



Alois Maier
*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Immobilien,
A-9063 Maria Saal, Trattenweg 6,
Telefon 04223 3234/Handy 0664 73481378, e-mail: maialo@hotmail.com*

Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 16. 8. 2026

*Geschäftszahl des Gerichtes
4 E 31/23f*

Auftraggeber: Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan
Gerichtsstraße 9
9300 St. Veit an der Glan

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: Kärntner Sparkasse AG, Neuer Platz 14, 9020
Klagenfurt am Wörthersee
vertreten durch: Mag. Martina Stecher
Verpflichtete Partei: 1. Walter Pacher, geb. 17.2.1966
2. Elisabeth Pacher, geb. 28.1.1967
Mohnstraße 2, 9330 Althofen
wegen: € 30.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)



BEWERTUNGSGUTACHTEN
betreffend die Liegenschaft
EZ 795 GB 74001, Althofen

**Verkehrswert der
Liegenschaft: € 579.000,00**

Inhalt

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	KURZÜBERSICHT	3
1.2	ZUSAMMENFASSUNG.....	3
1.3	AUFTRAG	3
1.4	ZWECK DES GUTACHTENS.....	4
1.5	VORBEMERKUNG.....	4
1.6	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	5
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	5
1.8	KURZGUTACHTEN	6
2	BEFUND	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2.4	Dienstbarkeiten/REALLASTEN.....	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	9
2.7	ZUBEHÖR.....	9
2.8	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	9
2.9	DAS WOHNHAUS.....	10
2.10	RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG	11
2.11	BAUZUSTAND.....	12
2.12	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	12
2.13	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN	12
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	12
2.15	VERDACHTSFLÄCHEN / ALTLASTEN / MOBILFUNKANLAGEN	13
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	15
3.1	ALLGEMEINES	15
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	15
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	16
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	16
3.5	BEWERTUNG	18
3.6	SACHWERTVERFAHREN	18
3.7	BODENWERT	18
3.8	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT.....	19
3.9	BAUWERT.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.10	SACHWERT.....	20
3.11	Verkehrswert.....	20
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	21

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber:	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Einfamilienhaus Mohnstraße 2 AT 9330 Treibach-Althofen Einlagezahl 795, Grundbuch Althofen (74001), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	02.11.2023

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	609.420,22
Verkehrswert gerundet	579.000,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 795 GB 74001, Althofen zu ermitteln. Da am Schätzungstermin 17. 10. 2023 niemand anwesend war, wurde die Liegenschaft am 02.11.2023 in der Zeit von 8,25 Uhr bis 9,25 Uhr (EZ 1159) Uhr im Beisein des Gerichtsvollziehers, Herrn Martin Doujak und von Frau Elisabeth Pacher besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.4 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 4 E 31/23f des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

1.5 VORBEMERKUNG

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden und zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen und dem damit verbundenen Informationsstand. Es wird unterstellt, dass sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und die Bauausführung konsensgemäß erfolgt ist. Sollten nachträglich wertrelevante Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und die Anpassung seiner Meinung vor.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu bemerken ist auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfalle jederzeit, insbesondere kurzfristig – am Markt realisierbar ist. Erfahrungsgemäß liegt der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch eigenen Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsauszug ungeprüft zu Grunde gelegt. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen. Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger

Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt, das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften die üblicherweise der Erzielung von Erträgen oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen, da die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges besteht.

Erwerbern solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 1. 2. genannten Zweck. Jede darüber hinausgehende Nutzung oder Verwertung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 02.11.2023.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 02.11.2023 in der Zeit von 8,25 Uhr bis 9,25 Uhr (EZ 1159),
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 795 GB 74001, Althofen vom 9. 10. 2023,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Stadtgemeindeamt Althofen,

- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- Auskünfte erteilt von Frau Elisabeth Pacher,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/1992,
- *Immobilienpreisspiegel 2023*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802-1*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan 4 E 31/23f

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Einfamilienhaus mit Carport
GBNr.:	74001
Grundbuch:	Althofen
EZ:	795
Grundstücksnr.:	691/30
BLNr.:	1 und 2
Liegenschaftsadresse:	Mohnstraße 2
PLZ/Ort:	9330 Treibach-Althofen
Kategorie:	Einfamilienhaus
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaft befindet sich in der im östlichen Bereich der Stadt Althofen gelegenen Meiselhof-siedlung. Sie ist mit einem Wohnhaus und einem Carport bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss. Das Dach ist ein Satteldach mit Ziegelerdeckung. Die Fenster sind

Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Innentüren sind Vollbautüren mit Holztürstöcken. Die Böden sind Fliesen- oder Laminatböden. Die Heizung ist eine Elektrodirektheizung mit Infrarotheizkörpern. Vertikale Erschließung durch 2armige Betonstiege mit Fliesenbelag vom Keller bis ins Obergeschoss.

Grundstücksgröße:	1.514 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	Baubescheid vom 17. 7. 1997, Zl. 131-9/1997-2209 Änderungsbescheid v.17.8.2006, Zl. 131-9/2006-2209
Benützungsbewilligung:	Bestätigungen lt. Ktn.BO liegen lt. Schr. vom 17. 6. 2010, Zl. 131-9/2016-2209 vor
Widmung:	Bauland - Wohngebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	02.11.2023
Schätzwert:	€ 579.000,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	keine

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in Althofen in der Meiselhofsiedlung. Die Mohnstraße wird über die von der Undsdorfer Straße in östlicher Richtung abzweigenden Meiselhofstraße aufgeschlossen.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Stadtgemeindeamt, Polizei sind in einer Entfernung von ungefähr 500 m vorhanden. Die Wohnlage kann als gute bis sehr gute Wohnlage eingestuft werden.

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
691/30  G GST-Fläche             *    1514
        Bauf.(10)              200
        Gärten(10)             1314  Mohnstraße 2

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Die Liegenschaftsanschrift ist Mohnstraße 2.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug sind

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Elisabeth Pacher
  GEB: 1967-01-28 ADR: Bunsenweg 56, Althofen 9330
  d 1023/2014 IM RANG 808/2014 Kaufvertrag 2014-02-27 Eigentumsrecht
  e 1023/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
2 ANTEIL: 1/2
  Walter Pacher
  GEB: 1966-02-17 ADR: Bunsenweg 56, Althofen 9330
  d 1023/2014 IM RANG 808/2014 Kaufvertrag 2014-02-27 Eigentumsrecht
  e 1023/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  f gelöscht
```


Eigentümer der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Dienstbarkeiten und Reallasten sind im Grundbuch nicht eingetragen. Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde besteht die Flächenwidmung „Bauland - Wohngebiet“.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird von den Eigentümern und ihrer Familie bewohnt. Das Bestehen von Mietverhältnissen wurde nicht behauptet.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück hat eine mehreckige Flächenform und weist eine leichte Neigung nach Südosten hin auf. Es grenzt im Westen an die Mohnstraße als Aufschließungsstraße und ansonsten an verbaute Nachbarliegenschaften. Es ist mit dem Wohnhaus Mohnstraße 2 und einem Carport bebaut. Der Errichtung des Carports liegt der Baubewilligungsbescheid vom 22. 12. 2020, ZI 131-9/2020-3170 zu Grunde. Das Carport ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze situiert, errichtet in Holzbauweise mit Punktfundamenten und mit Trapezblechdeckung. Der

Boden des Carports ist betonierte, ebenso der Zugangsbereich zum Wohnhaus. Im Zugangsbereich zum Wohnhaus Bodenfliesen. Die Terrasse – ca. 30 m² - ist mit Fliesen belegt. Daran anschließend Fläche von ca. 10 m² mit Naturstein Belag, Hochbeet sowie Natursteinmauer. Die Umgebungsflächen sind Grünflächen. Im Norden Einfriedung mit Betonsockel sowie Maschendrahtzaun und Sträuchern. Im Osten und Süden Maschendrahtzaun mit Sträuchern, zur Straße hin gärtnerisch gestaltete Grundstückfläche.

2.9 DAS WOHNHAUS

Der Errichtung des Wohnhauses liegt der Baubescheid vom 17. 7. 1997, Zl. 131-9/1997-2209 sowie der Änderungsbescheid vom 17. 8. 2006, Zl. 131-9/2006-2209. Mit Schreiben vom 17. 6. 2010, Zl. 131-9/2016-2209 wird von der Stadtgemeinde Althofen bestätigt, dass das Bauvorhaben vollendet ist und dass die Bestätigungen gem. § 40 Abs. 1 lit a bis c vollständig beigebracht wurden.

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Ziegeln gedeckt. Dachrinnen und Abfallrohre sind vorhanden. Das Gebäude ist mit einem hellen Außenputz versehen. Die Innenräume sind verputzt und gefärbelt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und haben überwiegend elektrisch gesteuerte Rollläden. Die Innentüren sind Vollbautüren mit Holztürstöcken, im Keller Metalltüren. Die Böden sind als Fliesen, Parkett oder Laminatböden ausgeführt. Die Heizung des Gebäudes ist eine Elektrodirektheizung mit Infrarotheizkörpern, ein gemauerter Ofen ist im Wohnbereich vorhanden. Die Sanitär- und Elektroinstallationen entsprechen dem Standard der Errichtung. Die einzelnen Räume sind mit Bewegungsmelder für die Beleuchtung ausgestattet.

Vertikale Erschließung des Gebäudes durch zweiarmige Betonstiege mit Podest und Fliesenbelag vom Keller bis ins Obergeschoss.

2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Keller

- Vorraum mit Bodenfliesen, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
- Kellerraum Nordost mit Betonboden, Wände und Decke unverputzt, Ochsner Therme für Warmwasserbereitung,
- Kellerraum Südost mit Betonboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
- Kellerraum Süd Mitte (Sauna) mit Vinylboden, Wände und Decke verputzt,
- Kellerraum West mit Betonboden, Wände und Decke unverputzt,
- Kellerraum Nordwest im Rohzustand wie vor, ebenso
- Schutzraum (lt. Plan) mit Elektroverteiler mit Sicherungsautomaten, Internet, Vom Vorraum aus zweiarmige Stiege mit Podest und Fliesenbelag ins

Erdgeschoss

- Windfang mit Bodenfliesen, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
 - Diele mit Bodenfliesen, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
 - WC mit Bodenfliesen, Wände auf ca. 1,70 m verfliesen ansonsten verputzt und
 - Bad mit Boden- und Wandfliesen auf ca. 1,90 m, ansonsten Wände verputzt und gefärbelt, Paneeldecke, Waschbecken, abgemauert Dusche mit Glastür,
 - Abstellraum mit Bodenfliesen, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
 - Zimmer mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
 - Wohnen/Essen/Kochen – offener Bereich, Laminatboden, Wände und Decke
- Von der Diele aus Stiege mit Fliesenbelag ins

Obergeschoss

- Vorraum mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
- WC mit Fliesenboden, Wände bis zur Dachschräge auf ca. 1,50 m verfliesen,
- Bad mit Bodenfliesen, Wände auf ca. 2 m verfliesen, ansonsten Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Badewanne, Waschbecken, abgemauert Dusche,
- Zimmer Ost mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
- Zimmer West (nicht besichtigt) ebenfalls mit Laminatboden, Wände und Decke

verputzt und gefärbelt, Türe zum Balkon wie vor.

Nutzflächen:

Kellergeschoss ca. 120,40 m²

Erdgeschoss ca. 120,24 m²

Obergeschoss ca. 89,46 m²

2.11 BAUZUSTAND

Das Gebäude weist entsprechend dem Baualter einen guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Es wird daher die Zustandsnote 2,0 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

- Wasserversorgung - öffentliche Wasserleitung
- Abwasserbeseitigung - öffentlicher Abwasserkanal
- Stromversorgung - Stromnetz der Kelag

2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Lt. Mitteilung des Finanzamtes beträgt der Einheitswert zum Stichtag € 0,00.
Zum 17. 10. 2023 bestehen lt. Auskunft der Stadtgemeinde Althofen keine von der Liegenschaft zu entrichtenden Abgabenrückstände.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete

Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht auf Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis **nicht vorgelegt**.

2.15 VERDACHTSFLÄCHEN / ALTLASTEN / MOBILFUNKANLAGEN

Laut der Webseite senderkataster.at sind Mobilfunkanlagen im Nahbereich der Liegenschaft nicht vorhanden.

Die Abfrage der Internetseite des Umweltbundesamtes bezüglich Altlasten hat folgendes Ergebnis gebracht:

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Sankt Veit an der Glan
Gemeinde	Althofen
Katastralgemeinde	Althofen (74001)
Grundstück	691/30

Information:

Das Grundstück 691/30 in Althofen (74001) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (zum Beispiel Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Liegen zu einer Altablagerung oder einem Altstandort zu wenig Informationen betreffend die Nutzungsgeschichte vor, wird die Altablagerung oder der Altstandort

vorläufig nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Nach Vorliegen ausreichender Informationen wird geprüft ("Erstabschätzung"), ob eine Altablagerung oder ein Altstandort in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen wird.

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

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 795 GB 74001, Althofen zu ermitteln.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u. 2. LBG).

3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach

Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft, abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten).

Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis von Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform,

Nutzungsmöglichkeit etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück weitestgehend übereinstimmen. Differenzen sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.

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.

Vom Herstellungswert sind die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die wirtschaftliche Wertminderung wird insbesondere verursacht durch einen, den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbau (z. B. Grundriss, Gestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion etc.), eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung (verlorener Bauaufwand), die den neuen Anforderungen nicht entspricht, ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige, die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.

Der Abschlag der Wertminderung erfolgt in Prozenten des Herstellungswertes. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden (lineare Wertminderung oder Wertminderung nach Ross). Die Abschreibung nach Ross wird in der Wertermittlungspraxis verbreitet angewandt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes hat sich in der Praxis die Einteilung in Zustandsnoten als zweckmäßig ergeben. Im Einzelnen bedeuten diese

Zustandsnoten:		Wertminderung %
Note 1	neuwertig, mängelfrei	0,00
1,5		0,32
2	normal erhalten, nur übliche	2,49
2,5	Erhaltungsarbeiten	8,09
3	(deutlich) reparatur-(instandsetzungsbe-) bedürftig	18,17

3,5		33,09
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49
4,5		75,32
5	wertlos, abbruchreif	100,00

3.5 BEWERTUNG

Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen und das (die) angewendete(n) Verfahren.

Bedacht genommen wird auch auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

3.6 SACHWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Wert der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände (siehe auch Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren).

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand) ermittelt.

3.7 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft wurden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 42,00 und € 106,00 gehandelt, was einen Durchschnittswert von rd. € 58,00 ergibt

(Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Lt. Zeitschrift Gewinn 5/23 liegen die Baugrundpreise in der Gemeinde Althofen zwischen € 48,00 und € 80,00.

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird ein Quadratmeterpreis von € 60,00 vertreten.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 691/30, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.514,00 m² Grundfläche à 60,00

Grundstückswert **90.840,00**

Bodenwerte **90.840,00**

3.8 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in Kranewitter veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen. Die Berechnung erfolgt nach Bruttogrundfläche:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2016, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 63 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Keller

147,82 m² (2) à 740,00 109.386,80

Erdgeschoss

147,82 m² (3) à 1.930,00 285.292,60

Obergeschoss

143,84 m² (4) à 1.710,00 245.966,40

Balkone

14,00 m² à 250,00 3.500,00

Terrasse, Carport

90,00 m² à 230,00 20.700,00

(2) Flächenberechnung

Keller, Seite a: 12,96, Seite b: 12,26	158,89 m ²
Keller, Seite a: 2,00, Seite b: 4,60	-9,20 m ²
Keller, Seite a: 3,90, Seite b: 1,50	-5,85 m ²
Keller, Seite a: 2,82, Seite b: 2,82	3,98 m ²
Summe	147,82 m²

(3) Flächenberechnung

Erdgeschoss, Seite a: 12,96, Seite b: 12,26	158,89 m ²
Erdgeschoss, Seite a: 2,00, Seite b: 4,60	-9,20 m ²
Erdgeschoss, Seite a: 3,90, Seite b: 1,50	-5,85 m ²
Erdgeschoss, Seite a: 2,82, Seite b: 2,82	3,98 m ²
Summe	147,82 m²

(4) Flächenberechnung

Obergeschoss, Seite a: 12,96, Seite b: 12,26	158,89 m ²
Obergeschoss, Seite a: 2,00, Seite b: 4,60	-9,20 m ²
Obergeschoss, Seite a: 3,90, Seite b: 1,50	-5,85 m ²
Summe	143,84 m²

Neubauwert 664.845,80

Bauwert

Neubauwert 664.845,80

12,00 % Wertminderung infolge Alter linear
mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0) -79.781,00

10,00 % Abwertung (1) -66.484,58

Bauwert zum Stichtag 02.11.2023 518.580,22

(1) Abwertung Objektkosten

10,00 % verlorener Bauaufwand -66.484,58

Bauwerte 518.580,22

3.9 SACHWERT

Bodenwert 90.840,00

Bauwert 518.580,22

Sachwert der Liegenschaft 609.420,22

3.10 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist das kalkulatorische Ergebnis des angewendeten Bewertungsverfahrens kritisch zu würdigen und einer „Nachkontrolle“ zu unterziehen.

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Augenmerk ist hierbei auch auf die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Arbeitslosigkeit usw. zu legen. Im gegenständlichen Fall wird unter Berücksichtigung der derzeit herrschenden Marktverhältnisse am Realitätenmarkt ein Anpassungsabschlag in Höhe von 5 % als notwendig und angemessen erachtet.

Sachwert	609.420,22	
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (5)	-30.471,01	
Verkehrswert zum 02.11.2023 (gerundet)		579.000,00
(5) negativ wertbeeinflussende Umstände		
5,00 % Marktanpassung	-30.471,01	

Maria Saal, 4. Dezember 2023

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Katasterplan
- 4.3. Ortsplanausschnitt
- 4.4. Farbluftbild
- 4.5. Widmungsinformation
- 4.6. Planablichtungen
- 4.7. Vergleichswertstatistik
- 4.8. Fotodokumentation