



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 Herrn
Dr. Robert Steiner
Rechtsanwalt

Ortenburgerstraße 4
9800 Spittal/Drau

Schuldenregulierungsverfahren:

Patrick BLÜM
geboren am 20.04.1988

BEFUND UND GUTACHTEN



Zur Ermittlung des Verkehrswertes der **Liegenschaft EZ 23**, KG 73203 Kaning,
Kaning-Dorfstraße 45, 9545 Radenthein, BG Spittal an der Drau.

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 23	€ 293.000,00
	WERT ZUBEHÖR	€ 2.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

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	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	GEFAHRENZONEN	11
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	12
2.2.5	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	12
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	12
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	13
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	13
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE	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	KELLERGECHOSS	16
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	17
2.3.5.3	OBERGESCHOSS	18
2.3.5.4	DACHBODEN	19
2.3.6	NEBENGEBÄUDE	20
2.3.7	AUSSENANLAGEN	20
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	21
3.	GUTACHTEN	22

3.1	ALLGEMEINES	22
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	23
3.2.1	VERFAHREN	23
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	24
3.2.2.1	BODENWERT	24
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	25
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	27
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	28
3.2.2.5	NEBENGEBÄUDE	31
3.2.2.6	AUSSENANLAGEN	31
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	31
3.2.4	ZUBEHÖR	32
3.3	ERGEBNIS	32
3.3.1	VERKEHRSWERT	33
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	33
4.1	FOTODOKUMENTATION	34

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Herr Dr. Robert Steiner, Rechtsanwalt in Spittal/Drau, erteilte als Masseverwalter in dem Schuldenregulierungsverfahren des **Patrick BLÜM**, geboren am 20.04.1988, der Sachverständigen den Auftrag:

1. Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft, **EZ 23**, KG 73203 Kaning, **Kaning-Dorfstraße 45, 9545 Radenthein**, BG Spittal an der Drau, zu erstatten.
2. Die Feststellung des Wertes **des Zubehörs**, siehe auch Punkt 2.3.4 – Zubehör und Inventar.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

25.03.2025 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 25.03.2025 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.10 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Dr. Robert Steiner	- Rechtsanwalt/Masseverwalter
Herr Patrick Blüm	- Schuldner
Frau Carmen Blüm	- Ehefrau des Schuldners
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Am Bauamt der Stadtgemeinde Radenthein.
- Beim Wasserverband Millstätter See.
- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Spittal/Drau.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Informationen aus HORA- Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria.
- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Die von Herrn Blüm bereitgestellten Unterlagen, Pläne und Angaben

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevanten Grundstücke sind nicht in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen und somit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet. (Abfrage über: www.bmk.gv.at - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).

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 2024, SV-Heft 3/2024
- BKI Baukosten 2024, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2024 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, bzw. wie folgt:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Ausgangswerte **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt**.
Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten **der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart** ableiten lassen.

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 - DSG

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 73203 Kaning

EINLAGEZAHL 23

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

Letzte TZ 554/2025

Schule

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.22	GST-Fläche	241	
	Bauf.(10)	172	
	Gärten(10)	69	Kaning-Dorfstraße 45
49/2	GST-Fläche	680	
	Bauf.(10)	40	
	Gärten(10)	640	
	GESAMTFLÄCHE	921	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Patrick Blüm

GEB: 1988-04-20 ADR: Kaning-Dorfstraße 45/1, Radenthein 9545

a 4882/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-02-10, Übereinkommen
2021-01-28 Eigentumsrecht

b 4882/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 554/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am
2025-02-06 (6S 5/25s)

***** C *****

10 a 4882/2021

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem P. 1. Übereinkommen 2021-01-28 für
Margarethe Blüm geb 1937-07-14

b 4472/2022 VORRANG von LNR 12 vor 10

11 a 4882/2021

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Margarethe Blüm geb 1937-07-14

b 4472/2022 VORRANG von LNR 12 vor 11

12 a 4472/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-08-03

PFANDRECHT EUR 220.000,--

14 % Z höchstens, 19 % VZ höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS

EUR 44.000,-- Höchstbetrag

für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft (FN 38732i)

b 4472/2022 VORRANG von LNR 12 vor 10 11

13 a 5236/2024

PFANDRECHT

vollstr EUR 985,11

Kosten EUR 75,-- 109,---

für Stadtgemeinde Radenthein (8E 1893/24f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

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

TZ 4882/2021:

- C-LNR 10: WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem P. 1. Übereinkommen 2021-01-28 für Margarethe Blüm geb 1937-07-14
- C-LNR 11: BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Margarethe Blüm geb 1937-07-14.

Das im Grundbuch eingetragene Wohnungsgebrauchsrecht und das Belastungs- und Veräußerungsverbot hat auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss, da die Berechtigte, Frau Margarethe Blüm, geboren am 14.07.1937, bereits verstorben ist.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

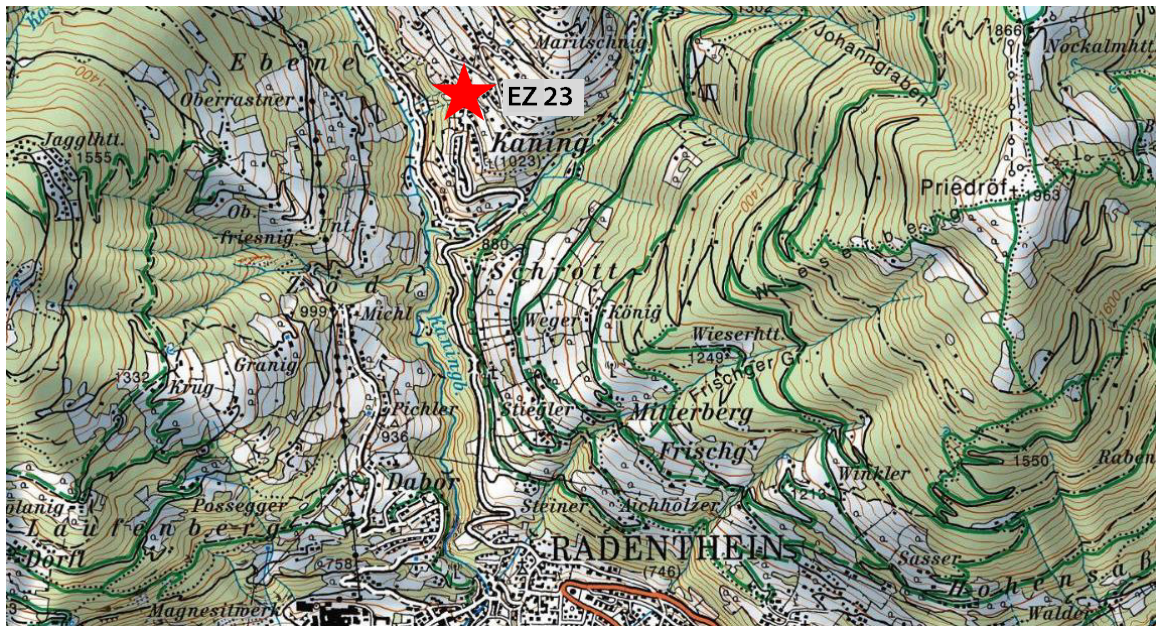


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland:	Kärnten
Bezirk:	Spittal an der Drau
Ortsname/Gemeinde:	Radenthein
Adresse:	Kaning-Dorfstraße 45, 9545 Radenthein

Liegenschaftslage: In Kaning ca. 4,6 km oder 7 Autofahrminuten nördlich von Radenthein, am Beginn des Längalmtals gelegen, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau erreicht man in ca. 30,7 km und ca. 42 Autofahrminuten.

Verkehrslage: Über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A10 Tauernautobahn Knoten-Spittal-Millstätter See liegen ca. 24,8 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Radenthein bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten jedoch nur mit dem Auto erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	1	4	5	8
Schulen	0	0	0	0	0
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	0
Entfernung zur nächsten Haltestelle	171 m				
Entfernung zur nächsten Schule	2.876 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	2.886 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	2.642 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	2.618 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Gute bis mäßig Wohnlage, im Siedlungsbereich mit Mischbebauung, Objekt gering nachgefragt.

Bebauung: Zum Teil unterkellertes, in den Hang gebautes **Wohngebäude** mit **Nebengebäude/Carport**.

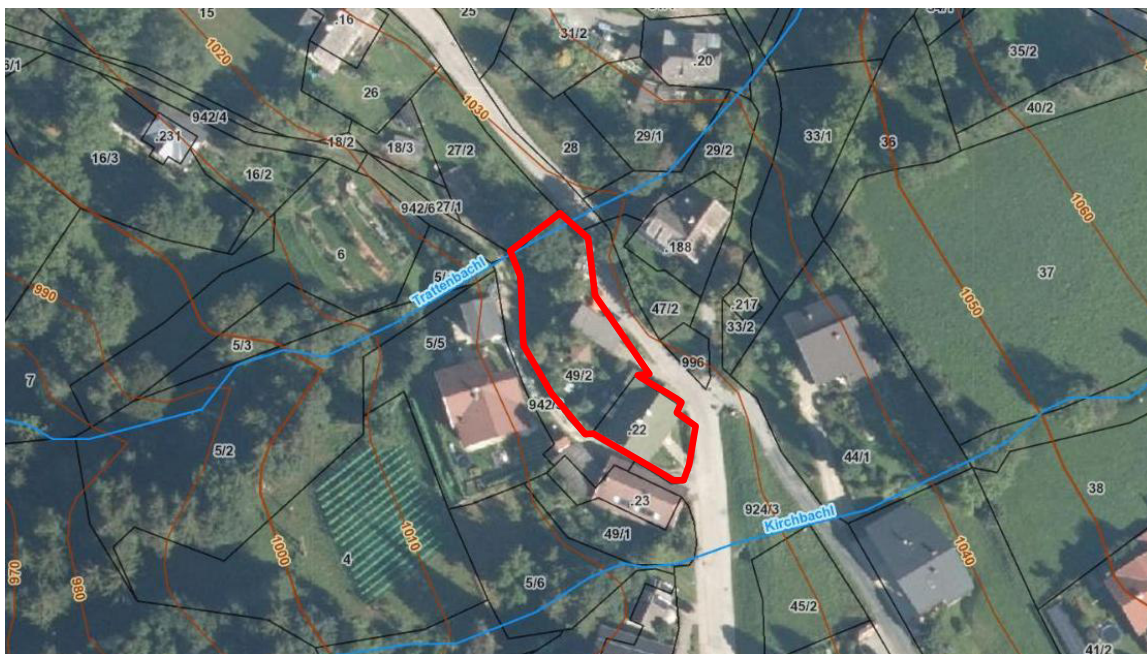


Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit: Von Nordost nach Südwest tlw. stark abfallendes Grundstück mit unregelmäßigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

Das Trattenbachl verläuft im nördlichen Grundstücksbereich der Liegenschaft (siehe Fotos 83 + 84).

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

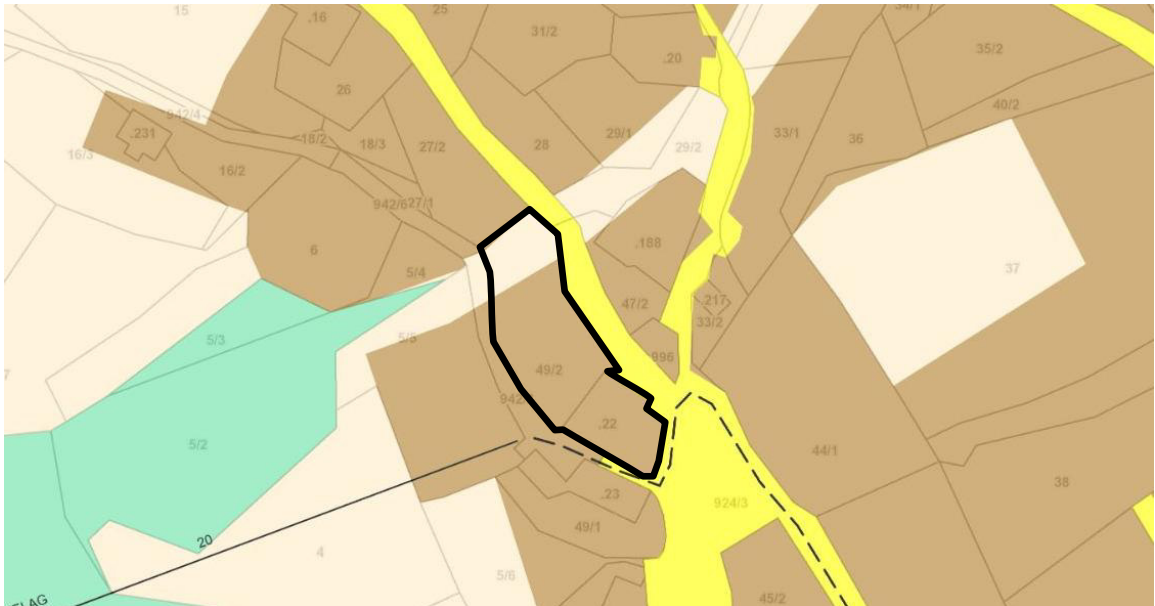


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idG der Stadtgemeinde Radenthein sind die bewertungsrelevanten Grundstücke **.22 und 49/2 der EZ 23 zum größten Teil als Bauland - Dorfgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,6, bei offener Bauweise**, ausgewiesen.

Bei halboffener Bauungsweise max. GFZ bis 0,7, bei geschlossener Bauungsweise bzw. Gruppenbauweise ist die max. GFZ bis 0,8.

Das **Grundstück 49/2** ist im Norden tlw. als **Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland** ausgewiesen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Radenthein.

2.2.3 GEFAHRENZONEN

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.

2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung:	Stromnetz der KNG-Kärntennetz (Kelag-Überlandleitung), E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlgehäuse im Gang 2/OG, mit 2 Stromzählern – getrennt für EG und OG.
Wasserversorgung:	Wassernetz der Stadtgemeinde Radenthein.
Abwasserentsorgung:	Ortskanalisation – Wasserverband Millstätter See.
Müllbeseitigung:	Müllentsorgung der Stadtgemeinde Radenthein.
Dachentwässerung:	Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.
Telefon/Internet/SAT:	Telefonanschluss im EG und OG getrennt, SAT-Antenne an der Südfassade.

2.2.5 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude war ursprünglich das Schulgebäude in Kaning, wurde für eine private Nutzung umgebaut und war bei der Befundaufnahme im Erdgeschoss von Familie Blüm bewohnt.

Das Obergeschoss und die darin befindliche separate Wohneinheit wurden vermietet und war bei der Befundaufnahme leerstehend, lt. Angabe von Herrn Blüm ist das Obergeschoss seit August 2024 unbewohnt.

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände (siehe Rückstandsausweis und Kontoinformationen in den Anlagen) sind zum erhoben worden:

Wasserverband Millstätter See	- Kanal	€ 214,10
Stadtgemeinde Radenthein	- Wasser, Abfall, Sonstiges	€ <u>1.100,35</u>
SUMME inkl. USt.		€ <u>1.314,45</u>

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Stadtgemeinde Radenthein eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben:

WOHNGEBÄUDE:

- 1973/76** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Zubaues, bzw. Ausbau des bestehenden Objektes** ist vom 20.09.1973, die **Benutzungsbewilligung** ist vom 22.09.1976.
- 1994/95** Der **Baubewilligungsbescheid** für die **Ölfeuerungsanlage mit Festbrennstoffanlage** ist vom 03.02.1994, die **Benutzungsbewilligung** ist vom 04.05.1995.
- 2012** Die **Kenntnisnahme der Baumeldung** (bewilligungsfreies Vorhaben) über die **Anbringung Vollwärmeschutz, Dämmung Dachgeschoß, Erneuerung der Fenster** ist vom 19.07.2012.
- 2015** Die **Kenntnisnahme der Baumeldung** (bewilligungsfreies Vorhaben) über die **Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (Holzvergaser)** ist vom 19.05.2015.
- 2022** Die **Kenntnisnahme der Baumeldung** (bewilligungsfreies Vorhaben) über die **Sanierung Dach und Fassade (Verschalung) beim bestehenden Carport** ist vom 11.08.2022.

Bebauung:

Wohngebäude: Tlw. Unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden.
Nebengebäude: Erdgeschoss.

Wann das Wohngebäude ursprünglich erbaut wurde, konnte nicht erhoben werden, lt. Angabe von Herrn Blüm war das Gebäude früher eine Schule.

Auch vom Nebengebäude konnte kein Baualter bestimmt werden.

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

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

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE

Fundament:	Flachgründung aus Beton und Mischmauerwerk.
Wände:	Keller: Massivbauweise/Mischmauerwerk. Erdgeschoss: Massivbauweise/Mischmauerwerk, Außenwände innen mit Vorsatzschale aus Holzspanplatten und Dämmung aus Steinwolle dazwischen, Wände tlw. verputzt und gemalt, tlw. tapeziert. Obergeschoss: Holzriegelwände, innen und außen mit Holzspanplatten verkleidet und Dämmung aus Steinwolle dazwischen. Außenwände: WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten, ca. 12 bis 14 cm, BJ 2015) und Kunstharzputz, Fassade im OG tlw. noch mit Holz verkleidet, Kellerfassade nur verputzt und gemalt.
Decken:	Stahlbetondecke über KG, Holzbalkendecke über EG und OG.
Treppen:	Außen: Betontreppen Innen: Holzwangentreppe
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Bitumenschindel, lt. Herrn Blüm wurde die Dacheindeckung vor ca. 15 Jahren erneuert, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
Heizung/WW:	Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Stückholzvergaser (Hargassner, BJ 2015), 2 Warmwasserpufferspeicher (je 1.000 Liter), Rippenheizkörper (BJ 94/95) tlw. mit Thermostatventil. Edelstahl-Außenwandkamin (BJ 2015) auf der Nordostfassade für die Zentralheizung.
Allgemein:	Strom- bzw. Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, Heizleitungen tlw. Aufputz verlegt. HINWEIS: Lt. Herrn Blüm sind die Wasser- und Heizleitungen im Erdgeschoss 2015 erneuert worden.

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

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

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

Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweise vor.

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

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

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

2.3.4 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.

Wertansatz: Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des **Gebrauchswertes**.

Die Bewertung: Ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-) Kosten wird der Wert in Abhängigkeit vom Alter (bzw. der Restnutzugsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten **Zubehör und Inventar** ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und eventuell **bewertungsrelevantes Zubehör angeführt** - genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.5 Ausstattungs- und Raumbeschreibung - **beschrieben und bewertet wird**.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das vorgefundenen Zubehör und Inventar bzw. den vorgefundenen Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.

Die unselbständigen Bestandteile (Zentralheizung, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG - WOHNGEBÄUDE

Da vom Kellergeschoss keine Pläne erhoben werden konnten, wird der Grundriss beschrieben.

2.3.5.1 KELLERGESCHOSS

Im Südwesten des Wohngebäudes sind 2 Kellerräume von außen erschlossen.

HINWEIS:

Die Kellerräume konnten nicht begangen werden. Die Fotos wurden durch die Fensteröffnungen erstellt.

Keller 1+2: Erdboden, Wände unverputzt, Gewölbedecke verputzt und gemalt, Fensteröffnungen mit eingemauertem, schmiedeeisernen Gitter, ohne Fensterscheiben, Holz-Brettertüren mit Holztürstock, Raumtiefe ca. 3,50 m.

2.3.5.2 ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss ist über den Hauseingang im Südosten erschlossen.

Wände:	Verputzt und gemalt, tlw. rau verputzt, tlw. tapeziert, tlw. mit Holz verkleidet.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit 3-fach Verglasung. Fensterbänke innen: Holz oder beschichtete Holzspanplatten. Fensterbänke außen: Braunbeschichtetes Blech.
Innentüren:	Tlw. Holz-Füllungstüren mit Glasfüllung und Holztürstock (lackiert), tlw. glatte Vollbautüren mit Fertiguezargen (furniert), Stahltür mit Stahlzarge zum Badezimmer.
Hauseingang:	Eingangstür: Kunststoff-Außentür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung, seitlich und Oberlicht mit Fixverglasung, Vorlegestufe aus Beton mit Anstrich, Türglocke und Fingerprint am Türrahmen, Postkasten beim Hauseingang.
Vorraum 1:	Vinylboden, Decke mit Holz verkleidet, 2 Kamin-Putztüren, eine davon groß, aus Stahlblech.
Küche:	Laminatboden (schadhaft), tlw. Fliesenboden, Wände tlw. verflies, Decke mit Holz verkleidet und integrierter Beleuchtung. <u>Zubehör:</u> ▪ Einbauküche: Ober- und Unterschränke mit furnierten Fronten, Schichtstoffarbeitsplatte, 1 Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche, Einhand-Mischarmatur und Brausespüle zum Herausziehen. Die Geräte werden lt. Herrn Blüm ausgebaut bzw. mitgenommen. ▪ Essplatz: gepolsterte Eckbank mit Tisch und 2 Sessel.
Schlafzimmer:	Teppichboden, Decke mit Holz verkleidet.
Vorraum 2:	Fliesenboden, Decke mit Holz verkleidet, 1 Starkstromanschluss, 1 E-Wohnungsverteilerschrank.
Wohnzimmer:	Laminatboden, Decke mit Kunststoff-Dekorpaneelen verkleidet, Telefon- und SAT-Anschluss.
Badezimmer:	Ehemaliger Heizraum, Fliesenboden, Wände ca. 2,5 m hoch verflies, abgehängte Decke noch nicht fertiggestellt, 1 Holzfenster zum Lagerraum (siehe Foto 22), 1 eingemauerte Eck-Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause an der Wand, Dusche mit Trennwand und eingebauter Duschtasse, mit Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, 1 Waschmaschinen/Anschluss.
Vorraum 3:	Fliesenboden, 2 kleine Stufen höher, Decke verputzt und gemalt, eine weitere Stufe höher das WC.
WC:	Vinylboden, Wände tlw. mit Holzverkleidet, tlw. tapeziert, Decke mit Holz verkleidet, 1 Standtoilet mit Aufputz-Spülkasten.
Vorraum 4:	Holzriegelbauweise, tlw. Steher und Dämmung ersichtlich, Fliesenboden, Tür zum Vorraum 3 mit Styropor verkleidet, Kunststoff-Außentür , Betonstufen zum Gartenniveau mit Riffelblech verkleidet, Starkstromanschluss an der Außenfassade.

Selch:	Vollbautür innen mit Blech verkleidet, Zu- und Abluftöffnungen in der Außenwand (siehe Foto 27).
Lagerraum:	Unter dem Balkon/an die Fassade als einfache Holzkonstruktion angebaut, ca. 2,20 m tief, Erdboden, Außenwand mit VWDS verkleidet, ab der Betondecke vom Balkon darüber kleines Pultdach mit Stehfalz-Blecheindeckung, alte Holzfüllungstür mit Glasfüllung als Eingangstür , Fenster zum Badezimmer.
Holzlager:	Kunststoff-Außentür , Betonboden, Trennwände zum Holzlager aus OSB-Platten, Abwurföffnung mit Tür (Stahltüre mit Stahlzarge – siehe Foto 34) auf Straßenniveau an der Nordostfassade, offener Durchgang zum Heizraum.
Heizraum:	Bodenniveau ca. 20 cm tiefer, Fliesenboden, Wände tlw. verflies, 1 Stückholzvergaser (Hargassner, BJ 2015), 1 Warmwasser-Pufferspeicher (1.000 Liter), 1 weiterer Warmwasser-Pufferspeicher (1.000 Liter) neben dem Holzlager mit OSB-Platten verkleidet, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler, Starkstromanschluss.

2.3.5.3 OBERGESCHOSS

Die Wohnräume im Obergeschoss sind im Norden über einen separaten Hauseingang erschlossen.

Wände:	Verputzt und gemalt, tlw. tapeziert, tlw. mit Holz oder Dekorpaneel verkleidet.
Decke:	Mit Holz oder Dekorpaneel verkleidet.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit 3-fach Verglasung, Holzfenster-Schiebefenster mit Einfachverglasung im Gang 1/vormals Balkon. Fensterbänke innen: Holz oder beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: Braunbeschichtetes Blech.
Innentüren:	Holz-Füllungstüren mit Holztürstock (beides saniert/lackiert), tlw. mit Glasfüllung.
Hauseingang:	Eingangstür: Glatte Vollbautüre mit Holzzarge, 1 Betonvorlegestufe, überdacht mit Pult-Dachkonstruktion aus Holz, mit Bitumendachschindel eingedeckt, Postkasten neben dem Eingang, Hausfassade/mit Holz verkleidet.
Vorraum 1:	Teppichboden, offener Durchgang zum Gang 1/vormals Balkon.
Gang 1:	Kunststoff-Außentür mit 2-fach Verglasung/Ornamentglas zum Vorraum 2, Teppichboden, Decke mit Holz verkleidet, die Außenfassade der Brüstungswand stellt noch das Balkongeländer aus Holz, mit integrierten Blumenkästen, dar.
Vorraum 2:	Laminatboden, offener Durchgang zum Gang 2.
WC:	Laminatboden, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten.
Badezimmer:	Kunst-Rasenteppich, Wände raumhoch verflies, 1 eingemauerte Duschtasse mit Kunststoff-Acrylglas-Schiebetür, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, WM-Anschluss.

Gang 2:	Laminatboden, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlgehäuse mit Holztüren, 2 Stromzähler.
Wohnzimmer:	Laminatboden, Telefon- und SAT-Anschluss.
Küche/Essen:	Laminatboden, SAT-Anschluss. <u>Zubehör:</u> ▪ Einbauküche: Ober- und Unterschränke mit Kunststoff-Fronten, Schichtstoffarbeitsplatte, 1 Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche und Einhand-Mischarmatur. Geräte: tlw. schon ausgebaut, - Cerankochfeld mit E-Herd darunter (Bauknecht) und Dunstabzug (Constructa) im Oberschrank darüber - Kühlschrank mit Frontabdeckung (Gorenje) ▪ Sideboards- und Anrichteschränke. ▪ Essplatz: gepolsterte Eckbank mit Tisch und 2 Sessel.
Schlafzimmer:	Teppichboden.
Gang 3:	Laminatboden, offener Durchgang mit Vorhang zwischen Gang 2 u. Gang 3.
Zimmer 1:	Laminatboden.
Zimmer 2:	Teppichboden, Innenfensterbänke mit Laminatbodenbretter provisorischen abgedeckt.
Vorraum 3:	Holz Wangentreppe , Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer, steil und schmal, führt auf den Dachboden.

2.3.5.4 DACHBODEN

Der Dachboden ist unterteilt in einen großen Hauptraum Richtung Südwesten und einem Zimmer und einem Abstellraum Richtung Nordosten, Holzdachstuhl mit Pfetten, Sparren und Rauschalung, Dachausstiegfenster, je ein neues Kunststoff-Isolierglasfenster in den Giebelwänden, Strom/Lichtstrom eingeleitet, 2 Kamin-Putztüren, Kamin tlw. versottet.

Wände:	Die Wände des Treppenaufgangs sind mit Holz verkleidet, die massiven Giebelwände sind tlw. verputzt und gemalt, Wände und Decke im Zimmer verputzt und gemalt.
Böden:	Holzdielenboden.
Innentüren:	Holzfüllungstüren mit Holztürstock.

2.3.6 NEBENGEBÄUDE

Der Carport bzw. die Vordachkonstruktion, wurde erst vor ca. 2 Jahren angebaut, das bestehende Gebäude wurde innen tlw. saniert bzw. ausgebaut.

Wände:	Holz-Riegelbau außen mit Brettern verkleidet, Innenwände tlw. noch alte Holzfaserzementplatten, verputzt und gemalt, tlw. neue Holzschalung mit Dämmung.
Decke:	Holzfaserzementplatten, verputzt und gemalt.
Fenster:	Stahlfensterrahmen mit Einscheibenverglasung, alte Holz-Sprossenfenster mit Einfachverglasung wurde innen verkleidet/verschlossen (siehe Foto 75).
Tor/Türe:	Holz-Schiebetür mit E-Antrieb zwischen Carport und Werkstatt, einfache Holztür auf der Straßenseite.
Dach:	Pulldach mit Bitumendacheindeckung, verzinkte Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre am alten Gebäude (tlw. schadhaft).
Größe:	Ca. 10 m x 4 m groß + Vordach/Carport ca. 3 m.
Vordach/CP:	Unter dem Vordach ist der Boden geschottert, Pulldach mit Stehern auf Punktfundamenten, eine Wand ist mit Holz verkleidet, mit 2 Fenstern (Einscheibenverglasung), Bodenfläche im Bestand neu betoniert, Wände mit Holz verkleidet, Decke mit GK-Platten verkleidet, mit integrierter Beleuchtung.
Werkstatt:	Holzboden, Strom/Lichtstrom Aufputz eingeleitet, Starkstromanschluss.

2.3.7 AUSSENANLAGEN

Einfriedung:	Tlw. mit Maschendrahtzaun, tlw. mit Holzzaun, tlw. mit grüner Hecke.
Befestigung:	Traufenspflaster und Gehwege mit Beton- oder Waschbetonplatten befestigt, Zufahrten asphaltiert.
Freiflächen:	Von Nordost nach Südwest ursprünglich stark abfallendes Gelände, auf unterschiedlichen Geländeebenen sind Gartenflächen ausgebildet, Niveausprünge mit Beton- oder Natursteinwänden, tlw. stark abgeböschte Wiesenflächen, bestockt mit diversen Ziersträuchern und Bäumen, Hochbeete.
Sonstiges:	<u>Überdachter Sitzplatz 1:</u> Holzkonstruktion auf Punktfundamenten mit Holzdielenboden, Walmdach, Dacheindeckung mit Bitumenschindel, ca. 4 m x 4 m groß, Wind-/Sichtschutz aus Holz und Isolierfensterscheiben. Dahinter, an der Wand des Nebengebäudes: <u>Überdachter Sitzplatz 2:</u> Holzkonstruktion auf Punktfundamenten mit Fliesenboden, Walmdach, Dacheindeckung mit Bitumenschindel, ca. 4 m x 4 m groß, Wind-Sichtschutz aus Holz und Glasscheiben, überdachter Fertigteilgrill. <u>Holzlagerplatz:</u> ca. 4,5 m x 2,3 m große, Holzkonstruktion auf Punktfundamenten mit Pulldach, Dacheindeckung mit Bitumendachbahnen, Traufenblech und Regenrinne.

2.3.8 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt, mit zum Teil kleinstrukturierter Raumaufteilung, veralteter Bausubstanz/Ausstattung und damit verbundener unzeitgemäßer Nutzungsmöglichkeit.

Der Bau- und Sachzustand des Gebäudes im Inneren, der Böden und Wände, der Innenausstattung und die sanitären Einrichtungen sind tlw. unzeitgemäß bzw. veraltet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde in den letzten Jahren zwar einiges getan, dennoch sind weitere umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten in der nächsten Zeit erforderlich.

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

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.**

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

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 Wertermittlungstichtag 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	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND																						
			1,5	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100		
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2	55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90		
			2,5	50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80		
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3	45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70		
			3,5	40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60		
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4	35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50		
			4,5	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40		
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert		5	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30		
			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 Vergleichswertverfahrens 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 Radenthein**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

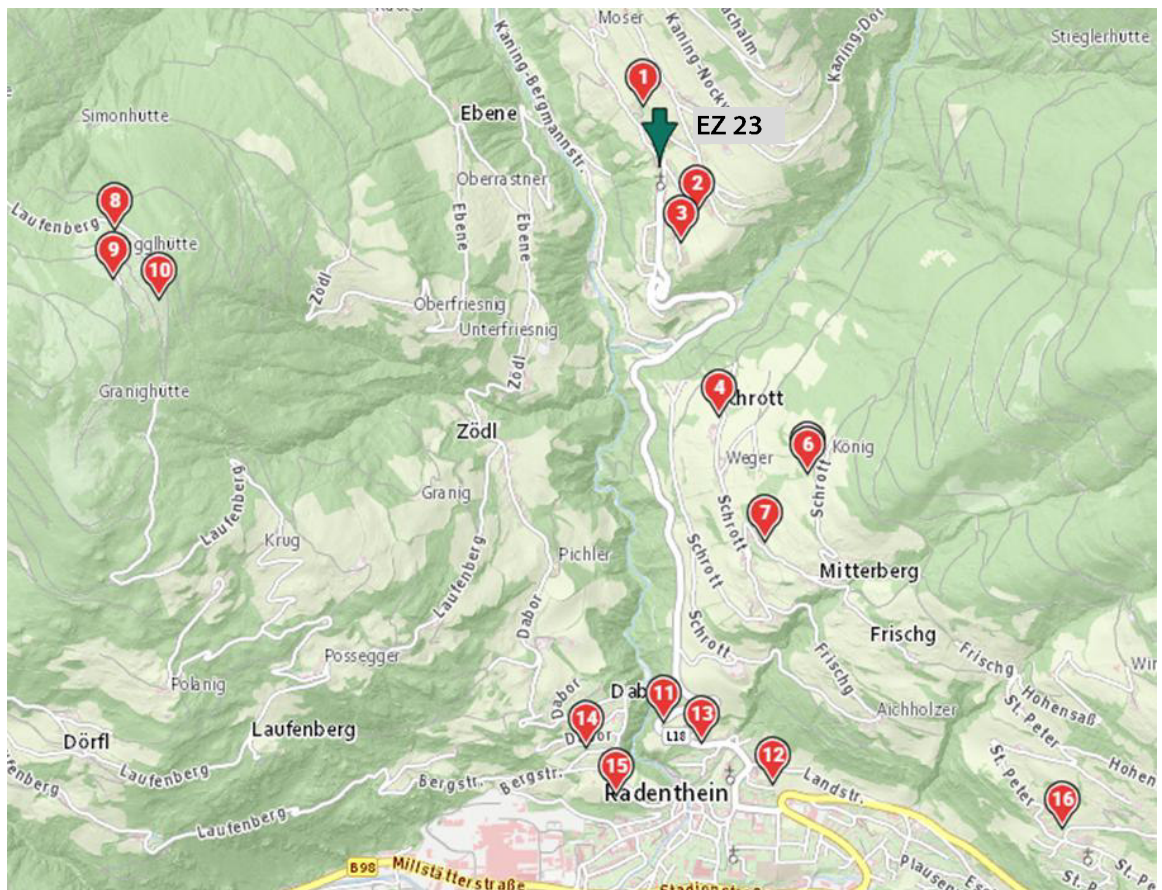


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland – Gemeindewerte Radenthein:

Minimum:	€	40,71/m ²
Maximum:	€	150,49m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		91
Stichtag:		31.12.2024
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	80,00/m²
Veränderung 2020/2024	€	+3,50 % p.a.

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

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **16 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 25.03.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 3,50 %**, 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 €
2	73203 Kaning	523 2023	27.10.2022	312	11.939,00	587.000,00	49,17	53,30
3	73203 Kaning	3271 2019	25.03.2019	50/2	980,00	44.100,00	45,00	54,44
6	73214 St. Peter in Tweng	2875 2020	05.05.2020	162/4	1.054,00	31.000,00	29,41	34,44
7	73214 St. Peter in Tweng	3891 2023	12.07.2022	286/4	850,00	34.000,00	40,00	43,78
8	73206 Laufenberg	4747 2021	07.06.2021	450/108	1.328,00	50.464,00	38,00	43,04
9	73206 Laufenberg	6154 2022	25.03.2022	450/92	1.110,00	36.000,00	32,43	35,83
10	73206 Laufenberg	5471 2020	13.03.2020	449/2	3.003,00	125.000,00	41,63	48,95

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 44,83/m²**.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, **Widmung (tlw. kein Bauland)**, Verkaufszeitraum, **Beschaffenheit (schwieriges und tlw. steiles Gelände)**, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis von € 40,00/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 23: 921,00 m²

Bodenwert	921,00 m ² x € 40,00	€	36.840,00
Gerundeter Bodenwert			€ 36.800,00

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertenden Gebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet.

Definition:

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

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.

Raumbezeichnung	NFL
<u>ERDGESCHOSS:</u>	
Vorraum 1	7,70 m ²
Küche	10,18 m ²
Schlafzimmer	17,82 m ²
Vorraum 2	6,45 m ²
Wohnzimmer	16,30 m ²

Badezimmer	9,06 m ²
Vorraum 3	2,08 m ²
WC	1,13 m ²
Vorraum 4	2,40 m ²
Selch	0,81 m ²
Holzlager + Heizraum	17,55 m ²
Lagerraum	~17,00 m ²
SUMME ERDGESCHOSS – ohne Lagerraum	91,48 m²
SUMME ERDGESCHOSS – mit Lagerraum	108,48 m²
<u>OBERGESCHOSS:</u>	
Vorraum 1	5,36 m ²
Gang 1	5,02 m ²
Vorraum 2	2,19 m ²
Badezimmer	3,61 m ²
WC	1,23 m ²
Gang 2	6,02 m ²
Wohnzimmer	19,21 m ²
Küche	23,04 m ²
Schlafzimmer	26,29 m ²
Gang 3	3,38 m ²
Zimmer 1	12,32 m ²
Zimmer 2	16,72 m ²
Vorraum 3	6,00 m ²
SUMME OBERGESCHOSS	130,39 m²
KELLERRÄUME 1+2	~30,00 m²
DACHBODEN	~130,00 m²
NEBENGEBÄUDE – ohne Carport	~40,00 m²

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

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

Bei Anbauten/Zubauten, 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
3/4	3/4	3	3,5

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (fiktiv*): 40 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 3,50 (beeinträchtigt aber mittelfr. gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$40/80 = 0,50 = 50\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,5 NF 38 % RND:
 $0,38 \times 80 = 30,40$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Fiktives Alter: 50 Jahre

* Durch die umfassenden Sanierungen am bestehenden Gebäude wird die Bestandsdauer fiktiv angesetzt.

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 2024					
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 normal		2 gehoben		3 hochwertig
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300 (+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.900	interpolieren	€ 3.600	interpolieren	€ 4.300 (+ +) →

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.600	← anpassen → Ø -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.	0,8	0,06
Fassaden	9	veriebener 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	1,5	0,14
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.	0,7	0,06
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	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,0	0,04
Gesamt	100				0,95	
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 allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 25.03.2025			
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2024, SV-Heft 3/2024	Quartal 1/2024	Quartal 1/2025	
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:	135,6	135,5	
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL	€/m ² WNFL	
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.900,00	2.897,86
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	0,95	2.755,00	2.752,97
Stadt-Land-Gefälle in %	80,00	2.204,00	2.202,37
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.200,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2024, SV-Heft 3/2024 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 Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Lagerraum, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall **€ 2.200,00 /m²** als Richtpreis für das **Erdgeschoss** (unter Berücksichtigung der Nebenflächen: Selch, Holzlager, Heizraum, Lagerraum) angesetzt.

Für das **Obergeschoss** werden **110 %**, für den **Dachboden 30 %** (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) und für das **Kellergeschoss 55 %** vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	30,00 m ²	x	1.210,00	€	36.300,00
Erdgeschoss:	108,48 m ²	x	2.200,00	€	238.656,00
Obergeschoss:	130,39 m ²	x	2.420,00	€	315.543,80
Dachboden:	130,00 m ²	x	660,00	€	85.800,00
NEUBAUWERT					€ 676.299,80
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 50/80*100) 62,50 % vom Neubauwert					€ -422.687,38
BAUWERT					€ 253.612,43
Gerundeter BAUWERT					€ 253.600,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2024** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, nur **tlw. unterkellert, einfacher Standard**, inkl. USt., auf **€ 1.850,00 bis 2.615,00/m² NFL**. Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für **2024** mit 1,105 angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.044,00 bis € 2.890,00/m² NFL**.

Der bei der gegenständlichen Bewertung angesetzte **Richtpreis von € 2.200,00/m² NFL** liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 NEBENGEBÄUDE

Für das **Nebengebäude inkl. Carport** werden 50 % vom **Richtpreis € 2.200,00/m²** angesetzt.

Bewertungsjahr: 2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 50 Jahre
Restnutzungsdauer (fiktiv): 20 Jahre
Fiktives Alter: 30 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwert für das Nebengebäude:

NEUBAUWERT	40,00 m ² x 1.100,00	€	44.000,00
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 30/50*100) 60,00 % vom Neubauwert		€	-26.400,00
BAUWERT		€	17.600,00
Gerundeter BAUWERT		€	17.600,00

3.2.2.6 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Sitzplätze, Stützwände, Holzlagerplatz, usw.) werden von der Sachverständigen mit **7 %** des Bauwertes pauschal angesetzt.

Bauwert: 253.600,00/100*7	€	17.752,00
Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€	17.800,00

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	€	36.800,00
Bauwert Wohngebäude	€	253.600,00
Bauwert Nebengebäude mit Carport	€	17.600,00
Bauwert Außenanlagen	€	17.800,00
SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 23	€	325.800,00

3.2.4 ZUBEHÖR

Der Wert des bewertungsrelevanten Zubehörs (genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.5–Ausstattungs- und Raumbeschreibung) **wird von der Sachverständigen im gegenständlichen Fall**, ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, **unter Berücksichtigung des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.**

Erdgeschoss: Einbauküche ohne Geräte und Essplatz

Obergeschoss: Einbauküche, tlw. mit Geräten, Anrichteschränke und Essplatz

ZUBEHÖR inkl. USt.	€	2.000,00
--------------------	---	----------

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:

- Bei diesem Objekt handelt es sich um ein großzügig gebautes Wohngebäude das vom Markt jedoch nicht entsprechend honoriert wird.
Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes (zwei Wohneinheiten) liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren gehen, dass ein Käufer des Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte.
- Kein Energieausweis.
- Der vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand, Seite 20.**
- Der angebaute Carport befindet sich möglicherweise zum Teil nicht mehr auf Eigengrund (siehe Luftbild und Lageplan).

Auf Grund des Vermarktungsrisikos und unter Berücksichtigung **obiger Faktoren** ist eine eingeschränkte Verkäuflichkeit für dieses Objekte zu erwarten, daher 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%
		10%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 325.800,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -32.580,00
Verkehrswert	€ 293.220,00

Der **gerundete VERKEHRSWERT** der EZ 23, KG 73203 Kaning, **Kaning-Dorfstraße 45, 9545 Radenthein**, BG Spittal an der Drau, beträgt zum Bewertungsstichtag 25.03.2025

€ 293.000,00

In Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

Pusarnitz, am 14.05.2025



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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

Lageplan
Grundrisse
Baubescheide und Baubeschreibungen
Rückstandsausweis Stadtgemeinde Radenthein
Kontoinformation Wasserverband Millstätter See