



Mag. Werner Pinter

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Teichweg 35, 9500 Villach

Tel: 0650/4028475, E-Mail: svmagpin@gmail.com

Bezirksgericht Villach
Peraustraße 26
9500 Villach

GUTACHTEN

über die zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Bewertung des Objektes

**EZ 268, KG 75403 Arriach
9543 Arriach, Stadt 9**



Villach, am 09. Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
 - 1.1 Auftrag und Zweck
 - 1.2 Bewertungsstichtag
 - 1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
 - 1.4 Vorbemerkungen

2. Befund
 - 2.1 Grundbuchsauszug
 - 2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur
 - 2.3 Flächenwidmung
 - 2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten
 - 2.5 Rückständige öffentliche Steuern, Abgaben und Gebühren
 - 2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Liegenschaft
 - 2.7 Beschreibung der Liegenschaft und des Gebäudes
 - 2.8 Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes
 - 2.9 Außenanlagen
 - 2.10 Einrichtung

3. Gutachten
 - 3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik
 - 3.2 Ermittlung des Bodenwertes
 - 3.3 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft
 - 3.4 Ermittlung des Sachwertes
 - 3.5 Marktanpassung des Verkehrswertes
 - 3.6 Zubehör
 - 3.7 Barwert des Fruchtgenussrechtes an der Liegenschaften EZ 268 KG 75403 Arriach für Herrn Wolfgang Scherzer und Frau Gerda Scherzer
 - 3.8 Zusammenfassung

4. Anlagensammlung
 - Fotodokumentation
 - Bestandspläne
 - Baurechtliche Dokumentation
 - Übersichtslagepläne Strom, Wasser, Kanal
 - Einheitswertbescheid

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt über Beauftragung des Bezirksgerichtes Villach in der Exekutionssache BKS Bank AG (FN 91810s), St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, vertreten durch Herrn RA Mag. Alexander Jelly, als betreibende Partei, gegen Herrn Martin Scherzer, Stadt 9, 9543 Arriach wegen EUR 47.691,81 s.A. zwecks Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, der **25. April 2024**.

Am 25. April 2024 fand durch den beauftragten Sachverständigen Herrn Mag. Werner Pinter unter Beisein von Herrn Martin Scherzer und Herrn RA Mag. Andreas Wrulich eine Befundaufnahme vor Ort statt.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 25. April 2024
- Erhebungen bei der Gemeinde Arriach, Finanzamt Spittal/Villach, Kärnten Netz GmbH
- Erhebungen des derzeitigen Preis- und Kostenniveaus, Vergleichspreise des SV bzw. der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Villach
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG – BGBL. Nr. 150/1992
- ÖNOM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017
- KLEIBER - SIMON - WEYERS, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 4. Auflage, Köln 2002
- ROSS-BRACHMANN, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppemann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005
- BIENERT, FUNK, Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien 2007
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lernunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Immobilien-Preisspiegel 2023, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

1.4 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und es wurde keine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach mit dem Objekt Stadt 9 lag kein Bestandsenergieausweis vor.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt. Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet. (Internetabfrage am 25. April 2024)

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparatur Rückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde vom gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen wurden vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Es wurden dem Sachverständigen keine außerbücherlichen Bestands- oder Nutzungsrechte, dingliche oder sonstige Rechte und Lasten durch Herrn Martin Scherzer zur Kenntnis gebracht.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Der Sachverständige möchte darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus dem weltweitem Inflationsdruck (der zu höheren Zinssätzen führt) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine – zusätzlich zu den anhaltenden Auswirkungen der weltweiten Covid-19-Pandemie in einigen Märkten – das Potenzial für eine größere Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Daher ist zu beachten, dass die im Gutachten dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind.

Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75403 Arriach EINLAGEZAHL 268
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 1106/2024

Plombe 2252/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1158	GST-Fläche *	1223	
	Bauf.(10)	251	
	Gärten(10)	652	
	Sonst(10)	320	Stadt 9

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Martin Scherzer

GEB: 1969-12-20 ADR: Stadt 9 9543

a 8686/2003 Schenkungsvertrag 2003-06-24 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5462/1962

DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung

Umspannwerk Landskron - Umspannwerk Feldkirchen

über Gst 1159 (hier 1158)

hins des im Trassenplan eingezeichneten Schutzstreifens für

Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

(En 1210/1/62)

b 1124/1972 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 78

6 a 8686/2003

FRUCHTGENUSSRECHT

gem Pkt VI. Schenkungsvertrag 2003-06-24 für

Wolfgang Scherzer, geb. 1946-10-01

Gerda Scherzer, geb. 1947-08-10

7 a 440/2004 Schuldschein 2004-01-20

PFANDRECHT

EUR 12.000,--

2 & 2, 7 & VuZZ, NGS EUR 2.400,-- für

Wohn- und Siedlungsfonds des Landes Kärnten

(WuS 0329460)

k gelöscht

13 a 5462/1962

DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung

Umspannwerk Landskron - Umspannwerk Feldkirchen

hins Schutzstreifen auf Gst 1158 für

- Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 120/1/62)
b 2966/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 78
- 16 a 2403/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-03-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
b gelöscht
- 17 a 1588/2018 Pfandurkunde 2018-02-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000,--
für Raiffeisenbank Ossiacher See registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 119482i)
- 21 a 5107/2022 Antrag 2022-06-22
PFANDRECHT EUR 18.662,67
für Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d.
FA Österreich, DS 61 (St. Nr. 61 536/2839)
VORGEMERKT
gemäß § 38 lit. c GBG
- 22 a 8045/2022 Urkunde 2017-05-11
PFANDRECHT vollstr EUR 8.600,--
Kosten EUR 395,40 für
Angelika Karin Jannach, geb. 30.12.1968
(14 E 4452/22k)
- 23 a 1774/2023 Urkunde 2023-03-13
PFANDRECHT vollstr EUR 2.295,81
Kosten EUR 135,-- für
Gemeinde Arriach
(14 E 1235/23y)
- 24 a 7642/2023 Urkunde 2023-07-12, Urkunde 2021-11-03
PFANDRECHT vollstr EUR 465,20
Kosten EUR 67,50, EUR 11,-- , EUR 78,-- für
Land Kärnten (LABG-TA-31984/2-2023)
(14 E 4869/23k)
- 25 a 364/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 47.691,81
samt 7 % Z aus EUR 108,82, 7,65 % Z aus EUR 47.582,99 je
seit 2023-11-22
Kosten EUR 2.274,52, EUR 1.524,08 für
BKS Bank AG, FN 91810s
(17 E 5/24 i)
b 364/2024 siehe Pfandrecht C-LNR 16a

***** HINWEIS *****

2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 268 KG Arriach liegt in der Gemeinde Arriach im Ortsteil Stadt.

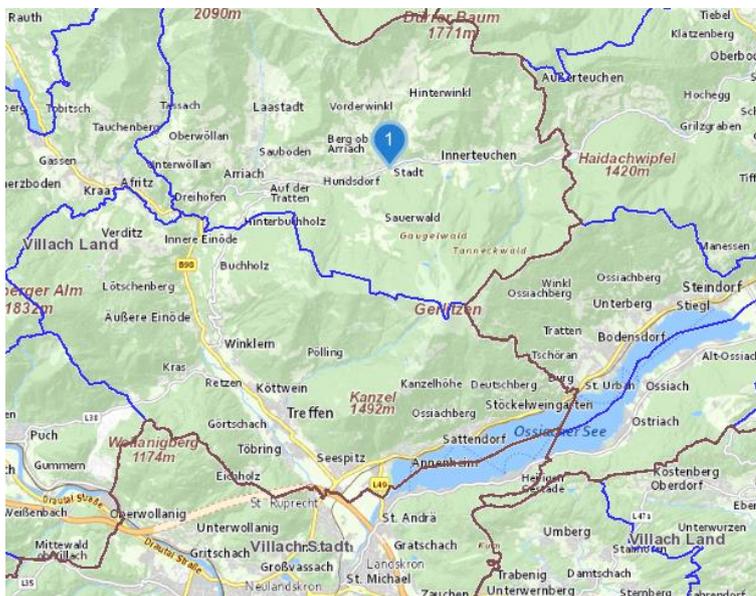
Die Liegenschaft EZ 268 KG Arriach wird über einen privaten Weg erschlossen. Der nächste Autobahnanschluss ist innerhalb von ca. 20 Fahrminuten mit dem KFZ an die A10 – Tauernautobahn – Auf- und Abfahrt Villach-Ossiachersee gegeben.

Die Wohnlage kann als gut und ruhig beschrieben werden. Der Ortskern von Arriach ist nur wenige Fahrminuten mit dem Kraftfahrzeug entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs gibt es in Arriach.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Nahversorger und Ärzte sind in Arriach gegeben.

Die Liegenschaft EZ 268 KG Arriach besteht aus dem Grundstück 1158 im unverbürgten Ausmaß von 1.223 m².

Die Liegenschaft EZ 268 KG Arriach liegt auf einer Seehöhe von ca. 925 m über dem Meeresspiegel und ist mit einem Wohngebäude mit den Orientierungsbezeichnung Stadt 9 bebaut. Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen.



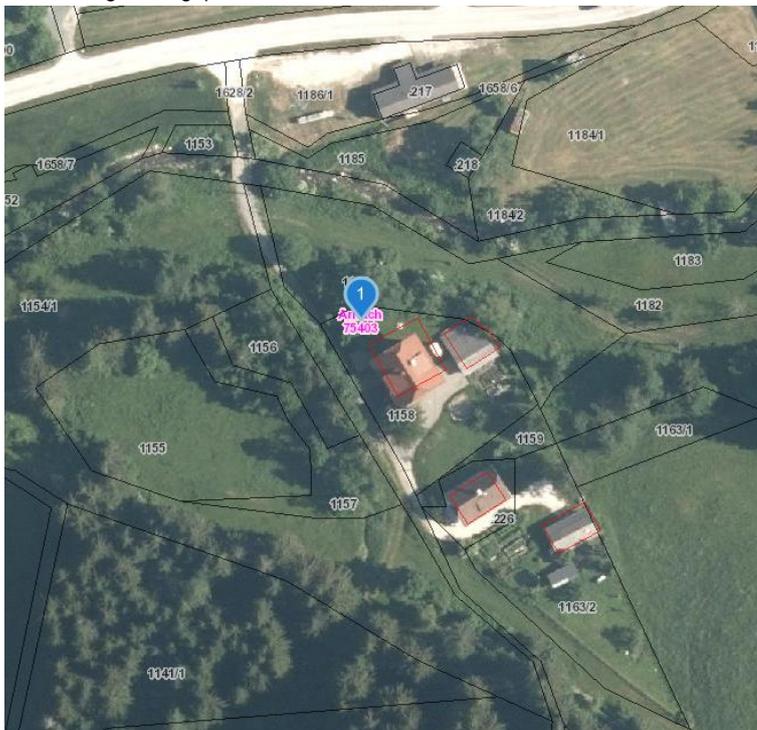
Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



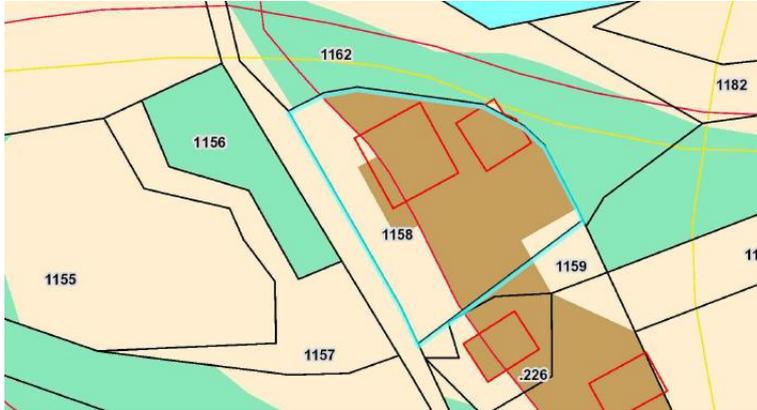
Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos

2.3 Flächenwidmung

Laut Widmungsauskunft der Gemeinde Arriach vom 25. April 2024 ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arriach das Gst 1158 KG Arriach teilweise als Bauland Dorfgebiet (862 m² von 1.232 m²) und als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft (370 m² von 1.232 m²) gewidmet.

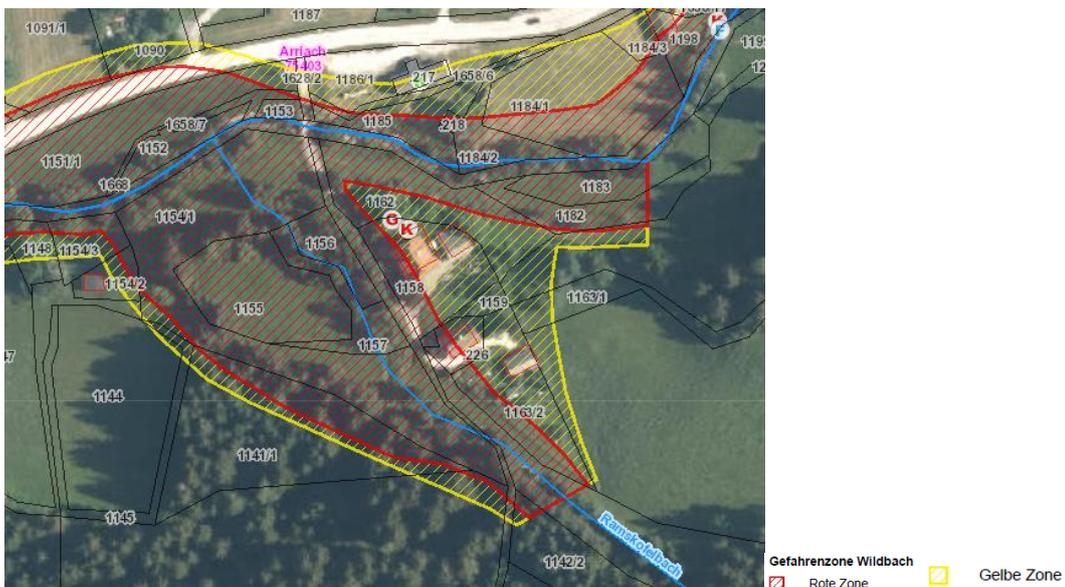


Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



Quelle: Kagis – örtliches Entwicklungskonzept – Lageplan maßstabslos

Von der Gesamtgrundfläche des Gst 1158 KG Arriach mit 1.232 m² befinden sich 835 m² in der gelben Gefahrenzone Wildbach und 397 m² in der roten Gefahrenzone Wildbach.



Quelle: Kagis – Gefahrenzone Wildbach- und Lawinenverbauung – Lageplan maßstabslos

2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten

Die Liegenschaft EZ 268 KG Arriach ist voll aufgeschlossen. Ein Anschluss an das Stromnetz der Kärnten Netz GmbH ist vorhanden. Wasser wird laut Herrn Martin Scherzer aus einer eigenen Quellfassung bezogen. Hinsichtlich der Qualität des Trinkwassers lag kein bakteriologisches Gutachten vor. Die Abwässer werden in eine Klär- und Senkgrube auf Eigengrund entsorgt.

Kontamination, gefährliche oder schädliche Materialien

Sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ist dem Sachverständigen nichts dahingehend bekannt geworden, dass es Gutachten oder Berichte gibt, die das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellen. Vom Sachverständigen wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Liegenschaft geführt hat. Der festgestellte Wert der Liegenschaft beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Die Übernahme einer Haftung bei Bestehen einer Verunreinigung oder die für ihre Entdeckung notwendigen sachverständigen oder wissenschaftlichen Erkenntnisse, wird abgelehnt. Sollte es sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten objektivierten Verkehrswert verringern.

Der beauftragte Sachverständige hat keine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderweitige Existenz von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Er ist daher für den Zweck der Bewertung davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen bzw. keine gesundheitliche Schädigung anderer Art in oder an der Liegenschaft vorliegen. Eine spätere Identifizierung solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den festgestellten objektivierten Verkehrswert haben.

