

**MAG. DR. JOHANN REINHOLD KATTNIG**

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

---

A-9184 St. Jakob, Dorfweg 3

Telefon: 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

---

**Bezirksgericht Spittal**

**Schillerstraße 1**

**A-9800 Spittal**

**G U T A C H T E N**

zur Ermittlung des Verkehrswertes  
der Liegenschaft EZ 1811

Grundbuch 73419 Spittal an der Drau, BG Spittal an der Drau,  
A-9800 Spittal an der Drau, Joseph-Friedrich-Perkonig Straße 3

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 6 E 2/26f**

**Betreibende Partei:**

**FBI Süd GmbH**

**Achstrasse 31, A-6844 Altsch**

**Vertreten durch:**

**Dr. Emelle Egiencoglu**

**Gilmstrasse Nr. 2, A-6800 Feldkirch**

**Verpflichtete Partei:**

**Sadan Cakir, geb. 25.06.1979**

**Joseph-Friedrich-Perkonig-Straße 3**

**A-9800 Spittal an der Drau**

**wegen:**

**EUR 10.000,00 s. A.**

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Allgemeines</b>                        |          |
| 1.1. Auftrag und Zweck                       | Seite 4  |
| 1.2. Bewertungsstichtag                      | Seite 4  |
| 1.3. Befundaufnahme                          | Seite 4  |
| 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung | Seite 4  |
| <b>2. Befund</b>                             |          |
| 2.1. EZ 1811, GB 73419 Spittal an der Drau   | Seite 9  |
| 2.2. Grundstück                              | Seite 10 |
| 2.3. Objektbestand und Objektdaten           | Seite 23 |
| 2.4. Zubehör                                 | Seite 51 |
| 2.5. Nutzung                                 | Seite 53 |
| 2.6. Energieausweis                          | Seite 53 |
| 2.7. Rechte und Lasten                       | Seite 54 |
| 2.8. Berechnung RND                          | Seite 54 |
| <b>3. GUTACHTEN</b>                          |          |
| 3.1. Allgemeines                             | Seite 58 |
| 3.2. Sachwert der Liegenschaft               | Seite 60 |
| 3.3. Verkehrswert der Liegenschaft           | Seite 68 |
| <b>4. Abgabenrückstände</b>                  | Seite 69 |

## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Spittal an der Drau hat die Schätzung der Liegenschaft über die **1/1 Anteile B-LNR 3 (Wohnhaus mit Garage)** der **EZ 1811, Grundbuch 73419 Spittal an der Drau, BG Spittal an der Drau, in A-9800 Spittal an der Drau, Joseph-Friedrich-Perkonig-Strasse 3** mit Beschluss vom 20.02.2026 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### 1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 19.03.2026 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

### 1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme erfolgten am 19.03.2026 von 11.00 Uhr bis 11.30 Uhr vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Frau Cakir und Frau Kattinig-Klaus. W. vom SV Büro.

### 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- ✓ Befundaufnahme am 19.03.2026
- ✓ Grundbuchsauszug und Lageplan
- ✓ Erhebungen in der Stadtgemeinde Spittal an der Drau betreffend Flächenwidmung und Baugenehmigung
- ✓ Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Spittal an der Drau
- ✓ Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- ✓ Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ✓ ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung

- ✓ Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.
- ✓ KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.
- ✓ Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- ✓ Hans NESTLE, Bautechnik, Fachkunde Bau, Verlag Europa-Lehrmittel, 10. Auflage, Haan-Gruiten 2003.
- ✓ Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- ✓ Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- ✓ Baupläne

### **Vorbemerkung**

1. Es lagen Baupläne am Bauamt der Stadtgemeinde Spitta an der Drau auf, aus denen das Wohnhaus mit Keller und Erdgeschoss und das Garagengebäude ersichtlich sind. Bei der Besichtigung konnte der Abstellraum in der Garage nicht besichtigt werden, da Frau Cakir den Schlüssel nicht finden konnte. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass dieser Raum denselben Zustand wie die Garage aufweist. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude und dem Grundstück wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.
4. Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen wurde nicht auf Rohr Fraß oder Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht.

5. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
6. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, als auch sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionalität überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
7. Ein *Energieausweis* für dieses Objekt wurde dem SV nicht *vorgelegt*.
8. Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.
9. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
10. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

## 2. Befund

### 2.1. Einlagezahl

#### 2.1.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 1811, GB 73419 Spittal an der Drau, BG Spittal/Drau besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 73419 Spittal an der Drau EINLAGEZAHL 1811  
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 337/2026  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
497/33 GST-Fläche 794  
Bauf.(10) 162  
Gärten(10) 632 J.-F.-Perkonig-Straße 3

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
3 ANTEIL: 1/1  
Sadan Cakir  
GEB: 1979-06-25 ADR: Joseph-Friedrich-Perkonig-Straße 3, Spittal/Drau  
9800  
a 6865/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-10-06, Kaufvertrag 2009-06-29  
Eigentumsrecht  
b gelöscht

#### Rechte, A2-Blatt

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### Lasten, C-Blatt

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 3 a 6865/2009 Pfandurkunde 2009-07-07  
PFANDRECHT EUR 100.940,--  
höchstens 8% Z, höchstens 13% VZ, höchstens 11% ZZ, NGS  
höchstens EUR 20.180,--  
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen  
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
- 6 b 6372/2022 IM RANG 2964/2022 Darlehens- und  
Pfandbestellungsurkunde 2022-05-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--  
für FBI Süd GmbH (FN 522015w)
- c 4958/2024 Hypothekarklage wegen EUR 92.346,19 s.A.  
(26 Cg 102/24g, LG Klagenfurt)
- d 337/2026 Zwangsversteigerungsverfahren in C-LNR 7
- 7 a 337/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 10.000,00  
samt 4 % Z aus EUR 10.000,00 seit 2025-10-31  
Antragskosten EUR 738,33  
für FBI Süd GmbH (FN 522015w)  
(6 E 2/26f)
- b 337/2026 zu Pfandrecht C-LNR 6

Im C-Blatt sind unter C-LNR 3 und 6 diverse Geldlasten und unter C-LNR 7 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die eingetragene Rechte und Lasten haben auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keinen Einfluss.

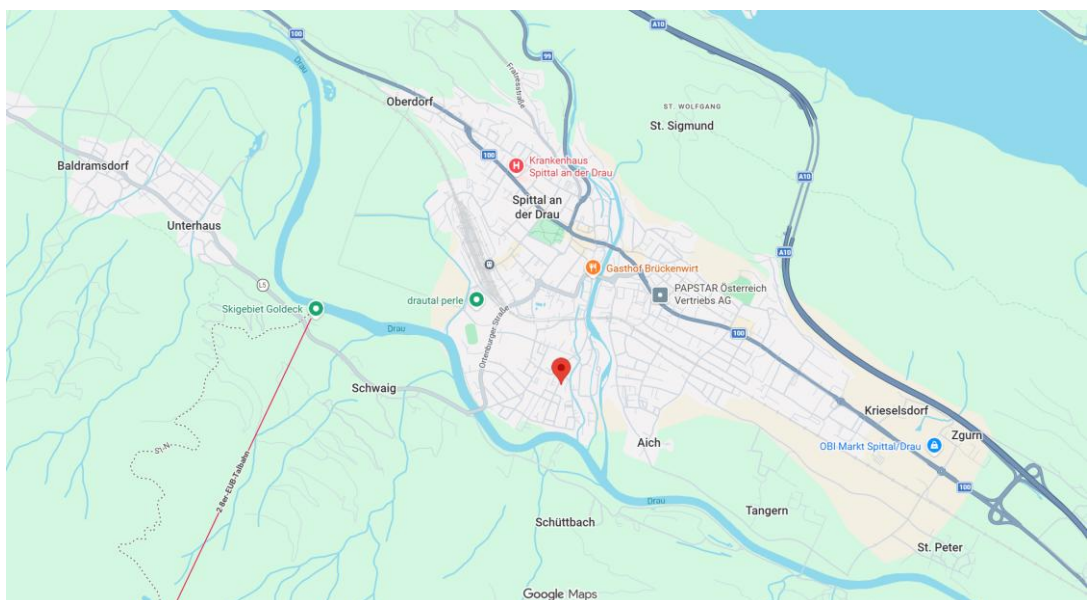
Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## 2.2. Grundstück

### 2.2.1. Lage

Die zu bewertende Liegenschaft liegt Spittal an der Drau ist eine Stadtgemeinde mit 15.341 Einwohnern und zugleich Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes im Bundesland Kärnten in Österreich in der Ortschaft Spittal an der Drau mit ca. 12.779 Einwohnern.

Auf der Parzelle 497/33 wurde ein Wohnhaus mit Keller- (Massivbauweise) und Erdgeschoss („WIGO“ Fertigteilhaus) sowie Garage (Massivbauweise) (ebenerdig) errichtet. Ein Holz Pool mit Folie befindet sich an der Südseite des Grundstücks. Grundstücksgrenze.



Auszug aus Google Maps; Quelle: [www.google.at](http://www.google.at)

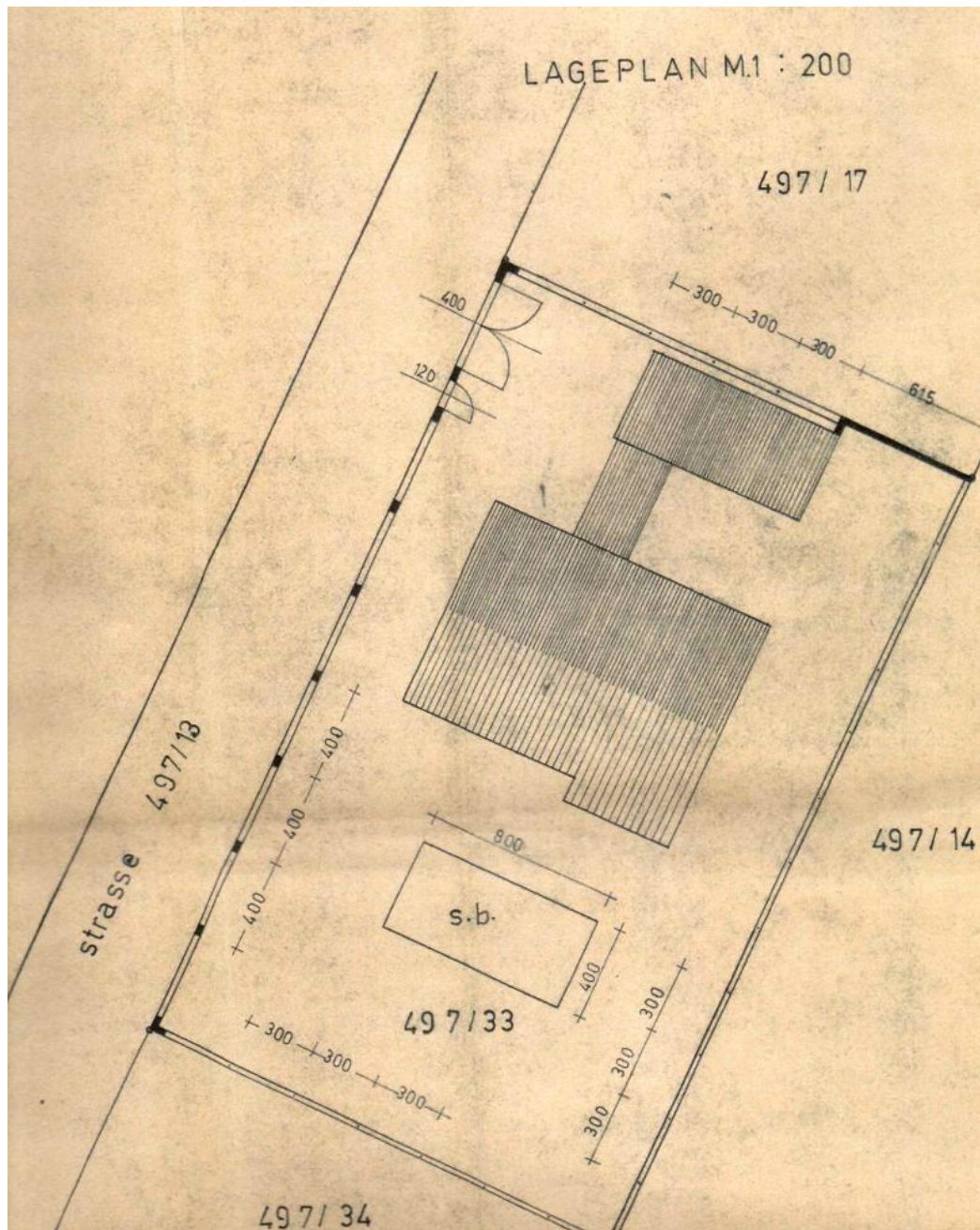
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Bereich der Ponauer Straße gegeben und kann als „gut“ beurteilt werden.

### 2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück der Liegenschaft weist eine annähernd rechteckige Form auf und ist eben.







Hinweis zum Lageplan: das eingezeichnete Pool wurde in Nord-Süd Richtung errichtet!

In der näheren Umgebung der Liegenschaft sind Wohnhäuser, unbebaute Grundstücke usw. situiert.

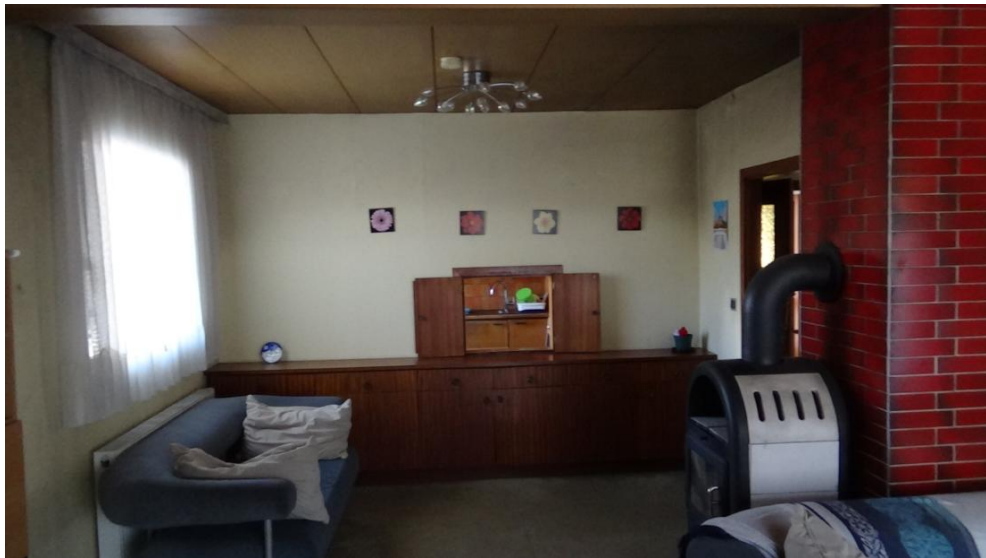
Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt durchgehend über asphaltierte öffentliche Straßen.

### **Aufschließung und Altlasten**

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt

mittels Pelletheizung über Konvektoren, sowie einem Ofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer und einem Kachelofen im Kellergeschoss.





Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben folgendes Ergebnis erbracht:

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

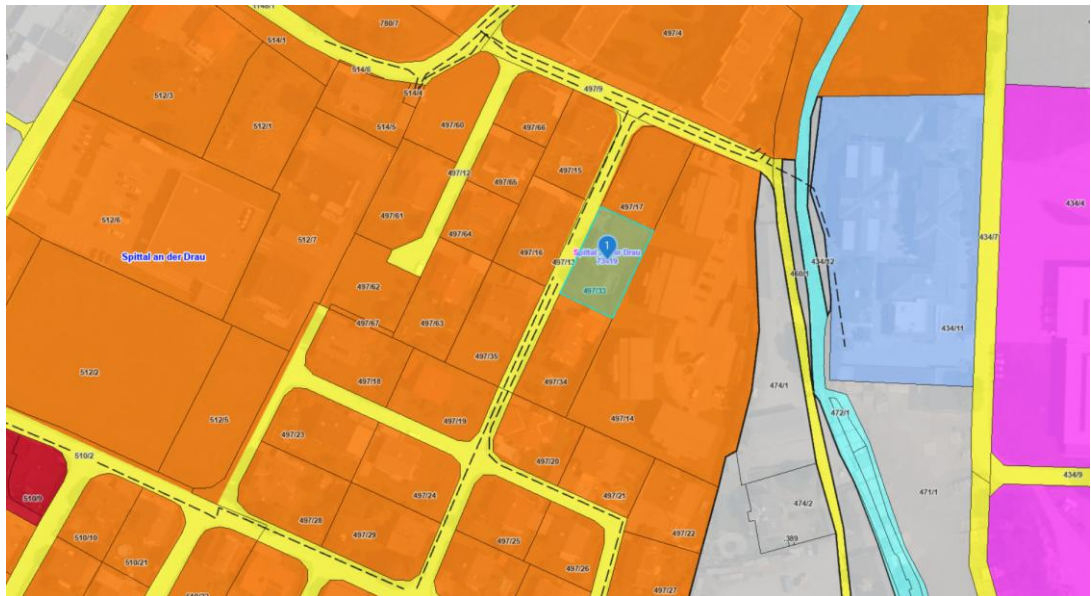
Die Erhebungen und auch die Besichtigung haben keine Hinweise ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder auch die angrenzenden Grundstücke von einer Kontaminierung betroffen sind, oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wird oder wurde, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden, bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine durch Menschenhand entstandenen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen.

### **Flächenwidmung**

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist die Parzelle als „*Bauland Wohngebiet*“ ausgewiesen.



|               |                      |
|---------------|----------------------|
| WIDCODE       | A2                   |
| WIDMUNG       | Bauland - Wohngebiet |
| BESCHEID      | Ro-92/7-1998         |
| UMWIDMUNG     | Stand 31.12.2007     |
| RECHTSWIRKSAM | 13.06.1998           |

### Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert beträgt lt. Auskunft der Stadtgemeinde Spittal an der Drau EUR 11.773,00.

### 2.3. Objektbestand und Objektdaten

#### Baubeschreibung

Es lag ein Bauakt im Bauamt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau auf, aus dem das Wohngebäude mit Keller und Erdgeschoss und die Garage ersichtlich sind.



### **Wohnhaus**

Baujahr: Wohnhaus und Garage ca. 1973;

Einfriedung; 1974;

Schwimmbad: „Happy Pool“ 1977;

Baubewilligung Kamin: 2016;

GZ 1-1310/2016-1528 KM/JG 15.06.2016

Bauvollendung Kamin: 10.06.2016

Bauart: „WIGO“ Fertighaus;

Dachform, -konstruktion: Satteldach mit Welleternitdeckung, Ortgänge mit Holz;

Geschosse: Keller/Unter- und Erdgeschoss, Erschließung über eine Betonstiege mit Teppichbelag und Handlauf;

Außenfassade: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;

Dachentwässerung: Rinnen mit außenliegenden Fallrohren aus verzinktem Blech;

Türen und Fenster: Holztür mit -zarge, Holzfenster und Holzterrassentür mit Isolierverglasung teilweise mit Holzfensterläden, Metalltüren mit -zarge;

Fußböden: Teppichboden, Keramik, Linoleum;

Wände: verputzt und gemalt oder gefliest;

Decken: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;

Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal;

Installation: Elektro- und Wasserinstallationen;

Sanitärräume: Boden gefliest, Wände verflieset oder verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit Armatur, Badewanne mit Armatur und Brauseset;

Heizung und Warmwasseraufbereitung: Pelletheizung über Konvektoren, Ofen für feste Brennstoffe, Kachelofen;

Ausführung: Bauausführung normal;

Terrasse: Terrasse Waschbetonplatten;

STADTGEMEINDE  
**Spittal**  
AN DER DRAU

A-9800 Spittal an der Drau, Burgplatz 5  
Bürger- & Wirtschaftsservice - Baurecht

Bearbeiter: Mag. Herbert Mirmig  
Telefon: 04762/5650-115  
Fax: 04762/5650-8115  
Email: [mirmig@spittal-drau.at](mailto:mirmig@spittal-drau.at)  
UID: ATU37410609

Zahl: 1-1310/2016-1528-Mag.Mir/SP  
Spittal an der Drau, am 19.04.2016

**Betreff: Sadan CAKIR**  
Errichtung Edelstahlkamin an der Nordseite des Einfamilienwohnhauses  
in 9800 Spittal an der Drau, J.-F.-Perkonig-Straße 3  
auf der Parzelle 497/33, KG 73419 Spittal an der Drau  
**BAUBEWILLIGUNG**

**BESCHEID**  
Über Antrag des Bauwerbers vom 22.09.2015 ergeht nachstehender

**Spruch**

I. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Spittal an der Drau erteilt dem **Bauwerber Sadan CAKIR** für die Errichtung Edelstahlkamin an der Nordseite des Einfamilienwohnhauses auf der Parzelle 497/33, KG 73419 Spittal an der Drau gemäß §§ 6 lit. a), 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung die

**Baubewilligung**  
nach Maßgabe der eingereichten und mit dem behördlichen Genehmigungsvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen der Firma Pritz Ges.m.b.H., Trefflinger Straße 15, 9871 Seeboden vom 18.04.2016 unter Einhaltung folgender

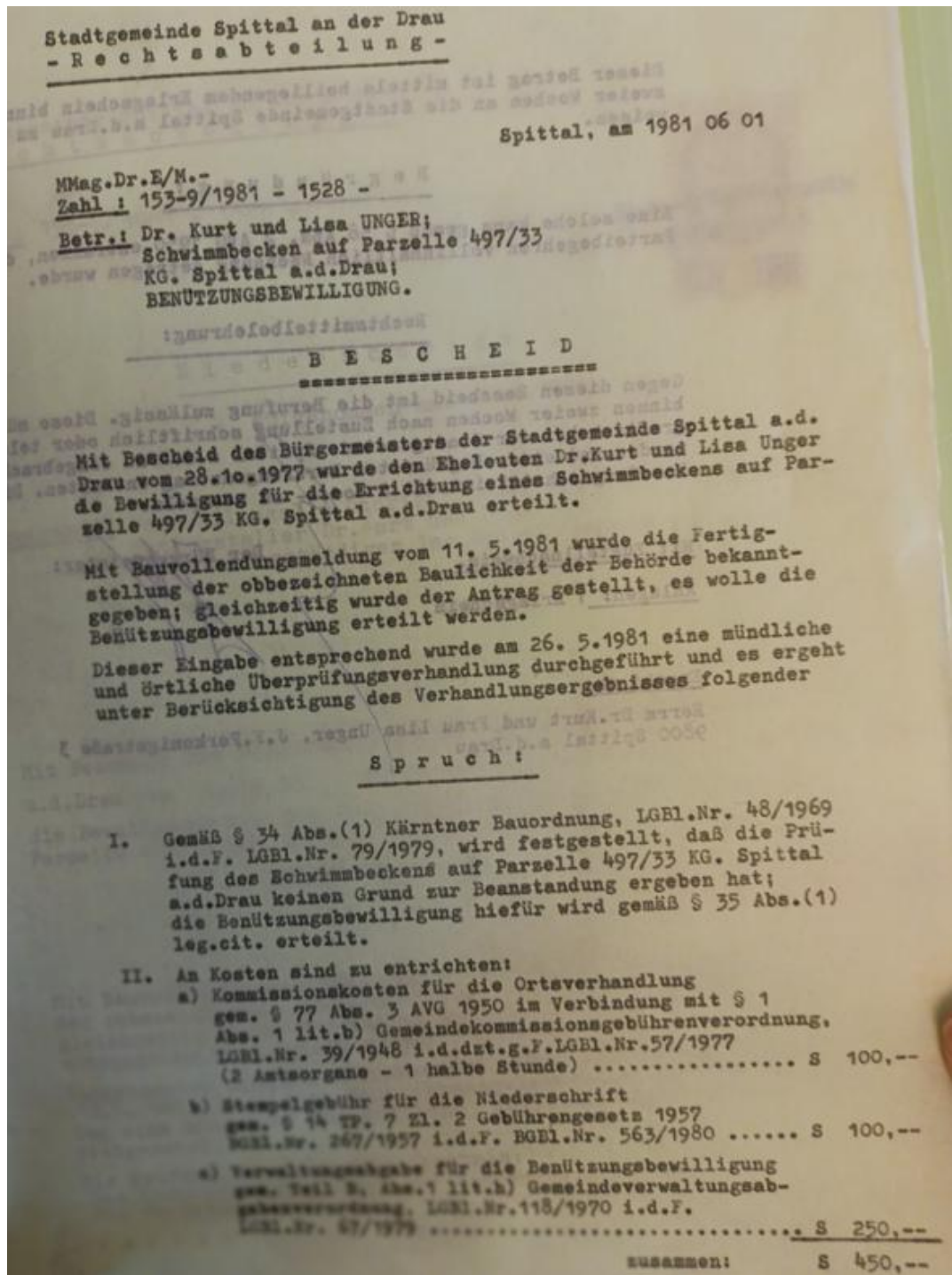
**Auflagen:**

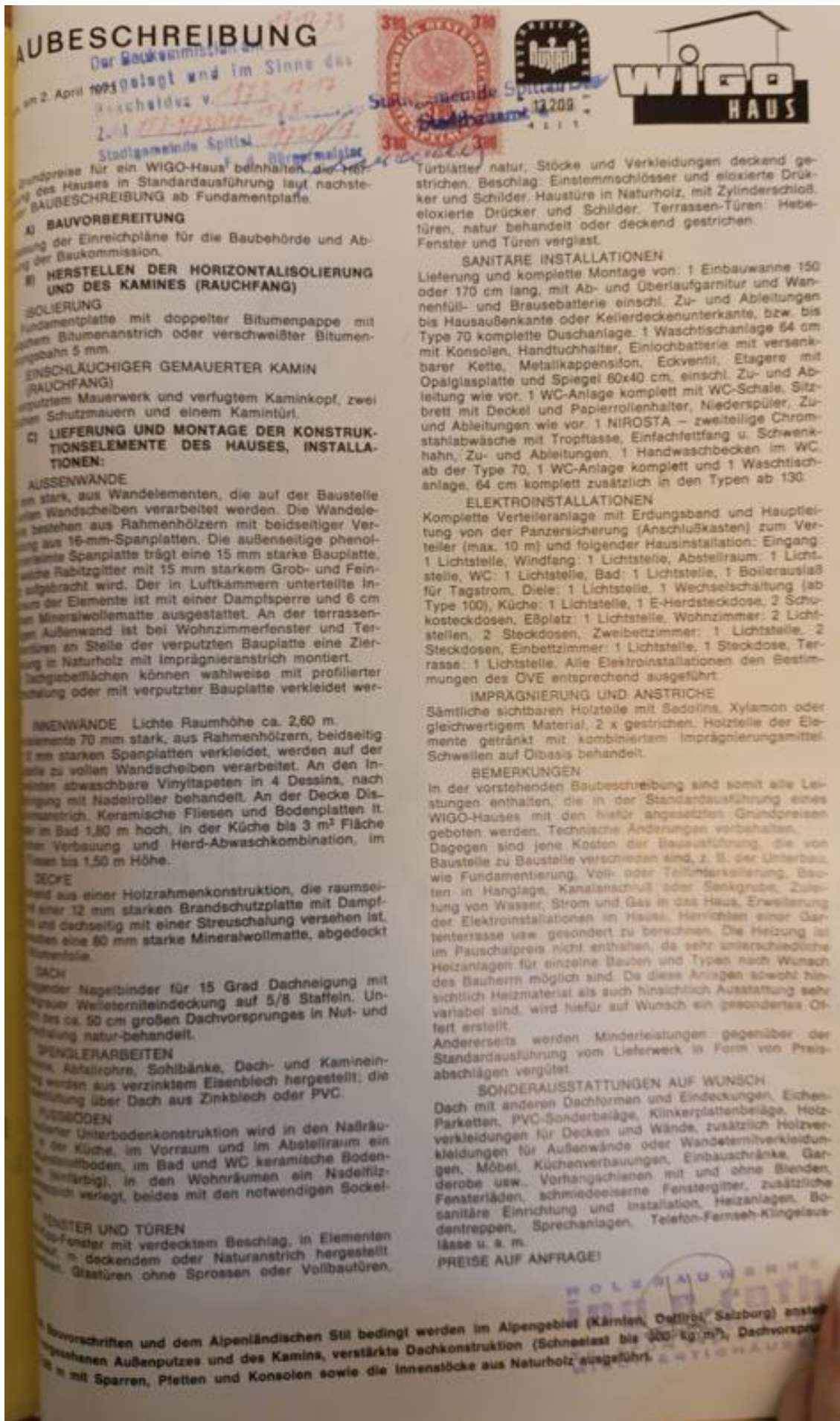
**II. Amtssachverständiger**

- 1) Über die plan- u. beschreibungsgemäße Ausführung sowie über die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der K-BO 1996 das Bauvorhaben betreffend sind nach Bauvollendung und vor Benützung der Baubehörde die nachstehend in Klammer angeführten Bestätigungen, unterzeichnet von hie zu befugten Unternehmern, vorzulegen (Rauchfangkehrer, Elektriker, Kaminsystemerrichtungsfirma).
- 2) Das Edelstahlrohr ist zu erden. Über die Funktionsfähigkeit der Erdung ist vor Benützung des Rauchfanges ein Attest eines hie zu Befugten Unternehmens vorzulegen.
- 3) Die Errichtung der Rauchfänge hat gem. den einschlägigen Herstellerrichtlinien, der geltenden Gesetze und Vorschriften von einem hie zu Befugten Unternehmer zu erfolgen.
- 4) Vor Baubeginn ist der Baubehörde vom Bewilligungswerber der Name des "Bauleiters" bekannt zu geben.

Hinweise:  
Für die Ausführung des Bauvorhabens dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die den Bestimmungen des Kärntner Akkreditierungs- und Bauproduktgesetzes - K-ABPG- entsprechen. Ein Zuwiderhandeln stellt eine Verwaltungsübertretung dar und ist gem. § 50 Abs. 1 lit c Z4 K-BO 1996 von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu € 14.530,- zu bestrafen.





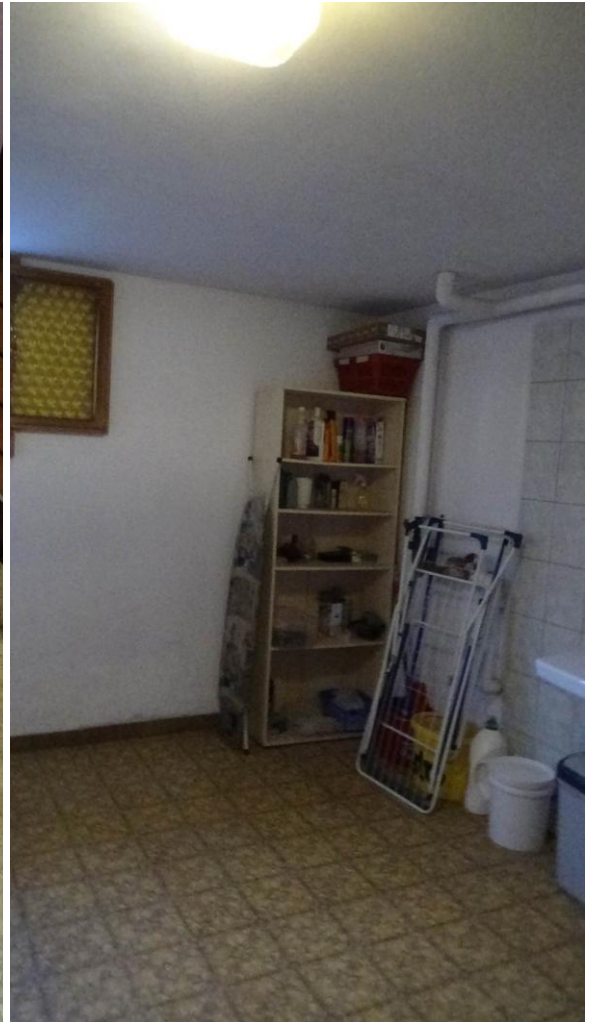


### Beschreibung

*Kellergeschoss: Keller-, Party-, Heiz- und Pellets Raum;*

Holzsauna, Duschtasse mit Armatur und Brauseset, Vorhang, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasserarmatur, Durchlauferhitzer, Waschmaschinenanschluss;

Betonstiege mit Teppichbelag und Geländer, Wände verputzt und gemalt oder gefliest, Decke verputzt und gemalt, teilweise mit Holz vertäfelt, Boden gefliest oder Linoleum, Leitungen teilweise über Putz, Holz- und Metalltüren und -zargen;





Partyraum: Metallkellerfenster mit teilweise vorgesetzten Holzfenster, Linoleumfliesen, Wände und Decke in Holz, Kachelofen;

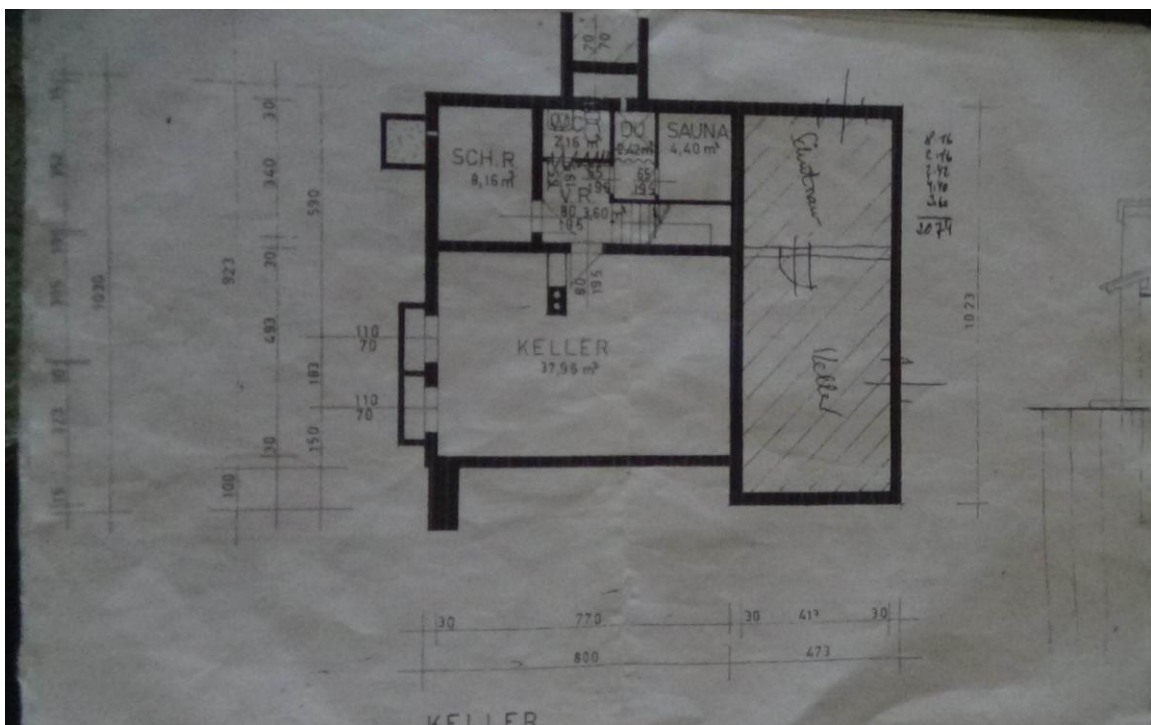




Kellerraum: Wände und Decke verputzt und teilweise gemalt, Leitungen für das Schwimmbaden bzw. Technik, Linoleumboden;



Heizraum: Leitungen über Putz, teilweise nicht isoliert, Wände und Decke verputzt;



Bauplan Keller

*Erdgeschoss:*

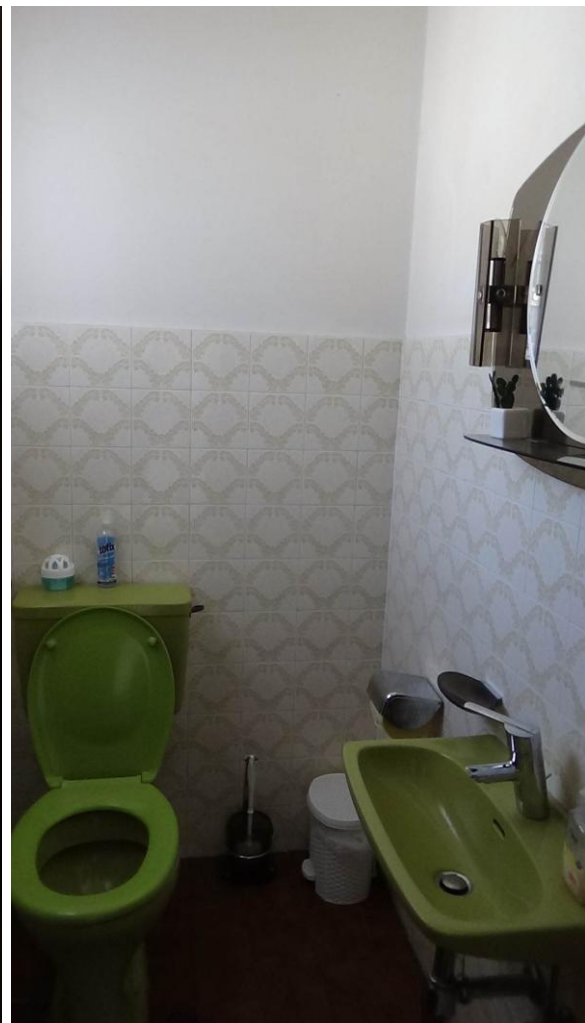
*Windfang, Vorraum, Gäste-WC, Küche, Wohn/Esszimmer, Badezimmer und Schlafzimmer, Terrasse;*

Eingang/Gang/Vorraum: Holztür mit -zarge und Glaseinsatz sowie vorgesetzten Eisengitter, Fliesenboden, Teppichboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Holzziertram;

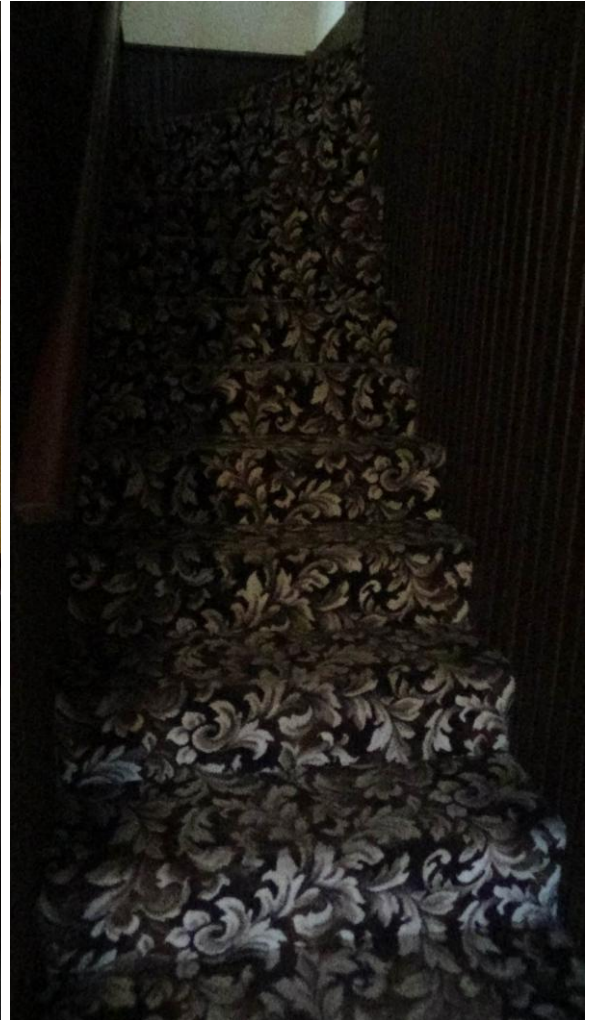
Terrasse: Waschbetonplatten;

Gang: Teppichboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;

Gäste-WC: Holztür mit -zarge, Boden gefliest, Wände bis ca. 1,60 m gefliest darüber verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit -armatur, Holzfenster mit Isolierverglasung und vorgesetzten Eisengitter;





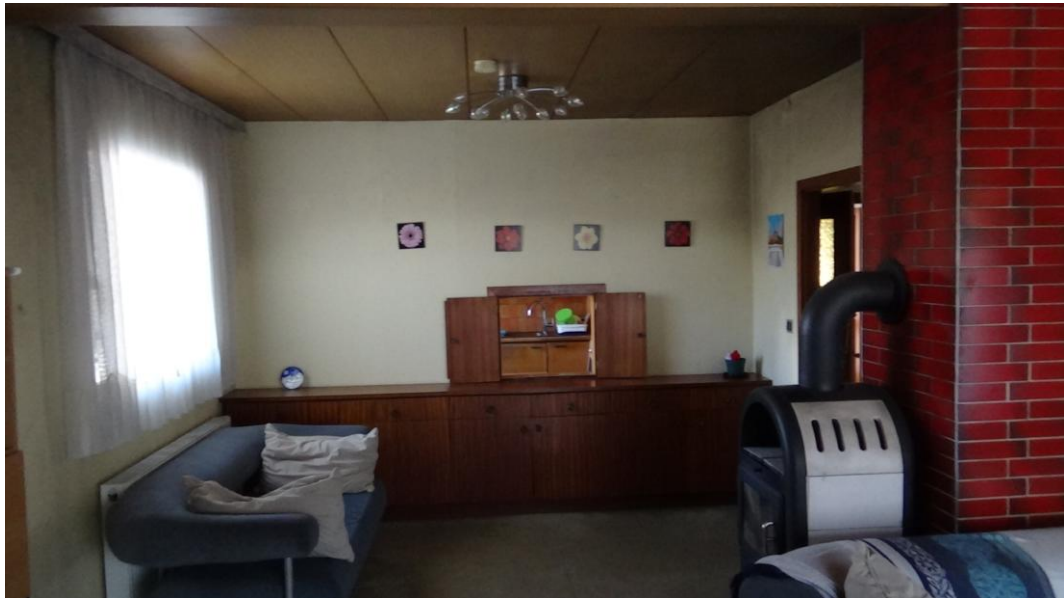


Küche: Holzschiebetür, Boden in Holzoptik, zwischen Küchenober- und -unterschrank  
gefließt, Wände teilweise mit Holz vertäfelt oder verputzt und gemalt,  
Holzfenster mit Isolierverglasung, Einbauküche in L-Form;



Wohn-/Esszimmer: Holztür mit -zarge, Teppichboden, Wände verputzt und gemalt,  
Holzfenster und Terrassentür mit Isolierverglasung, Holzdecke, Ofen für  
feste Brennstoffe, Kamin gefliest;





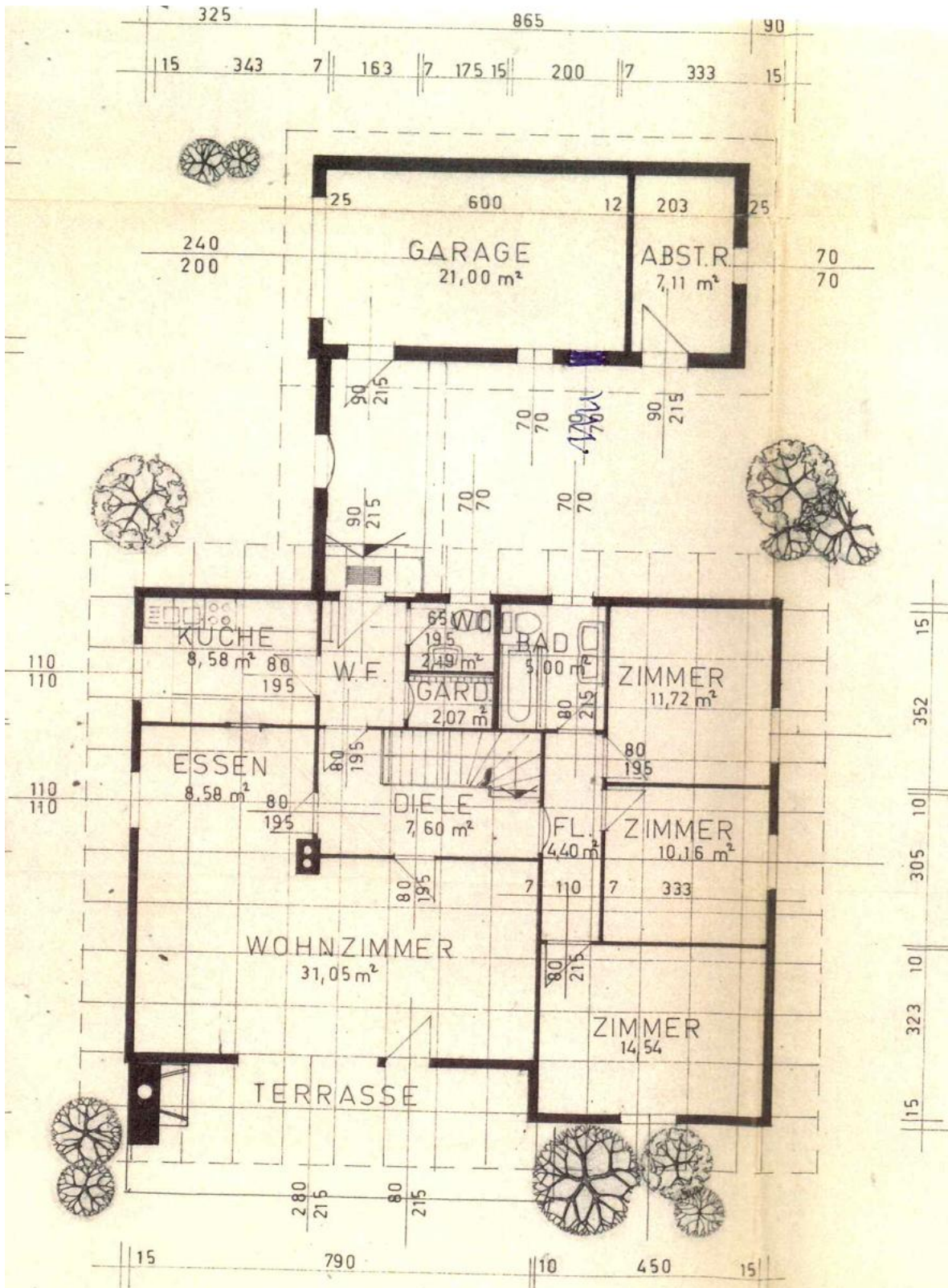
Wohn-/Schlafräume: Holztür mit -zarge, Wände und Decke verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt, Fenster mit Isolierverglasung, Boden in Holzoptik oder Teppichboden;





Badezimmer: Holztür mit -zarge, Boden und Wände gefliest, Fenster mit Isolierverglasung,  
Holzdecke;  
Badewanne mit -armatur und Brauseset, Waschbecken mit -armatur,  
Stand-WC mit Spülkasten;





Bauplan EG

### Garagengebäude

Bauart: Massivbau, ebenerdig;

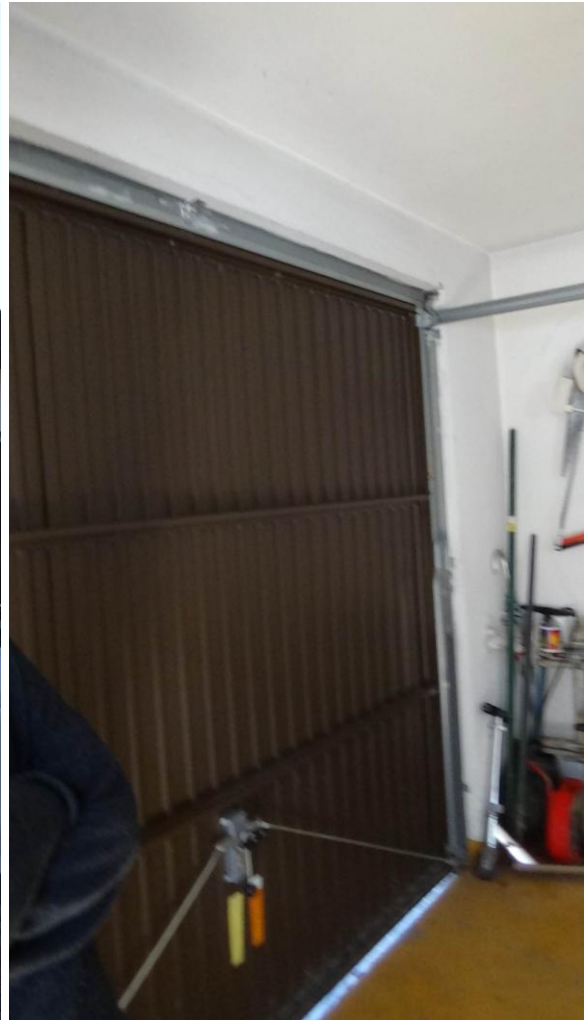
Dach: Flachdach mit Bitumeneindeckung, Attika Holz;

Regen- und Ablaufrohre: Blech;

Fenster/Türen: Metalltor und -tür;

Boden: Beton;

Wände: verputzt und gemalt;





Abstellraum: konnte im Inneren nicht besichtigt werden;





### 2.3.1. Außenanlagen

Das Grundstück ist befestigt, begrünt, gärtnerisch mit einigen Bäumen und Sträuchern gestaltet, Grillkamin auf der Terrasse, und großteils eingefriedet. Entlang dem öffentlichen Weg wurde ein Streifenfundament mit Betonsockel und Betonsäulen welche mit Natursteinen verkleidet sind errichtet und dazwischen Holzzaunelemente angebracht. Das Einfahrtstor fehlt. An der Südseite befindet sich ein Pool (von dem derzeit nur mehr die Holzkonstruktion und die sich gelöste Folie vorhanden ist). Der Vorplatz, die Einfahrt und der Traufen Bereich sind mit Waschbetonplatten ausgelegt. Zwischen dem Wohnhaus und der Garage wurden Natursteinplatten verlegt.







### Flächenaufstellung der Gebäude

| <i>Wohnhaus</i>       | <i>Gebäude-<br/>teil</i> | <i>Länge</i> | <i>Breite</i> | <i>Fläche m<sup>2</sup></i> |
|-----------------------|--------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| <i>Keller</i>         | Teil 1                   | 9,23         | 8,00          | 73,84                       |
|                       | Teil 2                   | 10,23        | 4,73          | 48,39                       |
|                       |                          |              |               | <b>122,23</b>               |
| <i>Garagengebäude</i> |                          | 8,65         | 4,00          | <b>34,60</b>                |
| <i>Wohnhaus</i>       | Teil 1                   | 9,30         | 8,00          | 74,40                       |
|                       | Teil 2                   | 10,30        | 4,80          | 49,44                       |
|                       |                          |              |               | <b>123,84</b>               |

### Mängel/Schäden:

Außenfassade Putzschäden, der Traufen Bereich stark uneben, die Pflasterung weist starke Unebenheiten auf und die Waschbetonplatten sind teilweise beschädigt, an den Pool-Innenwänden hat sich die Folie gelöst, Holzfensterrahmen stark verwittert, Beet Einfassung teilweise morsch; Badezimmer und Bodenbeläge sind nicht mehr zeitgemäß, im Keller Mauerfeuchte, in einem Schlafzimmer Feuchtigkeitsschaden an der Decke, Risse in der Wand, teilweise Zargen beschädigt;











#### 2.4. Einrichtung und Zubehör

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände und Elektro). Es wurden die Herstellungskosten dieser unselbständigen Bestandteile bereits bei den Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt!!

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Bettgestelle etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

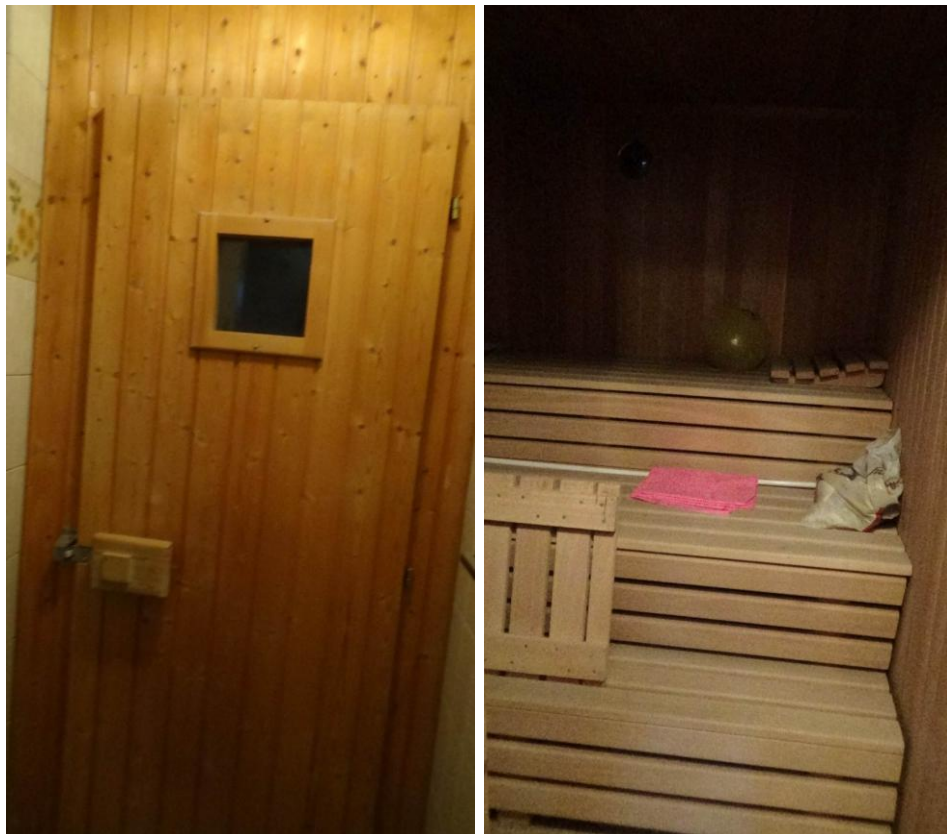
Die **Einbauküche** wird aufgrund des Alters und des Zustandes wertmäßig mit **EUR 0,00**, die **Holzsauna** mit **EUR 200,00 (vorausgesetzt, dass diese noch funktionstüchtig ist)** und der **Ofen für feste Brennstoffe** mit **EUR 250,00 (vorausgesetzt, dass dieser funktionstüchtig ist)** angesetzt.



Zeitwert pauschal

EUR 0,00

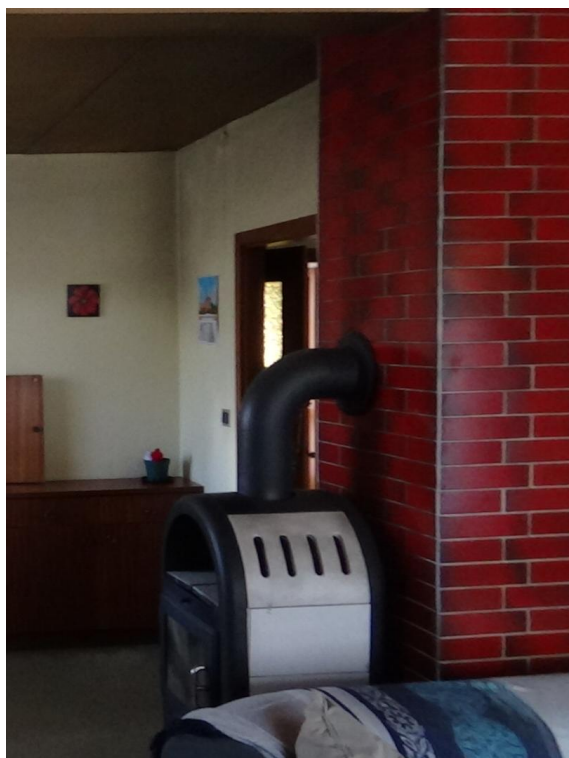
### Holzsauna



Zeitwert pauschal

EUR 200,00

### Ofen für feste Brennstoffe



|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Zeitwert pauschal        | <b>EUR 250,00</b> |
| Zeitwert pauschal gesamt | <b>EUR 450,00</b> |

## 2.5. Nutzung

Das Wohngebäude mit der Garage ist fertiggestellt und wird von Familie Cakir privat zu Wohnzwecken genutzt.

## 2.6. Energieausweis

Für das gegenständliche Objekt wurde dem Sachverständigen *kein* Energieausweis vorgelegt. Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien wurde für das Objekt die Energieeffizienzklasse „D-E“ errechnet.

## 2.7. Rechte und Lasten

keine

## Bau- und Erhaltungszustand

Der Zustand des Gebäudes wird im Rahmen der Alterswertminderung mit einer pauschalen **Zustandsnote von Heideck** berücksichtigt:

| Zustandsnote | Beschreibung   |
|--------------|--|
| 1            | neuwertig, mängelfrei  |
| 1,5          | geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen                    |
| 2            | normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen        |
| 2,5          | über Instandhaltungen hinausgehende geringe Instandsetzungen |
| 3            | deutlich instandhaltungs(reparatur)bedürftig                 |
| 3,5          | bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich      |
| 4            | umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich    |
| 4,5          | umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich      |
| 5            | abbruchreif, wertlos   |

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses und der Garage kann aufgrund des Baujahres mit „*bedeutende Instandsetzungen erforderlich*“ bezeichnet werden und beide werden mit der Zustandsnote 3,50 klassifiziert. Das Baualter des Wohnhauses beträgt am Bewertungsstichtag (Errichtungsjahr ca. 1974) 45 Jahre, die Restnutzungsdauer wird mit 15 Jahren angesetzt.

### 3. Gutachten

#### 3.1. Allgemeines

##### 1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

## 2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren, bei welchem der Sachwert aus der Summe vom Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird und dem Wert der baulichen Substanz, welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht.

### 3.2. Sachwert der Liegenschaft

#### 3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

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

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= **Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raum, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

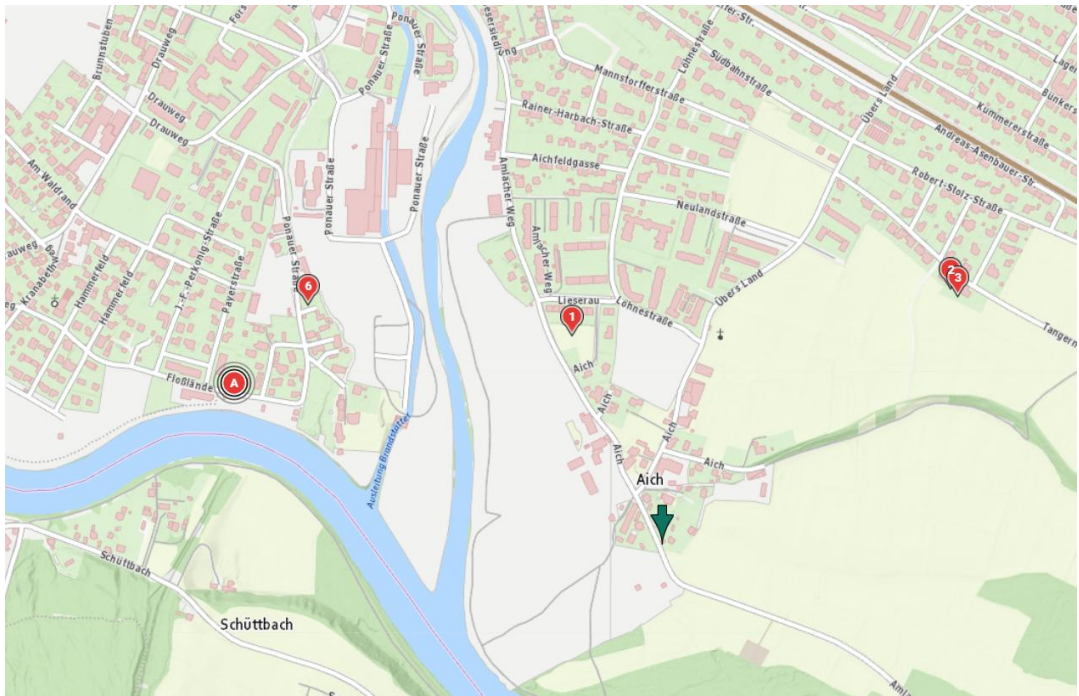
Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

### 3.2.2. Berechnung des Sachwertes

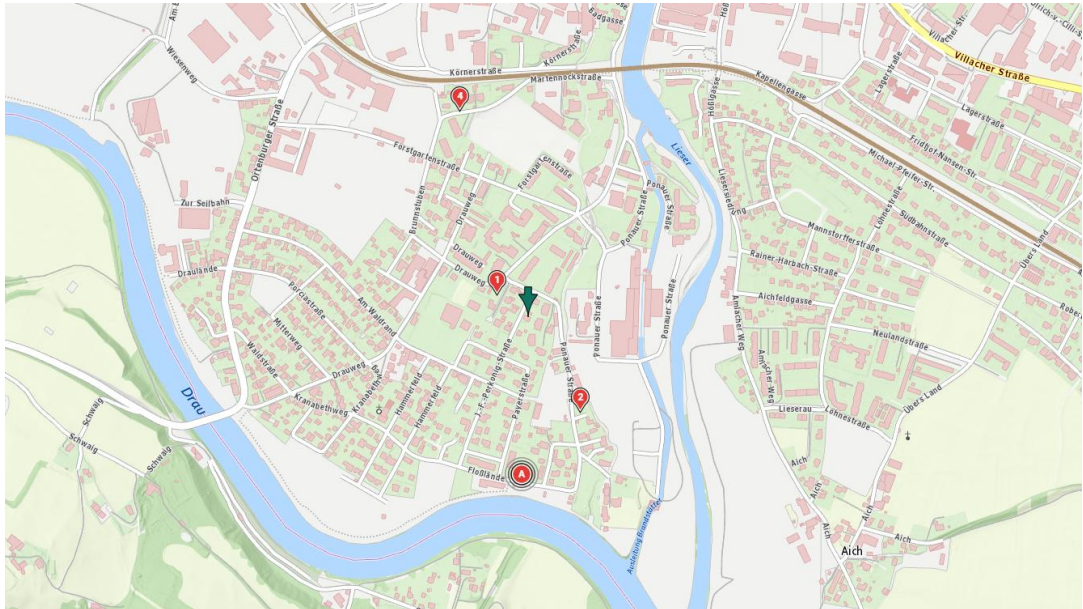
#### Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den letzten Jahren für Liegenschaften, die für eine vergleichbare Bebauung geeignet sind erhoben.

Kaufpreise aus der Urkundensammlung des BG Spittal an der Drau:



| Marker | Beschreibung                                   | TZ        | Vertragsdatum | Grundstücksfl.       | Preis / m <sup>2</sup> |
|--------|--|-----------|---------------|----------------------|------------------------|
| 1      | Bauland<br>Edling   363m entfernt              | 4603/2023 | 04.04.2023    | 3.064 m <sup>2</sup> | 120,00 €               |
| 2      | Bauland<br>Edling   618m entfernt              | 4628/2022 | 15.06.2022    | 724 m <sup>2</sup>   | 150,00 €               |
| 3      | Bauland<br>Edling   619m entfernt              | 6425/2021 | 24.03.2021    | 728 m <sup>2</sup>   | 90,00 €                |
| 4/A    | Bauland<br>Spittal an der Drau   734m entfernt | 3110/2024 | 27.05.2024    | 771 m <sup>2</sup>   | 144,10 €               |
| 5/A    | Bauland<br>Spittal an der Drau   734m entfernt | 2028/2022 | 22.02.2022    | 771 m <sup>2</sup>   | 103,76 €               |
| 6      | Bauland<br>Spittal an der Drau   684m entfernt | 915/2023  | 31.01.2023    | 986 m <sup>2</sup>   | 90,00 €                |



| Marker | Beschreibung                                   | TZ        | Vertragsdatum | Grundstücksfl. | Preis / m² | Preis korrt. / m² | ↕ |
|--------|--|-----------|---------------|----------------|------------|-------------------|---|
| 1      | Bauland<br>Spittal an der Drau   77m entfernt  | 5178/2024 | 12.08.2024    | 836 m²         | 83,73 €    | 83,73 €           | ↔ |
| 2      | Bauland<br>Spittal an der Drau   219m entfernt | 915/2023  | 31.01.2023    | 986 m²         | 90,00 €    | 90,00 €           | ↔ |
| 3/A    | Bauland<br>Spittal an der Drau   316m entfernt | 3110/2024 | 27.05.2024    | 771 m²         | 144,10 €   | 144,10 €          | ↑ |
| 4      | Bauland<br>Spittal an der Drau   439m entfernt | 7112/2021 | 22.10.2021    | 862 m²         | 76,50 €    | 76,50 €           | ↔ |
| 5/A    | Bauland<br>Spittal an der Drau   316m entfernt | 2028/2022 | 22.02.2022    | 771 m²         | 103,76 €   | 103,76 €          | ↔ |

Aus den erhobenen Kauffällen ergibt sich unter Einbeziehung der Immobilienpreissteigerung bis 2025 ein Preis von gerundet EUR 115,00 pro m² Baugrund.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichs-  
 liegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird der Grundpreis  
 der Bewertungliegenschaft für das „Bauland Wohngebiet“ somit mit € 150,00  
 angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

Parzelle 497/33 794 m² à EUR 150,00 EUR 119.100,00

**Bodenwert gerundet**

**EUR 119.100,00**



### 3.2.3. Gebäudewerte

#### Neubauwert - Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Ausstattung.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Ausgabe 3/2025) belaufen sich die Normalherstellungskosten bei normaler Bauausführung (inkl. Ust.) von € 2.700,00 bis EUR 3.100,00 bei gehobener Ausführung. Diese Kosten sind aufgrund des unterschiedlichen Preisgefüges von Stadt und Land mit einem Abschlag von bis zu 20 % für das Land Kärnten zu kalkulieren. (Siehe dazu nachfolgende Aufstellung der Herstellungskosten).

| 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<br>gehoben | Land<br>gebietsbezogen     |
| Wien  | 4.000 €          | 0 %                        |
| Niederösterr.   | 3.600 €          | ↔ anpassen → Ø -20 % (-/+) |
| Burgenland  | 3.200 €          | ↔ anpassen → Ø -25 % (-/+) |
| Oberösterr.   | 3.400 €          | ↔ anpassen → Ø -15 % (-/+) |
| Salzburg  | 3.900 €          | ↔ anpassen → Ø -10 % (-/+) |
| Steiermark  | 3.200 €          | ↔ anpassen → Ø -15 % (-/+) |
| Kärnten   | 3.100 €          | ↔ anpassen → Ø -20 % (-/+) |
| Tirol   | 4.000 €          | ↔ anpassen → Ø 0 % (-/+)   |
| Vorarlberg  | 4.100 €          | ↔ anpassen → Ø +5 % (-/+)  |

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025   |             |                       |                            |
|--|-------------|-----------------------|----------------------------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung             |             |                       |                            |
| Kosten (inkl. USt.) pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich |             |                       |                            |
| Ausstattungsqualität   | 1<br>normal | 2<br>gehoben          | 3<br>hochwertig            |
| Wien   | (-) 3.300 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 5.300 € (++) |
| Niederösterreich   | (-) 2.900 € | interpolieren 3.600 € | interpolieren 4.300 € (++) |
| Burgenland   | (-) 2.600 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Oberösterreich   | (-) 2.700 € | interpolieren 3.400 € | interpolieren 3.900 € (++) |
| Salzburg   | (-) 3.000 € | interpolieren 3.900 € | interpolieren 4.500 € (++) |
| Steiermark   | (-) 2.700 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Kärnten  | (-) 2.700 € | interpolieren 3.100 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Tirol  | (-) 3.600 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 4.500 € (++) |
| Vorarlberg   | (-) 3.800 € | interpolieren 4.100 € | interpolieren 5.000 € (++) |
| Österreich (Medianwert)  | 2.900 €     | 3.600 €               | 4.300 €                    |

**In diesen Herstellungskosten sind enthalten:**

- \* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten:
- \* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- \* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- \* Umsatzsteuer 20 %

**In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:**

- \* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- \* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- \* Erschwernisse nach Bedarf
- \* Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- \* Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- \* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- \* Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

**Ergänzende Angaben:**

- \* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- \* Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10 %
- \* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- \* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Aufgrund der Ausstattung, der Bauausführung und der verwendeten Materialien für dieses Objekt wurden, die nachfolgenden Preise pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angesetzt:

„Mit der Bruttogrundfläche, kurz auch mit BGF bezeichnet, ist die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen eines Gebäudes (inkl. der Wände) errechnet. Dabei werden alle Grundrissebenen mit eingeschlossen, jedoch wird die Grundfläche für jedes Geschoss einzeln berechnet; daher sind die Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF je nach Wandstärke um 15 bis 30 % niedriger als die Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.“

| Wohnhaus       | Fläche m <sup>2</sup> | NHK      |
|----------------|-----------------------|----------|
| Keller         | 122,23                | 1.200,00 |
| Garagengebäude | 34,60                 | 1.000,00 |
| Erdgeschoss    | 123,84                | 2.600,00 |

Gebäudewerte Wohnhaus und Garage

Bestandesdauer fiktiv 60 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 15 Jahre

Verhältnis Baualter : Bestandesdauer = 45 : 60 = 0,75

Zustandsnote 3,50

Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 85,60 %

| Wohnhaus       | Fläche m <sup>2</sup> | NHK      | SUMME             |
|----------------|-----------------------|----------|-------------------|
| Keller         | 122,23                | 1.200,00 | 146.676,00        |
| Garagengebäude | 34,60                 | 1.000,00 | 34.600,00         |
| Erdgeschoss    | 123,84                | 2.600,00 | 321.984,00        |
| <b>SUMME</b>   |                       |          | <b>503.260,00</b> |

Neuherstellungskosten Wohnhaus und Garage EUR 503.260,00

☐ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung  
 85,60 % (davon entfallen EUR 53,3 TSD auf die  
 Mängelbehebung) - EUR 430.790,56

**Gebäudewert Wohnhaus EUR 72.469,44**

**Bauzeitwerte Gesamt gerundet EUR 72.500,00**

Außenanlage

Die o.a Außenanlagen

sind nach Art und Umfang und im Hinblick auf das

Bewertungsobjekt als einfach zu bezeichnen

und werden mit 3,0 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

(Siehe dazu Kranebitter Liegenschaftsbewertung S/83)

**Zeitwert Außenanlagen gesamt gerundet EUR 2.200,00**

Sachwert/Zusammenstellung

Bodenwert EUR 119.100,00

|                                  |            |                   |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Gebäudewert gesamt               | EUR        | 72.500,00         |
| Außenanlagen                     | EUR        | <u>2.200,00</u>   |
| <b>Sachwert der Liegenschaft</b> | <b>EUR</b> | <b>193.800,00</b> |

### 3.3. Verkehrswert

Der Marktanpassungszu-/abschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungszu-/abschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Diese Abschätzung wird anhand der folgenden Tendenzen durchgeführt:

- Lage der Liegenschaft in verkehrsberuhigter Lage, sonnig, Fernsicht, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, daher ist die Lage o.k.;
- Ist das Immobilienangebot hoch, so werden sich potentielle Kaufinteressenten eher für zentralere Lagen entscheiden. Bei geringem Angebot und entsprechend hoher Nachfrage werden Interessenten auch auf solche Ortslagen ausweichen.
- Sind in einem Wohnhaus, in den letzten Jahren wenige Adaptierungen/Modernisierungen vorgenommen worden, um das Objekt auf einen zeitgemäßen Modernisierungszustand zu bringen, so werden diese notwendigen Arbeiten und anfallenden Kosten eine Marktanpassung in der Regel notwendig machen.

Diese Tendenzen werden mit nachfolgendem Schema bewertet:

| Merkmal           | Gewicht | Punkte<br>von 0 bis 1 | hoch          | gering |
|-------------------|---------|-----------------------|---------------|--------|
| Lage              | 40      | + 0,2                 | 1 ↓ ----- ◇ 0 |        |
| Immobilienangebot | 20      | 0,0                   | 1 ↓ ----- ◇ 0 |        |
| Adaptierung       | 40      | - 0,2                 | 1 ↓ ----- ◇ 0 |        |
|                   | 100     |                       |               |        |

Vgl. dazu DI R. Kröll, Köln, 2005

Der Marktanpassungszuschlag in % des unbelasteten Verkehrswertes ergibt sich auf der Grundlage des obigen Schemas keine weitere Marktanpassung.

|  |            |                    |
|--|------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert</b>                          | <b>EUR</b> | <b>193.800,00</b>  |
| <b>abzüglich Marktanpassungsabschlag 0 %</b> | <b>EUR</b> | <b><u>0,00</u></b> |
| <b>Verkehrswert</b>                          | <b>EUR</b> | <b>193.800,00</b>  |

**Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft**  
**EZ 1811, GB 73419 Spittal an der Drau, BG Spittal/Drau**  
**Wohnhaus mit Garage**  
**Friedrich-Perkonig-Straße 3**  
**A-9800 Spittal/Drau**  
**beträgt zum Bewertungsstichtag**  
**EUR 195.000,00**

**Der Zeitwert des Inventars**  
**(Küche, Holzsauna und Ofen für feste Brennstoffe)**  
**beträgt pauschal**  
**EUR 450,00**

**4. Abgabenrückstände**

*Lt. Stadtgemeinde Spittal an der Drau sind **keine** Abgabenrückstände ausständig.*

St. Jakob am 25.03.2026



-----  
der allgemein beidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige