



Baumeister Ing. Karl Liesnig
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Bauwesen und Immobilien

A-9150 Bleiburg, Kumeschgasse 12

Tel.: 0 42 35 / 44 172

<http://www.liesnig.at>

E-Mail: Liesnig.Karl@aon.at

UID: ATU25887500

AT37 3954 6000 0199 9366, BIC: RZKTAT2K546

GZ: 9 E 9/24x
BG Wolfsberg

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionsverfahren)

Betreibende Partei: **AUSTRIAN ANADI BANK AG**
Inglitschstraße 5A
9020 Klagenfurt am Wörther See

vertreten durch: Rechtsanwalt Mag. Heimo Fresacher
St. Michaeler Straße 2/1
9400 Wolfsberg

Verpflichtete Partei: **Ulrike Maria BRANDSTÄTTER**
geb. 16.09.1969
Jakling 239
9433 St. Andrä im Lavanttal

wegen: € 90.241,69 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: EZ 387 GB 77213 Jakling, Grst. 966/2

Liegenschaftsadresse: **Einfamilienwohnhaus Jakling 239**
9433 St. Andrä im Lavanttal



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude		
Grundbuch:	EZ 387 GB 77213 Jakling		
Grundstück:	966/2		
Grundstücksgröße:	1.429 m ²		
Seehöhe:	ca. 410 m ü.A.		
Flächenwidmung:	Bauland „Wohngebiet“		
Gefahrenzonenplan:	Der südwestliche Grundstücksstreifen befindet sich in der gelben Zone und ist als Überschwemmungsbereich des Lumbaches ausgewiesen!		
Objektgröße:			
Wohnhaus	KG	ca.	80,00 m ² NF
	EG	ca.	76,00 m ² WNF
	<u>DG</u>	ca.	<u>73,00 m² WNF</u>
	Wohnnutzfläche ges.	ca.	149,00 m ² WNF
EG-Garage		ca.	41,00 m ² NF
Liegenschaftsadresse:	Jakling 239 9433 St. Andrä im Lavanttal		
Bewertungsstichtag:	17.10.2024		
Gebäudezubehör:	a) Zentrale Heizungsanlage mit Pelletskessel Type DCC Biotech Baujahr 2017, Nennheizleistung 14,5 kW samt 2 Pufferspeichern für Solaranlage Type Sonnenkraft, wahrscheinlich jeweils 1.000 l Fassungsvermögen, Baujahr wahrscheinlich 2007		
	b) Staubsaugeranlage Type S 600 im KG installiert		
	Der Zeitwert des Gebäudezubehörs beträgt insgesamt rund € 15.000,-.		

Einrichtungen: Die Einrichtungen und Fahrnisse wurden nicht bewertet.

Energieausweis: nicht vorhanden

VERKEHRSWERT EZ 387:

Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 387 GB 77213 Jakling mit dem Wohnhaus
Jakling 239 beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund **€ 420.000,--**

SV-Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung:

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt auch realisierbar ist.

1.1. <u>Inhaltsverzeichnis</u>	
1. Bewertungsergebnis	2
1.1. Inhaltsverzeichnis.....	4
1.2. Bedingungen	6
1.3. Auftrag	6
1.4. Zweck des Gutachtens	6
1.5. Bewertungsstichtag.....	7
1.6. Ortsaugenschein	7
1.7. Grundlagen des Gutachtens.....	7
2. BEFUND.....	9
2.1. Gutsbestand und Widmung	9
2.2. Eigentumsverhältnisse	10
2.3. Dingliche Lasten	10
2.4. Dingliche Rechte	10
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse	11
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur	12
2.7. Ver- und Entsorgung.....	12
2.8. Nutzung der Liegenschaft	13
2.9. Chronik	13
2.10. Teilung und Bebaubarkeit.....	13
3. OBJEKTE.....	14
3.1. Beschreibung	14
3.2. Konstruktiver Aufbau	16
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung.....	20
3.4. Objektdaten.....	22
3.5. Erhaltungszustand.....	22
3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung	23
3.7. Gebäudezubehör.....	23
3.8. Außenanlagen.....	24

4. GUTACHTEN	27
4.1 Allgemeines	27
4.2 Sachwertverfahren.....	28
4.3 Bodenwert	28
4.4 Neubauwert.....	31
4.5 Bauzeitwert	32
4.6 Außenanlagen.....	33
4.7 Gebäudezubehör.....	33
4.8 Sachwert.....	34
4.9 Verkehrswert der Liegenschaft	34

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 17.10.2024
- GB-Auszug EZ 387, Abfragedatum 10.10.2024
- KAGIS Auszüge mit FLÄWI, Orthofoto, Mappenplan, Ortsplan, Oberflächenabflussplan, Gefahrenzonenplan
- Baubescheid der Stadtgemeinde St. Andrä vom 20.07.2006 betreffend die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage samt bewilligtem Einreichplan und bewilligter Baubeschreibung
- Fertigstellungsbestätigung der Stadtgemeinde St. Andrä vom 06.08.2009

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 387, GB 77213 Jakling zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Die Bewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft, Pfandrechte werden nicht berücksichtigt. Lediglich Rechte, Dienstbarkeiten und Reallasten (Servitute etc.) werden, soweit bekannt, in die Bewertung einbezogen.

Besonderer Hinweis des SV:

Jede Weitergabe des Gutachtens an Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt. Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten. Die Vervielfältigung von Schriftstücken, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch SV Ing. Karl Liesnig, Originale und Kopien sind durch die Originalunterschrift erkennbar.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme ausdrücklich vor.

1.3. Auftrag

Mit Beschluss des BG Wolfsberg vom 09.09.2024 wurde der Sachverständige mit der Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt.

1.4. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für das Exekutionsverfahren beim BG Wolfsberg.

1.5. Bewertungstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der:

17.10.2024

1.6. Ortsaugenschein

Der Ortsaugenschein fand am 17.10.2024 in der Zeit ab 11:00 Uhr statt. Anwesend war für die Betreibende Partei, die Austrian Anadi Bank AG, der Rechtsvertreter Herr RA Mag. Heimo Fresacher.

Von der verpflichteten Partei war Frau Ulrike Brandstätter mit ihrem Lebensgefährten zugegen.

1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 17.10.2024
- SV-Bilddokumentation vom 17.10.2024
- GB-Auszug EZ 387 vom 10.10.2024
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde St. Andrä und beim BG Wolfsberg
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung
- SV-Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe--2020
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ ROSS-BRACHMANN
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert-Funk, 4. Aktualisierte Auflage 2022, herausgegeben von der ÖVI Immobilienakademie
- Immobilienpreisspiegel 2024

- KAGIS Auszüge mit FLÄWI, Orthofoto, Mappenplan, Ortsplan, Oberflächenabflussplan, Gefahrenzonenplan
- Baubescheid der Stadtgemeinde St. Andrä vom 20.07.2006 betreffend die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage samt bewilligtem Einreichplan und bewilligter Baubeschreibung
- Fertigstellungsbestätigung der Stadtgemeinde St. Andrä vom 06.08.2009
- Angaben und Unterlagen der Verpflichteten und der Behördenvertreter

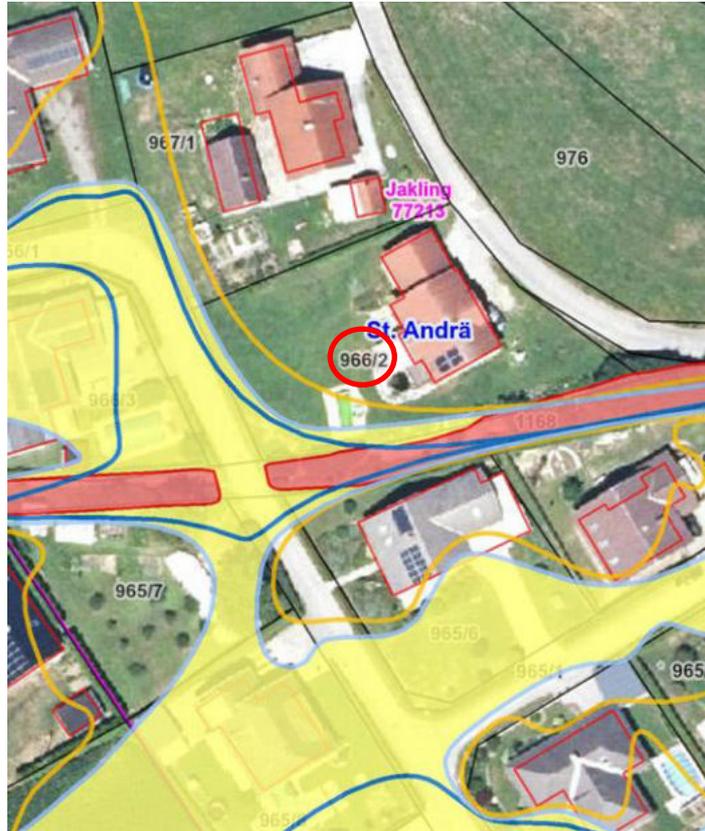
2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus mit Garagengebäude
Grundbuch:	EZ 387 KG 77213 Jakling
Grundstück:	966/2
Grundstücksgröße:	1.429 m ²
Flächenwidmung:	Bauland „Wohngebiet“
Gefahrenzonenplan:	Das südwestliche Grundstückseck befindet sich in der gelben Zone und ist als Überschwemmungsgebiet des Lumbaches ausgewiesen!
Seehöhe:	ca. 410 m ü. A.
Grundstücksadresse:	Jakling 239, 9433 St. Andrä im Lavanttal



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan

2.2. Eigentumsverhältnisse

1 ANTEIL: 1/1

Ulrike Brandstätter

GEB: 1969-09-16 ADR: Jakling 52a, St. Andrä 9433

a 1292/2004 Schenkungsvertrag 2004-03-04 Eigentumsrecht

b gelöscht

2.3. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

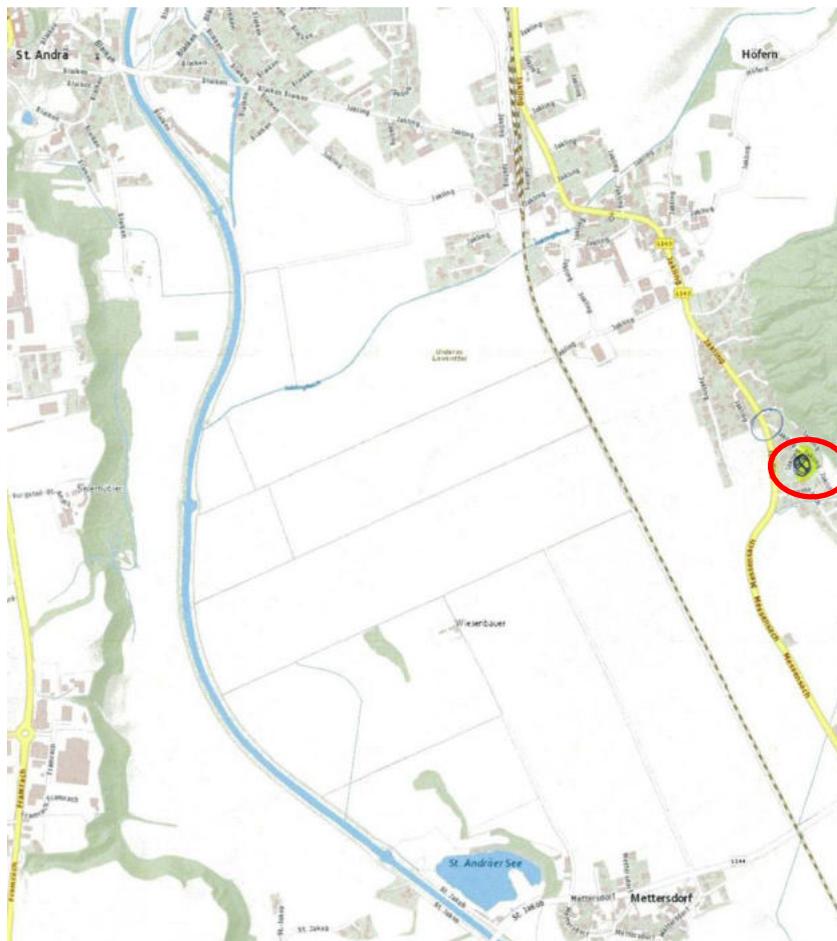
2.4. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Das leicht geneigte Hanggrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Jakling etwas oberhalb der Jaklinger Landesstraße L 143. Die Zufahrt erfolgt von der Ostseite über den asphaltierten Gemeindegeweg, wobei an der unteren Westseite auch ein öffentlicher asphaltierter AufschlieBungsweg verläuft. Durch die leichte Hanglage ist ein schöner Ausblick nach Westen hin gegeben. Die Seehöhe des Areals beträgt im Bereich der Zufahrt an der Ostseite rund 409 m und im Bereich der Westseite rund 405 m. Somit ist auf die Grundstückslänge von rund 45 m ein Höhenunterschied von in etwa 4 m gegeben. Dadurch wird auch ein Teil des Untergeschosses frei belichtet und es ist ein ebener Zugang zum Garagen-Keller gegeben. Entlang der Südseite verläuft der Lumbach in einem teilweise verwachsenen Bachbett.

Die Entfernung zum ÖBB-Bahnhof in Jakling beträgt rund 1,5 km, die Entfernung ins Stadtzentrum von St. Andrä beläuft sich auf rund 4 km. Südwestlich von Jakling befindet sich Mettersdorf mit dem St. Andräer Badesee in einer Entfernung von rund 1,5 km. Die Autobahnauffahrt auf die A2 ist in Framrach nach rund 4 km gegeben.



Auszug aus dem Ortsplan



Auszug aus dem Orthofoto mit Gebäudesituierung

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Im Ortszentrum von Jakling gibt es eine Volksschule und einen Kindergarten sowie den ÖBB-Bahnhof in einer Entfernung von 1-2 km. Alle übrigen öffentlichen Stellen befinden sich im Stadtgebiet von St. Andrä rund 4 – 5 km entfernt.

Die Bezirkshauptstadt Wolfsberg, wo alle wesentlichen Institutionen und auch ein Landeskrankenhaus, die Bezirkshauptmannschaft und das Bezirksgericht angesiedelt sind, erreicht man nach ca. 11 km.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die Wasserversorgungs- und an die Kanalisationsanlage der Stadtgemeinde St. Andrä angeschlossen. Die erworbenen Bewertungseinheiten wurden vom SV mit rund 1,5 WBE ermittelt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Kelag mittels Erdkabel.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Einfamilienwohnhaus wird nur privat von der Familie der Verpflichteten bewohnt.

2.9. Chronik

Mit Schenkungsvertrag vom 04.03.2004 wurde die Verpflichtete Eigentümerin des Grundstückes. Mit Baubewilligung vom 20.07.2006 hat sie dann die Errichtung des Wohnhauses mit Doppelgarage von der Stadtgemeinde St. Andrä genehmigt erhalten. Mit Bestätigung der Baubehörde vom 06.08.2009 wurde die Vollendung des Bauvorhabens attestiert.

2017 hat sie die Heizung auf eine Pelletsheizung umgestellt und den Heizkessel ausgetauscht. Vor etwa 7 Jahren wurde an der Westseite die Terrasse erweitert und eine Holzkonstruktion als Flugdach errichtet. In diesem Bereich ist auch noch ein kleines Biotop angelegt worden.

Vor etwa 2 Jahren wurde an der Westseite bei der unteren Straße ein Maschengeflechtzaun aufgestellt.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des Grundstücks wäre aufgrund der Größe und Bebauung grundsätzlich denkbar, wobei der untere westliche Gartenbereich abgetrennt und von der unteren Gemeindestraße erschlossen werden könnte. Andererseits ist aber auch noch eine weitere Verbauungsverdichtung nach den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplanes der Stadtgemeinde St. Andrä möglich.

3. OBJEKTE

3.1. Beschreibung

WOHNHAUS MIT GARAGE

Das zweigeschossige Einfamilienwohnhaus ist gänzlich unterkellert und weist eine Länge von rund 11,4 m und eine Breite von rund 9,5 m auf. An der Westseite ist ein Erker mit 1,5 m x 3,8 m angebaut, wobei im Dachgeschoss hier ein Balkon und eine Loggia angeordnet sind. Der Zugang erfolgt über eine offene und überdachte Veranda von der Ostseite. Das Dachgeschoss ist gänzlich ausgebaut, wobei im Eingangsbereich konsenslos eine Dachgaube errichtet wurde.

Entgegen dem genehmigten Bauplan wurde auch die Garage um den zum Wohnhaus hin geplanten Zwischenraum in etwa um 1,6 m verbreitert. Die Garage ist ebenfalls unterkellert und weist nunmehr Außenabmessungen von 7,10 m x 7 m auf. Im Zufahrtbereich der Garage wurden zwei getrennte Einfahrtstore hergestellt und zudem ist an der Westseite noch ein zusätzliches Fenster eingebaut worden.

Beim Wohnzimmer wurde zum Erker eine Flugdachkonstruktion als Terrassenanlage mit 3,5 m x 3,8 m angebaut. Einen Plan und eine Bewilligung dafür gibt es nicht.

Die Gesamtwohnnutzfläche beläuft sich auf rund 149 m². Die Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, wobei die zentrale Beheizung mittels Pelletsanlage vom Keller aus erfolgt. Zudem gibt es noch eine zentrale Staubsaueranlage. Ein Energieausweis vom Gebäude existiert nicht. Der Keller unter der Garage wurde etwas anders aufgeteilt und befindet sich noch in Rohbau.



Gebäudeansicht von der Südostseite mit überdachtem Hauseingang als Veranda



Gebäudeansicht von der Nordwestseite mit frei belichtetem Keller



Terrassenanlage mit Pultdachkonstruktion und Biotop an der Westseite

3.2. Konstruktiver Aufbau

Fundamentierung:	Platten- und Streifenfundamente aus Stahlbeton;
KG-Wände:	Stahlbeton, außen verputzt, innen Sichtbeton gefärbelt;
KG-Decke:	Filigrandecke, im Kellerbereich unter der Garage unverputzt, im übrigen Bereich des Wohnhauses verputzt;
KG-Raumhöhe:	2,55 m, im Rohbaubereich 2,71 m;
KG-Fenster:	Kunststofffenster in Dreh-Kipp-Ausführung;
Keller-Zugangstüre:	bereits gebrauchtes und verglastes Stahlrahmenportal mit Fenster- und Holzfüllungen;
KG-Installationen:	auf Putz verlegt, eigener Subverteiler für das KG;
KG-Böden:	Fliesen und Betonestrich;

KG-Türen:	Stahlzargen mit glatten folierten Türblättern, System Dru-Metall o. Ä.;
Abgasfänge:	2 Schiedel-Isolierkamine, Kaminköpfe verblecht;
Stiegen:	gewendelte Stahlbetonstiegen vom KG bis ins DG mit Fliesenbelag und Metallgeländer aus Niro;
EG-Raumhöhe:	ca. 2,54 m,
DG-Raumhöhe:	ca. 2,52 m, Mansardhöhe ca. 1,50 m
Raumhöhe Garage:	ca. 2,50 m
Außenwände:	Ziegelwände laut Baubeschreibung mit 10 cm WDVS, innen verputzt und gemalen, teilweise verflies;
Innenwände:	Ziegelwände beidseitig verputzt und gemalen;
EG-Geschossdecke:	Filigrandecke, Untersicht verputzt;
Fenster u. Balkontüren:	Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, außen Naturstein-Sohlbänke, innen Resopal, Rollos mit Gurten händisch zu bedienen;
Bodenbeläge:	Holzlaminat und Fliesenbeläge auf Estrich mit Fußbodenheizung;
Innentüren:	glatte einfache Vollbautüren mit Holzfutterstöcken, Türen teilweise mit Glasfüllungen;
Hauseingangstüre:	massive Vollholztüre mit Glasfüllungen, tischlermäßig gefertigt;
Installationen:	alle Installationen unter Putz verlegt, E-Verteiler im Stiegenhausvorraum und entsprechende Fußbodenheizungsverteiler in den Vorräumen;
Garage:	zwei elektrisch bedienbare Rolllöre, Garagenboden als Betonestrich, Garagenzugangstüre als Kunststoff-Alu-Türe von der Veranda aus zugänglich;
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Pellets-Heizkessel vom Keller aus über Fußbodenheizung, zusätzlicher Radiator nur für Keller-Arbeitsraum, Zusatzherd im EG-Wohnzimmer mit Melaofen;

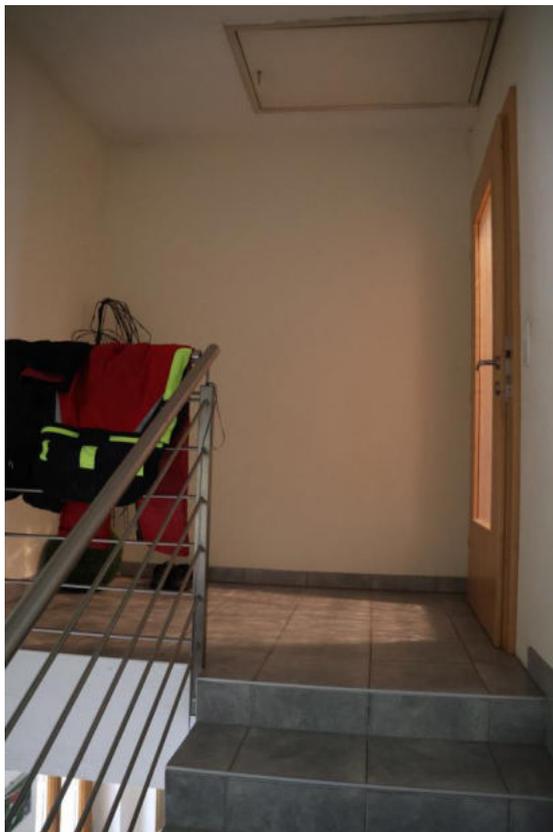
- Dachkonstruktion: zimmermannsmäßig gefertigter Pfettendachstuhl als Satteldach mit Dachgauben bzw. Erkereinbauten an der Ost- und Westseite, Dachneigung laut Plan 30°, Dachgeschoss im Wohnhaus gänzlich ausgebaut;
- Dacheindeckung: rote Betondachziegel auf Kaltdach, Schneenasen, färbige Spenglerei aus eloxiertem Alu-Blech;
- Terrasse: Holzkonstruktion mit Pultdach, Dacheindeckung mit PVC-Foliendach, Bodenkonstruktion Holzdielen und Balkonbrüstung aus Holz auf Einzelfundamenten gelagert;
- Wasserversorgung: WVA der Stadtgemeinde St. Andrä;
- Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Netz der Stadtgemeinde St. Andrä.



EG Flur



DG Badezimmer mit Fenster im Dachgiebel

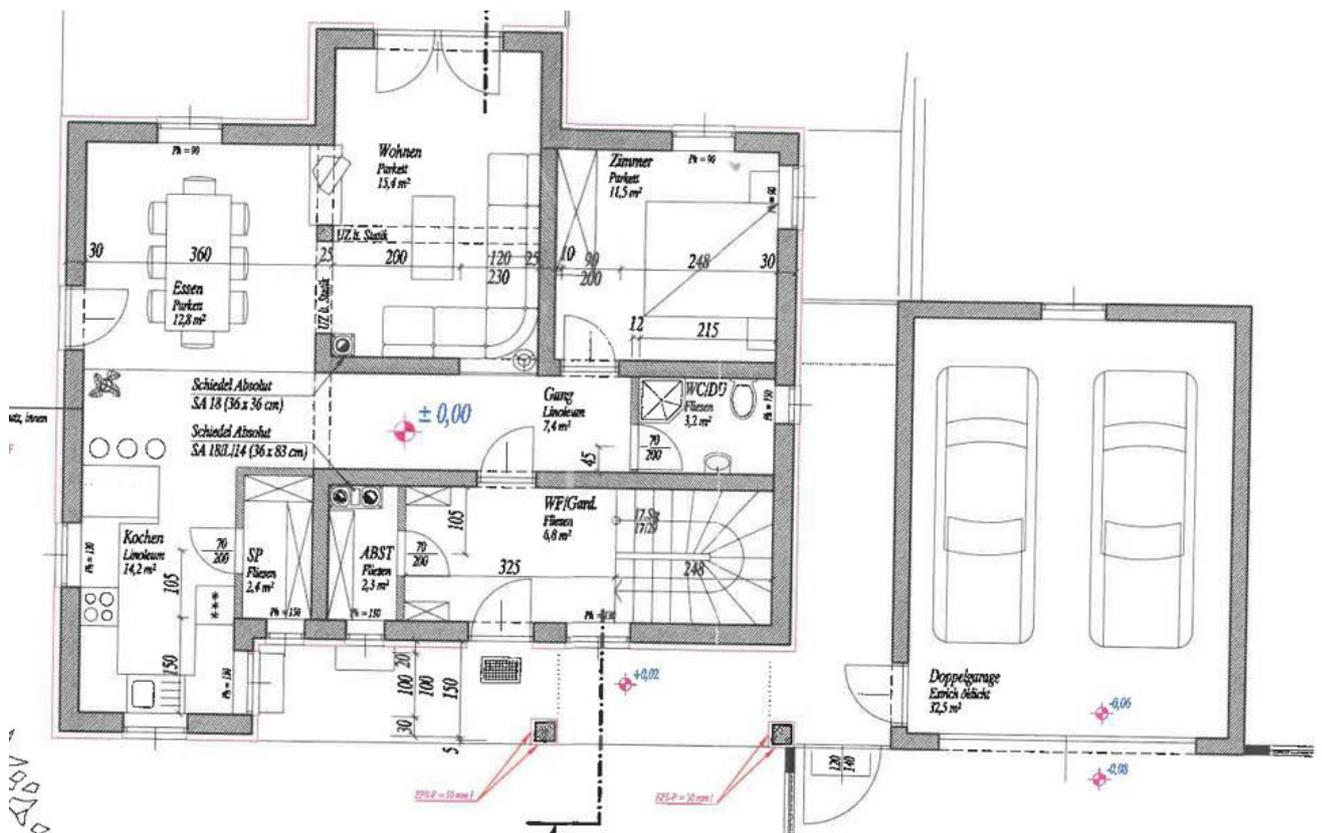


DG Stiegenhausvorraum mit Dachbodentreppe

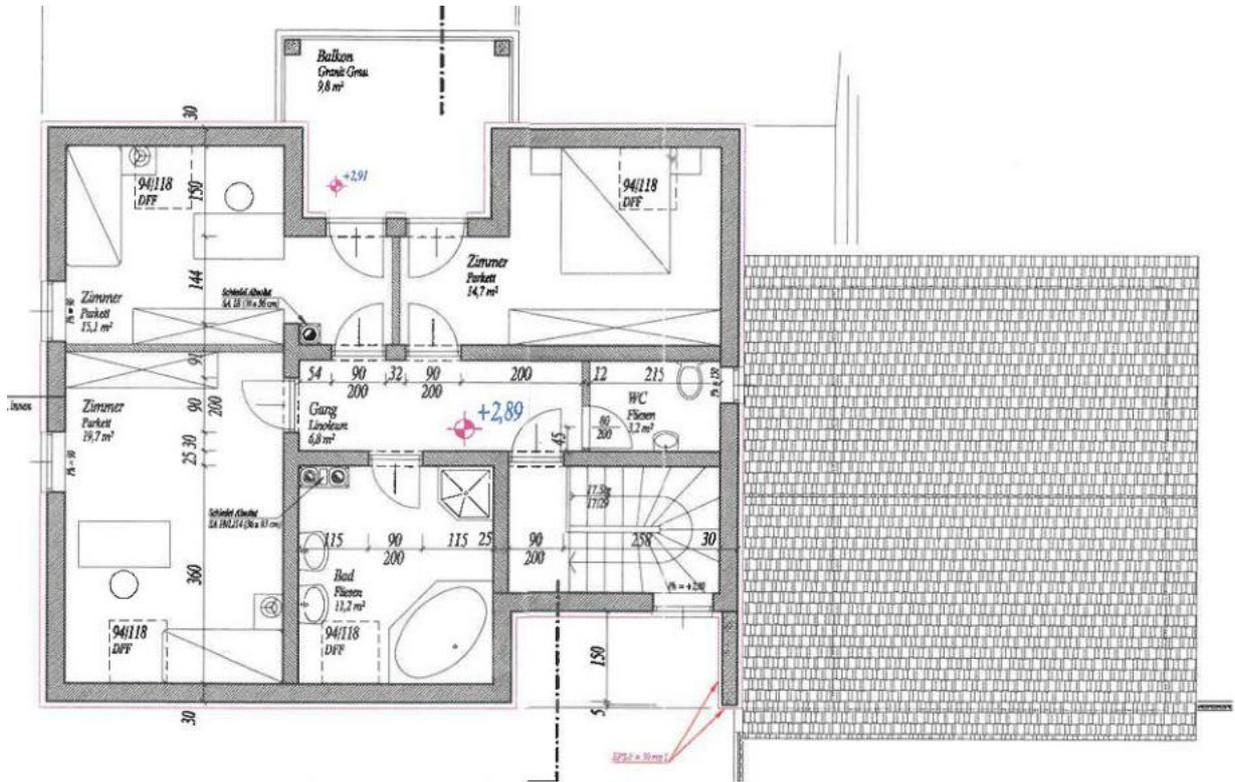
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

Die Raumeinteilung und Ausstattung ergibt sich aus der SV-Bilddokumentation und aus den Bauplänen. Entgegen den bewilligten Plänen wurde wie bereits erwähnt die Doppelgarage um rund 1,5 m bis zum Wohnhaus anstelle des offenen Durchgangs verbreitert.

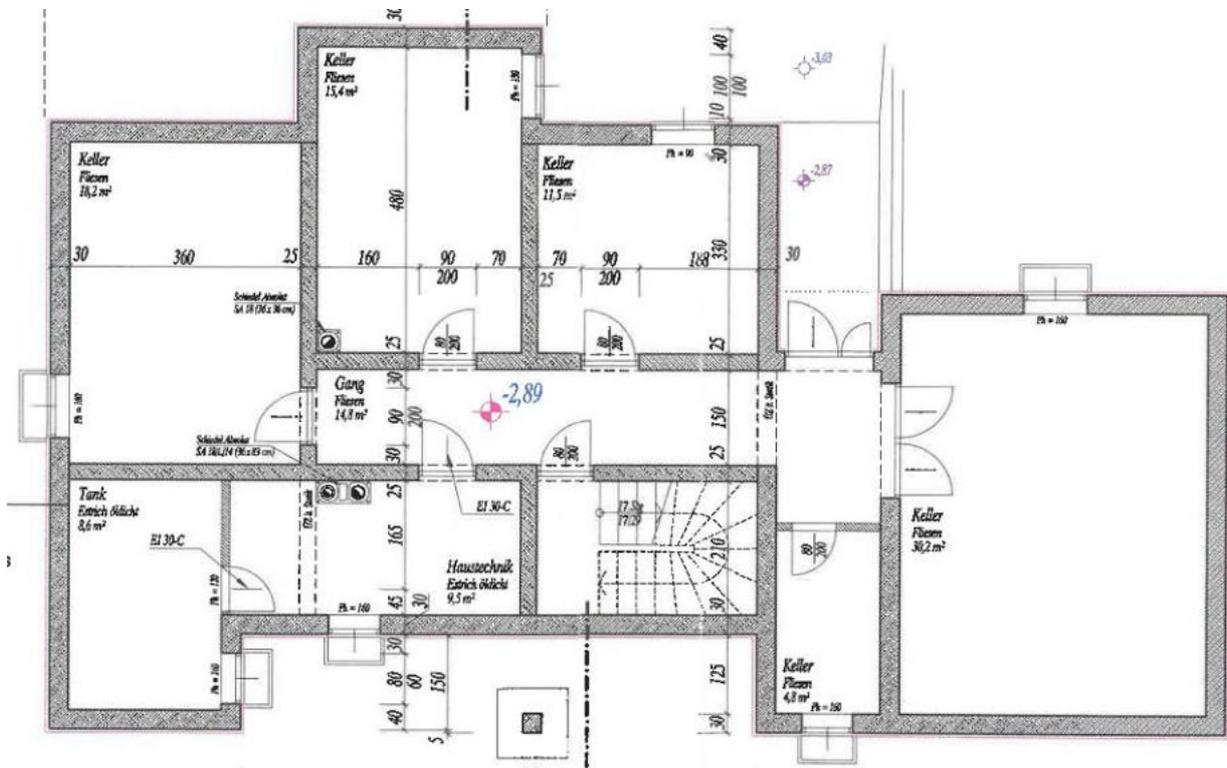
Zur besseren Belichtung und Nutzung vom Badezimmer im DG wurde an der Ostseite über dem Hauseingang konsenslos eine Erkergaube eingebaut. Die Terrassenüberdachung ist planlich nicht dargestellt und wurde erst nachträglich zum EG-Wohnzimmer angebaut. Außer dem Garagenkeller befindet sich der DG-Balkon mit der Loggia auch noch in Rohbau.



Genehmigter Wohnhausgrundriss EG



Wohnhausgrundriss DG



Wohnhausgrundriss KG

3.4. Objektdaten

Umbauter Raum:

Wohnhaus	KG	ca. 304 m ³
	EG samt Veranda	ca. 379 m ³
	DG ausgebaut	ca. 295 m ³
	KG Garage (Rohbau)	ca. 146 m ³
	EG Doppelgarage	ca. 136 m ³
	Spitz- und Dachböden	ca. 115 m ³

Nutzflächen:

Wohnhaus	KG	ca. 80,00 m ² NF
	EG	ca. 76,00 m ² WNF
	DG	ca. 73,00 m ² WNF
	<u>Wohnnutzfläche ges.</u>	<u>ca. 149,00 m² WNF</u>

EG-Garage ca. 41,00 m² NF

Gebäudealter Wohnhaus: 18 Jahre

Restnutzungsdauer: 62 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Nachdem beim Wohnhaus und auch im Garagenkeller noch einige Komplettierungsarbeiten notwendig sind, wird der Bauzustand des Gebäudes mit **2,5** nach ROSS bewertet.

Zustandsnoten nach ROSS:

- Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
- Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
- Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 5: wertlos

3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung

Grundstücksfläche Bauland „Wohngebiet“		ca. 1.429 m ²
Bruttogeschossfläche Wohnhaus	EG	ca. 126 m ² BGF
	DG	ca. 102 m ² BGF
<u>Garagengebäude</u>		<u>ca. 49 m² BGF</u>
BGF gesamt:		ca. 277 m ²

Geschossflächenzahl GFZ : $277 \text{ m}^2 \text{ BGF} : 1.429 \text{ m}^2 \approx 0,194$

Zulässig wäre nach dem Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä bei Bauland „Wohngebiet“ eine GFZ von max. 0,5. Demnach wäre noch eine genügend große Ausbaureserve vorhanden.

3.7. Gebäudezubehör

a) Heizungsanlage

Im Keller des Wohnhauses ist die zentrale Heizungsanlage mit dem neuen Pelletsheizkessel Type DCC Biotech mit einer Nennheizleistung von 14,5 kW vorhanden, Baujahr 2017. Daneben befinden sich zwei ca. 1.000 l Pufferspeicher für die Warmwasseraufbereitung und für die Solaranlage. Solaranlage mit vier Solarpaneelen am Wohnhausdach Type Sonnenkraft.



Pelletsheizkessel mit den beiden Pufferspeichern

b) Staubsauganlage

Im Keller des Technikraumes ist die zentrale Staubsauganlage Type S600 der Firma Wieland installiert.



Staubsauganlage im KG Technikraum

3.8. Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich und der Vorplatz vor der Garage sind nur geschottert. Die Traufenflächen sind mit Betonsteinen gepflastert, ebenso wie der KG-Zugang. Im Zugangsbereich der Terrasse ist ein Biotop angelegt. Im Übrigen sind am Grundstück einige gärtnerische Gestaltungen mit Sträuchern und Blumenbeeten vor allem entlang vom Bachbett vorhanden. An der Westseite zum unteren Gemeindeweg ist ein durchgängiger Maschendrahtzaun als Einfriedung vor 2 Jahren aufgestellt worden.



Gemüse- und Blumenbeet entlang des Lumbaches



KG-Zugang mit Betonpflaster und Außenstiege



Maschendrahtefriedung entlang der unteren Gemeindestraße im Westen



Luftbild mit Garagenanlage und den 4 Solarpaneelen am Dach

4. GUTACHTEN

4.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Während das Sachwertverfahren auf dem Wert der baulichen Substanz beruht, wird beim Ertragswertverfahren vom nachhaltig erzielbaren Ertrag aus dem Objekt unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt, nachdem es für individuell bebaute Liegenschaften keine Vergleichspreise gibt, in der Bewertung nicht zur Anwendung.

Ein privates Wohnhaus wie das gegenständliche wird in der bestehenden Art, aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nicht für Vermietungszwecke errichtet, weshalb das Ertragswertverfahren hier grundsätzlich nicht anzuwenden ist und auch infolge zu großer Leerstände einen verfälschten Wert ergeben würde.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei überwiegend privat genutzten Wohnhäusern wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist gegenständlich zielführend, zumal das Einfamilienwohnhaus durch die Raumkonzeption rentabel nicht fremdvermietbar ist.

Das Ertragswertverfahren kann hier demnach nicht angewendet werden.

4.2. Sachwertverfahren

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung nach Erich HEIDECK Berücksichtigung.

Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

4.3. Bodenwert

Vom SV wurden aus der ImmoMapping Verkaufssammlung folgende Grundstücksverkäufe im Bereich von Jakling, Blaiken und Eitweg erhoben. Baugrundstücksverkäufe mit der vorhandenen Grundstücksgröße von 1.429 m² zum aktuellen Stichtag sind lokal nur sehr eingeschränkt vorhanden, ähnliche Grundstücksverkäufe betreffen vorwiegend Bauland „Dorfgebiet“ gewidmete Grundstücke.

1) TZ 2927/2024

GB: 77203

Grundstück: 1656/15

Grst.-Größe: 1.237 m²

Kaufpreis: **€ 48,50 / m²**

Verkäufer: Mag. Johann Ellersdorfer

Käufer: Albin Gaugg

KV-Datum: 22.08.2024

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Eitweg 283, westlicher Ortsrand (ca. 3 km entfernt)

2) TZ 2926/2024

GB: 77203

Grundstück: 1656/14

Nutzfläche: 954 m²

Kaufpreis: **€ 52,41 / m²**

Verkäufer: Mag. Johann Ellersdorfer

Käufer: Peter und Michaela Dohr

KV-Datum: 25.07.2024

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Eitweg, westlicher Ortsrand (ca. 3 km entfernt)

3) TZ 675/2024

GB: 77213

Grundstück: 82/1

Grst.-Größe: 758 m²

Kaufpreis: **€ 80,00 m²**

Verkäufer: Thomas Salentinig MSc.

Käufer: Stadtgemeinde St. Andrä

KV-Datum: 18.12.2023

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Jakling 1 / an der L 143 (ca. 700 m entfernt)

4) TZ 753/2023

GB: 77241

Grundstück: 58

Nutzfläche: 736 m²

Kaufpreis: **€ 30,00 / m²**

Verkäufer: Günther Sumper

Käufer: Anna Ceplak, Thorsten Parz

KV-Datum: 18.11.2022

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Blaiken 165 (ca. 2 km entfernt)

5) TZ 2019/2021

GB: 77213

Grundstück: 1026/2

Nutzfläche: 36 m²

Kaufpreis: **€ 27,77 / m²**

Verkäufer: Elfriede Krenn

Käufer: Adolf Fellner

KV-Datum: 12.04.2021

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Jakling 4 (ca. 650 m entfernt)

6) TZ 3636/2020

GB: 77213

Grundstück: 1252/1

Nutzfläche: 1.660 m²

Kaufpreis: **€ 17,82 / m²**

Verkäufer: Peter Köppl

Käufer: Horst Gritzner

KV-Datum: 22.07.2020

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Jakling 143 / beim ÖBB-Bahnhof (ca. 1100 m entfernt)

7) TZ 2704/2019

GB: 77213

Grundstück: 374

Nutzfläche: 2.012 m²

Kaufpreis: **€ 16,89 / m²**

Verkäufer: Karl Heinz Richter

Käufer: Ulla und Heidemarie Blasounig

KV-Datum: 04.09.2019

Widmung: Bauland „Wohngebiet“ (1/3 Aufschließungsgebiet = Bauverbot!)

Lage: Jakling 176 (ca. 1,8 km entfernt)

Unter Berücksichtigung der Lage, der Marktverhältnisse, der Grundstücksgröße, der Erschließung sowie der örtlichen Gegebenheiten wird gegenständlich der Grundstückswert mit € 45,- pro m² angesetzt. Dies stellt nach Einschätzung des SV einen dem Markt entsprechend angepassten Grundwert dar.

Nachdem für die Baulandfläche aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung eine bereits gebundene und erschwerte weitere Nutzung besteht, wird dafür ein Bebauungsabschlag von 10% vom Baulandwert in Abzug gebracht.

Die erworbenen Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom werden mit rund € 8.500,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

Bodenwertermittlung			
Grundstücksfläche	1429 m ²		
Bauland "Wohngebiet"	1429 m ²	x 45,00 €/m ²	= € 64.305,00
Bebauungsabschlag	-10 %	x 64.305,00 €	= -€ 6.430,50
Anschlussgebühren: Kanal, Wasser und Strom			€ 8.500,00
Bodenwert			€ 66.374,50

4.4. Neubauwert

Der Neubauwert zum Bewertungszeitpunkt wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung, nach dem umbauten Raum ermittelt.

Die Berechnung des Neubauwertes nach Nutzflächen dient nur zur Kontrolle.

Dem Abschlag für den verlorenen Bauaufwand, die individuelle Raumaufteilung und dem unorganischen Aufbau liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf des Gebäudes ein Teil der Baukosten dadurch verloren geht, dass ein objektiver Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn und seinen geschmacklichen Vorstellungen anders gebaut hätte und daher den Aufwand des Verkäufers nicht voll honoriert.

Bei der rechnerischen Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren wird vom fiktiven Herstellungswert vergleichbarer Wohnobjekte und Garagengebäude ausgegangen. Die kalkulierten Baupreise beziehen sich auf Mittelwerte unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauausführungszustandes.

Wohnhaus mit Garage			
Neubauwertermittlung			
Keller unter Garage - Rohbau	146 m ³	x 200,00 €/m ³	= € 29.200,00
Keller unter Wohnhaus teilweise ausgebaut	304 m ³	x 250,00 €/m ³	= € 76.000,00
EG Wohnhaus samt Veranda als Loggia	379 m ³	x 570,00 €/m ³	= € 216.030,00
EG Doppelgarage	136 m ³	x 300,00 €/m ³	= € 40.800,00
DG Wohnhaus ausgebaut	295 m ³	x 570,00 €/m ³	= € 168.150,00
Spitz- und Dachböden	115 m ³	x 100,00 €/m ³	= € 11.500,00
EG Terrasse samt Holzkonstruktion + Dach	14 m ²	x 700,00 €/m ²	= € 9.800,00
Neubauwert			€ 551.480,00

Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen			
Keller unter Garage - Rohbau	41 m ² x	700,00 €/m ² =	€ 28.700,00
Keller unter Wohnhaus teilweise ausgebaut	80 m ² x	950,00 €/m ² =	€ 76.000,00
EG Veranda als Loggia	12 m ² x	500,00 €/m ² =	€ 6.000,00
EG Wohnhaus	76 m ² x	2.700,00 €/m ² =	€ 205.200,00
EG Doppelgarage	41 m ² x	1.000,00 €/m ² =	€ 41.000,00
DG Wohnhaus ausgebaut / Mansarden	73 m ² x	2.500,00 €/m ² =	€ 182.500,00
EG Terrasse samt Holzkonstruktion + Dach	14 m ² x	700,00 €/m ² =	€ 9.800,00
Neubauwert nach Nutzflächen	149 m² WNF		€ 549.200,00

Wohnhaus mit Garage	
<u>Besondere Wertminderungen</u>	
- Neubauwert	€ 551.480,00
Abschlag wegen: individuelle Raumanordnung, Eigenregiearbeiten, verlorener Bauaufwand etc. -10 % x 551.480,00 €	= -€ 55.148,00
gekürzter Neubauwert	€ 496.332,00

4.5. Bauzeitwert

Der Bauzeitwert wird vom Neubauwert abzüglich des Abschlages für den verlorenen Bauaufwand und die individuelle Raumaufteilung sowie abzüglich der Wertminderung nach Architekt F. W. ROSS ermittelt.

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung und das Altern der Gebäude erfassen. Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter der Gebäude sowie die zu erwartende Lebensdauer benötigt, daraus wird die so genannte technische Lebensdauer errechnet. (siehe dazu auch Punkt Nutzungsdauer)

Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Lebensdauer und nach der Zustandsnote der Gebäude aus den „erweiterten Wertminderungstabellen nach F. W. Ross“.

Die Wertminderungen werden automatisiert interpoliert gerechnet, es können daher geringe Abweichungen bei der händischen Multiplikation der Einzelwerte auftreten.

Bauzeitwert Wohnhaus mit Garage					
Bauzeitwertermittlung					
-	gekürzter Neubauwert				€ 496.332,00
	Lebensdauer	80	J		
	Alter	18	J		
	Restnutzungsdauer	62	J		
	Alterswertminderung AWM nach ROSS	13,78125	%	(bei privat genutzten Objekten)	
	Alter in Prozent der Lebensdauer	23	%		
	Zustandsnote	2,5			
	Gesamtwertminderung AWM	20,756	%	x 496.332,00 €	= -€ 103.020,39
Bauzeitwert Wohnhaus					€ 393.311,61

4.6. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind unter Punkt 3.8. genau beschrieben und werden gegenständlich mit 5% vom Bauzeitwert des Gebäudes pauschal berechnet.

Außenanlagen					
	Einfahrt als geschotterter Vorplatz, Biotop, befestigter Kellerzugang, Traufenpflaster, Zaun, Gartenanlage, Bepflanzungen + Sträucher etc.				
	Pauschale	5,0	%	x 393.311,61 €	= € 19.665,58
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)					€ 19.700,00

4.7. Gebäudezubehör

Es wurde als Gebäudezubehör einerseits die zentrale Heizungsanlage und andererseits die im Keller installierte Staubsauganlage aufgenommen. Diese sind unter Punkt 3.7. genau beschrieben.

Gebäudezubehör					
-	Zentralheizung mit Pellets und Solaranlage				€ 14.000,00
	zentrale Staubsauganlage im KG				€ 1.000,00
Summe Gebäudezubehör / Zeitwert					€ 15.000,00

4.8. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert, dem Gebäudezeitwert sowie dem Zeitwert des Gebäudezubehörs und der Außenanlagen ergibt den Sachwert der Liegenschaft.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 66.374,50
Bauzeitwert Wohnhaus mit Garage	€ 393.311,61
Gebäudezubehör	€ 15.000,00
Außenanlagen	€ 19.700,00
Sachwert	€ 494.386,11

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist vom Sachwert unter Einbeziehung der Marktverhältnisse der Verkehrswert zu bestimmen (=Marktanpassung). Dieser ergibt sich als Zu- oder Abschlag, je nachdem welche Kriterien überwiegen.

Wertmindernd sind gegenständlich vor allem die konsenslosen Abänderungen vom genehmigten Einreichprojekt und die teilweise Ausweisung des Areals als Überschwemmungsgebiet. Es fehlt zudem ein Energieausweis und das Gebäude entspricht offenbar nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes. Vom Terrassenzubau mit der Holzkonstruktion gibt es weder einen Bauplan noch eine baurechtliche Genehmigung. Die Außenanlagen beim Hauszugang und auch der Kellerrohbau unter der Garage sind noch fertigzustellen.

Unter Berücksichtigung der schwierigen Marktverhältnisse sowie der angeführten wertmindernden Aspekte wird dafür ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von insgesamt 15% geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung	
Sachwert	€ 494.386,11
Marktanpassungsabschlag	-15 % x 494.386,11 € = -€ 74.157,92
Verkehrswert	€ 420.228,19
VERKEHRSWERT gerundet	€ 420.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 387 GB 77213 Jakling mit dem Wohnhaus
Jakling 239 beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund **€ 420.000,--**

SV-Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung:

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt auch realisierbar ist.

Bleiburg, am 14.02.2025

Für die Richtigkeit
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige