



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 12/23x

Schillerstraße 1
9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:
Roman BERGMOSER
geboren am 31.07.1960

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden **Liegenschaft**
EZ 1371, je 1/2-Anteile, B-LNr 3 und B-LNr 4, KG 73419 Spittal an der Drau,
Liesersiedlung 40, 9800 Spittal/Drau, BG Spittal an der Drau.

BETREIBENDE PARTEI: Walter KOINEGG
geb. 03.04.1955
Forstgartenstraße 48, 9800 Spittal an der Drau
Vertreten durch:
Dr. Barbara Schupfer, Rechtsanwalt,
Hauptstraße 34, 9873 Döbriach

VERPFLICHTETE PARTEI: Robert BERGMOSER
geb. 31.07.1960
Treffling 188, 9871 Seeboden
Vertreten durch:
Mag. Helmut Gruber, Rechtsanwalt,
Tiroler Straße 12, 9800 Spittal/Drau

WEGEN: € 35.000,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 1371	€ 170.000,00
------------------	---------------------------------	---------------------

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	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	4
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ – DSG	7
2.	BEFUND	7
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	7
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	VER- UND ENTSORGUNG	12
2.2.4	EINHEITSWERT und GRUNDSTEUER	12
2.2.5	ABGABENRÜCKSTÄNDE	12
2.2.6	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	12
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	13
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	13
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	14
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS	15
2.3.4	ZUBEHÖR UND INVENTAR	16
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG - WOHNGEBÄUDE	16
2.3.5.1	KELLERGESCHOSS	16
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	17
2.3.5.3	DACHGESCHOSS	18
2.3.5.4	SPITZBODEN	19
2.3.6	GARAGE	19
2.3.7	AUSSENANLAGEN	19
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	20
3.	GUTACHTEN	21

3.1	ALLGEMEINES	21
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	22
3.2.1	VERFAHREN	22
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	23
3.2.2.1	BODENWERT	23
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	24
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	25
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	26
3.2.2.5	GARAGE	29
3.2.2.6	AUSSENANLAGEN	29
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	29
3.3	ERGEBNIS	30
3.3.1	VERKEHRSWERT	30
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	31
4.1	FOTODOKUMENTATION	32

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft, zur Ermittlung des Verkehrswertes der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden **Liegenschaft EZ 1371, je 1/2-Anteile, B-LNr 3 und B-LNr 4**, KG 73419 Spittal an der Drau, **Liesersiedlung 40, 9800 Spittal/Drau**, 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 24.11.2023.

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 BEWERTUNGSSTICHTAG

09.01.2024 – 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 09.01.2024 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.45 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Walter Koinegg	- Betreibende Partei, 1/2-Eigentümer, B-LNr 4
Frau Dr. Barbara Schupfer	- Rechtsanwältin, Vertreterin der betreibenden Partei
Herr Roman Bergmoser	- Verpflichtete Partei, 1/2-Eigentümer, B-LNr 3
Herr Mag. Helmut Gruber	- Rechtsanwalt, Vertreter der verpflichteten Partei

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Abteilung Baurecht der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationssystem 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.
- Angaben der Anwesenden Walter Koinegg und Roman Bergmoser

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.**

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 Kontaminierung 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.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ – DSGVO

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

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen und erstellten 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

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73419 Spittal an der Drau EINLAGEZAHL 1371

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

Letzte TZ 4560/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
415/96	Gärten(10)	272	
415/97	GST-Fläche	295	
	Bauf. (10)	123	
	Gärten(10)	172	Liesersiedlung 40
GESAMTFLÄCHE		567	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2269/1961 Grunddienstbarkeit Wasserleitung an Gst 415/98
für Gst 415/97

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Roman Bergmoser

GEB: 1960-07-31 ADR: Treffling 188, Seeboden 9871

a 2096/2002 Übergabsvertrag 2002-01-11 Eigentumsrecht

b 2096/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 6019/2021 Teilungsklage (3 C 858/21b)

4 ANTEIL: 1/2

Walter Koinegg

GEB: 1955-04-03 ADR: Forstgartenstraße 48, Spittal an der Drau 9800

a 2192/2017 Übergabsvertrag 2017-03-08 Eigentumsrecht

b 6019/2021 Teilungsklage (3 C 858/21b)

***** C *****

1 a 2268/1961

DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Gst 415/97

gem P IX Kaufvertrag 1960-09-29

für Gst 415/98

- 9 a 2096/2002
WOHNUNGSRECHT
gem P Siebentens Übergabsvertrag 2002-01-11
für Josefine Bergmoser geb 1928-05-14
- 10 auf Anteil B-LNR 3
a 2096/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem P Achtens Übergabsvertrag 2002-01-11
für Josefine Bergmoser geb 1928-05-14
- 11 auf Anteil B-LNR 4
a 2899/2023 Anerkenntnisurteil 2023-05-31
PFANDRECHT vollstr EUR 16.804,61
4 % Z seit 2023-05-31 Kosten EUR 1.052,92
für Roman Bergmoser geb 1960-07-31 (7E 1166/23k)
- 12 a 3675/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von (Zivilteilung) vollstr. EUR 35.000,-- sA
für Walter Koinegg geb 1955-04-03
6E 12/23y
- 13 auf Anteil B-LNR 4
a 4560/2023 Beschluss 2023-07-14, Beschluss 2023-08-18
PFANDRECHT vollstr EUR 2.242,43
Kosten EUR 375,18
für Roman Bergmoser geb 1960-07-31 (7E 1905/23m)
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht und das Belastungs- und Veräußerungsverbot haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grunddienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil.

Im A2-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte darstellt:

TZ 2269/1961:

- A2-LNR 1: Grunddienstbarkeit Wasserleitung an Gst 415/98 für Gst 415/97

Im C-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Lasten darstellt:

TZ 2268/1961:

- C-LNR 1: DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Gst 415/97 gem P IX Kaufvertrag 29.09.1960 für Gst 415/98

Da im gegenständlichen Fall ein wechselseitiges Übereinkommen für die Wasserleitung vereinbart wurde, stellt diese Dienstbarkeit keine bewertungsrelevante Größe dar.

TZ 2096/2002:

- C-LNR 9: WOHNUNGSRECHT gem P Siebentens Übergabsvertrag vom 11.01.2002 für Josefine Bergmoser geb 14.05.1928.

Das im Grundbuch eingetragene **Wohnungsrecht für Frau Josefine Bergmoser** hat auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss, da die Berechtigte, geboren am 14.05.1928, bereits verstorben ist.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

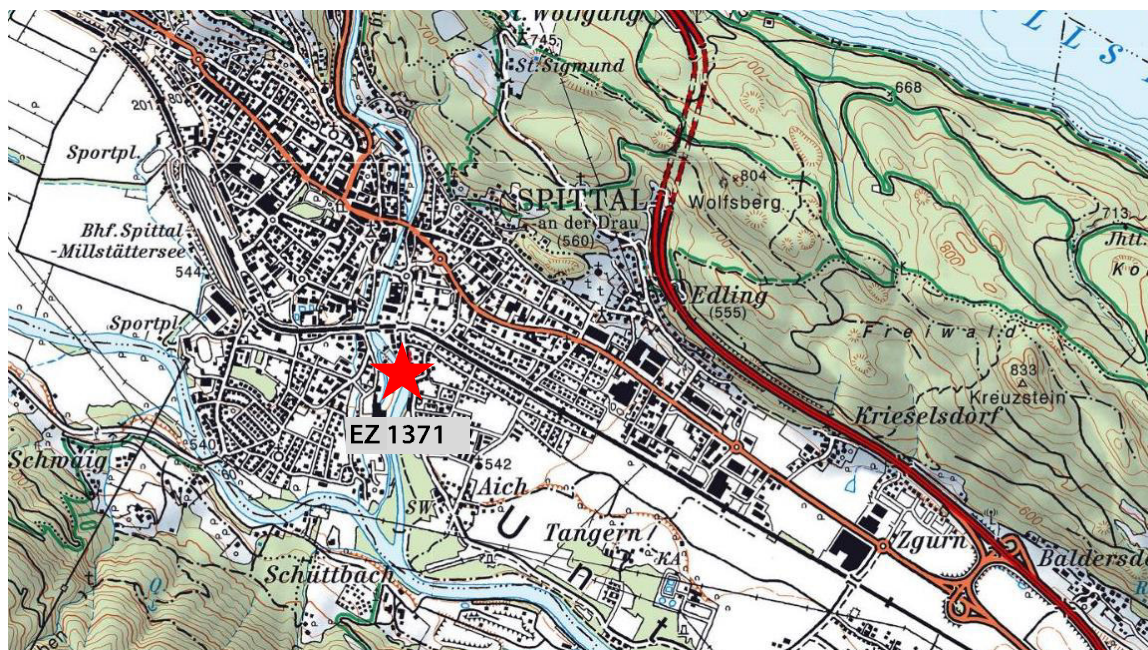


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Spittal an der Drau
Ortsname/Gemeinde: Spittal an der Drau
Adresse: Liesersiedlung 40, 9800 Spittal/Drau

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 in keiner der Gefahrenzonen.

Liegenschaftslage: Ca. 1,50 km südöstlichen entfernt vom Zentrum der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau gelegen. Die Bahnstrecke der ÖBB verläuft nördlich der Liegenschaft ca. 220 m entfernt, der Fluss Lieser verläuft nur ca. 40 m Luftlinie westlich vom Wohngebäude entfernt.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A10 Tauernautobahn Spittal liegen ca. 2,50 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof Spittal-Millstätter See liegt 1,70 km bzw. ca. 5 Autominuten entfernt.

Infrastruktur: Spittal an der Drau bietet eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lärmbelastung					
Straßen/Fahrwege	0 db				
Bahnstrecken	60 db				
Straßenbahn	0 db				
Flugzeuge	0 db				
IPPC-Anlagen	0 db				

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	1	5	19	48
Schulen	0	0	0	7	20
Kindergärten	0	0	2	9	19
Arztpraxen	0	1	3	8	39
Apotheken	0	0	0	2	6
Versorgung	0	0	0	6	23

Entfernung zur nächsten Haltestelle	109 m
Entfernung zur nächsten Schule	564 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	496 m
Entfernung zur nächsten Apotheke	584 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	826 m
Entfernung zur nächsten Hausarztpraxis	231 m

Abbildung 2: MAKRO-LAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung:

Gute Wohnlage, noch nachgefragt, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur, Immission sind durch die Bahnstrecke im Norden der Liegenschaft gegeben.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

- Bebauung:** Das Grundstück 415/97 ist mit einem voll unterkellerten **Wohngebäude (Doppelhaushälfte)** und einem **Garagengebäude** bebaut, das im Osten angrenzende Grundstück 415/96 ist unbebaut und wird als Garten genutzt.
- Beschaffenheit:** Können als ebene Grundstücke angesehen werden, mit annähernd rechteckigem Grenzverlauf, werden von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Östlich des Grundstückes 415/96 verläuft ein Gehweg der öffentliches Gut darstellt (Grundstück 415/20 – Eigentümer Stadtgemeinde Spittal an der Drau). Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgt westlich des Grundstückes 415/97 über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG



Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGf der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist das bewertungsrelevante Grundstück als **Bauland - Wohngebiet, (Stadtgebiet)** mit einer **max. GFZ bis 0,8** bei **halboffener Bauweise**, ausgewiesen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.

2.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

- Energieversorgung: Stromnetz und Gasversorgung durch die KELAG.
- Wasserversorgung: Wassernetz der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Abwasserentsorgung: Ortskanalisation - Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Müllbeseitigung: Müllentsorgung der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.
- Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss im Haus (Wohnzimmer EG), abgemeldet, SAT-Antenne an der Südfassade.

HINWEIS:

Strom-/Gas- und Wasserversorgung seit Juni 2023 abgemeldet.

2.2.4 EINHEITSWERT und GRUNDSTEUER

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 1371**, KG 73419 Spittal an der Drau, **Einfamilienhaus**, beträgt zum Stichtag 01.01.2018 (EW-AZ 60-0365-2-1497/6) **€ 6.831,23**.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 25,00.

2.2.5 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Erhebungen bestehen zum Bewertungsstichtag keine Abgabenrückstände für die bewertungsrelevante Liegenschaft **EZ 1371** (siehe Kontoauszüge in den Anlagen).

HINWEIS:

Lt. Angabe der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wurde zum Bewertungsstichtag die Grundsteuer zu je 50 % an Herrn Bergmoser und Herrn Koinegg verrechnet.

Die Wasserbezugsgebühr und Kanalbenützungsg Gebühr wurde zur Gänze an Herrn Koinegg verrechnet.

Am 02.02.2024 hat Herr Koinegg einen Antrag gestellt, dass alle Abgaben zukünftig an Herrn Bergmoser zu verrechnen sind.

2.2.6 NUTZUNG UND BESTANDSV ERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude wurde für eine private Nutzung erbaut und ist lt. Angabe der Anwesenden bereits seit Juni 2023 unbewohnt bzw. leerstehend.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau eingesehen werden, es konnten jedoch nur folgende Unterlagen erhoben werden:

- Bauakt:**
- 1974** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung **eines Zubaus zum Wohnhaus (Wintergarten) und einer PKW-Garage** ist vom 24.09.1974.
 - 1975** Die **Baumeldung für die Erneuerung** der Holzschalung (Fassade) und der Kunststoff-Isolierglasfenster sowie den Einbau der Doppel-Fenstertür auf der Gartenseite (Osten) ist vom 11.03.1975.
 - 1999** **Mitteilungen** über die bewilligungsfreien Bauvorhaben: **Einbau eines Dachflächenfensters im 1. Stock** vom 23.07.1999 und **Errichtung einer Sichtschutzwand** vom 11.05.1999.
 - 2000** Die **Mitteilung** über das bewilligungsfreie Bauvorhaben der **Errichtung einer Sitzplatzüberdachung** ist vom 30.05.2000.
 - 2001** Die **Meldung** über das bewilligungsfreie Vorhaben der **Errichtung einer zentralen Gasfeuerungsanlage** ist vom 25.09.2001.

Das Wohngebäude wurde ursprünglich ca. 1939/1940 errichtet –siehe Bestandsaufnahmeplan.

Sanierungsmaßnahmen:

- Ca. 2017/18:** - Sanierung/Umbau des Badezimmers im Dachgeschoss.
- Die Giebelwand im Dachgeschossbereich wurde mit WDVS und Putzfassade saniert und 1 Kunststoff-Isolierglasfenster im Zimmer 1 eingebaut.
- 1 Kunststoff-Isolierglasfenster wurde im Zimmer 3 eingebaut.

Bebauung: Wohngebäude: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden.
Garage: Erdgeschoss.

HINWEIS:

Bis auf den Erdgeschossplan mit Wintergarten konnten vom Wohngebäude keine Pläne erhoben werden

Im Sinne § 54 der Kärntner Bauordnung idgF sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die seit mindestens 30 Jahren bestehen, **rechtmäßiger Bestand**.

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

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Kellerwände: Beton Geschosswände: Massivbauweise, EG-Außenfassade mit Holz verkleidet, innen ca. 5,00 cm Holzfaserzementplatten, verputzt und gemalt. 2007 wurde die DG-Giebelwand mit ca. 6,00 cm WDVS (EPS-Platten) mit Putzfassade saniert.
Decken:	Gewölbedecke aus Stahlbeton über KG, Holztramdecken über EG und DG.
Böden:	Beton, Fliesen, PVC-Bodenbelag, Laminat, Teppich, tlw. keine Sesselleisten.
Treppen:	Außen: Betontreppen Innen: Holzwangentreppe
Fenster:	<u>Allgemein:</u> Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren mit 2-fach Verglasung, tlw. Holz-Einscheibenfenster, tlw. mit Ornamentglas. Fensterbänke innen: Holz und beschichtete Holzspanplatten. Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holz-Außentür mit Fensterausschnitt/Einfachverglasung und Briefschlitz. <u>Innentüren:</u> Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt, und Fertizargen (furniert).
Dach:	<u>Wohngebäude:</u> Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Tondachziegel, beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. <u>Wintergarten:</u> Flachdach aus Holz mit Bitumendachbahnen, Regenrinne und Fallrohre aus beschichteten Blech.
Heizung/WW:	Gas-Brennwertkessel (Viessmann Vitodens 100) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Kelag-Gas, Plattenheizkörper mit Raumtemperaturregler, 1 separater Warmwasserboiler (STAR) im Bad/DG.
Allgemein:	Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Aufputz verlegt.

2.3.3 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 energietechnisch 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 Aushändigspflicht 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.

2.3.4 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.

Das Zubehör stellt auf Grund des Alters und des Zustandes im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevante Größe dar, oder ist ohne Beeinträchtigung der weiteren Nutzbarkeit zu entfernen und stellt somit kein Zubehör dar.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das vorgefundenen Zubehör bzw. den vorgefundenen Zustand zum Bewertungsstichtag fest.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG - WOHNGEBÄUDE

Konnten von Geschossen keine Pläne erhoben werden, wird der Grundriss beschrieben.

2.3.5.1 KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoss ist zusätzlich im Osten des Wohngebäudes über eine **Außentreppe** erschlossen: Tritt- und Setzstufenoberfläche aus Beton, Stützwand aus Beton mit Geländer aus Rundrohrkonstruktion, Bodenablauf am Treppenantritt auf Kellergeschossniveau.

Grundriss:

Von der Innentreppe erreicht man den Kellerraum 1, von dort Richtung Norden den Kellerraum 2 und von diesem weiter, Richtung Nord-Osten, den Kellerraum 3, im Süd-Osten liegt die ehemalige Waschküche die auch über die Außentreppe erschlossen ist.

Türen: **Außentür:** Holztür mit Fensterausschnitt/Einscheibenverglasung.
Innentüren: Holz-Füllungstür mit Glasfüllung und Holztürstock oder einfache Holztüren.

Fenster: Holz-Einscheibenfenster, tlw. mit Ornamentglas, ca. 2/3 über Geländeniveau, der Rest im Betonschacht mit Gitterrostabdeckung.

Im gesamten Kellerbereich sind deutliche Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden und am Boden erkennbar.

Kellerraum 1: Beton und PVC-Belag, Wände tlw. mit Holz verkleidet, tlw. verputzt und gemalt, Gewölbedecke gemalt, Gas-Hausanschluss mit Zähler, **Holz Wangentreppe** in das Erdgeschoss: Tritt- und Setzstufen aus Holz, Wände und Decke beim Treppenaufgang/Erdgeschossbereich aus Holz, Hauptwasserhahn mit Zähler unter dem Treppenlauf.

- Kellerraum 2: Nadelfilz-Teppichfliesen, Wände tlw. tapeziert, tlw. verputzt und gemalt, Gewölbedecke gemalt, Kaminanschluss.
- Kellerraum 3: Betonboden, Wände verputzt und gemalt, Gewölbedecke gemalt.
- Waschküche: Gas-Brennwertkessel (Viessmann Vitodens 100) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung, Betonboden mit Bodenablauf, Wände und Decke verputzt und gemalt, das Fenster im Süden wurde wegen des Zubaus verschlossen, Waschmaschinenanschluss, Wasserhahn Aufputz, Kamin-Putztüren, versotteter Kamin - Kondensat/Flüssigkeit rinnt aus einer Kaminputztür auf Wand und Boden (siehe Foto 17).

2.3.5.2 ERDGESCHOSS

- Hauseingang: 3 Stufen führen zum Eingangspodest auf Erdgeschossniveau mit bodenbündigem Gitterrost-Fußabstreifer, verfliese Oberfläche, tlw. schadhaft, überdacht vom verlängerten Flachdach des Wintergartens, Gittersichtschutzelement aus Holz straßenseitig.
- Diele: Laminatboden, Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke mit Dekorpaneelen verkleidet, in das Obergeschoss führt eine **Holzwingentreppe**: Trittstufenoberfläche mit PVC-Belag, Setzstufen aus Holz, Holzgeländer im Treppenauge, Wände beim Treppenlauf tapeziert, die Tapeten lösen sich teilweise (siehe Foto 41).
- WC: Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verfliese, der Rest der Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke mit Holz verkleidet, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten.
- Abstellraum: PVC-Belag, Wände und Decke verputzt/gespachtelt und gemalt, E-Verteilerschrank Aufputz, mit Schraubkappensicherungen und einem Stromzähler nur für das Erdgeschoss.
- Vorraum: Laminatboden, Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke mit Holz verkleidet.
Zubehör:
- Einbauschränk (siehe Foto 25+26).
- Schlafzimmer: Teppichboden, Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke mit Dekorpaneelen verkleidet, Kaminanschluss.
- Badezimmer: Fliesenboden, Wände raumhoch verfliese, Decke mit Holz verkleidet, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas Duschkabine, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur.
Zubehör:
- 1 Waschtisch mit Keramik-Waschbecken und Unterschränk, Einhand-Mischarmatur, Oberschränk mit Spiegel und integrierter Beleuchtung.
- 1 Hängeschränk, 1 Hochschränk mit Ablagefächer.
- Wohnzimmer: PVC-Boden, Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke mit Dekorpaneelen verkleidet, Telefon- und SAT-Anschluss, Fenstertüre zum Garten im Osten, Eingangspodest und 3 Stufen mit Fliesenoberfläche führen zum Gartenniveau.

- Küche: Fliesenboden, Wände tlw. verflies, tlw. verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke mit Holz verkleidet.
Zubehör:
 - **Küchenzeile**, ca. 2,00 m lang, mit Ober- und Unterschränke, Schichtstoffarbeitsplatte.
 - **Küchenzeile**, ca. 2,50 m lang, Unterschränke mit Schichtstoffarbeitsplatte, runde Niro-Einbauspüle mit Einhand-Mischarmatur, Geschirrspüler mit Frontabdeckung, E-Herd mit Cerankochfeld und Backrohr darunter (beide Elektribrengenz).
- Wintergarten: Fliesenboden, tlw. fehlen Fliesen Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, massive Brüstung ca. 40 cm hoch, Heizkörper unter der Fensterbank, Kunststoff- und Holz-Isolierglasfenster, tlw. mit Fixverglasung, Holzbalkendecke mit Holzuntersicht, im Westen ist die Wand mit Glasbausteinen ausgebildet, Feuchtigkeitsflecken/Stockflecken an der Außenwand, unterhalb der Decke (siehe Foto 40), offensichtlich durch Wassereintritt/undichte Dacheindeckung oder/und zu viel Feuchtigkeit.

2.3.5.3 DACHGESCHOSS

Grundriss:

Von der Treppe erreicht man den Vorraum, von dort Richtung Norden das Zimmer 1, Richtung Süden das Zimmer 2 mit angeschlossenem Badezimmer im Süd-Osten, vom Vorraum Richtung Osten erschließt sich das Zimmer 3 mit Abstellraum und steiler Holzterppe in den Spitzboden.

Raumhöhe: Ca. 2,30 m, Drempehwandhöhe ca. 1,25 m.

Vorraum: Laminatboden, Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke tapeziert.

Zimmer 1: Laminatboden, Stücke fehlen (siehe Foto 43), Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke und Dachschräge mit Dekorpaneelen und Holz verkleidet, Dachgaube an der Seitenwand und die Drempehwand mit Kork verkleidet, Feuchtigkeitsflecken/Stockflecken um das Fenster (Kunststoff-Isolierglasfenster wurde lt. Herrn Bergmoser ca. 2007 eingebaut) und tlw. noch sichtbarer Montageschaum, der Anstrich bei der Holzverkleidung blättert ab, die Wand beim Kaminofen ist tlw. verflies, E-Verteilerschrank Aufputz in Stahlgehäuse, mit Stromzähler nur für das Dachgeschoss (lt. Herrn Bergmoser BJ ca. 2003).

Zimmer 2: Laminatboden, Sesselleisten fehlen tlw., Wände verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke und Dachschräge mit Holz verkleidet, Installationen für Küche sind vorgesehen, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss, Schiebetüre auf das Flachdach vom Wintergarten, **kein Geländer!**

Badezimmer: Offene Türausnehmung von Zimmer 2, lt. Herrn Bergmoser ca. 2018 saniert, Fliesenboden, Wände und Dachschräge verflies, Decke tlw. mit Holz verkleidet, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur und Spiegelschrank darüber, 1 eingemauerte Badewanne mit Zweihand-Mischarmatur, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, separater Warmwasserboiler (STAR), dahinter ist die Wand tlw. nicht verflies.

Zimmer 3: Teppichboden, Wände tlw. verputzt/gespachtelt und gemalt, Decke tlw. mit Dekorpaneelen verkleidet, Feuchtigkeitsflecken/Stockflecken um das Fenster (Kunststoff-Isolierglasfenster wurde lt. Herrn Bergmoser ca. 2018 eingebaut,

über eine ca. 45 cm breite **Holzterappe** erreicht man den Spitzboden.
Trittstufenoberfläche mit Teppichbelag.

Abstellraum: Fliesenboden, Wände und Drempe/wand verflies, Dachschräge verputzt/gespachtelt und gemalt.

2.3.5.4 SPITZBODEN

Raumhöhe im Firstbereich ca. 1,85 m, laut Angaben bei der Befundaufnahme wurde dieser Raum in Eigenbau wie vorgefunden ausgebaut:
EPV-Platten am Boden mit Teppiche darüber, die Dachschräge wurde mit EPS-Platten und Rigipsplatten verkleidet/gespachtelt und gemalt, sichtbare Dachstuhlkonstruktion im First, das Dachausstiegsfenster im Osten wurde verschlossen (siehe Foto 60), die Kaminwände verflies, keine Zentralheizung.

2.3.6 GARAGE

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

In Massivbauweise errichtet, Flachdach mit Bitumenbahnen und Kiesschüttung, Attika mit Holz verkleidet und Blechabdeckung.
Manuelles Garagen-Schwinger mit Holzverkleidung, Holz-Einscheibenfenster, Betonboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, massive Ausblühungen und Stockflecken im Außen- und Innenbereich der Wände, Decke und Böden durch eindringende Feuchtigkeit – möglicherweise ist das Dach undicht, Strom/Lichtstrom Aufputz eingeleitet.

2.3.7 AUSSENANLAGEN

Einfriedung: Komplette eingefriedet mit Betonsockel, im Westen/straßenseitig mit Mattenzaun, Zufahrt mit Betonstützen und Einfahrtstor mit Mattenzaun, die restliche Einfriedung mit Maschendrahtzaun, tlw. Sichtschutzwände aus Holz an der Grundgrenze zu den Nachbarn.

Befestigung: Zufahrt zur Garage im Süden des Wohngebäudes ist mit Backsteinen in Beton vergossen befestigt (siehe Foto 71), Gehweg in der östlichen Gartenfläche ist mit Betonplatten ausgebildet, Befestigung im Osten des Wohngebäudes mit Betonpflastersteinen.

Freiflächen: Ebene Wiesenflächen, bestockt mit diversen Bäumen und Sträuchern.

Sonstiges: Gartenwasserhahn, Bodenablauf mit Gitterrostabdeckung von der Dachrinne und Abluft von der Heizung an der Ostfassade. (siehe Fotos 72+74).
Sitzplatzüberdachung aus Holz mit Pultdach aus Polycarbonat-Wellplatten.

2.3.8 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Teilweise veraltete Bausubstanz/Ausstattung und damit verbundene unzeitgemäße Nutzungsmöglichkeit.

Der Bau- und Sachzustand des Gebäudes, der Böden und Wände, der Innenausstattung und die sanitären Einrichtungen sind zum Teil schadhaft und veraltet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde seit der Errichtung des Wohngebäudes zu wenig getan, umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind in der nächsten Zeit erforderlich.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden und Böden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss und der Garage. Diese ergeben sich meist durch die einfache Bauweise, mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Versotteter Kamin.
- Die sichtbaren und der Witterung ausgesetzten Holzkonstruktionen sind zum größten Teil stark abgewittert und tlw. schadhaft.
- Dazu kommt noch eine Elektrik und veraltete Installationstechnik, die sich nicht im heute erforderlichen Standard befindet.
- Die Wärmedämmung der Außenwände entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
- Die Dacheindeckungen sind in den nächsten Jahren zu sanieren/erneuern.

Kaminversottung: D.h. die Rauchgase kondensieren noch innerhalb des Kamins, die Feuchtigkeit rinnt an der Innenseite des Kaminschachtes nach unten und tritt bei Öffnungen oder durch die Wand nach außen.

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.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

Der Allgemeine Bau- und Erhaltungszustand der **Garage** ist als reparaturbedürftig einzustufen, Instandsetzungen und Erneuerungen sind erforderlich.

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 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 ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend**.

3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem BODENWERT und dem BAUWERT DES GEBÄUDES sowie dem WERT DER AUSSENANLAGEN bestimmt.

Der BODENWERT wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind Werte oder Kaufpreise zu verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Ausgangsbasis für den BAUWERT des Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit derselben Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=NEUWERT).

Der NEUBAUWERT wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, 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 kommen (Nutzungsfähigkeit). Die angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer bleibt unberührt, die Restnutzungsdauer wird unter **Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren) bestimmt**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der **NF-Tabelle** eingeschätzt:

		RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																						
		relatives Alter a (A/GND) in % der GND																						
		≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0		
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100
			1,5	55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2	50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80
			2,5	45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3	40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60
			3,5	35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40
			4,5	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert		5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 534

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

Wäre diese Einschätzung nach den Gegebenheiten nicht möglich oder zu unsicher, kann das Ergebnis durch eine wirtschaftliche und bauliche Analyse des Objektes bei Einbeziehung weiterer Kriterien verfeinert bzw. vertieft werden.

Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichsverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Spittal/Drau**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

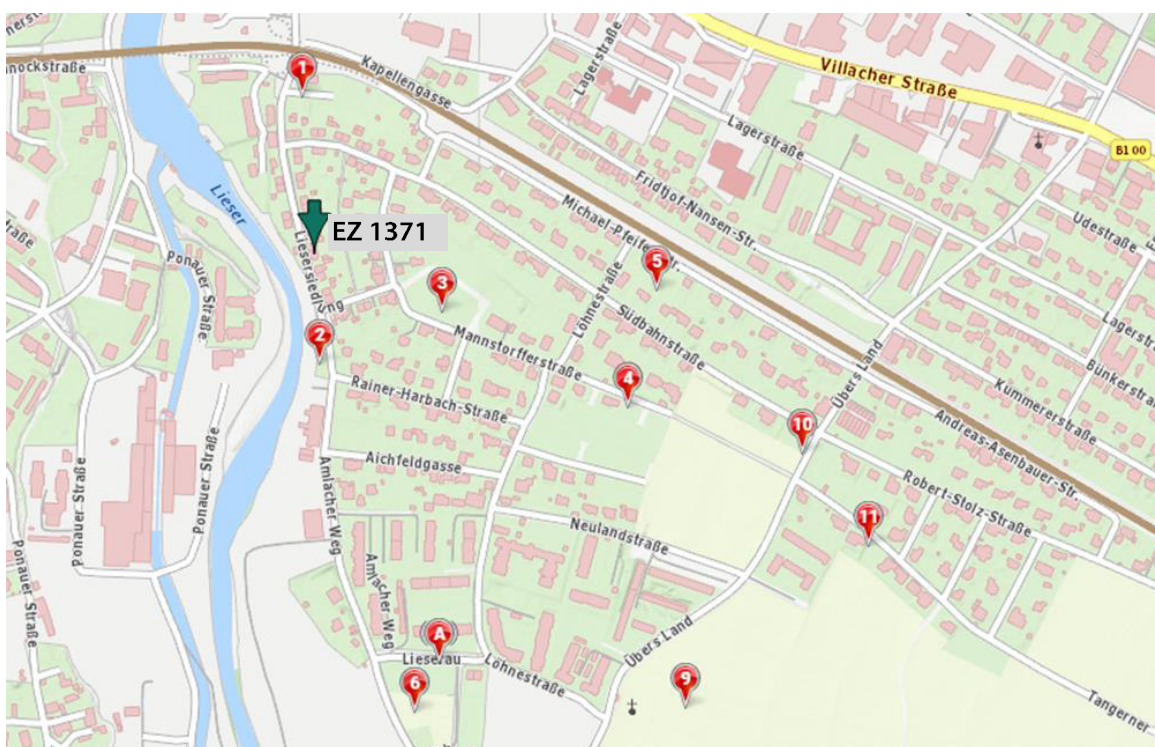


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Bauland in Spittal an der Drau - Bezirkswerte:

Minimum:	€	15,91/m ²
Maximum:	€	547,89/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		1233
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	86,65/m ²
Jährliche Veränderung/Valorisierungsfaktor	€	+8,01 %

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag 30.06.2023 gewonnen.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **11** Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 09.01.2024 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von 8,01 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR KG-Name	TZ Jahr	V-Datum	GNR	Fläche in m ²	Kaufpreis in €	Preis/m ² in €	Val. Preis/m ² in €
3	73419 Spittal an der Drau	4042 2021	23.06.2021	406/19	757,00	87.055,00	115,00	139,21
4	73419 Spittal an der Drau	4560 2019	25.07.2019	400/10	571,00	75.000,00	131,35	179,14
6	73404 Edling	4603 2023	04.04.2023	385/1	3.064,00	367.680,00	120,00	128,16
9	73404 Edling	3582 2020	17.03.2020	205/3	5.300,00	583.000,00	110,00	144,33
10	73419 Spittal an der Drau	376 2020	05.12.2019	374/2	1.270,00	109.000,00	85,83	114,55
11	73404 Edling	3747 2019	28.06.2019	207/6	709,00	95.000,00	133,99	183,54

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 148,15/m²**.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis** von **€ 148,00/m²** festgesetzt.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 1371: 567,00 m²

Bodenwert	567,00 m ² x € 148,00	€	83.916,00
-----------	----------------------------------	---	-----------

Gerundeter Bodenwert	€	83.900,00
----------------------	---	-----------

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertenden Gebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Definition:

Bruttogrundfläche: Gesamte Fläche des Geschosses (äußere Begrenzung).

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
--------------	----------------	-----

WOHNGEBÄUDE:

Kellergeschoss:	8,30 m x 8,30 m =	68,89 m ²
-----------------	-------------------	----------------------

Erdgeschoss:	8,30 m x 8,30 m + 5,60 m x 1,90 m =	79,53 m ²
--------------	-------------------------------------	----------------------

Dachgeschoss:	8,30 m x 8,30 m =	68,89 m ²
---------------	-------------------	----------------------

Spitzboden:	8,30 m x ~ 3,50 m =	29,05 m ²
-------------	---------------------	----------------------

GARAGE:

Erdgeschoss:	6,00 m x 4,00 m =	24,00 m ²
--------------	-------------------	----------------------

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten (wie im gegenständlichen Fall der Wintergarten) kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes ausgegangen werden**.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B -Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
2	4	4/5	4,5

Bewertungsjahr: 2024
Bestandsdauer (fiktiv): 50 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 4,5 (eingeschränkt, aber mind. kurzfr. gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$50/80 = 0,625 = 62,5\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 4,5 NF 26 % RND:
 $0,26 \times 80 = 20,80$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 21Jahre
Fiktives Alter: 59 Jahre

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

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 dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach §10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2023					
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1		2		3
	normal		gehoben		hochwertig
Wien	← (-) € 3.200	interpolieren	€ 3.800	interpolieren	€ 5.100 (+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700 (+ +) →

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 3.800	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → ∅ -20% (-/+)

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:

Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,8	0,20
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,0	0,08
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	0,8	0,07
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,0	0,08
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,0	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,0	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,0	0,04
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,0	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,0	0,12
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	0,8	0,07
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	0,9	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,8	0,03
Gesamt	100				0,90	
Einstufung:						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allg. beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 09.01.2024			
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2023, SV-Heft 3/2023		Quartal 1/2023	Quartal 4/2023
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		132,4	133,4
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL		€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.720,39
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	0,90	2.430,00	2.448,35
Stadt-Land-Gefälle in %	90,00	2.187,00	2.203,52
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL im Quartal 4/2023			2.205,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2023, SV-Heft 3/2023 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und- schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Bruttogrundfläche (BGF) bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Kaminofen, Zubauten/Wintergarten, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Da die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnnutzfläche (WNFL) angegeben sind, wird mit einem ermittelten Flächen-Umrechnungsfaktor gemäß Planungskennwerte BKI Baukosten 2023 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude/Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert) auf die Herstellkosten für die Bruttogrundfläche (BGF) umgerechnet:

Flächen	ø in %
Bruttogrundfläche (BGF)	100,0
Wohnnutzfläche (WNFL)	79,3
Normalherstellkosten für Wohnnutzfläche	€ 2.205,00
Umgerechnete Normalherstellkosten für Bruttogrundfläche	€ 1.748,57

WOHNGEBÄUDE:

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall € 1.750,00 /m² als Richtpreis für das Erdgeschoss angesetzt.

Für das Dachgeschoss werden 95 %, für den Spitzboden 70 % (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) und für das Kellergeschoss 60 % vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	68,89 m ² x 1.050,00	€ 72.334,50
Erdgeschoss:	79,53 m ² x 1.750,00	€ 139.177,50
Dachgeschoss:	68,89 m ² x 1.662,50	€ 114.529,63
Spitzboden:	29,05 m ² x 1.225,00	€ 35.586,25
NEUBAUWERT		€ 361.627,88
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 59/80*100) 73,75 % vom Neubauwert		€ -266.700,56
BAUWERT		€ 94.927,32
Gerundeter BAUWERT		€ 94.900,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2023** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **unterkellert, einfacher bis mittlerer Standard**, inkl. USt., auf € 1.335,00 bis 1.830,00/m² BGF.

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2023 mit 1,119 angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 1.494,00 bis € 2.048,00/m² BGF.**

Der bei der gegenständlichen Bewertung angesetzte **Richtpreis von € 1.750,00 /m²** liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 GARAGE

Für die **Garage** werden **70 %** vom Richtpreis angesetzt.

Bewertungsjahr: 2024
Bestandsdauer (BJ 1974) 50 Jahre
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwert für die Garage:

Erdgeschoss:	24,00 m ² x 1.225,00	€ 29.400,00
NEUBAUWERT		€ 29.400,00
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 50/70*100) 71,43 % vom Neubauwert		€ -21.000,00
BAUWERT		€ 8.400,00
Gerundeter BAUWERT		€ 8.400,00

3.2.2.6 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Sitzplatzüberdachung, Außentreppen, usw.) werden von der Sachverständigen mit **6,0 %** der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: 103.300,00/100*6,0	€ 6.198,00
Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 6.200,00

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	€ 83.900,00
Bauwert Wohngebäude	€ 94.900,00
Bauwert Garage	€ 8.400,00
Bauwert Außenanlagen	€ 6.200,00
SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 1371	€ 193.400,00

3.3 ERGEBNIS

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

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 20.**
- Das Wohngebäude und die Garage entsprechen nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (kein Energieausweis).
- Die erforderlichen Entrümpelungs- und Entsorgungskosten kosten sowie der schlechte Gesamteindruck.

Unter Berücksichtigung **aller Faktoren** wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	gut	befriedigend	eingeschränkt	schwierig	schlecht/keine
Marktanpassungsabschlag	0%	0 -5%	10 - 20 %	30 - 40%	55%
		12%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 193.400,00
Abzüglich Wertabschlag 12 %	€ -23.208,00
Verkehrswert	€ 170.192,00

Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 1371, je 1/2-Anteile, B-LNr 3 und B-LNr 4, KG 73419 Spittal an der Drau, Liesersiedlung 40, 9800 Spittal/Drau, BG Spittal an der Drau, Spittal an der Drau beträgt zum Bewertungsstichtag 09.01.2024

€ 170.000,00

In Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

Pusarnitz, am 04.03.2024



Sabine Laggner

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

LAGEPLAN

PLÄNE, BAUBESCHEIDE und BAUBESCHREIBUNGEN

EINHEITSWERTBESCHEID

KONTOBLÄTTER DER STADTGEMEINDE SPITAL AN DER DRAU:

WASSER, KANAL, GRUNDSTEUER

ÜBERGABSVETRAG samt Pflichtteilsverzicht vom 11.01.2002 TZ 2096/2002