



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das
BEZIRKSGERICHT SPITTAL AN DER DRAU

GZ: 6 E 4/23w

Schillerstraße 1
9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:
Oliver KONETSCHNY
geboren am 02.06.1990

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft EZ 615,

102/327-Anteile, B-LNr 11, Wohnung Top 4,

4/327-Anteile, B-LNr 12, Carport Top 6,

73/327-Anteile, B-LNr 13, Wohnung Top 3,

4/327-Anteile, B-LNr 14, Carport Top 5,

22/327-Anteile, B-LNr 17, Wohnung Top 1a,

4/327-Anteile, B-LNr 18, Carport Top 8,

42/327-Anteile, B-LNr 19, Wohnung Top 2,

4/327-Anteile, B-LNr 20, Carport Top 9 und

4/327-Anteile, B-LNr 21, Carport Top 10,

alle KG 73417 Sachsenburg, **Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg**, BG Spittal an der Drau.

BETREIBENDE PARTEI: Raiffeisenbank Bausparkasse Gesellschaftm.b.H.
Mooslackengasse 12, 1190 Wien

VERTRETEN DURCH: Appiano & Kramer Rechtsanwälte Gesellschaftm.b.H.
Bösendorferstraße 7, 1010 Wien

VERPFLICHTETE PARTEI: Oliver Konetschny
geboren am 02.06.1990
Halblehenweg 53, 1220 Wien

WEGEN: € 112.552,98 samt Anhang

ERGEBNIS: VERKEHRSWERT der Anteile an der Liegenschaft EZ 615 inkl. USt.	€	322.000,00
WERT des ZUBEHÖRS	€	6.000,00

INHLATSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	5
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	11
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	11
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.2.3	VER- UND ENTSORGUNG	15
2.2.4	HAUSVERWALTUNG - ABGABENRÜCKSTÄNDE	15
2.2.5	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	16
2.2.6	EINHEITSWERT	16
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	17
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	17
2.3.2	ENERGIEAUSWEIS	19
2.3.3	ZUBEHÖR UND INVENTAR	20
2.3.4	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	21
2.3.4.1	KELLERGESCHOSS	21
2.3.4.2	ERDGESCHOSS	21
2.3.4.2.1	WOHNUNG TOP 1a	21
2.3.4.3	OBERGECHOSS	22
2.3.4.3.1	WOHNUNG TOP 2	22
2.3.4.4	WOHNUNG TOP 3	22
2.3.4.5	DACHGESCHOSS	23
2.3.4.5.1	WOHNUNG TOP 4	23
2.3.4.6	DACHBODEN	24
2.3.5	AUTOUNTERSTÄNDE/CARPORTS	24

2.3.6	LAGERGEBÄUDE	24
2.3.7	AUSSENANLAGEN - ALLGEMEINFLÄCHEN	25
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	25
3.	GUTACHTEN	27
3.1	ALLGEMEINES	27
3.2	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT	28
3.2.1	VERFAHREN	28
3.2.2	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	28
3.2.3	VERGLEICHSPREISE	29
3.2.4	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	30
3.2.5	ZUBEHÖR	30
3.3	ERGEBNIS	31
3.3.1	VERKEHRSWERT	32
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	32
4.1	FOTODOKUMENTATION	33

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft, zur Ermittlung des Verkehrswertes **der Anteile an der EZ 615, 102/327-Anteile, B-LNr 11, Wohnung Top 4, 4/327-Anteile, B-LNr 12, Carport Top 6, 73/327-Anteile, B-LNr 13, Wohnung Top 3, 4/327-Anteile, B-LNr 14, Carport Top 5, 22/327-Anteile, B-LNr 17, Wohnung Top 1a, 4/327-Anteile, B-LNr 18, Carport Top 8, 42/327-Anteile, B-LNr 19, Wohnung Top 2, 4/327-Anteile, B-LNr 20, Carport Top 9 und 4/327-Anteile, B-LNr 21, Carport Top 10, alle KG 73417 Sachsenburg, **Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg**, BG Spittal an der Drau, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Spittal an der Drau, Abteilung 3, Mag. Christian Morak, Richter, vom 06.07.2023.**

HINWEIS:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Richter wird bei der gegenständlichen Bewertung ein Verkehrswert für alle bewertungsrelevanten Wohnungseigentumsobjekte zusammen ausgewiesen.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSTICHTAG

23.08.2023 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste fotografische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 23.08.2023 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Frau Michaela Dworak	- Mieterin von Top 1a im EG
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Am Bauamt der Marktgemeinde Sachsenburg.
- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Spittal/Drau.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationssdienst KAGIS.
- Die Erhebungen der Sachverständigen über die Grundstückspreise bei Immobilienmaklern

- im Internet und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Am Grundbuch/Urkundensammlung des BG Spittal/Drau.
- Die von Frau Michaela Dworak bereitgestellten Unterlagen und Angaben.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevanten Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. (Abfrage über: www.umweltbundesamt.at)

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

1.3.5 FOTODOKUMENTATION

1.3.6 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2023, SV-Heft 3/2023
- BKI Baukosten 2023, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2023 der WKO
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Werte brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.

Im gegenständlichen Fall werden die Werte brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.

Sollte die bewertete Sache mit Rechnungsstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist der Nettowert vom ermittelten Verkehrswert (Bruttowert) zu berechnen in dem man den Verkehrswert durch den Faktor 1,2 (bei 20 % USt.) teilt.

Die Sachverständige empfiehlt jeden potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Die Bewertung etwaiger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkosten werden von der Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontamination untersucht.

Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht

beauftragt.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den im Punkt 1.1 genannten Zweck verwendet werden.

Eine darüber hinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.

Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 % bis 15 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

Ihre Daten sind uns wichtig!

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

EIGENTÜMER: Oliver KONETSCHNY

B-LNr 11 ANTEIL: 102/327 Wohnungseigentum an **Wohnung Top 4**
B-LNr 12 ANTEIL: 4/327 Wohnungseigentum an **Carport Top 6**
B-LNr 13 ANTEIL: 73/327 Wohnungseigentum an **Wohnung Top 3**
B-LNr 14 ANTEIL: 4/327 Wohnungseigentum an **Carport Top 5**
B-LNr 17 ANTEIL: 22/327 Wohnungseigentum an **Wohnung Top 1a**
B-LNr 18 ANTEIL: 4/327 Wohnungseigentum an **Carport Top 8**
B-LNr 19 ANTEIL: 42/327 Wohnungseigentum an **Wohnung Top 2**
B-LNr 20 ANTEIL: 4/327 Wohnungseigentum an **Carport Top 9**
B-LNr 21 ANTEIL: 4/327 Wohnungseigentum an **Carport Top 10**

Nach dem unten angeführten Grundbuchsauszug besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73417 Sachsenburg

EINLAGEZAHL 615

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

Letzte TZ 3262/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.65		GST-Fläche	196	
		Bauf.(10)	156	
		Gärten(10)	40	Marktplatz 3
.66/2		Gärten(10)	146	
207		Gärten(10)	162	
210		GST-Fläche	175	
		Bauf.(10)	17	
		Gärten(10)	158	
GESAMTFLÄCHE			679	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

11 ANTEIL: 102/327

Oliver Konetschny

GEB: 1990-06-02 ADR: Stavangergasse 1/17/12, Wien 1220

a 199/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2019-11-27 Eigentumsrecht

b 199/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4

c gelöscht

12 ANTEIL: 4/327

Oliver Konetschny

GEB: 1990-06-02 ADR: Stavangergasse 1/17/12, Wien 1220

a 199/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2019-11-27 Eigentumsrecht

b 199/2020 Wohnungseigentum an Carport Top 6

c gelöscht

13 ANTEIL: 73/327

Oliver Konetschny

GEB: 1990-06-02 ADR: Stavangergasse 1/17/12, Wien 1220

a 199/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2019-11-27 Eigentumsrecht

b 199/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3

c gelöscht

- 14 ANTEIL: 4/327
 Oliver Konetschny
 GEB: 1990-06-02 ADR: Stavangergasse 1/17/12, Wien 1220
 a 199/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2019-11-27 Eigentumsrecht
 b 199/2020 Wohnungseigentum an Carport Top 5
 c gelöscht
- 15 ANTEIL: 64/327
 Bettina Schorn
 GEB: 1967-02-05 ADR: Stallarngasse 8, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1b
 b 2962/2020 IM RANG 2290/2020 Kaufvertrag 2020-05-18
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 16 ANTEIL: 4/327
 Bettina Schorn
 GEB: 1967-02-05 ADR: Stallarngasse 8, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Carport Top 7
 b 2962/2020 IM RANG 2290/2020 Kaufvertrag 2020-05-18
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 17 ANTEIL: 22/327
 Oliver Konetschny
 GEB: 1990-06-02 ADR: Halblehenweg 53, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1a
 b 4714/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2020-07-30
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 18 ANTEIL: 4/327
 Oliver Konetschny
 GEB: 1990-06-02 ADR: Halblehenweg 53, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Carport Top 8
 b 4714/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2020-07-30
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 19 ANTEIL: 42/327
 Oliver Konetschny
 GEB: 1990-06-02 ADR: Halblehenweg 53, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
 b 4714/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2020-07-30
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 20 ANTEIL: 4/327
 Oliver Konetschny
 GEB: 1990-06-02 ADR: Halblehenweg 53, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Carport Top 9
 b 4714/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2020-07-30
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
- 21 ANTEIL: 4/327
 Oliver Konetschny
 GEB: 1990-06-02 ADR: Halblehenweg 53, Wien 1220
 a 199/2020 Wohnungseigentum an Carport Top 10
 b 4714/2020 IM RANG 5851/2019 Kaufvertrag 2020-07-30
 Eigentumsrecht
 c gelöscht

***** C *****

- 3 auf Anteil B-LNR 13 14
 a 199/2020 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-12-23
 PFANDRECHT EUR 118.900,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 11.800,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)
 b 155/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt 69Cg 3/23p)
 c 2250/2023 siehe C-LNR 9

- 4 auf Anteil B-LNR 11 12
a 199/2020 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-11-27
PFANDRECHT EUR 132.600,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 26.500,-- im Höchstbetrag
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b 199/2020 Kautionsband
c 232/2023 Hypothekarklage (LGZ Wien 7Cg 6/23p)
- 6 auf Anteil B-LNR 15 16
a 2962/2020 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2020-05-18
PFANDRECHT EUR 103.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.300,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b 2962/2020 Kautionsband
- 7 auf Anteil B-LNR 17 18
a 4714/2020 Schuldschein 2020-08-14
PFANDRECHT EUR 36.800,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 7.300,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b 4714/2020 Kautionsband
c 232/2023 Hypothekarklage (LGZ Wien 7Cg 6/23p)
- 8 auf Anteil B-LNR 19 20 21
a 4714/2020 Schuldschein 2020-08-14
PFANDRECHT EUR 64.800,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 12.900,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b 4714/2020 Kautionsband
c 232/2023 Hypothekarklage (LGZ Wien 7Cg 6/23p)
- 9 auf Anteil B-LNR 11 bis 14 17 bis 21
a 2250/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 112.552,98
2 % Z 1 % VZ 3 % ZZ seit 2023-01-01
Kosten EUR 6.068,86 4 % Z seit 2023-03-01
Kosten EUR 1.721,74
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v) (6E 4/23w)
b 2250/2023 Pfandrecht C-LNR 3
- 10 auf Anteil B-LNR 11 12 17 bis 21
a 3262/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR
131.010,90 3,10 % Z seit 2023-01-01
37.570,98 2,70 % Z seit 2023-01-01
65.700,44 2,70 % Z seit 2023-01-01
18.199,17 5,47 % Z seit 2023-01-10
11.487,94 5,47 % Z seit 2023-01-01
Kosten EUR 8.447,-- 4 % Z seit 2023-03-08
Kosten EUR 2.313,52
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(6E 9/23f)

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

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

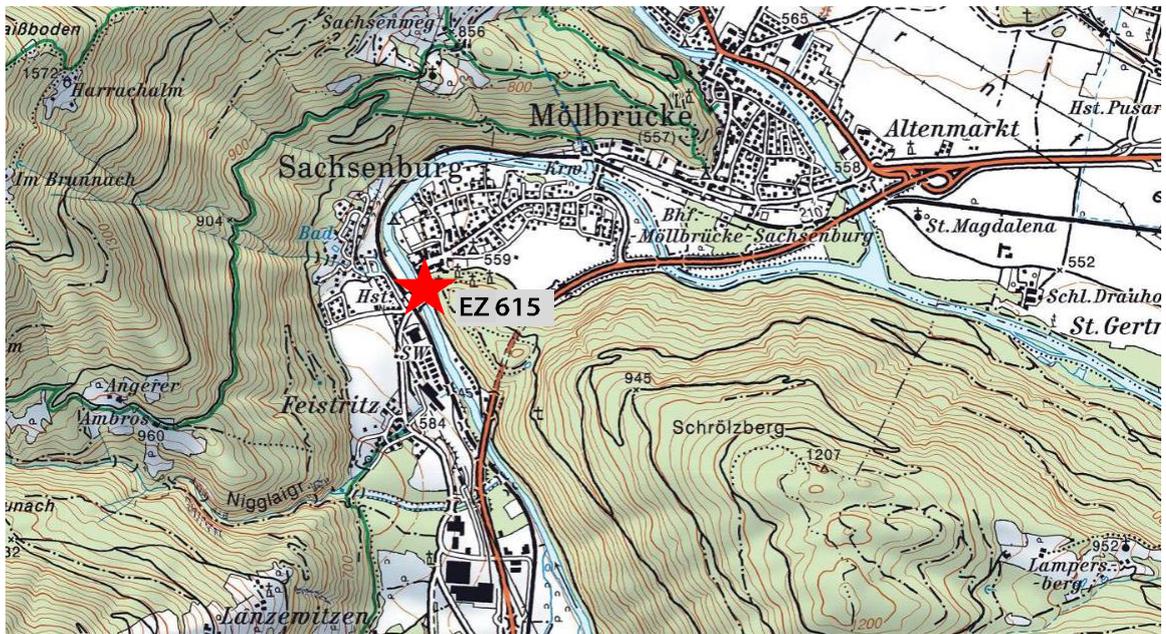


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Spittal an der Drau
Ortsname/Gemeinde: Sachsenburg
Adresse: Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg

Gefahrenzonenplan: Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach-, Lawinen- oder Erosionsgebiete "beherbergen". Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen dienen.
Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich tlw. in der gelben Gefahrenzone Wildbach (Drau), siehe Punkt 2.2.2. Flächenwidmung.

Liegenschaftslage: Im südwestlichen Teil von Sachsenburg unmittelbar an der L 14 Drautalstraße/Ortsdurchfahrtsstraße gelegen. Die Grundstücke 65, 66/2 und 207 befinden sich östlich der L 14 Drautalstraße, das Grundstück 210 liegt ebenfalls direkt angrenzend, jedoch westlich der L 14 Drautalstraße. Das Ortszentrum von Sachsenburg erreicht man fußläufig in ca. 6 min, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau erreicht man in 13,00 km und ca.15 Autofahrminuten. Der Drauradweg verläuft im Westen, direkt angrenzend an das Grundstück 210, das Wohnhaus ist vom Ufer/Damm der Drau nur ca. 30 m Luftlinie entfernt.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A10 Tauernautobahn Knoten-Spittal-Millstätter See liegen ca. 11,00 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Der Bahnhof Markt Sachsenburg liegt ca. 170 m oder 2 Gehminuten entfernt.

Infrastruktur: Sachsenburg bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	2	4	8	19
Schulen	0	0	1	2	5
Kindergärten	0	0	1	2	3
Arztpraxen	0	1	2	3	7
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	1	2	3	7
Entfernung zur nächsten Haltestelle	95 m				
Entfernung zur nächsten Schule	337 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	193 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	2.170 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	138 m				
Entfernung zur nächsten Hausarztpraxis	138 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Normale bis mäßig Wohnlage, im Siedlungsbereich mit Mischbebauung, kaum nachgefragt (wenig Sonne), Immissionen durch Autoverkehr zeitweise möglich.

Bebauung: Teilweise unterkellertes, in den Hang bzw. zum Hang (Kalvarienberg) gebautes **Wohngebäude**, **Autounterstände/Carports** mit Terrasse am Dach und ein **Lagergebäude** auf Grundstück 210.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit:

Die Grundstück östlich der Straße sind von Ost nach West stark abfallend, das Grundstück 210 westlich der Straße kann als ebenes Grundstück angesehen werden, unregelmäßiger Grenzverlauf, werden von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt.

Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG



GEFAHRENZONEN:

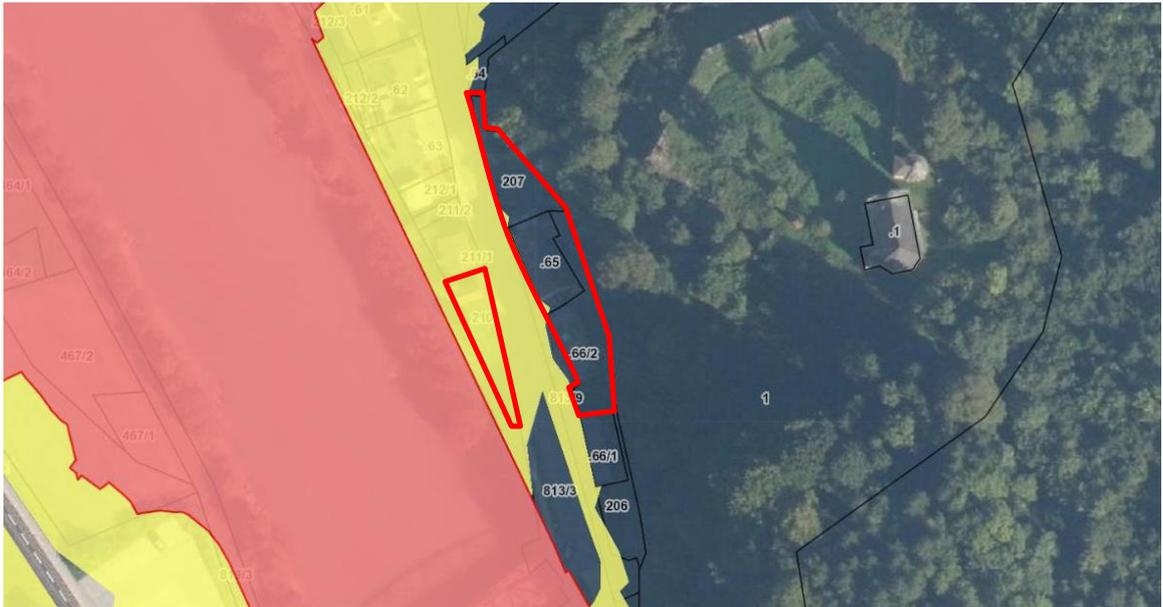


Abbildung 5: GEFAHRENZONEN

Quelle: © KAGIS

Das Grundstück 210 der bewertungsrelevanten Liegenschaft befindet sich in der gelben Gefahrenzone Wildbach der Drau.

*"**Die Rote Gefahrenzone** umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist."*

*„**Die Gelbe Gefahrenzone** umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist.“*

(Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

In der Roten Gefahrenzone ist absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines "Antrages auf Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes", der über die zuständige Gebietsbauleitung an die Abteilung IV/5 des BMLFUWs gestellt werden kann.

Eine Bebauung in der Gelben Gefahrenzone ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

2.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung: Stromnetz der KNG-Kärnternetz (Kelag-Überlandleitung).

Wasserversorgung: Wassernetz der Marktgemeinde Sachsenburg.

Abwasserentsorgung: Ortskanalisation - Marktgemeinde Sachsenburg.

Müllbeseitigung: Müllentsorgung der Marktgemeinde Sachsenburg.

Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss im Haus, Zentrale SAT-Anlage, Antenne am Dach.

2.2.4 HAUSVERWALTUNG - ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Frau Dworak gibt es eine für Wohnungseigentumsobjekte übliche Hausverwaltung nicht.

Sie zahlt zweitweise die Abgaben bei der Gemeinde und fordert dann Anteilsmäßig die Beträge bei den Mietern ein.

Die monatliche Vorschreibung für die Betriebskosten und Heizkosten sind in den Mietverträgen festgehalten:

Wohnung Top 1a: € 75,00/Monat (BK + HK)

Wohnung Top 2: € 110,00/Monat (BK + HK)

Wohnung Top 3: € 95,00/Monat (BK + HK)

Strom, Telefon und GIS werden in Eigenverantwortung angemeldet.

Nachfolgende Abgabenrückstände sind für die gesamte EZ 615 (siehe Kontoauszüge in den Anlagen) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Marktgemeinde Sachsenburg	- Kanal, Müll inkl. Mahngebühren	€	2.188,47
	- Wasser	€	0,00
Verwaltungsgemeinschaft Spittal	- Grundsteuer	€	190,20
SUMME			€ 2.378,67

2.2.5 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das ursprüngliche Wohngebäude wurde 1994 umfangreich umgebaut und insgesamt **5 Mietwohnungen** errichtet, 1999 wurden die Autounterstände/Carports errichtet.

Drei der 4 bewertungsrelevanten Mietwohnungen waren bei der Befundaufnahme bewohnt bzw. **vermietet** (siehe Mietverträge in den Anlagen).

Eine Wohnung (Top 4 im DG) war unbewohnt/nicht vermietet.

Die Carports sind mit den Wohnungen gemeinsam tlw. vermietet.

Erdgeschoss Wohnung Top 1a inkl. 1 PKW-Stellplatz im Carport (Top 8):

Vermietet an Michaela Dworak (lt. Mietvertrag Top 4/EG), **Mietbeginn 01.07.2016**, seit 30.06.2019 unbefristet.

Obergeschoss Wohnung Top 2 inkl. 1 PKW-Stellplatz im Carport (Top :

Vermietet an Ismail Abdul Kader, **Mietbeginn 01.09.2022**, befristet auf 3 Jahre.

Obergeschoss Wohnung Top 3 inkl. 1 PKW-Stellplatz im Carport:

Vermietet an Alatrach Wafaa), **Mietbeginn 01.09.2022**, befristet auf 3 Jahre.

Obergeschoss Wohnung Top 4: unbewohnt – **nicht vermietet**.

HINWEIS:

Bei den Erhebungen am Bauamt der Marktgemeinde Sachsenburg stellte sich heraus, dass das Grundstück 210 der EZ 615 2021 bereits „verkauft“ wurde (siehe Kaufvertrag vom 18.02.2021 in den Anlagen), grundbücherlich jedoch nicht eingetragen.

Die Erhebungen ergaben, dass die erforderliche Teillöschungsbewilligung von der Bausparkasse Wüstenrot AG nicht vorgelegt wurde (siehe Schriftverkehr in den Anlagen). Mit 03.03.2022 verfiel das von den Verkäufern unterschriebene Rangordnungsgesuch.

Daher ist im gegenständlichen Fall vom zum Bewertungsstichtag aktuellen Grundbuchsstand auszugehen, und der Kaufvertrag nicht zu berücksichtigen.

Der Kaufpreis von € 3.500,00 plus Nebengebühren von € 1.000,00 wäre auf das Treuhandkonto von Dr. Josef Trampitsch zu überweisen gewesen.

Die Gemeinde hat am 09.04.2021 (siehe Buchungsbestätigung in den Anlagen) jedoch nur € 3.902,49 auf das Treuhandkonto überwiesen, da Abgabenrückstände von € 597,51 abgezogen wurden.

Laut Angabe von Herrn Alexander Edlinger, von der Finanzverwaltung der Marktgemeinde Sachsenburg, war das mit den Verkäufern so vereinbart worden.

2.2.6 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der gesamten Liegenschaft EZ 615, KG 73417 Sachsenburg, wird von der Verwaltungsgemeinschaft Spittal an der Drau mit € 12.100,00 angegeben.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 93,60.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Marktgemeinde Sachsenburg eingesehen werden und folgenden Unterlagen wurden erhoben:

WOHNGEBÄUDE:

1994 - Der **Baubewilligungsbescheid** für den Umbau des **Wohnhauses in Mietwohnungen** ist vom 04.07.1994.

AUTOUNTERSTÄNDE/CARPORT:

1999 - Der **Baubewilligungsbescheid** für den Neubau der **Holzlage und Auto-unterstände** ist vom 17.09.1999.

Eine Bauvollendungsmeldung für beide Bauvorhaben fehlt bis zum Bewertungsstichtag.

Wann das Lagergebäude auf dem Grundstück 210 errichtet wurde, konnte nicht erhoben werden.

Bebauung:

Wohngebäude: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachboden.

Autounterstand/Carport: Erdgeschoss.

Lagergebäude: Erdgeschoss

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, soweit vorhanden, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen sind in den beiliegenden Plänen (vom Nutzwertgutachten) entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, der Baubeschreibung und der Befundaufnahme.

Nutzwert/Anteile: Mit dem Gutachten des Sachverständigen, Dipl.-Ing. Gerolf Urban vom 22.11.2019, wurden die Nutzwerte und Mindestanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes idgF festgesetzt (siehe Auszug in den Anlagen: Sachverständigengutachten TZ 199/2020 und Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag).

WE-Objekte: Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten, 6 überdachte KFZ-Abstellplätze/ Carport.

Abstellräume: 3 Abstellräume im Lagergebäude/Holzlage auf dem Grundstück 210 – siehe aber Nutzungs- und Bestandsverhältnisse unter Punkt 2.2.5!

Allgemeinflächen: Erschließungsflächen, Heiz- und Kellerräume, die unbebauten und nicht zugeordneten Freiflächen.

Konstruktion/Ausbau: Die allgemeinen konstruktiven Angaben sind der Baubeschreibung zu entnehmen (siehe Anlagen).

Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt die Angaben.

Dach:	Holzdachstuhl, Satteldach mit Quergiebel und Dachgaube, Dacheindeckung mit Betonziegel, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
Wände/Decke:	Verputz/gespachtelt und gemalt.
Böden:	Fliesen, PVC-Belag, Laminat, Fertigparkett.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung und Sprossenteilung im Scheibenzwischenraum, Fensterbänke innen: beschichtete Holzspanplatten, Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Türen:	<u>Wohnungseingangstüre:</u> Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, Türglocken außen bei den jeweiligen Wohnungseingangstüren. <u>Innentüren:</u> Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Stahlzargen.
Heizung/WW:	Hauseigene Zentralheizung mit Öl-Heizkessel (Hoval, BJ 1999), Kunststoff-Öltank (3.800 Liter), Warmwasseraufbereitung in jeder Wohneinheit separat mit E-Warmwasserboilern, Plattenheizkörper mit Raumtemperaturregler.
Erschließung:	<u>Zugang Erdgeschoss</u> vom Westen, Bodenfläche /Befestigung mit Betonsteinpflaster. <u>Zugang Obergeschosse</u> von Osten, über Außentreppe (zweiläufige Betontreppe, Tritt- und Setzstufenoberfläche mit Waschbetonplatten, schmiedeeisernes Geländer einseitig) und dem Zugangsweg zwischen Wohngebäude und Stützwand/Felsen auf Obergeschossniveau, ebenfalls mit Waschbetonplatten befestigt, Entwässerungsrinne entlang der Stützwand im Osten (siehe Foto 21).
Allgemein:	4 Postkästen beim Zugang im Westen, Zentraler E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse mit den Stromzählern für jede Wohneinheit im EG-Kellertreppe.

2.3.2 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energetisch miteinander zu vergleichen.

Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen.

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB)** unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.

Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweise vor.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.3.3 ZUBEHÖR UND INVENTAR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist (Ö-Norm B1802, Pkt. 5.4.4).

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert, sondern um eine Form des Gebrauchswertes.

Bei der Befundaufnahme waren die Wohnungen voll möbliert - siehe Fotodokumentation, das vorgefundene Inventar befindet sich jedoch im Eigentum der Mieter.

Daher wird nur der Gebrauchswert des bewertungsrelevanten Zubehörs von der Sachverständigen, ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.

2.3.4 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten **Zubehör** ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und eventuell **bewertungsrelevantes Zubehör angeführt, beschrieben und bewertet wird.**

Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt bzw. ersetzt die Beschreibung.

2.3.4.1 KELLERGESCHOSS

Die Kellerräume stellen Allgemeinflächen dar, Wohnungseigentum kann nicht bestehen, da diese in gemeinsamer Nutzung sind.

HINWEIS:

Im den Innenräumen des Kellergeschosses stand bei der Befundaufnahme ca. 1 cm hoch das Wasser. Lt. Angabe von Frau Dworak wird der Keller bei Starkregen überschwemmt, sie hat eine E-Pumpe angeschafft, um das eintretende Wasser hinaus pumpen zu können – auch damit die Elektrik beim Öl-Heizkessel keinen Schaden nimmt.

Massive Putzschäden/Ausblühungen und Stockflecken im Wand und Bodenbereich.

Kellertreppe/VR: Schmiedeeiserne Gehtür beim Treppenaustritt/EG, sehr steile Betontreppe, Betonboden beim Treppenantritt/KG, Wände im KG unverputzt, Wände im EG mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten) und Kunstharzputz, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse mit den Stromzählern für jede Wohneinheit, Stahltüre mit Stahlzarge in den Heizraum.

Heizraum: Fliesenboden, Wände und Gewölbedecke verputzt und gemalt, Öl-Heizkessel (Hoval, BJ 1999), separate Heizkreise für die 5 Wohnungen.

Tankraum: Betonboden, Wände und Gewölbedecke verputzt und gemalt, augenscheinlich kein Dichtanstrich, Kunststoff-Öltank (3.800 Liter), Öl-Einfüllstutzen beim Fenster in der Westfassade/Straßenseite, eine Plastikschüssel wurde unter die Zuleitung (siehe Foto 9) gestellt, da lt. Angabe von Frau Dworak die Zuleitung/das Verbindungsstück an dieser Stelle undicht ist.

2.3.4.2 ERDGESCHOSS

HINWEIS:

Die Wohnung Top 1b ist nicht im Eigentum des Verpflichteten (siehe Auftrag und GB-Auszug) und wird daher nicht beschrieben.

2.3.4.2.1 WOHNUNG TOP 1a

Vorraum: Siehe Fotodokumentation.

Küche: Wand zwischen den Ober- und Unterschränken verflies, E-Wohnungsverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse.

Zubehör:

- **Küchenzeile**, ca. 2,00 m lang, Ober- und Unterschränken mit Kunststofffronten, Schichtstoff-Arbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche und Einhand-Mischarmatur.
- Geräte:** - E-Herd mit 2 gusseisernen Kochplatten.

Bad/WC: Wände raumhoch verflies, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank und Einhand-Mischarmatur, Etagere und Spiegelschrank darüber, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Eckeinstieg, Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 Warmwasserboiler (AEG), 1 Waschmaschinenanschluss.

Zimmer: Eine Stufe niedriger als das Küchenniveau, SAT-Anschluss.

HINWEIS:

Laut Mieterin sollen in den Zwischenräumen der Wände (Ständerwände mit Rigipsverkleidung) immer wieder Nagetiere zu hören sein, einmal soll ein Marder verstorben sein und es habe tagelang gestunken.

2.3.4.3 OBERGESCHOSS

2.3.4.3.1 WOHNUNG TOP 2

Vorraum: E-Wohnungsverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse.

Bad/WC: Wände raumhoch verflies, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Etagere und Spiegelschrank darüber, 1 eingemauerte Badewanne mit Duschvorhang, Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 Warmwasserboiler (EHT), 1 Waschmaschinenanschluss; mechanische Entlüftung (ein mit Lichtschalter).

Küche: Wand zwischen den Ober- und Unterschränken verflies.

Zubehör:

- **Einbauküche** mit Ober- und Unterschränken, Kunststofffronten, Schichtstoff-Arbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche und Einhand-Mischarmatur.

- Geräte:** - E-Herd mit 4 gusseisernen Kochplatten (Gorenje), Backrohr darunter,
- Dunstabzug (Gorenje) im darüber,
- Kühlschrank mit Frontabdeckung (Gorenje).

Zimmer: SAT-Anschluss.

2.3.4.4 WOHNUNG TOP 3

VR/Gang: E-Wohnungsverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse, offener Türbogen zum Wohnraum.

Bad/WC: Wände raumhoch verflies, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Badezimmerschrank mit Waschbecken, mit Einhand-Mischarmatur und Spiegel, 1 eingemauerte Badewanne mit Duschvorhang, Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 Warmwasserboiler (EHT), 1 Waschmaschinenanschluss, mechanische Entlüftung (ein mit Lichtschalter).

- Wohnen: SAT-Anschluss.
- Zimmer 1: Siehe Fotodokumentation.
- Küche: Zwei Stufen höher vom Wohnraum, Wand zwischen den Ober- und Unterschränken verflieset.
Zubehör:
 ▪ **Einbauküche**, Ober- und Unterschränken mit Holzfronten, Schichtstoff-Arbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche und Einhand-Mischarmatur.
Geräte: - Cerankochfeld (Ignis) mit Backrohr darunter,
 - Dunstabzugshaube Niro (Elektrabregenz) darüber,
 - Kühl-Gefrierkombischrank mit Frontabdeckung (Siemens),
 - Geschirrspüler mit Frontabdeckung (Beko).
 ▪ **Essplatz** mit gepolsterter Eckbank, Tisch und 2 Sessel.
- Zimmer 2: Zwei Stufen höher von der Küche.
HINWEIS:
 Laut den Mietern ist die westliche Wand (zum Hang/Felsen) ständig feucht – das Wasser drückt vom Hang - es entsteht Schimmel/Stockflecken. Es wird immer wieder neu ausgemalt, darum ist bei der Befundaufnahme auch kein Schimmel/Stockflecken ersichtlich.
- Abstellraum: Siehe Fotodokumentation.

2.3.4.5 DACHGESCHOSS

2.3.4.5.1 WOHNUNG TOP 4

- Vorraum 1: Auf Obergeschossniveau, Wände tlw. verflieset.
- Treppenhaus/
 Vorraum 2 + 3: Tritt- und Setzstufenoberfläche und Boden verflieset, Einseitiger Handlauf, E-Wohnungsverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse, Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in Stahlblechausführung. Putzschäden an der Decke durch Wassereintritt (siehe Foto 50) – möglicherweise durch eine undichte Stelle im Dach.
- Zimmer 1: Siehe Fotodokumentation.
- Schlafzimmer: Niedrige Tür, erhöht eingebaut, zum Dachraum/Zimmer 2.
- Dachraum/Zi 2: Siehe Fotodokumentation.
- WC: Wände bis zur Dachschräge/Decke verflieset, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung ein mit Lichtschalter), das Holz-Dachflächenfenster weist Schäden/Schimmel durch Feuchtigkeit auf (siehe Foto 59).
- Bad: Wände bis zur Dachschräge/Decke verflieset, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Etagere und Spiegel darüber, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 Warmwasserboiler (EHT), 1 Waschmaschinenanschluss, mechanische Entlüftung (ein mit Lichtschalter), Holz-Dachflächenfenster ebenfalls mit Schäden/Schimmel durch Feuchtigkeit.

Wohnzimmer: SAT-Anschluss (frei verlegtes Kabel).

Zimmer 3: SAT-Anschluss.

Küche: Beim Dachflächenfenster und Teile der Wände/Säule verflies, vorgesehener Kaminanschluss.

Zubehör:

▪ **Küchenzeile**, ca. 3,50 m lang, Ober- und Unterschränken mit Schichtstoff-Fronten, Schichtstoff-Arbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche und Einhand-Mischarmatur.

Geräte: - Cerankochfeld (Miele) mit Backrohr darunter,
- Dunstabzugshaube Niro (Whirlpool) darüber,
- Kühl-Gefrierkombischrank (Zanussi/Standgerät),

HINWEIS:

Lt. Frau Dvorak gab es einen Wasserschaden (ca. 2018/2019, schadhaftes Ventil), danach wurde der neu Laminatboden im Wohnzimmer und der Küche verlegt.

2.3.4.6 DACHBODEN

Zugang: Über die Dachbodentreppe (Minka) in Stahlblechdurchführung vom Vorraum/Top 4.

Boden: Holzwerkstoffplatten mit Dämmung darunter.

Holzdachstuhl mit Pfetten, Sparren und Rauschalung, Dacheindeckung mit Betonziegel, kein Strom/Lichtstrom eingeleitet.

2.3.5 AUTOUNTERSTÄNDE/CARPORTS

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Massivbauweise (Stahlbeton) mit Flachdach, zur Straßenseite (westseitig) offen, Strom/Lichtstrom Aufputz eingeleitet.

Das Flachdach wird als Terrasse genutzt, tlw. als Zubehör der Top 4 zugeordnet (Holzpergola), tlw. als Allgemeinfläche, Geländer aus Formrohrkonstruktion mit horizontalen Holzbrettern.

HINWEIS:

- Feuchte Betonwände mit Grün/Grauschleier durch die mangelnde Abdichtung/einfache Bauweise des gesamten Gebäudes.
- In der Decke wurde ein Deckendurchbruch für spätere Installationen vorgesehen (siehe Foto 76), durch mangelnde bis gar keine Abdichtung kommt es zu Wassereintritt.
- Das gesamte Gebäude wurde nicht wie in der Baubeschreibung ausgeführt bzw. fertiggestellt.

2.3.6 LAGERGEBÄUDE

Einfacher Holzriegelbau auf Punktfundament, Türen mit vertikalen Holzlatten und Bogenschloss, Satteldach mit Dacheindeckung aus Betonziegel, im Norden wurde ein Tiergehege angebaut (siehe Foto 78).

Bei der Befundaufnahme konnten die Abstellräume nicht geöffnet werden, siehe Fotodokumentation.

2.3.7 AUSSENANLAGEN - ALLGEMEINFLÄCHEN

Befestigung: Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten.

Freiflächen: Steile Böschungen und tlw. Fels, Gelände mehrfach geebnet, tlw. bestockt mit Sträuchern, Niveauunterschiede sind mit massiven Stützwänden und Treppen ausgebildet.
Entlang der westlichen Grundgrenze befindet sich ein **Steinschlagschutz** (siehe Foto 84 – Foto 86), errichtet von der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Das Grundstück 210 stellte eine Ebene Wiesenfläche dar.

2.3.8 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude** handelt es sich um ein älteres Objekt, das 1994 umfangreich umgebaut und saniert wurde.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

Im Kellergeschoss:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden und Böden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Diese ergeben sich meist durch die einfache Bauweise, mangelnde Isolierung und Abdichtung.
Hangseitige Drainagen sollen lt. Frau Dworak zwar bestehen, sind jedoch nicht ausreichend bzw. funktionieren nicht.
- Bei der Befundaufnahme stand ca. 1 cm hoch das Wasser, bei Starkregen wird der Keller immer wieder überschwemmt.
- Die Öl-Zuleitung (siehe Foto 9) beim Öltank ist undicht, eine Plastischüssel wurde untergestellt.

Im Erdgeschoss:

- In den Zwischenräumen der Wände (Ständerwände mit Rigipsverkleidung) sollen immer wieder Nagetiere zu hören sein, einmal soll ein Marder verstorben sein und es habe tagelang gestunken.
- Die Außentreppe und Stützwände weisen an einigen Stellen Mauer- und Putzschäden (siehe Foto 83) durch Feuchtigkeit und Frost auf.

Im Obergeschoss/Wohnung Top 3:

- Die westliche Wand in Zimmer 2 (zum Hang/Felsen) ständig feucht und beginnt zu schimmeln. Es wird immer wieder neu ausgemalt, darum ist bei der Befundaufnahme kein Schimmel/Stockflecken ersichtlich.

Im Dachgeschoss/Wohnung Top 4:

- Putzschäden an der Decke im Vorraum 2 durch Wassereintritt (siehe Foto 50) – möglicherweise durch eine undichte Stelle im Dach.
 - Die Dachflächenfenster in Bad und WC weisen Schäden/Schimmel durch Feuchtigkeit auf.
- Der Allgemeine Bau- und Erhaltungszustand des **Wohngebäudes** ist dem Alter entsprechend erhalten, Instandsetzungen und Erneuerungen sind jedoch erforderlich.

Die **Autounterstände/Carports** wurden bautechnisch besser geplant (siehe Baubeschreibung von 1999 in den Anlagen) als schlussendlich ausgeführt bzw. nicht fertig gebaut. Durch die einfache/unfertige Bauweise und dem offene Deckendurchbruch führt es zu feuchten Betonwänden und Decken mit Grün/Grauschleier, in weiterer Folge sind Mauer Schäden zu erwarten.

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Stockflecken: Unschöne gelbliche, grünliche, bräunliche bis grau-schwarz schattierte Verfärbungen an den Wänden oder der Decke entstehen durch zu viel Feuchtigkeit und werden landläufig als „**Stockflecken**“ bezeichnet.

Bei der Entstehung von Stockflecken spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

- Es herrscht zu viel Feuchtigkeit
- Die Feuchtigkeit kann nicht abtrocknen
- Es besteht zu wenig Luftzirkulation

Zu viel Feuchtigkeit kann allerdings auch auf eine fehlerhafte Dämmung hinweisen.

Bei Wärmebrücken kann im Dämmmaterial Wasser kondensieren und so für zu viel Feuchtigkeit sorgen.

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen, sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt. Für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen, dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Die Anwendung des **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, wäre grundsätzlich geeignet.

Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Immobilienmarktes von Wohnungseigentumsobjekten eingeht.

Bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert müssten Zu- oder Abschläge für die wertbeeinflussenden Merkmale vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

Im Sinne der Bewertungswissenschaft und auch als sachlich zu rechtfertigenden Gründen, ist daher für die Bewertung von Eigentumswohnungen, wie in diesem Fall, das **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile: Badezimmersausrüstung, Heizungs- Sanitär- und Elektroinstallationen und der Allgemeinflächen.

3.2 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und somit die direkte Feststellung des Verkehrswertes, erfolgt durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Wohnungsalter, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, wirtschaftliches und soziales Umfeld, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Objekt möglichst übereinstimmen.

Gerade bei Wohnungseigentumsobjekten sind fast immer geeignete Vergleichspreise, z.B. je m²/Nutzfläche, in ausreichender Anzahl erhebbar und zumeist auch besonders signifikante aus derselben Wohnanlage bzw. Geschäfts- oder Büroobjekte.

Unter diesen Voraussetzungen, welche sorgfältig zu prüfen sind und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduziert, führt diese Bewertungsmethode im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

3.2.2 NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Definition im § 17 Abs. 2 MRG:

"Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen."

Die Flächen wurden dem erhobenen Nutzwertgutachten entnommen:

Top 1a	EG	Wohnung	Zimmer	15,23 m ²
			Küche	3,79 m ²
			Bad/WC	3,40 m ²
			Vorraum	2,19 m ²
			Nutzfläche Top 1a	24,61 m²
Top 2	OG	Wohnung	Bad/WC	5,72 m ²
			Vorraum	1,97 m ²
			Gang	2,47 m ²
			Küche	8,92 m ²
			Zimmer	22,02 m ²
	Nutzfläche Top 2	41,10 m²		
	EG-Holzlage	Zubehör	Abstellraum	2,90 m ²
Top 3	OG	Wohnung	Vorraum	2,44 m ²
			Bad/WC	5,99 m ²
			Gang	1,32 m ²
			Zimmer	15,32 m ²
			Wohnen	21,39 m ²
			Küche	10,79 m ²
			Zimmer	13,09 m ²
			Abstellraum	2,70 m ²
Nutzfläche Top 3	73,04 m²			

Top 4	OG	Wohnung	Vorraum	2,54 m ²
	DG	Wohnung	Zimmer	16,77 m ²
			Kochen/Essen	16,33 m ²
			Wohnen	15,05 m ²
			Vorraum	3,30 m ²
			Vorraum	2,47 m ²
			WC	1,57 m ²
			Bad	5,89 m ²
			Zimmer	12,41 m ²
			Schlafen	13,47 m ²
			Dachraum	13,92 m ²
			Nutzfläche Top 4	103,72 m²
		OG-Garage		Terrasse
	EG-Holzlage	Zubehör	Abstellraum	5,80 m ²
Top 5	EG		Carport	13,92 m²
Top 6	EG		Carport	13,92 m²
Top 7	EG		Carport	13,90 m²
Top 8	EG		Carport	13,90 m²
Top 9	EG		Carport	13,86 m²
Top 10	EG		Carport	13,86 m²

3.2.3 VERGLEICHSPREISE

Daten zu Wohngebäude in der Gemeinde Sachsenburg:

Minimum:	€	95.000,00
Maximum:	€	365.000,00
Anzahl der Vergleichswerte:		24
Jährliche Veränderung/Valorisierungsfaktor	€	-6,2 %

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag 31.12.2022 gewonnen.

Auszugehen ist von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden im bewertungsrelevanten **Wohngebäude** insgesamt 5 Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr erhoben und folgende, **korrigiert mit dem Valorisierungsfaktor – 6,2 %**,) herangezogen:

VERGLEICHSPREISE										
Wohnungseigentumsobjekt Marktplatz 3, 9751	TZ	Jahr	V-Datum	NFL in m ²	Kaufpreis in m ²	Preis/m ² in €	Val. Preis/ m ² in €	Anteile	Preis/Anteil in €	Val. Preis/ Anteil in €
Wohnung Top 1a	4714	2020	30.07.2020	24,61	41.947,00	1.704,47	1.383,30	22	1.906,68	1.547,41
Wohnung Top 1b	2962	2020	18.05.2020	69,98	119.000,00	1.700,49	1.359,15	64	1.859,38	1.486,14
Wohnung Top 2	4714	2020	30.07.2020	41,10	70.053,00	1.704,45	1.383,30	42	1.667,93	1.353,66
Wohnung Top 3	199	2020	27.11.2019	73,04	124.000,00	1.697,70	1.307,51	73	1.698,63	1.308,22
Wohnung Top 4	199	2020	27.11.2019	103,72	160.766,00	1.550,00	1.193,78	102	1.576,14	1.213,91

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 1.381,87/Anteil**.

Da im gegenständlichen Fall alle Vergleichspreise von derselben Liegenschaft sind, ist ein **Vergleich mittels Anteile** zielführend und von Vorteil.

Eigentumsanteile von derselben Liegenschaft berücksichtigen schon bei der Nutzwertfestsetzung die Zuschläge oder Abschläge für Balkone, Terrassen, Loggien, Kellerabteile, Stockwerkslage, Ausrichtung, Parkplätze, usw.

3.2.4 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (**Kaufzeitraum, Lage, Ausstattung, Objektgröße, vorgefundener Zustand, etc.**), werden für die gegenständliche Bewertung **€ 1.380,00/Anteil, inkl. USt.**, festgesetzt.

Wohnung Top 1a	22 x € 1.380,00	€ 30.360,00
Wohnung Top 2	42 x € 1.380,00	€ 57.960,00
Wohnung Top 3	73 x € 1.380,00	€ 100.740,00
Wohnung Top 4	102 x € 1.380,00	€ 140.760,00
Carports Top 6, Top 5, Top 8, Top 9 und Top 10 = 4 x € 1.380,00 x 5		€ 27.600,00
VERGLEICHSWERT		€ 357.420,00

3.2.5 ZUBEHÖR

Der Gebrauchswert des bewertungsrelevanten Zubehörs (genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.4 - Ausstattungs- und Raumbeschreibung) wird von der Sachverständigen, ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, **unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal, inkl. USt., angesetzt.**

ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 1a	€ 300,00
ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 2	€ 1.200,00
ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 3 inkl. Essplatz	€ 2.500,00
ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 4	€ 2.000,00
SUMME ZUBEHÖR inkl. USt.	€ 6.000,00

3.3 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Laut aktuellem Immobilienpreisspiegel 2023 der WKO liegt der Preis für **gebrauchte Eigentumswohnungen***, **normaler Wohnlage Spittal an der Drau**, wie folgt:

- Einfacher Wohnwert € 1.188,57/m²
- Durchschnittlicher Wohnwert: € 1.429,14/m²
- Sehr guter Wohnwert: € 1.626,72/m²

***Gebrauchte Eigentumswohnungen:**

3-Zimmer Eigentumswohnung, durchschnittlich 70 m² Wohnfläche, **ohne PKW-Stellplatz**, in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Die im Immobilienpreisspiegel errechneten Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt, der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung ausgeschlossen.

Im Immobilienpreisspiegel der WKO sind die Wohnwerte wie folgt definiert:

Einfacher Wohnwert:

Einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Durchschnittlicher Wohnwert:

Gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert:

Erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Die bewertungsrelevanten Wohnungen liegen auf Grund ihrer Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustandes **beim einfachen bis durchschnittlichen Wohnwert**.

Die ermittelten Vergleichswerte der Wohnungen liegen umgerechnet demnach wie folgt bei rund:

- Wohnung Top 1a: € 1.234/m²** (€ 30.360,00 - Nutzfläche 24,61 m²)
- Wohnung Top 2: € 1.410/m²** (€ 57.960,00 - Nutzfläche 41,10 m²)
- Wohnung Top 3: € 1.379/m²** (€ 100.740,00 - Nutzfläche 73,04 m²)
- Wohnung Top 4: € 1.357/m²** (€ 140.760,00 - Nutzfläche 103,72 m²)

Die im Vergleichsverfahren ermittelten Rechenwerte entsprechen somit den Recherchen am Immobilienmarkt im Bereich des Preisbandes der vergleichbaren Eigentumswohnungen und der Markterfahrung der Sachverständigen.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Der vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand, Seite 25**.
- Es liegt kein Energieausweis vor und die Bauvollendungsmeldung fehlt.
- Eine für Wohnungseigentumsobjekte übliche Hausverwaltung gibt es nicht.

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ist eine eingeschränkte Verkäuflichkeit für diese Objekte zu erwarten, daher wird ein zusätzlicher **Wertabschlag von 10 %** zur Berücksichtigung der Marktsituation vorgenommen

3.3.1 VERKEHRSWERT

Vergleichswert gemäß Punkt 3.2.4	€ 357.420,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -35.742,00
Verkehrswert	€ 321.678,00

Der gerundete Verkehrswert der bewertungsrelevanten Anteile
102/327-Anteile, B-LNr 11, Wohnung Top 4,
4/327-Anteile, B-LNr 12, Carport Top 6,
73/327-Anteile, B-LNr 13, Wohnung Top 3,
4/327-Anteile, B-LNr 14, Carport Top 5,
22/327-Anteile, B-LNr 17, Wohnung Top 1a,
4/327-Anteile, B-LNr 18, Carport Top 8,
42/327-Anteile, B-LNr 19, Wohnung Top 2,
4/327-Anteile, B-LNr 20, Carport Top 9 und
4/327-Anteile, B-LNr 21, Carport Top 10,
an der Liegenschaft EZ 615, KG 73417 Sachsenburg, Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg,
BG Spittal an der Drau,
beträgt zum Bewertungsstichtag 23.08.2023:
€ 322.000,00

In Worten: dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro



Pusarnitz, am 27. Oktober 2023

.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

LAGEPLAN, PLÄNE, BAUBESCHIED und BAUBESCHREIBUNGEN
KONTOAUSZUG – Finanzverwaltung Marktgemeinde Sachsenburg
KONTOBLATT – Verwaltungsgemeinschaft Spittal/Drau
AUSSERBÜCHERLICHER KAUFVERTRAG vom 18.02.2021 mit Schriftverkehr
NUTZWERTGUTACHTEN vom 20.11.2019
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG TZ 199/2020
MIETVERTRÄGE