



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>
Email: Liesnig.Karl@aon.at

UID: ATU25887500
IBAN: AT37 3954 6000 0199 9366, BIC: RZKTAT2K546

GZ: E 87/24b
BG Eisenkappel

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionssache)

Betreibende Partei: **PRONORM Fenster u. Türen GmbH**
Miegerer Straße 12
9065 Ebenthal

vertreten durch: Huainigg Dellacher&Partner Rechtsanwälte OG
Dr. Franz-Palla-Gasse 21
9020 Klagenfurt

Verpflichtete Partei: **Ing. Marianne Evelyn KOMETTER**
Abtei 35
9132 Gallizien

wegen: € 18.924,92 s.A

Liegenschaft: **EZ 118 GB 76201 Abtei**
Grundstück **252/3**

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus mit KFZ-Unterstellplatz Abtei 35
9132 Gallizien



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Wohnhaus mit KFZ-Unterstellplatz		
Grundbuch:	EZ 118 GB 76201 Abtei		
Grundstück:	252/3		
Grundstücksgröße:	858 m ²		
Seehöhe:	ca. 725 m ü.A.		
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“		
Gefahrenzonenplan:	Die Liegenschaft EZ 118 befindet sich außerhalb des Gefahrenzonenbereiches.		
Objektgröße:			
Wohnhaus	KG	ca.	30 m ² NF
	EG	ca.	135 m ² WNF
	OG	ca.	117 m ² WNF
	<hr/>		
	Wohnnutzfläche ges.	ca.	252 m ² WNF
KFZ-Unterstellplatz	EG	ca.	42 m ² NF
Liegenschaftsadresse:	Abtei 35 9132 Gallizien		
Bewertungsstichtag:	14.06.2024		
Gebäudezubehör:	Zentrale Heizungsanlage mit Pelletsheizkessel im KG Type Herz, Marke pelletstar 10 mit 13 kW Nennheizleistung, Baujahr 2015; Warmwasserboiler Type Austria Email		
	Der Zeitwert des Gebäudezubehörs beträgt insgesamt rund € 9.000,-.		
Einrichtungen:	Die Einrichtungen und Fahrnisse wurden nicht bewertet.		
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.		

Besondere Bedingungen: Gegenständlich ist der Verkehrswert der Liegenschaft für das großteils noch nicht fertiggestellte Gebäude sowie die vorhandenen, teilweise mangelhaft ausgeführten Bauteile zu ermitteln. Zudem entspricht die Bauausführung in einigen Teilen nicht dem genehmigten Einreichprojekt!

Anschlussgebühren: Die von der Gemeinde Gallizien vorgeschriebenen Anschlussgebühren für die Ergänzungsbeiträge Wasser und Kanal gemäß den beiliegenden vorläufigen Abgabenbescheiden vom 27.10.2021 in der Höhe von insgesamt € 2.611,65 sind noch aushaftend!

Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 118 GB 76201 Abtei mit dem Wohnhaus Abtei 35 und dem
KFZ-Unterstellplatz beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund € 200.000,--.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Verkehrswert die noch aushaftenden „vorläufigen“ Anschlussgebühren der Gemeinde für Kanal und Wasser nicht berücksichtigt sind. Aufgrund der unfertigen und der teilweise auch mangelhaft ausgeführten Gebäudebauteile bedeutet dies nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere aber kurzfristig am Markt realisierbar ist.

1.1. Inhaltsverzeichnis

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	13
2.7.	Ver- und Entsorgung.....	13
2.8.	Nutzung der Liegenschaft	13
2.9.	Chronik	13
2.10.	Teilung und Bebaubarkeit.....	14
3.	OBJEKTE	15
3.1.	Beschreibung	15
3.2.	Konstruktiver Aufbau	21
3.3.	Raumeinteilung und Ausstattung.....	27
3.4.	Objektdaten.....	28
3.5.	Erhaltungszustand	29
3.6.	Bauliche Grundstücksausnutzung	29
3.7.	Gebäudezubehör	29
3.8.	Außenanlagen	31

4. GUTACHTEN	34
4.1 Allgemeines	34
4.2 Sachwertverfahren	35
4.3 Bodenwert	35
4.4 Neubauwert	37
4.5 Bauzeitwert	39
4.6 Außenanlagen	40
4.7 Gebäudezubehör	40
4.8 Sachwert	41
4.9 Verkehrswert der Liegenschaft	41

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 14.06.2024
- GB-Auszüge EZ 118, Abfragedatum 19.04.2024, und EZ 26 mit dem Weggrundstück 731/2, Abfragedatum 30.07.2024,
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, Leitungsplan, FLÄWI, Ortsplan und Jahressonnengang im südlichen Einfahrtsbereich
- Email der Finanzverwaltung der Gemeinde Gallizien vom 13.06.2024 mit den vorläufigen Abgabenbescheiden der Gemeinde Gallizien vom 27.10.2021 betreffend Wasser- und Kanalanschluss
- Baubeginnsmeldung datiert mit 19.04.2021 betreffend Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses
- Baubescheid der Gemeinde Gallizien vom 04.02.2021 betreffend Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Unterstellplatzes samt dem genehmigten Einreichprojekt mit den Einreichplänen vom Planungsbüro Kelz Meinhardt aus 9554 St. Urban
- Baubescheid der Gemeinde Gallizien vom 07.07.1980 für Anna Pirtscher betreffend die Errichtung eines Auszugshauses samt historischem KAGIS-Orthofoto

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 118, GB 76201 Abtei 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.

Von der Verpflichteten wurden anlässlich der Befundaufnahme einige Baumängel beanstandet. Zudem sind die Mängellisten von SV Nußbaum und ein von ihr beauftragtes Gutachten von SV Acham ZT-GmbH dazu erörtert worden. Die diesbezüglichen Mängelbehebungen wurden bis dato noch nicht durchgeführt!

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 Eisenkappel vom 18.04.2024 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 Eisenkappel.

1.5. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der Befundaufnahme:

14.06.2024

1.6. Ortsaugenschein

Beim Ortsaugenschein am 14.06.2024 waren die Verpflichtete Frau Ing. Kometter, Herr RA Mag. Dellacher als Vertreter der betreibenden Partei und der für die Schätzung der Waldparzelle zuständige Forst-SV Ing. Kügler anwesend.

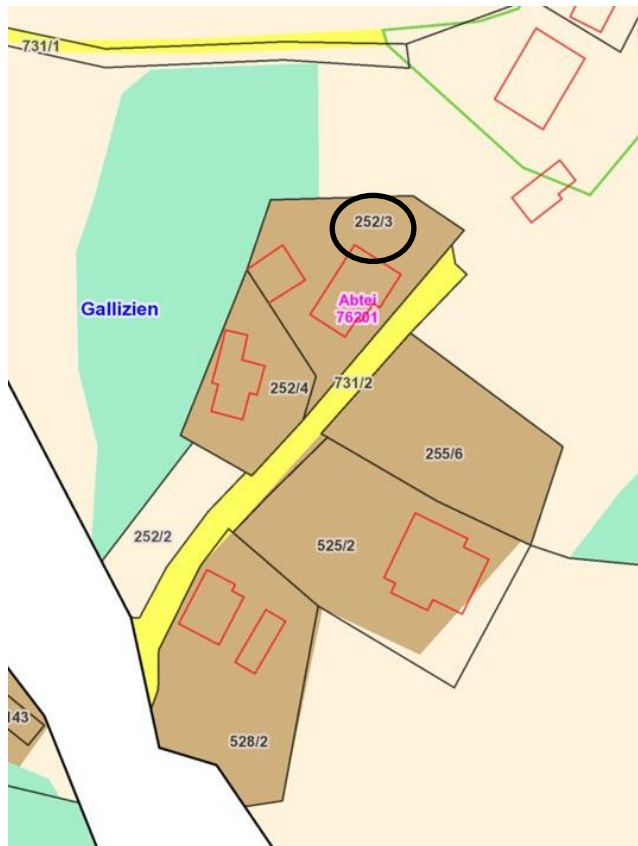
1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 14.06.2024
- SV-Bilddokumentation vom 14.06.2024
- GB-Auszüge EZ 118, Abfragedatum 19.04.2024, und EZ 26 mit dem Weggrundstück 731/2, Abfragedatum 30.07.2024,
- Erhebungen bei der Gemeinde Gallizien, beim BG Eisenkappel und bei der BH Völkermarkt
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung
- „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 2023
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, Leitungsplan, FLÄWI, Ortsplan und Jahressonnengang im südlichen Einfahrtbereich
- Email der Finanzverwaltung der Gemeinde Gallizien vom 13.06.2024 mit den vorläufigen Abgabenbescheiden der Gemeinde Gallizien vom 27.10.2021 betreffend Wasser- und Kanalanschluss

- Baubeginnsmeldung datiert mit 19.04.2021 betreffend Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses
- Baubescheid der Gemeinde Gallizien vom 04.02.2021 betreffend Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Unterstellplatzes samt dem genehmigten Einreichprojekt mit den Einreichplänen vom Planungsbüro Kelz Meinhardt aus 9554 St. Urban
- Baubescheid der Gemeinde Gallizien vom 07.07.1980 für Anna Pirtscher betreffend die Errichtung eines Auszugshauses samt historischem KAGIS-Orthofoto
- Angaben der Verpflichteten und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Wohnhaus mit KFZ-Unterstellplatz
Grundbuch:	EZ 118 KG 76201 St. Kanzian
Grundstück:	252/3
Grundstücksgröße:	858 m ²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Das Grundstück befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenbereich.
Seehöhe:	ca. 725 m ü. A.
Grundstücksadresse:	Abtei 35, 9132 Gallizien

2.2. Eigentumsverhältnisse

2 ANTEIL: 1/1

Ing. Marianne Evelyn Kometter

GEB: 1975-06-03 ADR: Ritzendorf 3, St. Veit an der Glan 9300

c 20020/2012 Schenkungsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht

2.3. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Rechte

3 a 20020/2012 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 731/2 für Gst 252/3

Demnach besteht das Geh- und Fahrrecht über das Weggrundstück 731/2 gemäß Servitutsvertrag TZ 20020/2012



Privater Zufahrtsweg Parzelle 731/2 an der Südseite als Schotterstraße



Servitutsweg Richtung Norden mit Hofzufahrt zum Anwesen Abtei 35

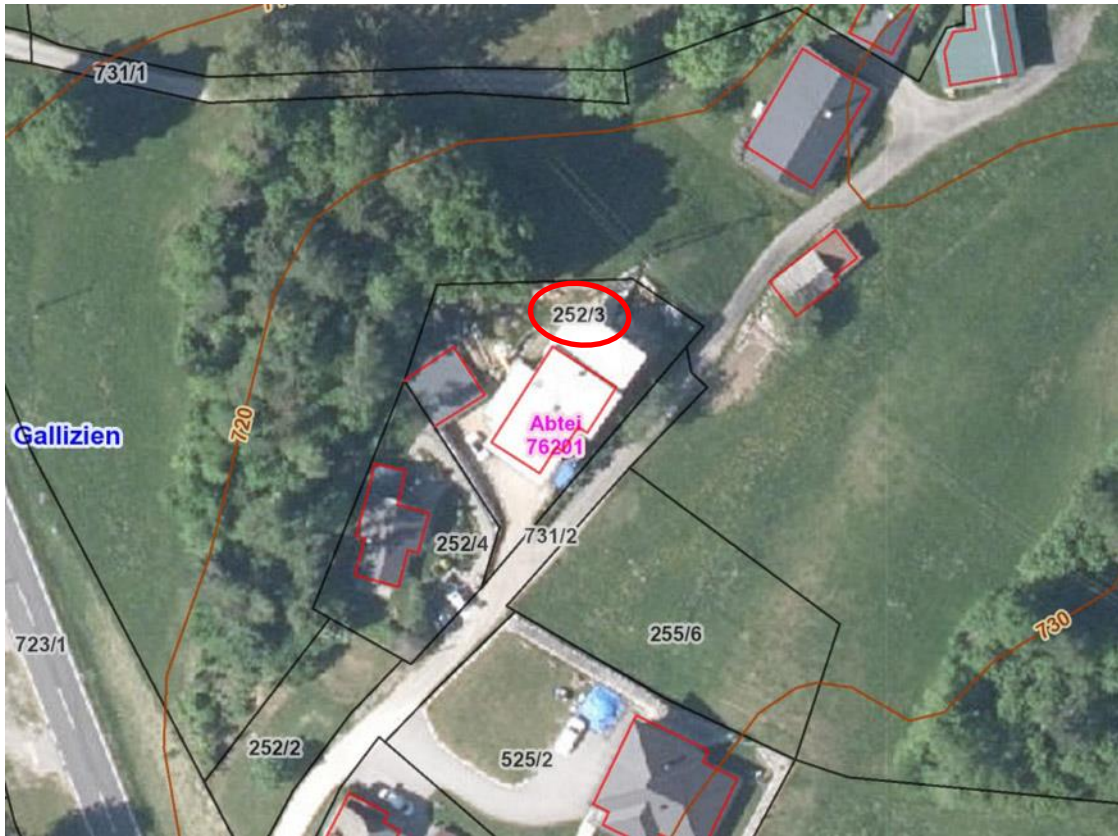
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Das Hanggrundstück 252/3 befindet sich südlich von Abtei. Durch die Hanglage Richtung Westen mit der Bewaldung richten sich die Fenster des Wohnhauses nach Osten, Norden und Süden aus. Die Entfernung zur Rosental-Bundesstraße B 85 beträgt etwas über 100 m, was auch die Länge des Servitutsweges darstellt. Bis ins Ortszentrum von Abtei beträgt die Entfernung rund 750 m, bis ins Ortszentrum von Gallizien rund 6 km, nach Völkermarkt rund 28 km.

Infolge der gegebenen Topographie und des südlich angrenzenden Obir-Massivs ist in den Wintermonaten nur eine sehr eingeschränkte Besonnung vorhanden. Über den Dezember und Jänner gibt es fast keine Sonneneinstrahlung.

Nur an der Südseite des Grundstücks grenzt direkt eine mit einem Wohnhaus bebaute Parzelle an. Der Servitutsweg verläuft südöstlich der Baufläche, wobei vis-a-vis eine unbebaute Wiesenfläche angrenzt, sodass vom Wohnhaus ein schöner Blick auf den Hochobir gegeben ist.

Nördlich entlang der Grundstücksparzelle verläuft auf dem Nachbarareal die Stromleitung der Kelag mit dem A-Stromverteilmasten.



Auszug aus dem Orthofoto



Auszug aus dem Ortspaln

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Alle wesentlichen öffentlichen Stellen befinden sich im Ortszentrum Gallizien bzw. in der Bezirkshauptstadt Völkermarkt. Eine Einkaufsmöglichkeit gibt es derzeit nur in Sittersdorf.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die Wasserversorgungsanlage und an die Kanalisationsanlage der Gemeinde Gallizien angeschlossen. Die Kanal- und Wasserbewertungseinheiten wurden von der Gemeinde vorläufig mit nur 0,65 Bewertungseinheiten festgestellt. Tatsächlich wären laut Planunterlagen aber insgesamt 2,8 BWE für das Gesamtgebäude vorhanden. Ob von der Behörde dazu noch weitere Ergänzungsbeiträge vorgeschrieben werden, ist dem SV nicht bekannt.

Die Stromversorgung des Hauses Abtei 35 erfolgt durch die Kelag mittels Erdkabel, wobei der Stromverteilerkasten im östlichen Wegbereich an der Grundgrenze aufgestellt ist.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Wohnhaus wird von der Familie der Verpflichteten bewohnt, obwohl es noch nicht fertiggestellt ist. Es fehlt dafür auch eine Teilbenutzungsbewilligung.

2.9. Chronik

Mit Baubescheid vom 07.07.1980 wurde Frau Anna Pirtscher auf dem gegenständlichen Grundstück ursprünglich die Bewilligung zur Errichtung eines Auszugshauses erteilt.

Mit Schenkungsvertrag vom 01.03.2012 wurde der Verpflichteten die gegenständliche Liegenschaft übertragen.

2015 hat diese dann an der Südseite einen ebenerdigen Zubau zum Wohnhaus in massiver Ziegelbauweise errichtet.

2021 wurde in weiterer Folge dieser Zubau aufgestockt und an der Nordseite ein zweigeschossiger Anbau hergestellt.

Über das gesamte Gebäude ist dann zudem noch eine neue Dachkonstruktion errichtet und auch der Altbestand umgebaut worden.

An der Südwestecke des Areals wurde im oberen Bereich des Hanggrundstückes direkt an der Grundgrenze ein KFZ-Unterstellplatz mit einer Flugdachkonstruktion hergestellt. Die Gebäudean- und Umbauten beim Wohnhaus sind in Ytong-Bauweise ausgeführt und die Fassaden noch unverputzt.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des Grundstücks ist aufgrund der Größe und Topographie sowie der bereits vorhandenen Gebäude praktisch nicht mehr möglich. Die zulässige GFZ gemäß dem Bebauungsplan der Gemeinde Gallizien ist mehr oder weniger erreicht.

3. OBJEKTE

3.1. Beschreibung

A) WOHNHAUS

Der zweigeschossige Wohnhauskomplex besteht aus 3 unterschiedlichen Bautrakten. Das 1980 errichtete ehemalige Auszugshaus, für das es keine Baupläne gibt, stellt den alten Mitteltrakt dar. Dieser hatte seinerzeit die Außenabmessungen von etwa 9,5 m x 7,6 m.

An der Südseite wurde 2015 ein ebenerdiger Wohnhausanbau mit den projektierten Außenabmessungen von 5,12 m x 7,79 m errichtet.

2021 wurde dann auch dieser Anbau aufgestockt und an der Westseite noch ein zweigeschossiges Stiegenhaus mit den planlichen Außenabmessungen von 2,48 m x 5,30 m angebaut. Nordseitig ist 2021 ein zweigeschossiger Wohnhausanbau mit den projektierten Außenabmessungen von 9,95 m x 6,40 m hergestellt worden. Zudem wurde an der östlichen Eingangsseite ein Windfang mit den Abmessungen von ca. 5,26 m x 1,45 m über beide Gebäudegeschosse errichtet.

Vom ursprünglichen Altbestand, welcher im Inneren etwas umgebaut wurde, gibt es keine Grundrissdarstellung in den Einreichplänen 2021. Es fehlt zudem ein Bauplan vom Kellergeschoss, welcher sich im Altbestand vom Westtrakt befindet. Dieser weist eine angeschätzte Größe von rund 9,5 m x 3,5 m auf.

Entgegen der Baubewilligung und den genehmigten Grundrissplänen wurde die Raumaufteilung sowohl im Nord- als auch im Südtrakt abgeändert. Der Stiegenaufgang an der Westseite ist nunmehr als einläufige Treppe vorgesehen. Der Treppenlauf ist aber noch nicht montiert. Im Nordtrakt wurde der Erkervorbau verändert und der offene Stiegenaufgang vom Wohnzimmer ins Obergeschoss (OG) abweichend zum Projekt hergestellt. Insbesondere im OG sind einige Räume noch nicht fertiggestellt bzw. wurden Räume innenliegend ohne Fenster angeordnet!

Die Außenfassade befindet sich samt den Außenanlagen noch in Rohbau! Es fehlt der WDVS mit der Sockeldämmung und das Traufenfplaster. Ein Energieausweis vom Wohnhaus liegt nicht vor.

Insgesamt sind im Gebäudekomplex rund 252 m² Wohnnutzfläche (WNF) projektiert und größtenteils bereits ausgebaut. Jedoch sind auch im Innenbereich noch Komplettierungen erforderlich, trotzdem wird das Gebäude aber bereits bewohnt. Eine Teilbenutzungsgenehmigung dazu gibt es aber nicht.



Gebäudeansicht Südseite mit EG-Anbau 2015 und Aufstockung 2021



Gebäudeansicht Nordost mit zweigeschossigem Ytong-Zubau aus dem Jahre 2021



Gebäudeansicht Nordwest mit Zubau und sichtbarer Aufstockung des Altbestandes im Mitteltrakt



Gebäudeansicht Südwestseite mit Stiegenhausanbau und hofseitigem Wohnhauszugang

B) KFZ-UNTERSTELLPLATZ

Der 2021 genehmigte KFZ-Unterstellplatz weist die planlichen Außenabmessungen von 7,2 m x 8 m auf. Tatsächlich befindet sich dieser noch in Rohbau und ist mit einem auf Holzleimbinderträgern aufgelagerten Alu-Paneeldach abgedeckt. Die südliche Außenwand ist direkt an der Grundstücksgrenze situiert, wobei die bautechnische Ausführung nach den statischen Gegebenheiten als Stützwand konzipiert sein müsste! Auch der offene Unterstellplatz ist noch fertigzustellen, wird aber trotzdem bereits genutzt.



Flugdach als KFZ- Unterstellplatz – Dachansicht Ostseite



KFZ-Unterstellplatz Innenansicht



Flugdachkonstruktion - Gebäudeansicht von der Nordseite



Gebäudeanordnung mit den einzelnen Bautrakten am Baugrundstück 252/3

3.2. Konstruktiver Aufbau

A) WOHNHAUS

Fundamentierung:	Altbestand aus 1980 wahrscheinlich Streifenfundamente;
KG-Außenwände:	wahrscheinlich KV-Mauerwerk innen verputzt, teilweise mit einigen Feuchtigkeitsflecken im Sockelbereich etc.;
KG-Raumhöhe:	nur ca. 2 m;
KG-Stiege:	zweiläufige Stahlbetonstiege, noch in Rohbau ohne Geländer!
KG-Fenster:	Das Kellergeschoss weist keine Fenster nach außen auf;
KG-Installationen:	alle Leitungen und Rohre sind auf Putz montiert, teilweise sind Leitungen aber noch nicht fertiggestellt, wobei insbesondere beim nördlichen Übergang des Stiegenpodests einige Rohre und Leitungen noch nicht angeschlossen sind;
KG-Türen:	lediglich zum Heizraum ist nur eine einfache Blechtüre mit Stahlzarge vorhanden;
KG-Böden:	Betonböden;
KG-Decke:	Stahlbetondecke ohne Verputz;
KG-Zwischenwände:	Ziegelwände gemauert und verputzt;
EG-Raumhöhe:	Altbau Küche ca. 2,62 m, beim WF-Zubau Vorraum 2,46 m, im Zubau vom Nordtrakt ca. 3,01 m, beim offenen Luftraum beträgt die Raumhöhe bis UK-Dachkonstruktion ~ 5,77 m, wobei sich das Fußbodenniveau 3 Stufen unter dem Altbauniveau befindet;
OG-Raumhöhe:	ca. 2,48 m, beim Zubau Ost beträgt diese bis zur Pultdach-UK rund 3,4 m, beim Altbau im Vorraum rund 2,97 m, Raumhöhe im OG-Nordtrakt beim Schlafzimmer ca. 2,48 m;
Außenwände:	Bauweise im Altbestand nicht bekannt, im Bereich des EG-Zubaus an der Südseite Ziegelwand innen verputzt, außen Rohbau, im Bereich der Aufstockung und der übrigen Zubauten Ytong, innen verputzt und außen Rohbau,

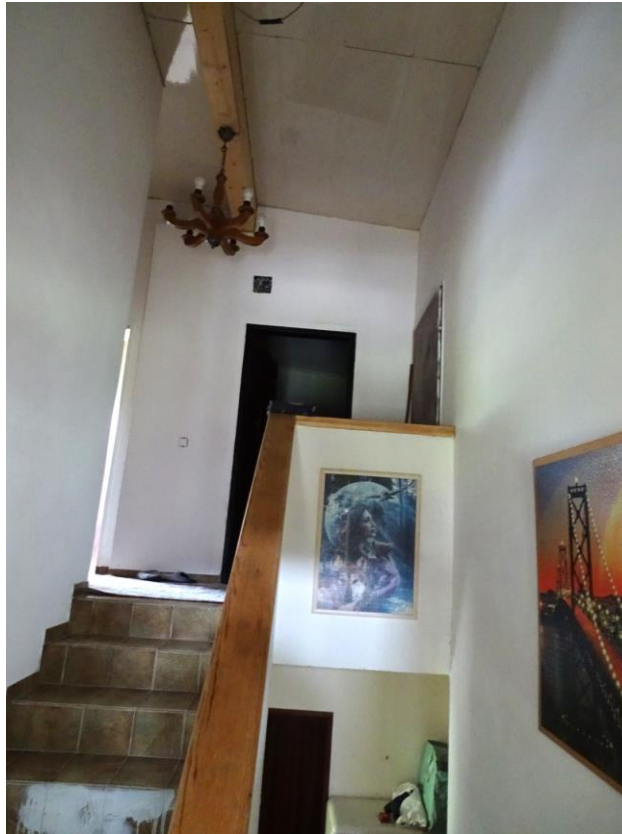
empfohlen wurde von der Energieberatung eine 16 cm starke Dämmplatte als WDVS-Fassadensystem;

- EG-Decke: teilweise Filigrandecken beim Altbau, ansonsten überall Stahlbetondecken, soweit dies an der Außenfassade erkennbar ist;
- Zwischenwände: Ziegel- und Ytong-Mauerwerk, beidseitig verputzt und gemalen, teilweise wahrscheinlich auch Riegelwände, ist aber nicht überall genau bekannt;
- Böden: Fliesen, Laminat, Parkett- und PVC-Beläge, im Stiegenhaus West noch Betonestrich;
- Stiegen: zweiläufige Stahlbetonstiege im Altbau mit noch altem Fliesenbelag, Treppenlauf beim Stiegenhaus West fehlt noch, Innenstiege im Zubau vom Nordtrakt als teilweise gewendelte Stahlbetonstiege mit Fliesenbelag, beim OG-Schlafzimmerzugang Podeststiege sehr schmal, teilweise mit Holzlaminatbelägen versehen und noch nicht fertiggestellt;
- Fenster u. Balkontüren: großteils PRONORM Fenster- und Türelemente der betreibenden Partei mit Zweischeiben-Isolierverglasung als Kunststofffenster in Dreh-Kipp-Ausführung, Rollos Type Rollex Alu braun, laut Mängelprotokoll Bauanschlussfugen nicht normgemäß und Aufbau-Sturzkästen nicht fachgerecht versetzt, Schwellenabdichtungen bei den Türelementen mangelhaft etc.;
- Innentüren: im Altbau noch tischlermäßig gefertigt mit Holzfutterstock als Vollbautüren, im Neubau fehlen die Innentüren noch;
- Installationen: Die HKLS-Installationen sind teilweise noch zu komplettieren, Warmwasserradiatoren sind aber großteils montiert, E-Verteileranlage noch ohne Kastentüre etc.;
- Beheizung: zentrale Heizungsanlage Bj. 2015 vom alten Keller aus, mit Pelletsheizkessel, Warmwasserradiatoren in den Wohnräumen;
- Abgasfang: wahrscheinlich Isolierkamin mit Blecheinfassung beim Kaminkopf, genaue Bauweise ist nicht bekannt, im Altbestand Abgasfänge nicht sichtbar;

- Dachkonstruktion: neu errichtete Pultdachkonstruktion über gesamten Hauskomplex mit schräg ausgebildeter Untersicht zu den OG-Wohnräumen samt Dämmung und Kaltdachausbildung, Konstruktionsausbildung als Pfettendachstuhl zimmermannsmäßig mit Leimbändern gefertigt, Dachneigung nur 5°, wobei die beiden Dachflächen der Bauteile höhenmäßig abgestuft sind, die Gesamtlänge des Daches beträgt rund 23 m;
- Dacheindeckung: PVC-Foliendachsystem Sarnafil oder dergleichen. Spenglerei, Dachrinnen und Abfallrohre aus eloxiertem Alu-Blech;
- Balkon: Stahlbetonplatte in Rohbau ohne Geländer! EG-Terrassen fehlen noch gänzlich!
- Wasserversorgung: WVA der Gemeinde Gallizien;
- Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Netz der Gemeinde Gallizien bzw. des AWV Völkermarkt/Jaunfeld.



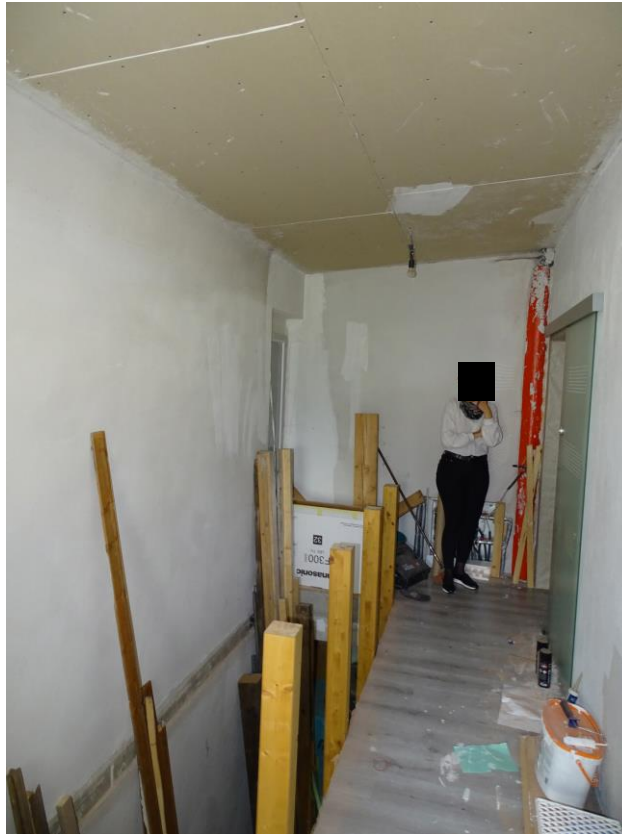
EG Wohnraum Zubau Nord mit offenem Luftraum und Stiegenaufgang zum OG-Schlafraum



Altbau mit Stiegenaufgang ins OG und neuer Dachuntersicht



EG Wohnraum Zubau Süd



OG Stiegenhauszubau West ohne Treppenlauf, noch in Rohbau!

B) KFZ-UNTERSTELLPLATZ

Fundamentierung:	wahrscheinlich Streifen- bzw. Einzelfundamente;
Außenwände:	Mischmauerwerk aus Steinschichtungs- und KV-Mauerfeilern mit Stahlbetonrosten etc.;
Bodenbelag:	teilweise Rasenverbundsteine nur bekieset;
Tragkonstruktion:	3 massive Holzleimbinder über die gesamte Gebäudebreite;
Installationen:	frei angebrachter E-Subverteiler am KV-Rohmauerwerk mit Starkstromanschluss und Schukodose, jedoch ohne Raumbeleuchtung etc.;
Raumhöhe:	beim Einfahrtsbereich bis UK-Leimbinder etwa 2,77 m Durchfahrtslichte;
Raumgröße:	Innenlichte ca. 6,77 m x 6,20 m;
Dacheindeckung:	Alu-Sandwich-Paneele, ohne Dachrinnen und Regenabfallrohre etc..



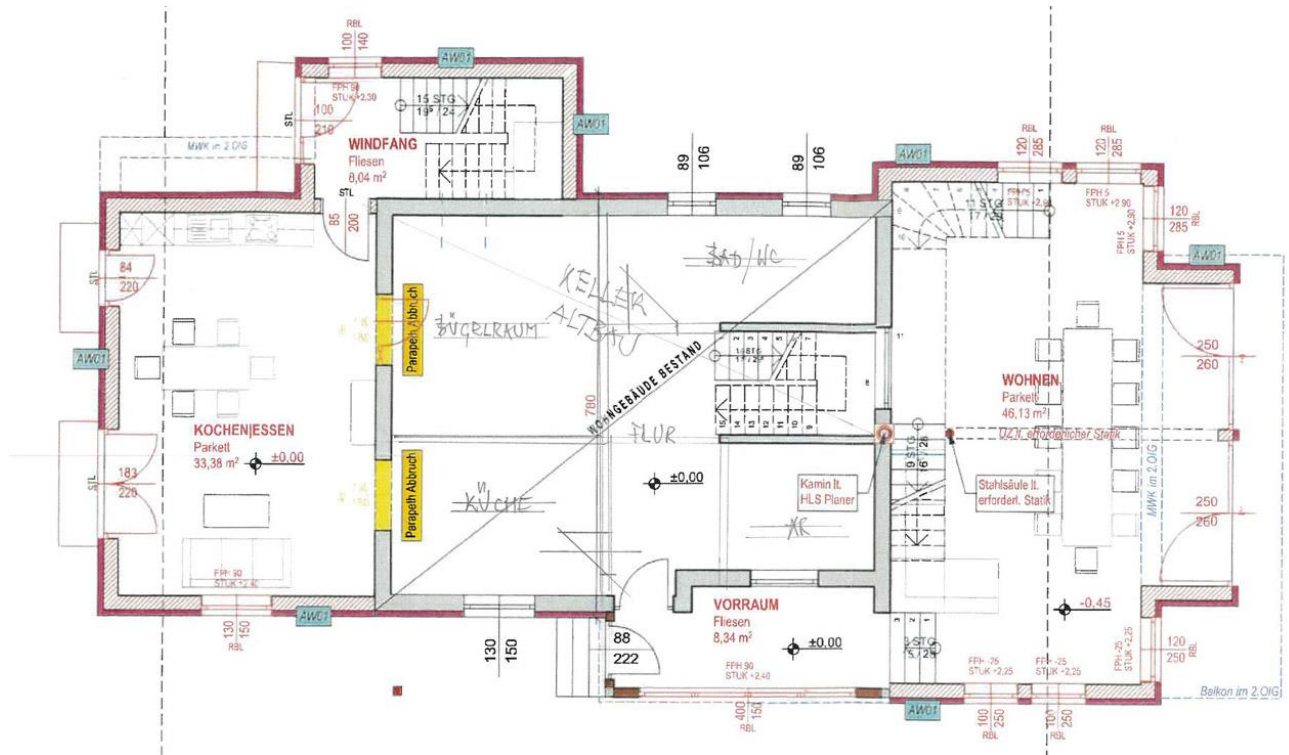
E-Subverteiler am KV-Mauerpfeiler des Unterstellplatzes



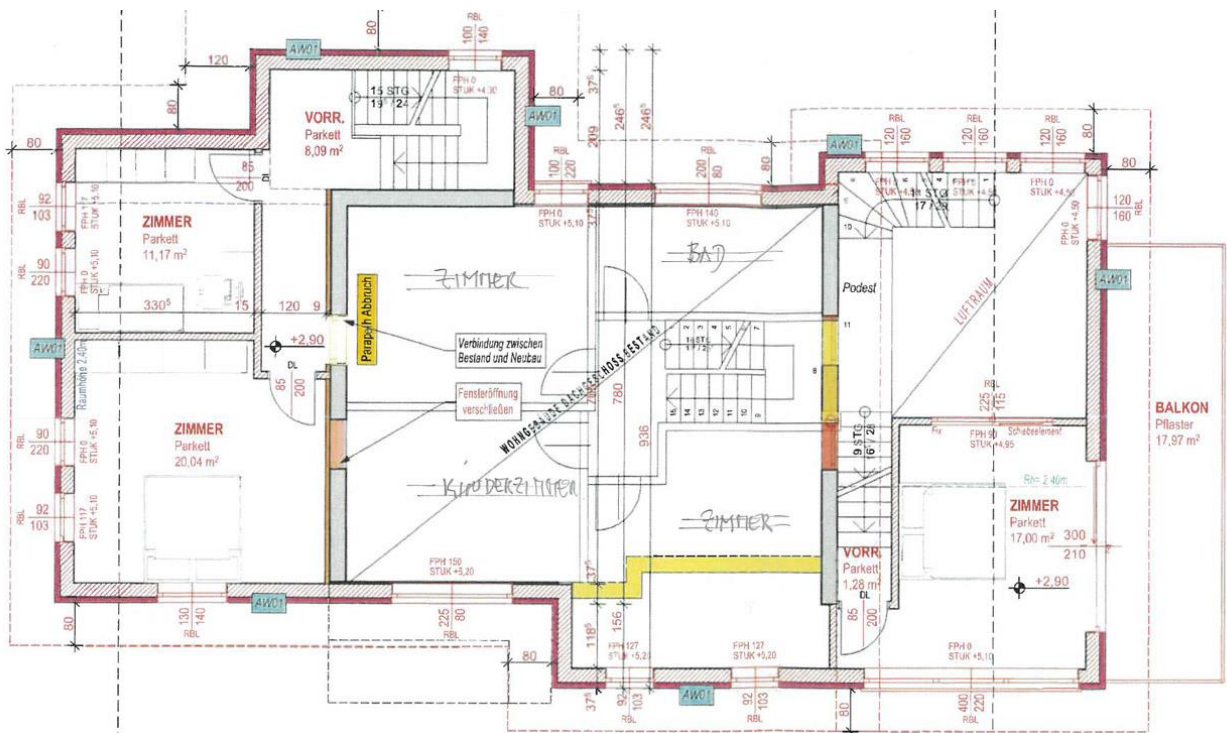
Stützwandausbildung an der Südseite des Unterstellplatzes mit Leimbinderträgern und Sandwichpaneelen

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

Die Raumeinteilung und Ausstattung ergibt sich aus der SV-Bilddokumentation und aus den Bauplänen. Einen Bauplan vom Keller und von der tatsächlichen Ausführung gibt es nicht.



Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss



Wohnhaus Grundriss Obergeschoss

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

Wohnhaus	KG	ca. 41 m ²
	EG	ca. 192 m ²
	OG	ca. 192 m ²

BGF gesamt ohne KG ca. 382 m²

KFZ-Unterstellplatz ca. 58 m²

Umbauter Raum:

Wohnhaus	KG	ca. 102 m ³
	EG	ca. 577 m ³
	OG	ca. 665 m ³

KFZ-Unterstellplatz ca. 174 m³

Nutzflächen:

Wohnhaus	KG	ca. 30 m ² NF
	EG	ca. 135 m ² WNF
	OG	ca. 117 m ² WNF
	Wohnnutzfläche ges.	ca. 252 m ² WNF

KFZ-Unterstellplatz ca. 42 m² NF

Gebäudealter:

Baujahr Altbau	1980
Zubau EG Süd	2015
Aufstockungen u. Zubauten sowie Umbau Altbestand	2021

Gebäudealter: ca. 4 Jahre
Restnutzungsdauer: ca. 56 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Sowohl das Wohnhaus als auch der Unterstellplatz befinden sich noch in Bau. Es wurden bereits von unabhängigen Sachverständigen der Verpflichteten einige maßgebliche Baumängel festgestellt, die im Zuge der umfangreichen Komplettierungs- und Fertigstellungsarbeiten noch zu beheben sein werden.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird die Zustandsnote sowohl beim Wohnhaus als auch beim Unterstellplatz mit **3,5** 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 „Dorfgebiet“		ca. 858 m ²
Bruttogeschossfläche Wohnhaus	=	ca. 382 m ² BGF
KFZ-Unterstellplatz	=	ca. 58 m ² BGF
BGF gesamt:		ca. 440 m ²

Geschossflächenzahl GFZ : $440 \text{ m}^2 \text{ BGF} : 858 \text{ m}^2 \approx 0,51$

Zulässig wäre nach der Bebauungsplanverordnung der Gemeinde Gallizien bei offener Bebauung und für die vorhandene Widmungskategorie Bauland „Dorfgebiet“ eine GFZ von max. 0,6. Demnach wäre die Ausbaureserve nur noch relativ gering.

3.7. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör wurde die zentrale Heizungsanlage im Keller aufgenommen. Dabei handelt es sich um einen Pellets-Heizkessel Type Herz, Marke pelletstar 10 mit 13 kW Nennheizleistung, Baujahr 2015 samt Pelletslager und Warmwasserboiler Type Austria Email.



Warmwasserboiler beim KG-Stiegenabgang



Pellets-Heizkessel Baujahr 2015

3.8. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlagen sind in erster Linie die Steinschichtungsmauer entlang der Südseite der Grundstücksgrenze und die im oberen Gartenbereich aufgestellte Saunanlage zu erwähnen. Die übrigen Freiflächen sind mehr oder weniger noch in Rohbau. Die Zufahrt samt dem Vorplatz ist nur geschottert.

Das als Holzhütte ausgebildete Saunahaus besitzt einen Vorraum und den Saunaraum. Die Nutzfläche beläuft sich auf rund 8 m². Als Saunaofen ist eine E-Heizung installiert. Im Außenbereich ist zudem noch ein Hochbett aufgestellt und es sind einige Ziersträucher und Bäume gepflanzt.



Saunanlage Außenansicht



Saunaanlage Innenansicht mit Vorraum und E-Saunaofen



Steinschichtung als Stützwand entlang der Südseite der Grundstückszufahrt



Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Servitutsstraße an der Ostseite

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 Wohnhaus durch die verschachtelte Raumkonzeption und den unfertigen Bauzustand sowieso 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 infolge unfertiger bzw. mangelhafter Bauausführung. 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 Mängelbeseitigung im Herstellungspreis berücksichtigt.

4.3. Bodenwert

Vom SV wurden aus der ImmoMapping Verkaufssammlung die Grundstücksverkäufe im Ortsbereich von Abtei und von Gallizien erhoben. Es sind dies:

1) TZ 463/2015

GB: 76201

Grundstück: 54/34

Grst.-Größe: 1.147 m²

Kaufpreis: **€ 19,30 / m²**

Verkäufer: Josef Johann Kometter

Käufer: Ewald Markoutz, Klaudia Markoutz-Stetschnig

KV-Datum: 06.08.2015

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Abtei 48a, direkt an der B85

2) TZ 437/2023

GB: 76201

Grundstück: 235/2

Grst.-Größe: 1.586 m²

Kaufpreis: **€ 12,61 / m²**

Verkäufer: Josef Johann Kometter

Käufer: Ing. Johannes und Christina Jäger Bakk. MA

KV-Datum: 30.05.2023

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Abtei Ortszentrum (Wiese / Teilung noch nicht realisiert)

3) TZ 546/2023

GB: 72011

Grundstück: 397/1

Grst.-Größe: 849 m²

Kaufpreis: **€ 30,62 m²**

Verkäufer: Christian Kropiunik

Käufer: David Olip

KV-Datum: 25.05.2023

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Seel 1 / Rosental oberhalb von St. Margarethen

4) TZ 183/2024

GB: 76208

Grundstück: 591/1

Grst.-Größe: 1.472 m² (schmale Riemchenparzelle)

Kaufpreis: **€ 25,33 / m²**

Verkäufer: Josef Kraiger

Käufer: Manuel Olip

KV-Datum: 07.03.2024

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Gallizien, Tulpenweg (neben Gallizien Nr. 79)

5) TZ 329/2016

GB: 76207

Grundstück: 223

Grst.-Größe: 1.132 m²

Kaufpreis: **€ 35,00 / m²**

Verkäufer: Josef Klarn

Käufer: Gemeinde Gallizien

KV-Datum: 03.03.2016

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Gallizien, direkt neben der Volksschule an der L 107 (Kreuzung Krejanzach)

Für unser als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmetes Areal mit der relativ kleinen Grundstücksgröße von 858 m² wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Grundstücksconfiguration, der Topographie und der exponierten Lage der Grundstückswert mit € 25,- pro m² angesetzt. Dies stellt einen den gegebenen Marktverhältnissen entsprechenden Grundstückspreis aus den erhobenen Vergleichsverkäufen und dem verfügbaren Angebot 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 Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom werden entsprechend der Wohnnutzfläche und der Gebäudegröße mit insgesamt € 12.500,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

Bodenwertermittlung			
Grundstücksfläche	858 m ²		
Bauland "Dorfgebiet"	858 m ²	x 25,00 €/m ²	= € 21.450,00
Bebauungsabschlag	-10 %	x 21.450,00 €	= -€ 2.145,00
Anschlussgebühren: Kanal, Wasser und Strom			€ 12.500,00
Bodenwert			€ 31.805,00

4.4. Neubauwert

Der Neubauwert zum Bewertungszeitpunkt wird unter Berücksichtigung der unfertigen und teilweise mangelhaften Bauweise, der Ausführung und Ausstattung, nach dem umbauten Raum ermittelt. Der kalkulierte Herstellungspreis ist dementsprechend angepasst. 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 unfertigen Bauausführungszustandes.

Wohnhaus			
Neubauwertermittlung			
KG	102 m ³ x	225,00 €/m ³ =	€ 22.950,00
EG	577 m ³ x	450,00 €/m ³ =	€ 259.650,00
OG	665 m ³ x	400,00 €/m ³ =	€ 266.000,00
Neubauwert			€ 548.600,00
Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen			
KG	30,00 m ² x	750,00 €/m ² =	€ 22.500,00
EG	135,00 m ² x	1.900,00 €/m ² =	€ 256.500,00
OG (ohne dem Luftraum im Nordtrakt)	117,00 m ² x	2.300,00 €/m ² =	€ 269.100,00
Neubauwert nach Nutzflächen			€ 548.100,00

Wohnhaus			
Besondere Wertminderungen			
-	Neubauwert		€ 548.600,00
	Abschlag wegen: veralteter Raumaufteilung, unorganischen Aufbau, Eigenregiearbeit etc.	-15 % x 548.600,00 € =	-€ 82.290,00
gekürzter Neubauwert			€ 466.310,00

KFZ Unterstellplatz			
Neubauwertermittlung			
EG	Abstellplatz	174 m ³ x	145,00 €/m ³ = € 25.230,00
Neubauwert			€ 25.230,00
Kontrolle: Neubauwert nach Nutzfläche			
EG	Abstellplatz	42,00 m ² x	600,00 €/m ² = € 25.200,00
Neubauwert nach Nutzfläche			€ 25.200,00

KFZ Unterstellplatz	
Besondere Wertminderungen	
- Neubauwert	€ 25.230,00
Abschlag wegen: Eigenregiearbeit, individueller Anordnung etc.	-15 % x 25.230,00 € = -€ 3.784,50
gekürzter Neubauwert	€ 21.445,50

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, den Reparaturaufwand zur Mängelbehebung 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 „Reparaturbedürftig“ 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	
Bauzeitwertermittlung	
- gekürzter Neubauwert	€ 466.310,00
Lebensdauer (reduziert)	60 J
Alter	4 J
Restnutzungsdauer	56 J
Alterswertminderung AWM nach ROSS	3,555556 % (bei privat genutzten Objekten)
Alter in Prozent der Lebensdauer	7 %
Zustandsnote	3,5
Gesamtwertminderung parabolische AWM	35,575 % x 466.310,00 € = -€ 165.890,30
Bauzeitwert Wohnhaus	€ 300.419,70

KFZ Unterstellplatz					
Bauzeitwertermittlung					
-	gekürzter Neubauwert				€ 21.445,50
	Lebensdauer	30	J		
	Alter	4	J		
	Restnutzungsdauer	26	J		
	Alterswertminderung AWM laut Ross	7,555556	%	(bei privat genutzten Objekten)	
	Alter in Prozent der Lebensdauer	13	%		
	Zustandsnote nach Ross	3,5			
	Gesamtwertminderung parabolische AWM	38,247	%	x 21.445,50 €	= -€ 8.202,28
Bauzeitwert Unterstellplatz					€ 13.243,22

4.6. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind unter Punkt 3.8. genau beschrieben und werden gegenständlich mit 3% vom Bauzeitwert der beiden Gebäude pauschal berechnet.

Außenanlagen					
	Hofeinfahrt als gekofferter Vorplatz, Saunagebäude mit E-Ofen ca. 2,5m x 4,5m BGF, Hochbeet, Sträucher, Bäume, Wiesen etc.				
	Pauschale	3,0	%	x 313.662,92 €	= € 9.409,89
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)					€ 9.400,00

4.7. Gebäudezubehör

Es wurde als Gebäudezubehör nur die zentrale Heizungsanlage, welche im Keller installiert ist, aufgenommen. Diese sind unter Punkt 3.7. genau beschrieben.

Gebäudezubehör					
-	Zentralheizung mit Pellets Bj 2015 / 13 KW im Keller samt Warmwasserboiler u. Technik etc.				€ 9.000,00
Summe Gebäudezubehör / Zeitwert					€ 9.000,00

4.8. Sachwert

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

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 31.805,00
Bauzeitwert Wohnhaus	€ 300.419,70
Bauzeitwert KFZ Unterstellplatz	€ 13.243,22
Gebäudezubehör	€ 9.000,00
Außenanlagen	€ 9.400,00
Sachwert	€ 363.867,92

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 ist gegenständlich vor allem die konsenslose Bauabweichung zum genehmigten Bauprojekt und der noch unfertige Bauzustand. Erschwerend dazu kommen einige maßgebliche Baumängel, welche von zwei unabhängigen Sachverständigen der Verpflichteten festgestellt wurden. Infolgedessen werden im Zuge der Fertigstellung noch einige frustrierte Mängelbehebungskosten entstehen. Zudem fehlen für das Bewohnen eine Teilbenützungsbewilligung und für die Verwertung ein Energieausweis. Eine Wertminderung entsteht außerdem durch die fehlende Besonnung der Liegenschaft im Dezember und Jänner. Nachteilig mit kostenverursachendem Aufwand ist auch die nur private Servitutzufahrt einzustufen. Auf eine Länge von 100 m entstehen erfahrungsgemäß für die Erhaltung und für den Winterdienst der Schotterstraße immer wieder zusätzliche Aufwendungen. Insgesamt muss gegenständlich bei der Verwertung von einer maßgeblichen wirtschaftlichen Abminderung infolge dieser schwierigen Gegebenheiten ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung all dieser nachteiligen Aspekte sowie des sowieso sehr schwierigen Immobilienmarktes für derartige unfertige bzw. mangelhaft ausgeführte Wohngebäude wird dafür ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von insgesamt 45% geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung	
Sachwert	€ 363.867,92
Marktanpassungsabschlag	-45 % x 363.867,92 € = -€ 163.740,56
Verkehrswert	€ 200.127,35
VERKEHRSWERT gerundet	€ 200.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 118 GB 76201 Abtei mit dem Wohnhaus Abtei 35 und dem
KFZ-Unterstellplatz beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund € 200.000,--.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Verkehrswert die noch aushaftenden „vorläufigen“ Anschlussgebühren der Gemeinde für Kanal und Wasser nicht berücksichtigt sind. Aufgrund der unfertigen und der teilweise auch mangelhaft ausgeführten Gebäudebauteile bedeutet dies nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere aber kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Bleiburg, am 31.07.2024

Für die Richtigkeit
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige