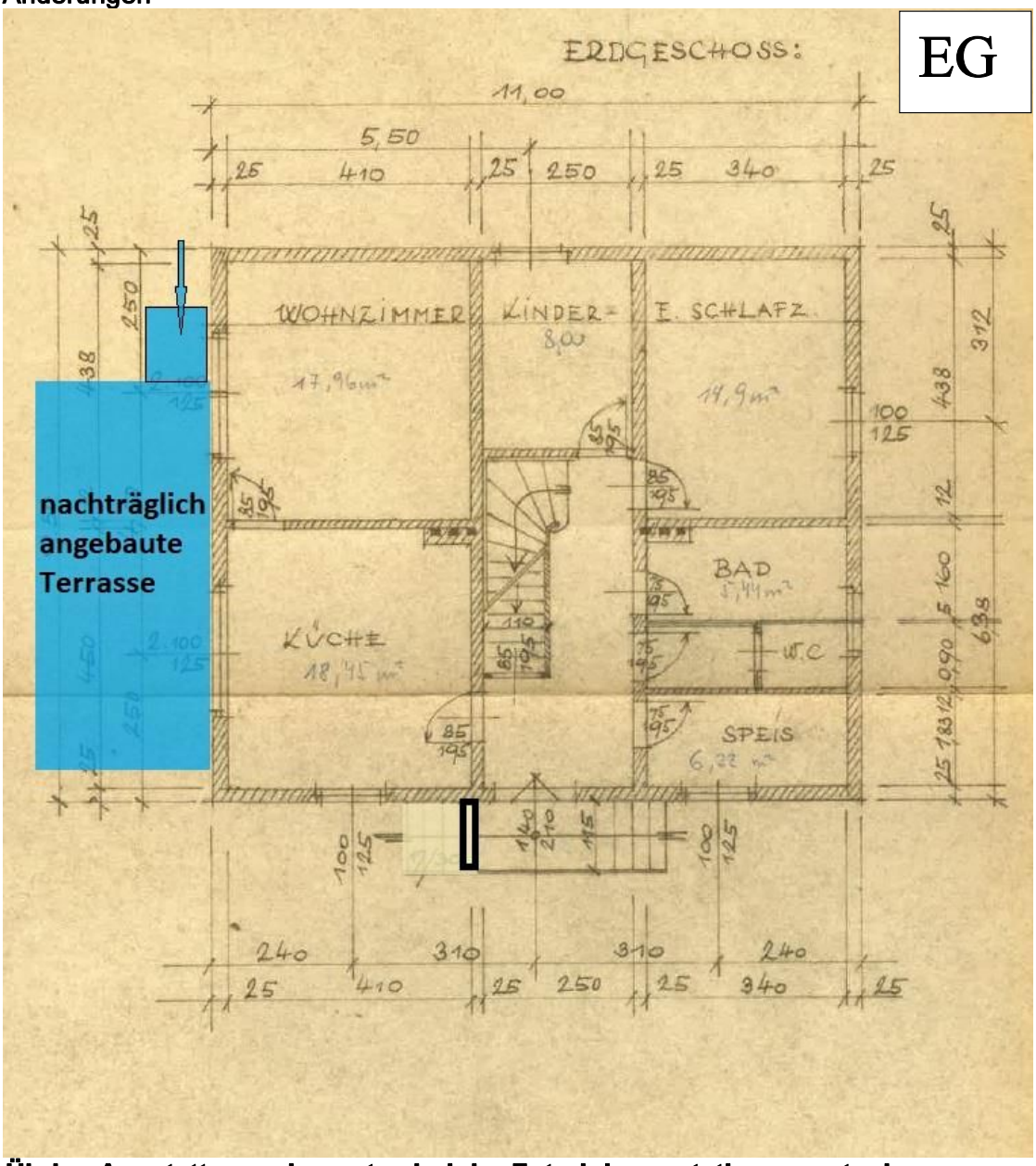
Mostkeller

Erdgeschoss: Wohnen, Schlafen inkl. Badezimmer

Raumaufteilung: siehe Grundrissplan.
Zustand: verbrauchter abgewohnter Zustand, Badezimmer im Urzustand

Die Terrasse mit Abgang in den Garten wurde nachträglich angebaut, ein genauer Zeitpunkt ist nicht bekannt, vermutlich wurde diese vor rund 30 Jahren errichtet.
Der im Plan als „Kinderzimmer" bezeichnete Raum wurde als Vogelzuchtzimmer genutzt - eine dementsprechende unangenehme Geruchsbildung ist vorhanden.

Grundriss: Scan der Planskizze, gezoomt, nicht maßstabsgerecht, blau = Änderungen



Übrige Ausstattungselemente sind der Fotodokumentation zu entnehmen.

Vorraum EG

Hauseingang

Speis

Toilette

Badezimmer

Schlafzimmer

detto

Lt. Plan Kinderzimmer

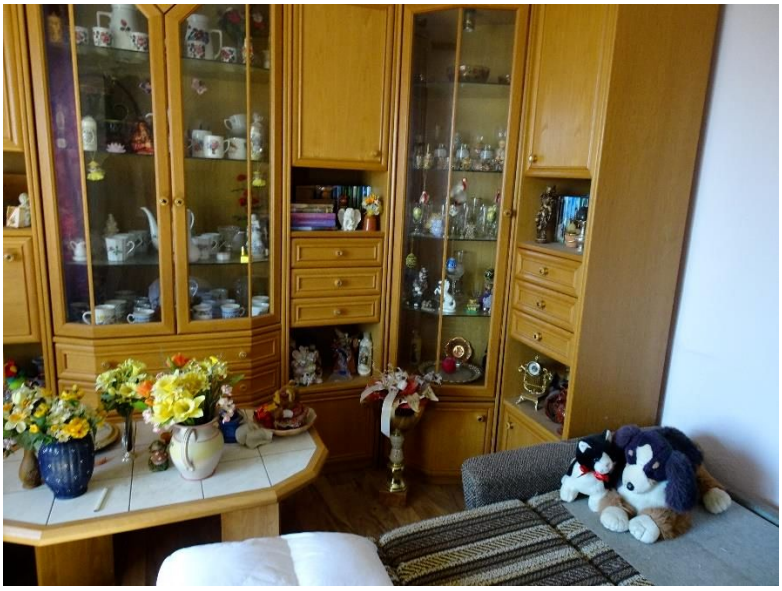
Essplatz in der Küche

Kücheneinrichtung

Wohnzimmer

Fahrnisse im Wohnzimmer

Detto



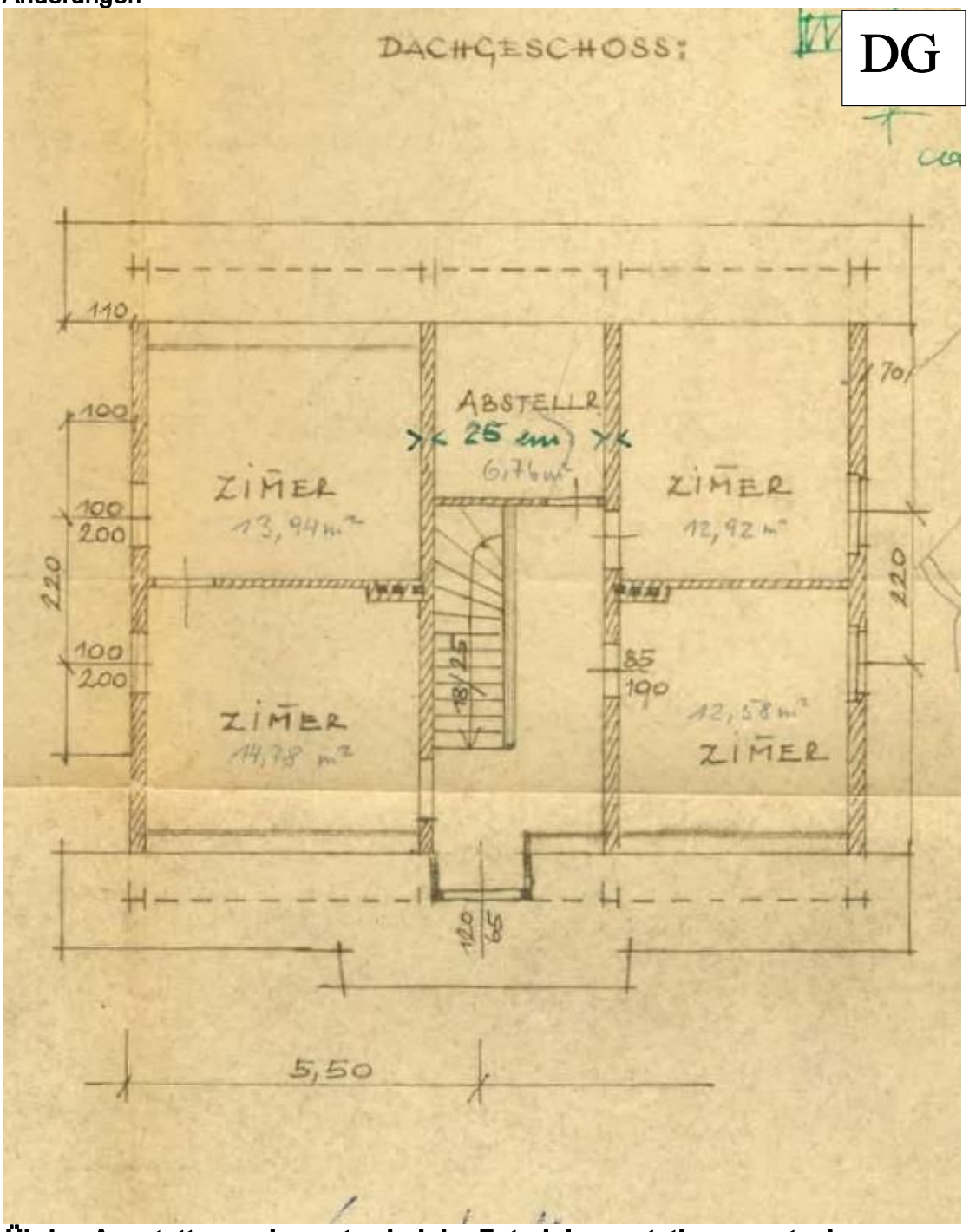
detto

desolates Aquarium

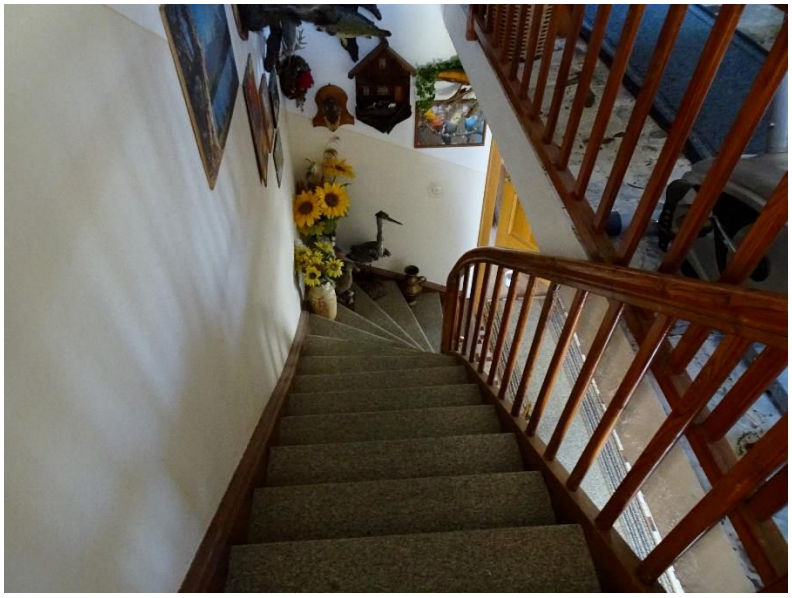
Dachgeschoss: 4 Schlafzimmer

Raumaufteilung: siehe Grundrissplan.
Zustand: verbrauchter abgewohnter Zustand, der Abstellraum befindet sich noch im Rohzustand

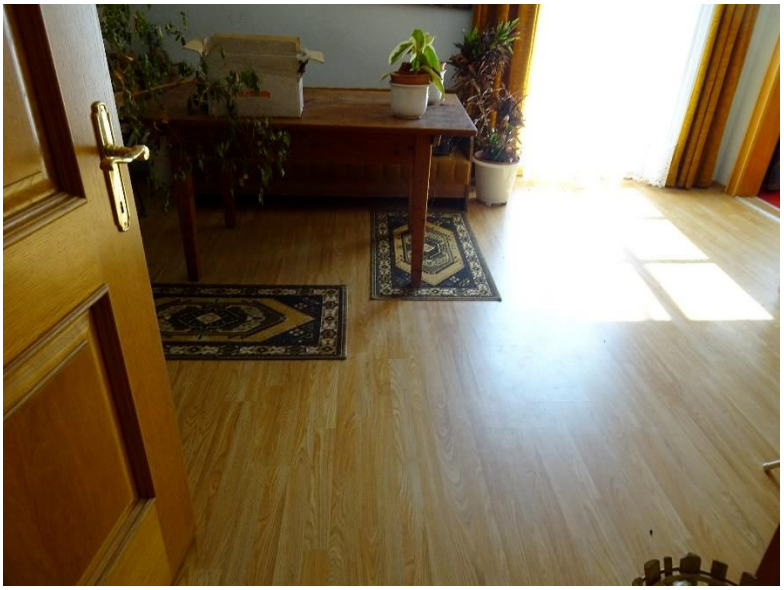
Grundriss: Scan der Planskizze, gezoomt, nicht maßstabsgerecht, blau = Änderungen



Übrige Ausstattungselemente sind der Fotodokumentation zu entnehmen.



Treppe in das Dachgeschoss



Zimmer

Schlafzimmer

detto

Fahrnisse DG

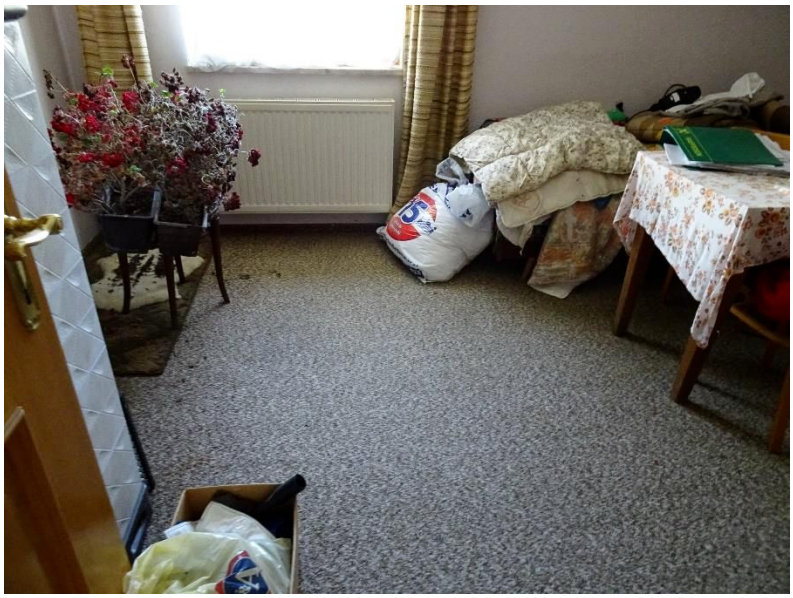
detto

Heizkörper, teils schadhaft

Fahrnisse in der DG Diele

Diele

Zimmer Nordost



Detto

Zimmer Nordwest

Fahrnisse

Abstellkammer

Detto

Dachboden / Spitzboden:

Als Stauraum genutzt, über Zugleiter von der DG Diele aus erreichbar.
Der Dachboden ist begehbar, Boden als Estrich, Kaminüberprüfung erforderlich.

Übrige Ausstattungselemente sind der Fotodokumentation zu entnehmen.

Zugleiter in den Spitzboden

Dachhaut und Kaminstrang

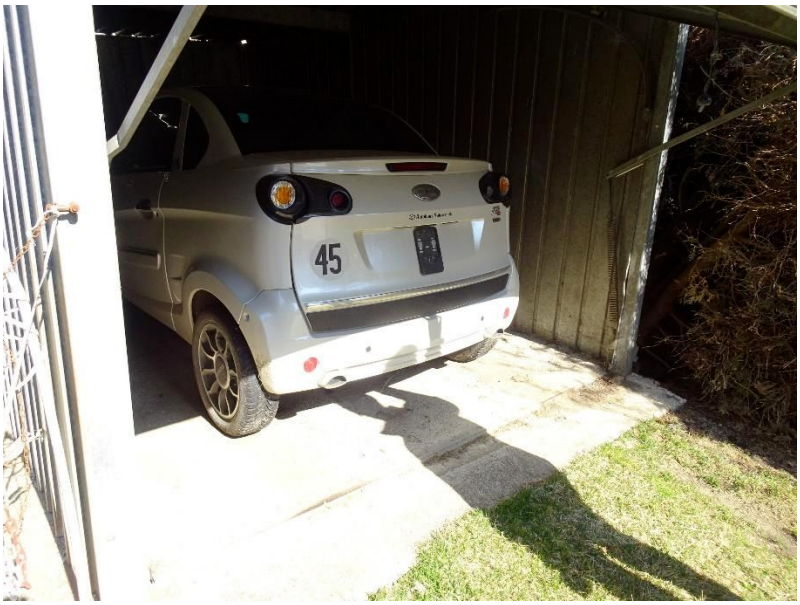
detto

2.2.8. Balkone, Terrassen, Anbauten ....

:/ Terrasse im EG
:/ kleiner Balkon südseitig im DG
:/ Podest mit Hausaufgang

2.2.9. Nebengebäude:

1. Blechgarage: nordseitig am Grundstücksbeginn situiert, Inhalt für den SV nicht relevant. Errichtet auf betonierter Fundamentplatte



2. **Gartenhütte:** ostseitig am Grundstücksbeginn situiert, Inhalt für den SV nicht relevant. Als Geräteschuppen in Verwendung

3. **Vogelvolieren und Hütte:** südwestseitig am Grundstücksbeginn situiert, angemerkt wird, dass diese Baulichkeiten für Nachfolgeneigentümer aller Wahrscheinlichkeit nach keine Wertigkeit bzw. Verwendbarkeit darstellen werden und daher Aufwendungen für die Beseitigung dieser Konstruktionen zu berücksichtigen sind.

2.3. Außenanlagen:

Einfriedung:
Westseitig bilden die Vogelvolieren eine bauliche Abgrenzung, süd- und ostseitig Strauch- und Thujenhecke, ansonsten keine Abgrenzungen.

bauliche Außenanlagen:

- Asphaltierter Bereich direkt vor dem Wohnhaus,
- Freier Sitzplatz mit Grill
- Traufen und kleinere gekieste Wege

nichtbauliche Außenanlagen:

- Rasenanlage
- vereinzelt Fruchtbaum und Strauchbewuchs,

F L Ä C H E N E R M I T T L U N G

2.4.1 - Grundstücksfläche/n:

Die Gesamtfläche beträgt **1.027m²**

davon: 1.027m² Bauland / Dorfgebiet

2.4.2 - Baukörper:

Grundlage für die Flächenermittlung der Gebäude sind jene in den Planunterlagen ausgewiesenen Flächen.
Für die Berechnung der Gebäudewerte werden generell je nach Bedarf die Rauminhalte/ Kubatur oder auch die Flächenmaße *(verbaute Flächen oder Nutzflächen)* herangezogen. Alle Angaben verstehen sich als gerundet.

Gebäudeflächen NFL:	**Wohnhaus:**	**ca.**	**150m²**	**Wohnraumfläche gesamt**
	Kellergeschoss:	ca.	80m²	Kellerräume
	Erdgeschoss:	ca.	81m²	Wohnfläche + ca. 30 m² Terrasse
	Dachgeschoss:	ca.	69m²	Wohnfläche + ca. 5 m² Balkon

Nebengebäude NFL: Holzgartenhütte, Blechgarage, Volieren

Gebäudeflächen BFL:	Wohnhaus	ca.	105m²
Nebengebäude BFL:	**---**		

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschafts-bewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren hinsichtlich der Gebäudeflächen, und dem Vergleichswertverfahren hinsichtlich der Grundstücksfläche oder - Flächen. Es wird eine Unterscheidung von bebauten und unbebauten Flächen vorgenommen, auch wird generell im Falle eines größeren Grundstücksausmaßes eine sinnvolle Teilbarkeit überprüft bzw. als Variante vorgeschlagen.

3.2. Bewertungsgrundlagen/Verfahren:

3.2.1. Ermittlung:

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes der **Liegenschaft** zum **genannten Bewertungsstichtag**. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einem Verkauf zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Wohn-Objekten wie dem gegenständlichen das **Sachwertverfahren für den / die Baukörper und das Vergleichs-wertverfahren für die Grundstücksfläche/n** anerkannt.

3.2.2. Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke in zeitlicher Nähe mit dem Bewertungsstichtag. Faktoren, welche die Vergleichbarkeit beeinflussen, werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aufgrund einer Bebauung Wertänderungen, sind diese allenfalls zu berücksichtigen. Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung.
Bei allen Gebäuden bestimmen hauptsächlich die zwei Faktoren **„BAUGESTALTUNG“** und **„BAULICHE AUSSTATTUNGSGÜTE“** die Normalherstellungskosten. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis von Kubikmeterpreisen und/oder auf Basis von Quadratmeterpreisen ermittelt.
Die altersbedingte sowie eine außerordentliche Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach den Ross’schen Abschreibungstabellen Berücksichtigung.

3.3. Berechnung des Sachwertes:

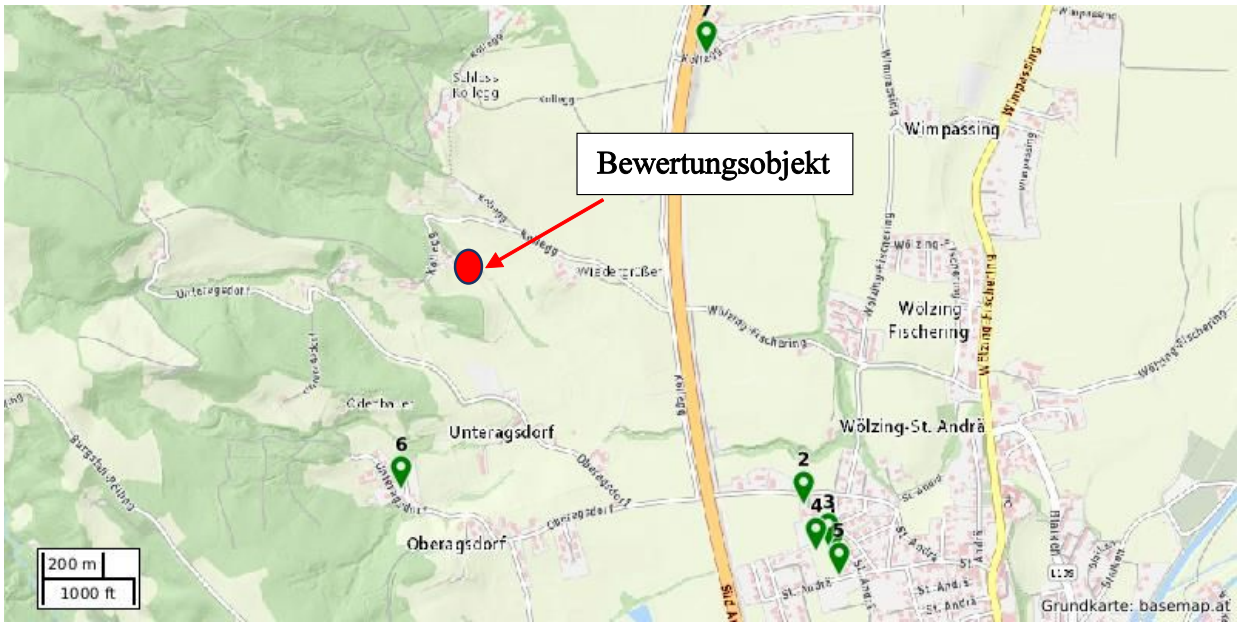
3.3.1. Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und der Nutzungsmöglichkeit. Insbesondere hat die Bebauung des Grundstückes oder die Bebauung in der direkten Umgebung und Nachbarschaft, sowie auch die Nutzung der nachbarschaftlichen Grundstücke, einen starken Einfluss auf die Bewertung.
Zwecks Bodenwertermittlung wurden nachstehende Preise abgefragt:

1. Baulandpreise:

Abfragezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2021
Widmungsbereich „Bauland – Wohngebiet / Dorfgebiet“

Lage der Vergleichspreise: Innerhalb der/des Gebiete/s **St. Andrä / Kolleg**



Die Abfrage wurde für alle Grundstückstransaktionen im oben genannten Zeitraum durchgeführt. Aus der nachfolgenden Tabelle werden demnach jeweils jene für die Widmungseigenschaft/en passenden Vergleichswerte herausgefiltert und für die Bodenwertermittlung herangezogen.
Wohnhauspreise sind ebenfalls zur Veranschaulichung des örtlichen Preisniveau´s enthalten.

Nr.	Adresse	Datum	m²-Preis	Kaufpreis
1	9433 st. Andrä	06.05.2021	€ 75,00	€ 60.300,00
2	9433 st. Andrä	22.06.2021	€ 57,37	€ 55.000,00
3	9433 st. Andrä	06.05.2021	€ 75,00	€ 62.475,00
4	9433 st. Andrä	20.07.2021	€ 75,00	€ 56.550,00
5	9433 st. Andrä	06.05.2021	€ 75,00	€ 64.050,00
6	9433 st. Andrä	29.07.2021	€ 20,24	€ 17.000,00
7	9433 st. Andrä	16.03.2021	€ 10,00	€ 6.360,00

Ø m²-Preis der gewählten Kaufvertragsdetails: € 55,37

Der angeführte mittlere Vergleichswert findet aufgrund der zu unterschiedlichen Vergleichspreiseigenschaften **keine** Anwendung.

Wie in den Vergleichsbeispielen ersichtlich, befinden sich die vergleichspreise 1-6 in direkter Nähe zum Ort St. Andrä mit guter Infrastruktur.
Der Vergleichspreis 7 befindet sich abseits ebenso in Randlage wie das Bewertungsobjekt und ist beeinflusst von der infrastrukturschwachen Lage und eher schon schlechten Besonnung in den Abendstunden.

Der Vergleichspreis 7 wird daher für die Bodenwertermittlung herangezogen, auch ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsgrundstück über keinen Anschlüsse an den öffentlichen Kanal und die öffentliche Trinkwasserversorgung verfügt.

Basiswert daher: EURO 20,24

Valorisierung: nein da zeitlich sehr nah

Wertbeeinflussende Faktoren:

Anpassung mittels Abschlägen/Zuschlägen

Begründung	%	Bodenwert unberichtigt		
		Basiswert	€	20,24
etwas besser erreichbare Lage	20%		€	4,05
			€	0,00
			€	0,00
	0%		€	0,00
			€	**24,29**

1. Bauland 1.027m²: gerundet: Euro 24.946,00

Gemäß der aktuellen Bewertungslehre wird ein Bebauungsabschlag lediglich in speziellen Fällen wie z.B. bei ungünstiger und nicht zeitgerechter Grundstücksausnutzung oder Baukörpersituierung angewendet.
Die gewidmete Fläche ist nicht optimal ausgenutzt – ein Abschlag dafür wurde vorgenommen.

Ein weiterer Bebauungsabschlag wird daher nicht durchgeführt.

Vergleichspreisdetails im Beilagenteil.

3.3.2. Bauwert/e:

Zum Zwecke der Wertermittlung wird der stichtagsbezogene Herstellungswert **je Kubikmeter ausgebauten Raumes / je Quadratmeter verbauter Fläche oder Nutzfläche** für Gebäude dieser Größe und Ausstattungsgüte, angenommen.

Der Bildstock mitsamt Ruhestätte des Verstorbenen wird nicht bewertet, dieser Baukörper verfügt über einen ideellen Wert für die Eigentümerfamilie. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Nachfolgeeigentümer diesem Baukörper eine finanzielle Wertschätzung zuweisen würde.

Wohngebäude:

Gebäudezustand:	3 für die Gebäudeschale, 3-4 für Innenbereiche
Instandhaltung:	eher vernachlässigt
Errichtungszeitpunkt:	1957/58
Gebäudealter zum BwStt:	BwStt: DEZ 2021 = 63 Jahre / mittleres Alter
Normallebensdauer:	80 Jahre
Verlängerte Lebensdauer:	**10J**
Verkürzte Lebensdauer:	**---**
Daher GND:	**10 + 80 = 90 Jahre**
(fiktives) **/ Alter:**	**63 Jahre**

Restnutzungsdauer: *die Restnutzungsdauer hängt im Wesentlichen von der Qualität und Bauweise des Gebäudes sowie der Qualität der Instandhaltung ab.*
Die Restnutzungsdauer ergibt sich somit aufgrund der angenommenen GND und der beschriebenen Instandhaltung.

Daher Restnutzungsdauer: 27 Jahre auf Basis der verlängerten LD

Als Basis für die Gebäudewertermittlung sind unter anderem veröffentlichte Herstellungswerte von Heimo Kranewitter *(7. Ausgabe Mai 2017)*, der Baukostenindex und die vom Arbeitskreis des Sachverständigenlandesverbandes für Steiermark und Kärnten zur Verfügung gestellten Normalherstellungskosten für Gebäude heranzuziehen.
Als wesentliche Lektüre dient ebenso die 7. Auflage von „Kleiber" unter Anwendung der veröffentlichten Werte der Normalherstellungskosten für Gebäude und Bauteile und unter Berücksichtigung der „ImmoWertV"
Ebenfalls fließen die Kostenkennwerte der deutschen Architektenkammer in die Preisermittlung ein.
Die verwendeten Normalherstellungskosten verstehen sich als zeitgemäße interpolierte Durchschnittswerte für die Errichtung von privaten Einfamilienhaus- Wohngebäuden in Massivbauweise inklusive der Gründungs/- Fundamentierungs-arbeiten.
Die üblichen Baunebenkosten *(Anschlüsse, Planung, etc.)* in der Höhe von 15-18 % sind ebenso in diesen Werten enthalten.

Indizierung über den Baupreisindexrechner der Statistik Austria.
Indikatoren für die Indexanpassung und Herstellungswertberechnung:

- Ausgangsjahr für die veröffentlichten Herstellungswerte = 2021
- veraltete Ausstattung
- Keine zeitgemäße Wärmedämmung
- Öl Zentralheizung
- 1 x Badezimmer veraltet,
- Herstellungswerte auf die Wohnnutzfläche bezogen

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2021

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	(-) **2.600 €**	interpolieren	**3.100 €**	interpolieren	**4.100 €** (++)
Niederösterreich	(-) **2.400 €**	interpolieren	**2.900 €**	interpolieren	**3.400 €** (++)
Burgenland	(-) **2.200 €**	interpolieren	**2.700 €**	interpolieren	**3.100 €** (++)
Oberösterreich	(-) **2.200 €**	interpolieren	**2.800 €**	interpolieren	**3.200 €** (++)
Salzburg	(-) **2.500 €**	interpolieren	**3.200 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Steiermark	(-) **2.200 €**	interpolieren	**2.700 €**	interpolieren	**3.100 €** (++)
Kärnten	(-) **2.200 €**	interpolieren	**2.500 €**	interpolieren	**3.000 €** (++)
Tirol	(-) **2.900 €**	interpolieren	**3.100 €**	interpolieren	**3.700 €** (++)
Vorarlberg	(-) **3.000 €**	interpolieren	**3.300 €**	interpolieren	**4.100 €** (++)
Österreich (Medianwert)	*2.400 €*		*2.900 €*		*3.400 €*

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 (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.	ca. 40% bis 70%
* (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.	ca. 25% bis 50%

Gebietsfaktoren:

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	**3.100 €**		**0%**
Niederösterr.	**2.900 €**	anpassen ⟷ Ø	**-20%** (-/+)
Burgenland	**2.700 €**	anpassen ⟷ Ø	**-25%** (-/+)
Oberösterr.	**2.800 €**	anpassen ⟷ Ø	**-15%** (-/+)
Salzburg	**3.200 €**	anpassen ⟷ Ø	**-10%** (-/+)
Steiermark	**2.700 €**	anpassen ⟷ Ø	**-15%** (-/+)
Kärnten	**2.500 €**	anpassen ⟷ Ø	**-20%** (-/+)
Tirol	**3.100 €**	anpassen ⟷ Ø	**0%** (-/+)
Vorarlberg	**3.300 €**	anpassen ⟷ Ø	**+5%** (-/+)

Herangezogener Basisherstellungswert: **EURO 2.400,00 inkl. MwSt.**

Anpassung Gebietsfaktoren: **- 20%** für Kärnten, ländliche Region,
+10% infolge geringer Gebäudegröße
und kleinerer fehlender Arbeiten
ergibt -10%

Interpolierter Richtwert: **EURO 2.160,00** inkl. MwSt.

Auszug aus der Herstellungskosten Veröffentlichung von Seiten des Sachverständigenverbandes 3. Quartal 2021

Im Osten Österreichs sind die Erhöhungen deutlich stärker wahrzunehmen und weisen die publizierten Empfehlungen für Wohngebäude in Wien eine Erhöhung um teilweise bis zu rund 15 % und in Niederösterreich von bis zu rund 10 % auf. Bei österreichweiter Betrachtung weisen die publizierten Empfehlungen für Wohngebäude eine Preissteigerung von rund 6 bis 7 % auf und für Bürogebäude von rund 5 %. Sämtliche publizierten Kostenkennwerte beziehen sich hierbei auf das erste Quartal 2021. Preissteigerungen, welche zeitlich danach stattgefunden haben, sind in den dargelegten Herstellungskosten noch nicht enthalten.

Wertberichtigung / Indizierung: VPI 2020
Basis der Herstellungskosten 2021 ist das 1. Quartal 2021:

Zeitpunkt	BKI Gesamtbaukosten Insgesamt 2020	Veränderungsrate	Wert
April 2021	106,9	-	2.160,00 EUR
Dezember 2021	113,6	6,3	2.296,08 EUR

Baukostenindex 04-2021 = 106,9
Baukostenindex 12-2021 = 113,6

Kostenkennwerte:

Obergeschosse / Wohnraum:

Normalherstellungskosten wertberichtigt: **EURO 2.296,00/ m²** gerundet
abzüglich 0%

Kellergeschoss/e:

35% vom OG Wert = **EURO 804,00/ m²** gerundet
Einfacher Lagerkeller,

Dachbodenfläche ..% vom berichtigten HW = **EURO 0 ,00/ m² gerundet**
Spitzboden, nicht ausbaufähig, in der Nutzfl.
des DG enthalten

Herstellungswerte / Zeitwerte Wohngebäude

	Geschossflächen	Nutz-fläche	Raum-inhalt	berichtigte Normal-herstellungs-kosten	Gesamt
		m²	m³	Euro je..	
	KG Kellerräume	80		804,00	€ 64.320,00
	EG Wohnräume	81		2296,00	€ 183.680,00
	DG	69		2296,00	€ 158.424,00
	Terrasse EG	30		700,00	€ 21.000,00
	Balkon DG	5		700,00	€ 3.500,00
	Hausaufgang	0		0,00	€ 6.000,00
		0		0,00	€ -
		0		0,00	€ -
		0		0,00	€ -
		0		0,00	-
					-
	Gesamt				€ **436.924,00**

Die rechnerische Wertminderung erfolgt auf Basis einer Restlebensdauer von 27 Jahren, Alter 63 Jahre,

-70%	**Alterswertminderung rechnerisch linear**	€ -305.846,80
-2%	**fehlende Sanitäreinrichtungen im DG, ungünstige Struktur**	€ -8.738,48
0%	sonstiges	€ 0,00
	rechnerischer Bauzeitwert des Gebäudes	**€ 122.338,72**

Zuschlag für erfolgte Investitionen welche über die Alterswertminderung hinaus eine Verbesserung darstellen:

Siehe Tabelle RND - 0 J EURO 0,00

Sonderabschläge:

dringend erforderliche Sanierung:

Abdichtungsarbeiten Heizleitungen, Glaserarbeiten - EURO 2.000,00

Der rechn. Sachzeitwert des Gebäudes beträgt zum Bewertungsstichtag 31. Dez 2021 gerundet **EURO 120.339,00**

NEBENGEBÄUDE:

Wertangaben mittels Pauschale, Zeitwert.
Die nachfolgend angegebenen Werte verstehen sich als geschätzte pauschale Zeitwerte.
Werte inkl. Erdarbeiten, jeweils geschätzter Zeitwert zum Bewertungsstichtag

	€	0,00
Blechgaragenbox inkl. Fundamenten		
	€	1.500,00
Holzgartenhaus		
	€	500,00
Vogel-Volieren und Holzhütte "Beseitigungskosten"	€	-3.600,00
	€	0,00
	€	0,00
	€	0,00
Sachwert gesamt gerundet	€	**-1.600,00**

3.3.3. Außenanlagen:

Bauliche und nicht bauliche Außenanlagen sind in den häufigsten Fällen dem Gebäude angepasste Elemente.
Üblicherweise beträgt der Anteil für die baulichen Außenanlagen ca. 1-5 % an den Gesamtkosten von bebauten Liegenschaften. Bei der gegenständlichen Liegenschaft sind bauliche Außenanlagen in **unterdurchschnittlichem** Umfang vorhanden.
Die nachfolgend angegebenen Beträge sind ungefähre Schätzgrößen der Zeitwerte unter Verwendung einer linearen Wertminderung.
Restlebensdauer der baulichen Außenanlagen ca. 10-20 Jahre.

Art	Alter	/Restlebensdauer	/ Herstellungswert/	Abschlag Alter	Zeitwert/ Restwert
Befestigte Einfahrt und Vorplatz, Traufen		ca. 10-20 J	ca. 8.000,--	50% *(guter Zustand Unterbau verwendbar)*	4000,--
Gartensitzplatz mit Grill		ca. 10-20 J		pauschal	3.000,--
				Restwert	0,--
		ca. J	ca. ,--		0,--
				Restwert	0,--

Gesamt EURO 7.000,00

Nichtbauliche Außenanlagen:

Strauchbewuchs, Rasen, Fruchtbaumbestand, Hecken

3.3.4.Bauzeitwerte / Sachwerte - Zusammenstellung:

Bodenwert, 1.027 m²	€	24.946,00
	€	0,00
	€	0,00
	€	0,00
	€	0,00
	€	0,00
Bauzeitwert Wohngebäude, ca. 150m² Wohnfläche	€	120.339,00
Nebengebäude Bauzeitwerte	€	-1.600,00
	€	0,00
bauliche Außenanlagen	€	7.000,00
	€	
	€	0,00
Sachwert gesamt gerundet	€	**150.685,00**

Abzug für dringende Maßnahmen:
geschätzte Kosten gesamt: bereits berücksichtigt, minus € 0,00

vorläufiger rechn. Sachwert gesamt **EURO 150.700,00**

3.4. Zubehör / Inventar/ Fahrnisse:

Die Bewertung des beweglichen Inventars und der vorhandenen Fahrnisse wurde ebenso mitbeauftragt.
Feste Einbauten sind mit dem Gebäude niet- und nagelfest verbunden, können nicht beschädigungsfrei entfernt werden und stellen daher keinen aktuellen Fahrnis-Marktwert dar.
Zubehör wie die Heizungsanlage sind ebenso im Gebäudewert enthalten.
Im Einvernehmen mit allen anwesenden Personen wurde auf eine Einzelstück-bewertung bzw. Einzelauflistung der Fahrnisse / Inventars verzichtet, die angegebenen Werte verstehen sich als Grobwerte.

Im Groben handelt es sich dabei um:

1. Div. Gartengeräte/- Möbel und Haushaltsgeräte
2. Mehrere alte Schlafzimmereinrichtungen
3. Diverses Werkzeug,
4. Räumungs/– und Entsorgungskosten

Überblick siehe Fotos in der Raumbeschreibung:

Geschätzter Gesamtwert der verwertbaren Fahrnisse:
Basis Privatverkauf ab Objekt, Inserate im Internet, Abholung durch Käufer, Einzel- und Konvolutsverkauf, **EUR 1.000,--**
Für den Hälfteanteil: nicht relevant **EUR 0,--**

geschätzte Entsorgungs/– und Räumungskosten:
der nicht verwertbaren Fahrnisse durch eine auf Räumungstätigkeiten und Entsorgung spezialisierte Firma:
2 Mann, Arbeitsstunden ca. gesamt 60h a € 45,-- netto,
sortieren der Fahrnisse, + 2x Container (ca. 600,--netto),
inkl. 20%Ust, pauschal **EUR 4.680,--**
Für den Hälfteanteil: nicht relevant **EUR 0,--**

3.5. Ertragswert:

Das gegenständliche Bewertungsobjekt entspricht nicht dem Grundgedanken einer Ertragsliegenschaft.

3.5. Bewertung der Rechte und Belastungen im Sinne einer Ertragswertberechnung:

Keine vorhanden

3.6. Bewertung der übrigen Rechte und Belastungen:

Das Wasserbezugsrecht, außerbücherlich, laut Vertrag aus dem Jahre 2020 stellt keine wertmindernde Belastung dar. Es wird davon ausgegangen, dass die Erhaltung der Leitung zur Nachbarliegenschaft hin durch die bezugsberechtigte Seite getragen wird.

3.7. Schlusskommentar und Endergebnis:

Generelle Anmerkung zur Lage und zum Gebäude:
Derzeit kann von grundsätzlich sehr guter Nachfrage nach Wohnliegenschaften ausgegangen werden. Die Preisdynamik, welche in den Jahren 2020 und 2021 eingesetzt hat, ist in den erzielten Verkaufspreisen und Grundstückspreisen deutlich spürbar.

Das Bewertungsobjekt kann aufgrund der eher abgelegenen Lage als Sonderobjekt bezeichnet werden.
Liegenschaften inmitten natürlicher Umgebung und doch geringer Fahrdistanz zu Ortschaften mit ausreichender Infrastruktur sind derzeit am Markt hoch gesucht.

Die Preisklasse des jeweiligen Objektes spielt ebenso eine bedeutende Rolle.

Wertbestimmende Parameter:

Positiv wertbeeinflussend:
:/ recht gute bauliche Gebäudesubstanz
:/ ländliche Lage
:/ Sackgasse
:/ sofort nutzbar

Negativ wertbeeinflussend:
:/ Nachbargebäude sehr nahe am Bewertungsobjekt
:/ wetterbezogene Lärmbeeinflussung durch die Autobahntrasse
:/ Beseitigungskosten der Vogelvolieren und des alten Holzschuppens
:/ derzeit lediglich Sickergrube, Umrüstung in BIO Anlage künftig erforderlich
:/ keine zeitgerechte Garage
:/ nahe zu zur Gänze Hanglage
:/ mäßige Abendbesonnung

Wie üblich unterliegt der letztendlich bezahlte Kaufpreis generell der Marktlage, welche durch die Nachfrage und das Angebot gebildet wird. Feuerstättenüberprüfungen und Überprüfungsprotokolle für die Sanitär- und Elektroinstallationen liegen nicht auf.

Endergebnis/ se

Die bedeutenden Merkmale dieser Liegenschaft wurden vorab angeführt, wesentlich ist die eher untypische Grundstücksform und die eingeschränkte Möglichkeit zu Errichtung von zeitgerechten PKW-Stellplätzen / Garagen / Carports aufgrund der Hanglage.

Auch der Gesamtzustand des Gebäudes erfordert künftig hohe Sanierungsaufwendungen an den Innenbereichen, in der momentanen Zeit sind Materialbeschaffung und die dafür vorherrschenden Wartezeiten verbunden mit der dynamischen Preisbildung ein maßgeblicher Fakt.

Die Beseitigungskosten für die Vogelvolieren und die daran südlich anschließende Holzhütte wurden mittels einem pauschalen Betrag bereits berücksichtigt. Nach Abbruch dieser Baulichkeiten ist auch die bauliche Grenze westseitig neu herzustellen.

Dies wirkt sich in der letztendlichen Kaufpreisbildung natürlich aus.

Aus diesem Grunde ist im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, insbesondere in Beachtung des § 7, eine Anpassung an den regionalen Markt mittels eines geringen aber doch leicht spürbaren Abschlages vom rechnerischen Ergebnis vorzunehmen.

Anpassung an den örtlichen Immobilienmarkt:

Errechneter Sachwert:	Euro	150.700,00
abzüglich Marktanpassung - 5 %	Euro	7.535,00
berichtigtes Ergebnis	**Euro**	**143.165,00**

angepasster Verkehrswert gerundet: **Euro 143.200,00**

Der jeweils ermittelte Verkehrswert ist nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz als **rechnerischer** Mittelwert anzusehen und hat ausschließlich für den genannten Bewertungsstichtag Gültigkeit. Abweichungen zum ermittelten Verkehrswert sind infolge besonderer Umstände hinsichtlich der Verkaufsabsicht nicht ausgeschlossen - andererseits kann bei besonderer Vorliebe eines Käufers und bei besonderen Marktumständen ein höherer Erlös nicht ausgeschlossen werden.

In den Jahren 2020 und 2021 war bereits eine starke Preisdynamik bemerkbar, welche aufgrund der Covid-19 Pandemie und der inflationären Situation begründet ist. Ob diese Preisentwicklung als nachhaltig einzustufen ist lässt sich derzeit nicht seriös abschätzen.

Die steuerlichen Belange nach dem Stabilitätsgesetz 2012 sind unberücksichtigt.

Wolfsberg am 21. April 2022
In 3-facher Ausfertigung

DIETER H. KANDUT
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
staatl. gepr. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder
A - 9400 Wolfsberg, Bamberger Straße 4 u. Weinleiten 8

Beilagen
Im Gutachten eingearbeitet: Grundbuchsauszug, Kataster, Orthofoto, Widmung, Gefahrenzonenplan, Vergleichspreise, Grundrisse, Fotos **+ Beilagen**

Beilagenverzeichnis