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist das gegenständliche Grundstück – unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung – nicht verzeichnet (Internetabfragedatum 25. April 2024).

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Villach-Land
Gemeinde	Arriach
Katastralgemeinde	Arriach (75403)
Grundstück	1158

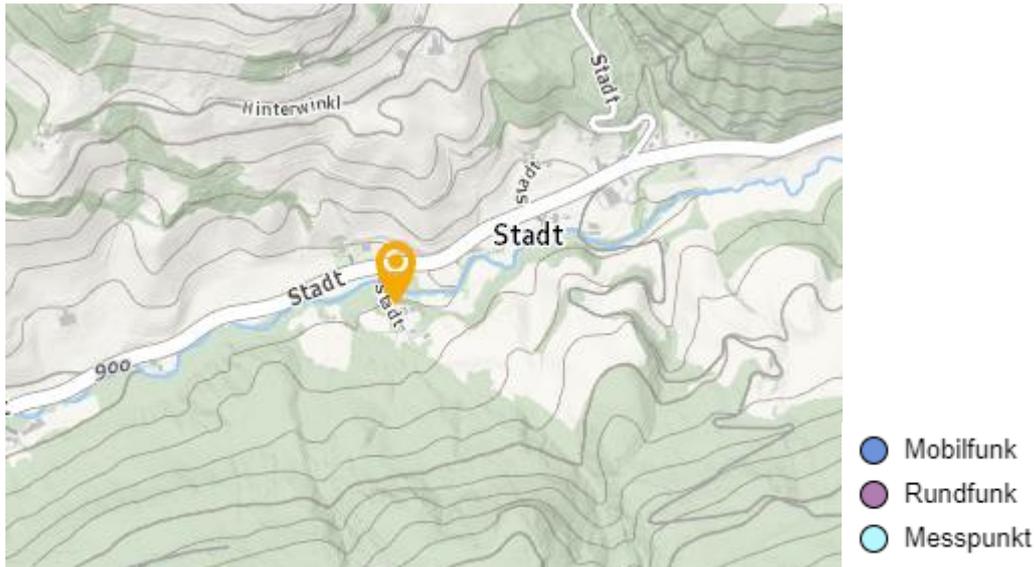
Information:

Das Grundstück 1158 in Arriach (75403) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Mobilfunk- und Rundfunkmasten:

Bei den in der Karte dargestellten Mobilfunkstandorten handelt es sich um bewilligte und in Betrieb befindliche Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen (GSM-Netzen) zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Gutachtens.



Quelle: Senderkataster.at

Die Abfrage im Senderkataster hinsichtlich Mobilfunkmasten ergab, dass sich im Nahbereich der Liegenschaften keine Mobilfunkstation befindet.

2.5 Rückständige öffentliche Steuern, Abgaben und Gebühren

Lt. § 140 Abs. 2 Exekutionsordnung hat der Sachverständige die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über die Einheitswerte und die Grundsteuermessbeträge beizuschaffen.

Durch das Finanzamt Spittal/Villach wurde der Einheitswert mitgeteilt. Der Einheitswert der Liegenschaft EZ 268 KG Arriach beträgt EUR 36.300,-. (EW-AZ 61/023-2-0247/8). Der Grundsteuermessbetrag beträgt EUR 67,12.

Lt. Rücksprache mit der Finanzverwaltung der Gemeinde Arriach besteht per Stichtag 25. April 2024 hinsichtlich öffentlicher Gebühren und Steuern kein Rückstand.

Lt. Rücksprache mit Herrn Mente von der Verwaltungsgemeinschaft Villach der BH – Villach besteht per Stichtag 25. April 2024 an Grundsteuern ein offener Saldo von EUR 1.541,91.

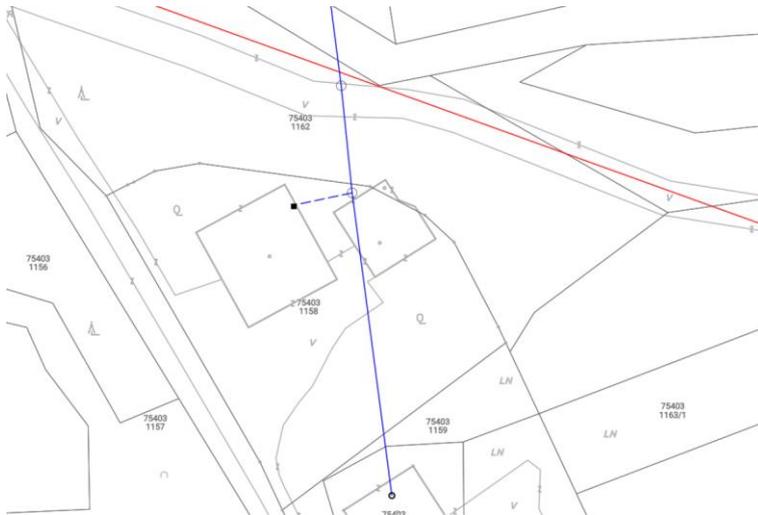
2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Liegenschaft

Das Objekt Stadt 9 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

Ob der Liegenschaft EZ 268 KG Arriach haften unter C-LNR 1a und C-LNR 13a nachfolgende Dienstbarkeiten einer 20 kV-Leitung zugunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft:

- 1 a 5462/1962
DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung
Umspannwerk Landskron - Umspannwerk Feldkirchen
über Gst 1159 (hier 1158)
hins des im Trassenplan eingezeichneten Schutzstreifens für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 1210/1/62)
b 1124/1972 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 78
- 13 a 5462/1962
DIENSTBARKEIT 20 kV-Leitung
Umspannwerk Landskron - Umspannwerk Feldkirchen
hins Schutzstreifen auf Gst 1158 für

Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 120/1/62)
b 2966/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 78



Wie aus dem Lageplan der Kärnten Netz GmbH ersichtlich, berührt die 20kV-Leitung das Gst 1158 KG Arriach nicht.

Ob der Liegenschaft EZ 268 KG Arriach haftet unter C-LNR 6a nachfolgendes Fruchtgenussrecht:

- 6 a 8686/2003
FRUCHTGENUSSRECHT
gem Pkt VI. Schenkungsvertrag 2003-06-24 für
Wolfgang Scherzer, geb. 1946-10-01
Gerda Scherzer, geb. 1947-08-10

Laut Herrn Martin Scherzer ist seine Mutter Frau Gerda Scherzer verstorben und das Fruchtgenussrecht hinsichtlich ihrer Person gegenstandslos.

V.

Die Geschenkgeber behalten sich an der geschenkgegenständlichen Liegenschaft EZ 268 GB 75403 Arriach das lebenslängliche unentgeltliche Fruchtgenußrecht an der im Gebäude auf dieser Liegenschaft im I. Obergeschoß befindlichen abgetrennten Wohnungseinheit im Ausmaß von rund 75 m², entsprechend des beigelegten Lageplanes, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt, vor. Diese abgetrennte Wohnungseinheit besteht aus zwei Zimmer, Wohnküche, Bad, WC und Vorraum.

Der Geschenknehmer akzeptiert diesen Vorbehalt und stimmt der Einverleibung des Fruchtgenußrechtes für die Geschenkgeber ob der Liegenschaft EZ 268 GB 75403 Arriach zu.

Das Fruchtgenußrecht wird eigens unter Punkt VI. konkretisiert und bewertet.

Quelle: BG Villach Urkundensammlung – Auszug TZ 8686/2003

VI.

Das Fruchtgenußrecht wird unter Bezugnahme auf Punkt V. einvernehmlich und gemeinschaftlich wie folgt bewertet:

Unter Berücksichtigung eines monatlichen Erlöses aus der geschenkgegenständlichen Liegenschaft betreffend der Wohnungseinheit von Euro 300,- ergibt sich ein Jahreswert von Euro 3.600,-. Unter Anwendung des Bewertungsgesetzes und unter Berücksichtigung des Alters der Berechtigten ergibt sich ein Erhöhungsfaktor von 11. Es errechnet sich somit ein Betrag von Euro 39.600,- der bei der Berechnung der Schenkungssteuer zugrunde zu legen ist.

Quelle: BG Villach Urkundensammlung – Auszug TZ 8686/2003

Konkretisierung des Fruchtgenußrechtes:

Den Geschenkgebern wird das Fruchtgenußrecht an der Liegenschaft EZ 268 GB 75403 Arriach eingeräumt und zwar an der Wohnungseinheit entsprechend des beigelegten Lageplanes.

Dieses Fruchtgenußrecht umfaßt auch ein uneingeschränkte Gartenbenützungsrecht, ein Recht auf Nutzung des sich im Keller befindlichen Obstkellers wie auch die uneingeschränkte Nutzung der Garage, zu welchen Zwecken auch immer.

Die Geschenkgeber haben alle mit der Nutzung dieser Wohnungseinheit verbundenen anteiligen Kosten wie z. B. Wasserkosten, Müllabfuhr, Haushaltsversicherung und Strom zu tragen, so daß der Geschenknehmer aus der Nutzung der Wohnungseinheit keinerlei Kosten zu übernehmen hat. Die Kosten der Müllabfuhr sowie des Stromes werden geteilt, die Bündelversicherung wie auch die Grundsteuer ist ausschließlich vom Geschenknehmer zu zahlen.

Sollte das zweite Obergeschoß ausgebaut werden, so ist ein eigener Stromzähler zu installieren, und sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Müllabfuhr) zu dritteln.

Quelle: BG Villach Urkundensammlung – Auszug TZ 8686/2003

Baurechtliche Dokumentation:

- baurechtlicher Bescheid der Gemeinde Arriach vom 25.06.1969, GZ: 153/9-201/69 über die Errichtung eines Wohnhauses,
- baurechtlicher Bescheid der Gemeinde Arriach vom 07.04.1977, GZ: 153/9-201/G/77 über die Benützungsbewilligung des Wohnhauses und
- baurechtlicher Bescheid der Gemeinde Arriach vom 16.04.2003, GZ: 153/9-1304/Z/03 über den Ausbau des Dachgeschosses des Wohnhauses

Ausweis der Wohnnutzflächen bzw. Nutzflächen:

Unter Bezug auf den Bestandsplan des Objektes Stadt 9 wurden die einzelnen Räume des Objektes den Geschossen zugeordnet und wie folgt ausgewiesen.

<u>Nutzfläche Kellergeschoss:</u>		
Nr.	Raumbezeichnung	Summe m ²
1	Vorraum	17,15
2	Keller 1	4,00
3	Garage	22,08
4	Heizraum	7,68
5	Pelletslager	8,00
6	Keller 2	13,56
7	Keller 3	2,42
Summe Nutzfläche Kellergeschoss:		74,88

<u>Wohnnutzfläche Erdgeschoss:</u>		
Nr.	Raumbezeichnung	Summ m ²
1	Windfang	2,71
2	Vorraum	5,85
3	Küche	17,63
4	Speis	2,63
5	Zimmer 1	24,75
6	Zimmer 2	15,96
7	Bad	5,09
8	WC	1,32
Summe Wohnnutzfläche Erdgeschoss:		75,93

<u>Wohnnutzfläche 1. Obergeschoss:</u>		
Nr.	Raumbezeichnung	Summ m ²
1	Vorraum 1	2,71
2	Vorraum 2	5,85
3	Küche	17,63
4	Speis	2,63
5	Zimmer 1	24,75
6	Zimmer 2	15,96
7	Bad	5,09
8	WC	1,32
Summe Wohnnutzfläche 1. Obergeschoss:		75,93

Wohnnutzfläche Dachgeschoss				
Nr.	Raumbezeichnung			Summ m ²
1	Vorraum 1			3,40
2	Vorraum 2			8,53
3	Küche			16,41
4	Zimmer 1			6,15
5	Zimmer 2			17,12
6	Zimmer3			17,10
7	Bad			4,85
8	WC			1,90
Summe Wohnnutzfläche Dachgeschoss:				75,46

2.8 Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude

Auf Grund des am 25. April 2024 durchgeführten Ortsaugenscheines und des vorgefundenen äußeren und inneren Erscheinungsbildes kann der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte Stadt 9 und des Nebengebäudes als dem Alter entsprechend eingestuft werden.

2.9 Außenanlagen

Die Außenanlagen im Bereich des Objektes Stadt 9 weisen einen gepflegten Zustand auf.

2.10 Einrichtungen

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbstständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände und E-Verteiler). Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet. Die gesamte Haustechnik wurde nicht überprüft.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden von mir keine Untersuchungen der Bausubstanzen vorgenommen. Auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen, hinsichtlich Baumängel angestellt und von der Grundeigentümerin keine Atteste (Elektro-, Heizungs-, Kamin-, Blitzschutzatteste) vorgelegt. Es wurde davon ausgegangen, dass diese Gebäudeteile in einem dem Alter entsprechenden funktionstauglichen Zustand sind. Über die Beschaffenheit, der nicht geprüften Teile kann ich keine Aussage machen. Es wird keine Bestätigung der Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges des Gebäudes abgegeben und keine Gewähr dafür übernommen, dass die Liegenschaft mängelfrei ist. Weiteres wurde das Vorliegen nicht erledigter öffentlicher Bauaufträge oder konsenswidriger Baumaßnahmen im Rahmen der Bewertung nicht überprüft.

3. GUTACHTEN

3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von dem im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Dies ist ein Wert, der losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft, für dessen Ermittlung lediglich objektive Gesichtspunkte gelten.

Gem. § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Spekulationsgesichtspunkte und persönliche Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Auswahl. Dies sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) nach ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3.

Laut § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, welches dem Stand der Wissenschaften entspricht.

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

Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden ausschließlichen zur Eigennutzung erworben.

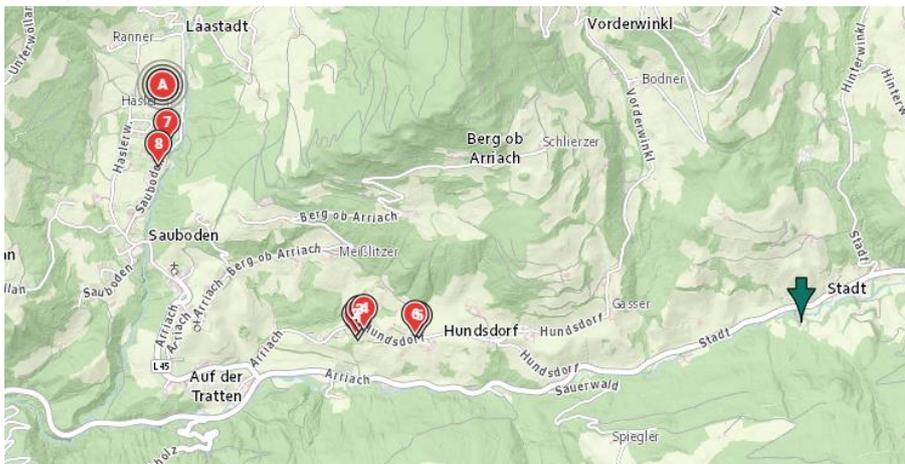
Kaufinteressenten solcher Liegenschaften orientieren sich vorwiegend an Sachwerten bzw. Ertragswerten.

Daher erfolgt die Bewertung der Liegenschaft durch den Sachverständigen nach dem Sachwertverfahren. Dabei wird der Sachwert aus der Summe vom Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt sowie dem Bauwert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert wird von ortsüblichen Kaufpreisen von Grundstücken im Nahbereich des zu bewertenden Objektes abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise müssen hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzung übereinstimmen. Sie müssen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren bestimmen, wie das zu bewertende Grundstück. Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso auszuschließen, wie Arrondierungskäufe und Verkäufe unter Verwandten.

Für die Bewertung wurden Kauftransaktionen von unbebauten Liegenschaften, die als Bauland gewidmet sind, im Nahbereich der zu bewertenden Liegenschaft herangezogen. Die ermittelten Kaufpreise wurden hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten sowie dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ausgewertet und unter Berücksichtigung der jährlichen Wertsteigerung der Immobilienpreise der Gemeinde Arriach (Quelle: ImmoNet.ZT) valorisiert. Danach wurde von den geeigneten Kauftransaktionen der Mittelwert für den m² - Preis errechnet.



Quelle: immoNet.ZT

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	320/2024	07.11.2023	1.698,00	28,50 €	31,24 € *
2	Bauland	7488/2021	23.07.2021	1.698,00	28,50 €	44,44 € *
3	Bauland	2344/2020	27.01.2020	868,00	29,95 €	55,70 € *
4	Bauland	5469/2019	03.05.2019	300,00	40,00 €	80,33 € *
5	Bauland	7131/2020	14.05.2020	800,00	30,00 €	53,99 € *
6	Bauland	6639/2020	08.05.2020	827,00	30,00 €	54,09 € *
7	Bauland	3282/2019	21.02.2019	955,00	47,12 €	96,48 € *
8	abbruchsfähiges Gebäude	10548/2020	10.09.2020	785,00	28,03 €	48,59 € *
9/A	Bauland	2735/2022	20.12.2021	1.963,00	28,02 €	41,36 € *
10/A	Bauland	2738/2022	20.12.2021	1.823,00	28,52 €	42,11 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
<u>Arith. Mittel</u>	54,83 €
Standardabweichung	19,53 €
Variationskoeffizient	35,62 %
95%-Konfidenzintervall	42,73 € - 66,94 €

Quelle: immoNet.ZT

Der durchschnittliche m² - Preis für eine als Bauland gewidmete Grundfläche in Arriach beträgt per Stichtag 25. April 2024 EUR 55,- je m².

Die als Grünland Landwirtschaft gewidmeten Grundflächen aus dem Gst 1158 KG Arriach werden als Grünland in Baurandlage gewertet. Diese werden mit 30% des durchschnittlichen Baulandpreises von EUR 55,- je m² angesetzt und der m² - Preis beträgt per Stichtag 25. April 2024 - EUR 16,50.

Von der Gesamtgrundfläche des Gst 1158 KG Arriach mit 1.232 m² befinden sich 835 m² in der gelben Gefahrenzone Wildbach und 397 m² in der roten Gefahrenzone Wildbach der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes wird für die als Bauland Dorfgebiet gewidmeten Grundflächen ein Abschlag von 25% (Gelbe Gefahrenzone) und für die als Grünland Landwirtschaft gewidmeten Grundflächen ein Abschlag von 50% (Rote Gefahrenzone), jeweils in Abzug gebracht

Vom Sachverständigen wird unter Berücksichtigung des örtlichen Realitätenmarktes, der Lage, Größe und Grundstücksform der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach für die Berechnung des Bodenwertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften per 25. April 2024

für die als Bauland Dorfgebiet gewidmete Fläche aus dem Gst 1158 KG Arriach (gelbe Gefahrenzone) ein m² - Preis von EUR 41,25,-,

für die als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland gewidmete Fläche aus dem Gst 1158 KG Arriach (Rote Gefahrenzone) ein m² - Preis von EUR 8,25,

jeweils als gutachterlich angemessen angesetzt.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft

Aus dem ermittelten m² - Preis wird der Bodenwert der Liegenschaft errechnet. Die Tatsache, dass eine Liegenschaft bebaut ist, führt nicht notwendigerweise zu einem Abschlag vom Bodenwert.

Berechnung des Bodenwertes der Liegenschaft 9543 Arriach, Stadt 9						
	m ²	Widmung	Gefahrenzone	m ²	€ je m ²	Summe
Gst 1158	1.223	BL-DG	gelbe Zone	835	€ 41,25	34.443,75
		GR LFL	rote Zone	397	€ 8,25	3.275,25
ergibt Bodenwert				1.232		37.719,00
gerundet						38.000,00

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach beträgt somit

zum Stichtag 25. April 2024 gerundet EUR 38.000,-.

3.4 Ermittlung des Sachwertes

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, dem **Bauwert** der Gebäude sowie den **Außenanlagen** bestimmt.

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

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

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

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

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

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

Berechnung des Neubauwertes:

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Umgestaltung.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zu Grunde zu legenden, nach dem Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind im Gutachten anzugeben.

Der Sachverständigenverband Österreich hat in seiner Zeitschrift „Sachverständige“ in Abstimmung der Ausstattungsqualität der Wohngebäude Neuherstellungskosten für Wohngebäude je Bundesland für 2023 publiziert.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschößige 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	3.200 €	3.800 €	5.100 €
Niederösterreich	2.800 €	3.500 €	4.200 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.800 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €
Österreich (Medianwert)	2.800 €	3.500 €	4.200 €

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	3.800 €	0%
Niederösterr.	3.500 €	-20% (-/+)
Burgenland	3.200 €	-25% (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	-15% (-/+)
Salzburg	3.900 €	-10% (-/+)
Steiermark	3.200 €	-15% (-/+)
Kärnten	3.100 €	-20% (-/+)
Tirol	4.000 €	0% (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	+5% (-/+)

Quelle: Sachverständige, Heft 3/2023, Seite 142-144

Die Qualitätsstufen für Wohngebäude haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Ausstattungsqualität normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Ausstattungsqualität gehoben (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität hochwertig (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die Normalherstellungskosten inklusive Umsatzsteuer nach heutigen Baunormen für Kärnten belaufen sich bei einer einfachen Ausstattungsqualität derzeit auf EUR 2.700,- inkl. USt. je m² Wohnnutzfläche. Kellergeschosse werden mit 45% bis 60% der Normalherstellungskosten, Erdgeschosse und Obergeschosse werden mit 100% der Normalherstellungskosten und Dachgeschosse werden mit 80% bis 90% der Normalherstellungskosten angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bandbreite der Herstellungskosten, auf Grund der Lage, der Ausstattung, der Bauausführung durch Unternehmen, der Raumhöhe, der verwendeten Baumaterialien und der derzeitigen Markteinschätzung des Sachverständigen werden die Normalherstellungskosten per 25. April 2024

- für das Kellergeschoss mit EUR 1.350,- je m² Nutzfläche inkl. 20% Ust.,
 - Erdgeschoss mit EUR 2.700,- je m² Wohnnutzfläche inkl. 20% Ust.,
 - für das 1. Obergeschoss mit EUR 2.700,- je m² Wohnnutzfläche inkl. 20% Ust. und
 - für das Dachgeschoss mit EUR 2.430,- je m² Wohnnutzfläche inkl. 20% Ust.
- jeweils angesetzt.

Festgehalten wird, dass bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft, welche nicht der Ertragserzielung dient, wie die bewertungsgegenständliche, die Ausgangswerte für die Berechnung der Herstellungskosten als Bruttobeträge inkl. USt. zum Ansatz gebracht werden.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird die lineare Wertminderung als angebracht erachtet und daher im Gutachten angewendet.

Als gewöhnliche Nutzungsdauer sind für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, laut Nutzungsdauerkatalog von SV Dipl.-Ing. Franz Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden und Anlagen, gebäudetechnische Anlagen und Bauteilen, Seite 51 und 53 – Die Nutzungsdauer 2020 - in Massivbauweise mit 70-80 Jahren anzusetzen. Für das Wohnobjekt werden 70 Jahre und für das Nebenobjekt 40 Jahre angesetzt. Das Wohnobjekt wurde 2003 aufgestockt und gedämmt. Seitens des Gutachters wird auf Grund des durchgeführten Ortsaugenscheines und des vorgefundenen Bauzustandes für die Berechnung des Sachwertes eine wirtschaftliche Restlaufzeit von 30 Jahren für die Liegenschaft Stadt 9 angesetzt. Für das Nebengebäude wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren angesetzt.

Für die wirtschaftliche Wertminderung und dem verlorenen Bauaufwand wird ein Abschlag von 10% von den errechneten Herstellungskosten angesetzt.

Die Außenanlagen incl. dem Vorbau werden pauschal mit 3 % mit eingepreist.

Gst 1158 - BL DG (gelbe Zone)	835 m ²	à	€ 41 /m ² €	34.443,75
Gst 1158 - GR LF (Rote Zone)	397 m ²	à	€ 8 /m ² €	3.275,25
Bodenwert gesamt			€	37.719,00
Bodenwert gerundet			€	38.000,00
<u>Herstellungskosten Wohngebäude</u>				
KG 75 m ²	Wnfl.		à € 1350 €	101.093
EG 76 m ²	Wnfl.		à € 2700 €	205.022
1.OG 76 m ²	Wnfl.		à € 2700 €	205.022
DG 76 m ²	Wnfl.		à € 2430 €	184.520
HK Wohngebäude			€	695.656
Wertminderung wegen Alters (linear) vom Herstellungswert		57%	(40/70*100) €	-396.524
Zeitwert Gebäude			€	299.132
wirtschaftliche Wertminderung vom Herstellungswert		10%	€	-29.913
Bauwert/Zeitwert Wohngebäude			€	269.219
<u>Herstellungskosten Nebengebäude</u>				
EG 60 m ²	Nfl.		à € 1000 €	59.505
HK Nebengebäude			€	59.505
Wertminderung wegen Alters (linear) vom Herstellungswert		75%	(30/40*100) €	-44.629
Zeitwert Gebäude			€	14.876
wirtschaftliche Wertminderung vom Herstellungswert		10%	€	-1.488
Bauwert/Zeitwert Nebengebäude			€	13.389
Bauwert/Zeitwert Wohngebäude			€	269.219
Bauwert/Zeitwert Nebengebäude			€	13.389
Summe Bauwerte Gebäude			€	282.607
Außenanlagen		3%	€	8.478
Summe Bauwert/Zeitwert Gebäude + Außenanlagen			€	291.086
Bodenwert			€	38.000
Bauwert samt Außenanlagen			€	291.086
ergibt den				
Sachwert der Liegenschaft			€	329.086

3.5 Marktanpassung des Verkehrswertes

Gem. § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt zu überprüfen.

Das Objekt Stadt 9 mit dem Gst 1158 KG Arriach liegt im ländlichen Bereich. Es liegt im Gefahrenzonenbereich der Wildbachverbauung (Rote und gelbe Gefahrenzone).

Aus gutachterlicher Sicht wird daher unter Berücksichtigung dieser Umstände vom ermittelten Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 10% vorgenommen und der sich so ergebende Zwischenwert als Verkehrswert ausgewiesen.

Sachwert = vorläufiger Marktwert			€	329.086
Marktanpassung	-10,00%		€	-32.909
Marktwert zum 25.04.2024			€	296.177
Marktwert zum 25.04.2024 gerundet			€	296.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach beträgt

zum Stichtag 25. April 2024 unbelastet gerundet EUR 296.000,-.

3.6 Zubehör

Die ÖNORM B 1802 definiert als Zubehör Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen. Hierunter fallen unter anderem Einbauküchen.

Im Erd-, im 1. Ober- und im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Einbauküche.



Küche EG



Küche 1. Obergeschoss



Küche DG

Der Zustand der Einbauküchen ist dem Alter entsprechend.

Vom Sachverständigen wird deshalb je Einbauküche ein Pauschalpreis von EUR 2.000,- angesetzt. Der Gesamtwert der Einbauküchen beträgt per Stichtag 25. April 2024 - EUR 6.000,-.

3.7 Barwert des Fruchtgenussrechtes an der Liegenschaften EZ 268 KG 75403 Arriach für Herrn Wolfgang Scherzer und Frau Gerda Scherzer

Die Berechnung des Wertes des Fruchtgenussrechtes erfolgt unter Zugrundelegung des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand 2023. Die Ableitung des marktkonformen Mietzinses erfolgt ausgehend von einem durchschnittlichen, fiktiven Mietzins für eine Mietwohnung ab 60 m² für den Bezirk Villach-Land.

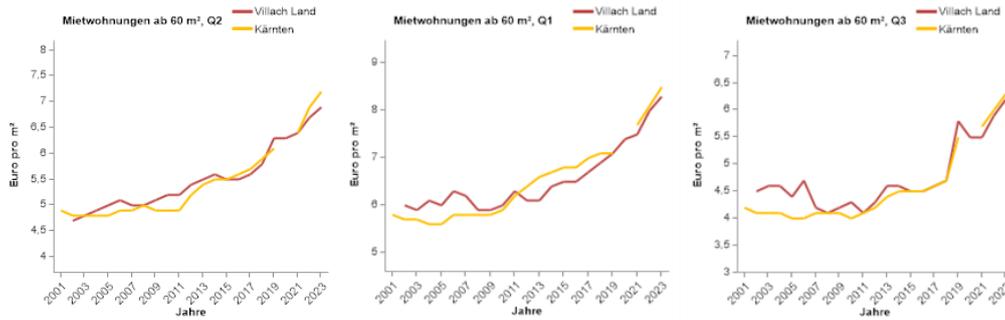
Mietwohnungen ab 60 m²

Darunter fallen Mietwohnungen gem. § 1 Abs 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins): Wohnungen, die nach dem 30.6.1953 (ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln) neu errichtet wurden bzw. Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen, die im Wohnungseigentum stehen und in Gebäuden gelegen sind, die nach dem 8.5.1945 neu errichtet worden sind. Die durchschnittlichen Mietpreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um Nettomieten pro Quadratmeter ohne Betriebskosten und ohne gesetzliche Umsatzsteuer.) Die Preise für Mietwohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt.

Q1 -- Sehr guter Wohnwert: Sehr gute Wohnlage, sehr gute Ausstattung (Parkettböden, Marmor), großer Balkon, Terrasse, Grünlage, repräsentative Architektur.

Q2 -- Guter Wohnwert: Gute Wohnlage, Standardausstattung (bessere Qualität), Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ansprechende Architektur.

Q3 -- Mittlerer Wohnwert: Gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, Mindestausstattung (Spannteppich, Mindestverfliesung in den Sanitärräumen), anspruchslose Architektur.



Quelle: Sprengnetter Austria - Immobilien-Markt-Rating - Marktpreisstruktur Mietwohnungen 2023

Villach Land	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mietwohnungen ab 60 m², Q1	6,4	6,5	6,5	6,7	6,9	7,1	7,4	7,5	8,0	8,3
		+1,56%	+0,00%	+3,08%	+2,99%	+2,90%	+4,23%	+1,35%	+6,67%	+3,75%
Mietwohnungen ab 60 m², Q2	5,6	5,5	5,5	5,6	5,8	6,3	6,3	6,4	6,7	6,9
		-1,79%	+0,00%	+1,82%	+3,57%	+8,62%	+0,00%	+1,59%	+4,69%	+2,99%
Mietwohnungen ab 60 m², Q3	4,6	4,5	4,5	4,6	4,7	5,8	5,5	5,5	5,9	6,2
		-2,17%	+0,00%	+2,22%	+2,17%	+23,40%	-5,17%	+0,00%	+7,27%	+5,08%
Mittelwert	5,5	5,5	5,5	5,6	5,8	6,4	6,4	6,5	6,9	7,1
		+0,00%	+0,00%	+1,82%	+3,57%	+10,34%	+0,00%	+1,56%	+6,15%	+2,90%

Villach Land	Mietwohnungen ab 60 m², Q1	Mietwohnungen ab 60 m², Q2	Mietwohnungen ab 60 m², Q3
Standardabweichung	0,68	0,62	0,60
Variationskoeffizient	0,10	0,11	0,13
Mittelwert	6,55	5,52	4,75
Min	5,90	4,70	4,10
Max	8,30	6,90	6,20
Anzahl Jahre	22	22	22

Quelle: Sprengnetter Austria - Immobilien-Markt-Rating - Marktpreisstruktur Mietwohnungen ab 60 m² 2023

Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Herrn Wolfgang Scherzer weist auf Grund Ihrer Lage und Ausstattung einen mittleren Wohnwert auf und wird seitens des Sachverständigen in die Qualitätsstufe Q3 eingeordnet.

Für frei vermietbare Wohnungen der Qualitätsstufe Q3 mit einer normalen Wohnlage und einem brauchbaren Zustand ab einer Wohnnutzfläche von 60 m² wurde im Jahre 2023 im Bezirk Villach-Land ein durchschnittlicher Nettomietpreis von EUR 6,20 je m² pro Monat exkl. Ust. bezahlt. Dieser für die Berechnung fiktive Mietpreis wurde mit dem Verbraucherpreisindex valorisiert, sodass sich per Mai 2024 ein Nettomietpreis von EUR 6,37 je m² pro Monat exkl. Ust. ergibt.

Die Liegenschaft Stadt 9 befindet sich im ländlichen Bereich und ist ohne KFZ schwer erreichbar. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen können nur mit einem KFZ erreicht werden. Hierdurch ergeben sich gutachterlich nachfolgende spezifische Merkmale als Zu- und Abschlag zum fiktiven Mietpreis:

Lage		-10%
Gartennutzung		10%
Garagen & Kellernutzung		5%
Größe der Wohneinheit		5%
Objektsspez. Merkmale Zu-/Abschlag		10%
Objektmietniveau	EUR/m²	
örtliches Mietniveau	6,37	
Zu-/Abschlag	10,00%	0,64
Summe Objektmiete		7,01

Festgehalten wird, dass das Fruchtgenussrecht nur zugunsten von Herrn Wolfgang Scherzer berechnet wird, da Frau Gerda Scherzer bereits verstorben ist.

Wohnnutzfläche 1. Obergeschoss in m ²		75,93	
fiktive Miete p.m. je m ²		€ 7,01	€ 532,07
fiktive Miete p.m.			€ 532,07
10% Ust p.m.		10,00%	€ 53,21
monatlich anrechenbare fiktive Miete p.m.			€ 585,28
fiktive Miete p.a.			€ 7.023,32
abzgl. Event. Bewirtschaftungskosten des Berechtigten		0,00%	€ 0,00
zzgl. Event. Bewirtschaftungskosten des Eigentümers i		10,00%	€ 702,33
Jahresreinertrag (Jährlicher Nachteil)			€ 7.725,65
Berechnung des Barwertes (Kapitalisierung)			
Personendaten			
Wolfgang Scherzer, geb. 01.10.1946			
Alter		in Jahren	78
Geschlecht		männlich	
Zinssatz in %			4
Rentenbarwertfaktor bei Verzinsung von		4,0%	7,6723
Barwert lebenslängliches Wohnrecht		7,6723	€ 59.273,52
Barwert des lebenslänglichen Wohnrechtes gerundet			€ 59.000,00

Der Barwert eines lebenslänglichen Fruchtgenussrechtes an der Liegenschaft EZ 268 KG Arriach zugunsten von Herrn Wolfgang Scherzer beträgt zum

Stichtag 25. April 2024 gerundet EUR 59.000,-.

3.8 Zusammenfassung

3.8.1 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach bestehend aus dem Grundstück 1158 im unverbürgten Ausmaß von 1.223 m² sowie dem sich darauf befindlichem Wohngebäude mit der Adresse Stadt 9, 9543 Arriach sowie den Außenanlagen beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen lastenfrei.

zum Bewertungsstichtag 25. April 2024 gerundet EUR 296.000,-.

3.8.2 Verkehrswert der Liegenschaften EZ 268 KG 75403 Arriach mit Zubehör

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach bestehend aus dem Grundstück 1158 im unverbürgten Ausmaß von 1.223 m² sowie dem sich darauf befindlichem Wohngebäude mit der Adresse Stadt 9, 9543 Arriach sowie den Außenanlagen beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen lastenfrei mit Zeitwert der Zubehöre.

zum Bewertungsstichtag 25. April 2024 gerundet EUR 302.000,-.

3.8.3 Barwert des Fruchtgenussrechtes an der Liegenschaften EZ 268 KG 75403 Arriach für Herrn Wolfgang Scherzer

Der Barwert des Fruchtgenussrechtes C-LNR 6a des Herrn Wolfgang Scherzer an der Liegenschaft EZ 268 KG 75403 Arriach bestehend aus dem dem Grundstück 1158 im unverbürgten Ausmaß von 1.223 m² sowie dem sich darauf befindlichem Wohngebäude mit der Adresse Stadt 9, 9543 Arriach sowie den Außenanlagen beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen zzgl. der Bewirtschaftungskosten,

zum Bewertungsstichtag 25. April 2024 gerundet EUR 59.000,-.



Villach, am 09. Mai 2024

Anlagensammlung

Fotodokumentation

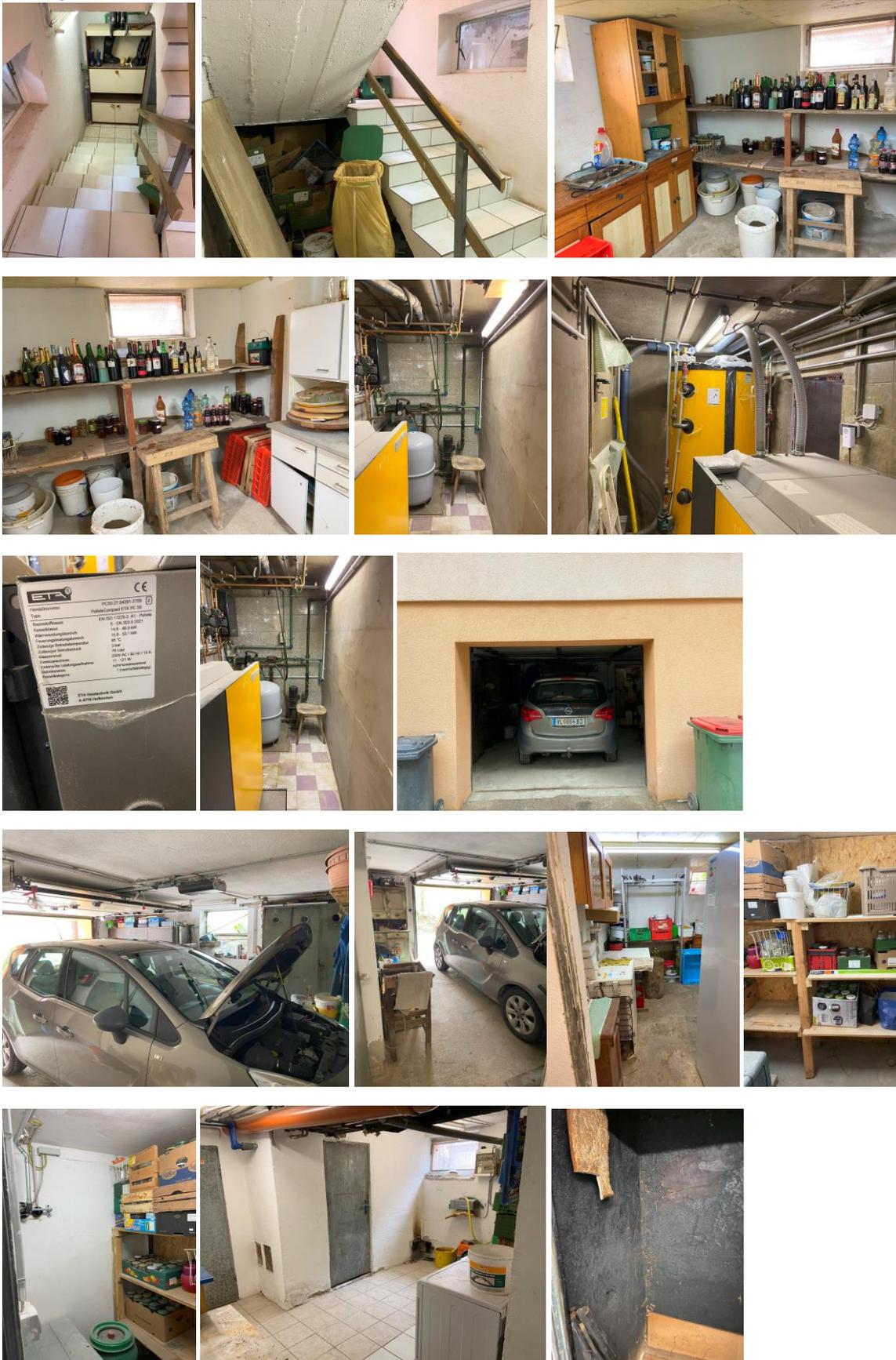


Zufahrtsweg





Kellergeschoss:





Erdgeschoss





Obergeschoss:

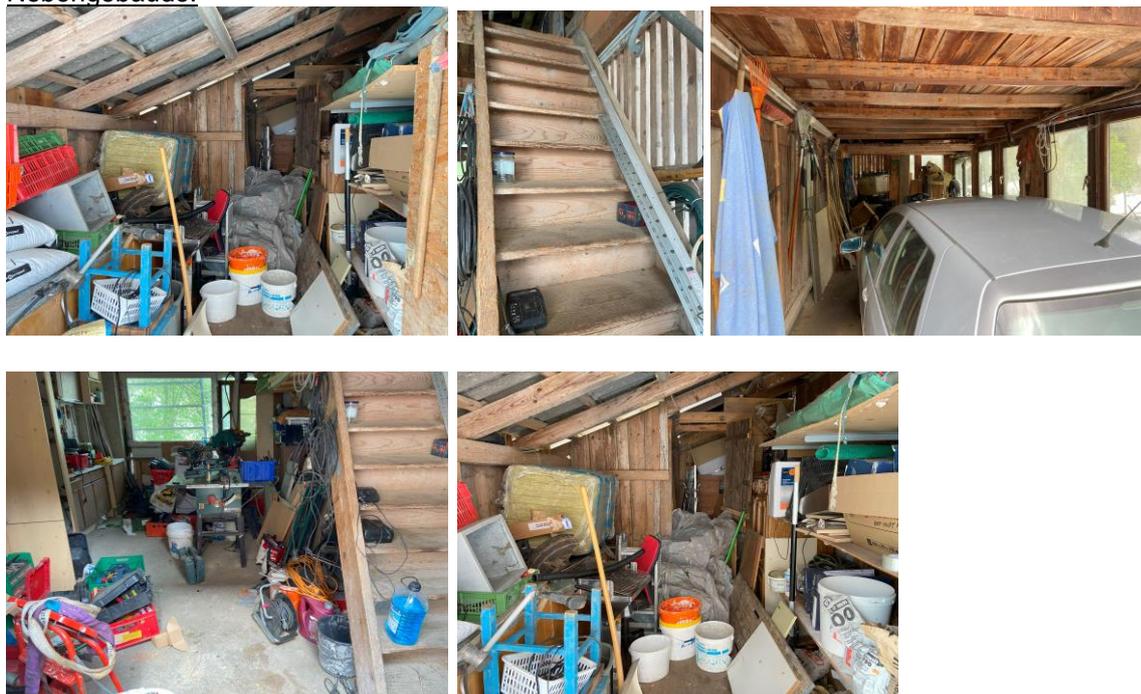


Dachgeschoss





Nebengebäude:



Baurechtliche Dokumentation

Der Bürgermeister der Gemeinde Arriach am 25. Juni 1969
Pol. Bezirk Villach
Zahl: 183-9/201/69

Bescheid

Herr / Frau Wolfgang SCHERZER
Wohnhaft in Kumlitz Nr. 9 hat am 14.4.1969
um die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses

in der Stadt KO Arriach
Grundbuch E. Z. Parz. Nr. 1158
angesucht.

Die ordnungsgemäße Kundmachung der Verhandlung und die Verständigung der Beteiligten wurde vom Verhandlungsleiter vor Verhandlungsbeginn am 4.6.1969 festgesetzt.

Spruch

Der Bürgermeister erteilt gemäß den einschlägigen Bestimmungen der Kärntner Bauordnung vom 13. März 1960 (VIII. Nr. 12) in der derzeit geltenden Fassung dem Bauwerber unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen die

Baubewilligung

- Planänderungen sind nach § 15 der KBO ohne behördliche Genehmigung nicht zulässig.
- Der Bauwerber hat sich nach § 34 der KBO bei seinem Bauvorhaben nur betagter Bauverbreitender zu bedienen, und jede Änderung in der Wahl des Bauführers anzumelden.
Die vom Bauwerber zur Bauführung beauftragte Firma Zimmermeister Seppela, Feistritz/Drau ist für die fachmännische Bau-Ausführung verantwortlich.
- Das Bauvorhaben ist gemäß den Bestimmungen der KBO und unter Berücksichtigung der zum folgenden weiteren Vorschriften durchzuführen:
Der Bau ist in einem Abstand von 4 m von der Westgrenze und 8 m von der Nordgrenze zu errichten.
5.) Die einschlägigen Garagenvorschriften sind einzuhalten.
6.) Die Kamine sind grob und fein zu verputzen, die Rauchleitungen müssen 15 cm von allen Holzteilen entfernt sein.
7.) Das Dach ist mit dunkelgrauen Hartmaterial einzudecken.
8.) Die Abwässer sind über eine Klärgrube in eine Sickergrube abzuleiten.

Bitte wenden

Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer

BALKON: Ausbau einer Stahlbetondecke auf der Südseite 10,00 m lang u. 1,10 m breit.
Geländer: In die Betonplatte werden im Abstand von 2,00 m Eisenstützen einbetoniert worauf ein hölzernes Balkongeländer mit senkrechtstehenden 25 mm starken, parallelen 15 cm breiten gehobelten LÄ. Bretter im Abstand von 2 cm angebracht wird.

KLÄRANLAGE: Im Anschluß 50 cm vom Gebäude entfernt wird auf der Ostseite eine dreistufige Kläranlage errichtet.
Im Anschluß an die Kläranlage wird für das reine Abwasser eine Sickergrube eingebaut.
Kläranlage u. Sickergrube sind Zementfertigteile System Wolchner etc.

BEMERKUNGEN zur AUTOGARAGE: Der Betonboden in der Garage erhält zur Einfahrt zu einer Neigung von 2%. Die Garage wird mit Be u. Entlüftung versehen hergestellt.
Laut nach den Vorschriften wird in der Garage ein Handfeuerlöschapparat Art Minimax an geeigneter Stelle griffbereit angebracht.

DACHSTUHLKONSTRUKTION: Der Dachstuhl ist ein Satteldachstuhl mit 20 Grad Dachneigung, Fuß u. Mittelpfetten mit Pfettenzangen. Die Fußpfetten werden mit dem Mauerwerk verstärkt. Die Mittelpfetten liegen an beiden Giebelseiten auf tragendes Mauerwerk u. in der Mitte auf Mauerpfeiler auf. Es ist daher der Einbau von Dachstuhlbindern für die Tragkonstruktion des Dachstuhles u. Dachlast nicht erforderlich. Wegen der größeren Spannweite werden die Mittelpfetten in der Mitte durch Einbau von Sattelhölzer verstärkt.
Die Dachsparren werden auf 0,90 bis 1,00 m Entfernung eingebaut. Die Dachsparren werden auf der Südseite (Balkonseite) wegen des größeren Vordaches durch Einbau von Sattelhölzer verstärkt.
Sämtliche sichtbaren Holzteile beim Dachstuhl werden gehobelt u. leicht profiliert.
Die Dachuntersichtschalung wird mit 20 mm starken gehobelten Fassebretter hergestellt.
Sämtliche sichtbaren Holzteile beim Dachstuhl sowie die Dachuntersichtschalung u. Dachgiebelschalung werden mit einer lichtgelben Holzschutzfarbe Art Lasurin eingelassen.
Der Dachstuhl wird mit 6/8 cm starken Latten in ca. 90 cm Entfernung eingelattet.
Das Dach wird mit Wellblechplatten in dunkelgrauer Farbe eingedeckt.

Der BAUHERR: *Scherzer Wolfgang*

PETER SEPPELA
ZIMMERMEISTER 478
FEISTRITZ o. d. Drau 36

Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer

FEISTRITZ an der DRAU den 10. APRIL 1969.

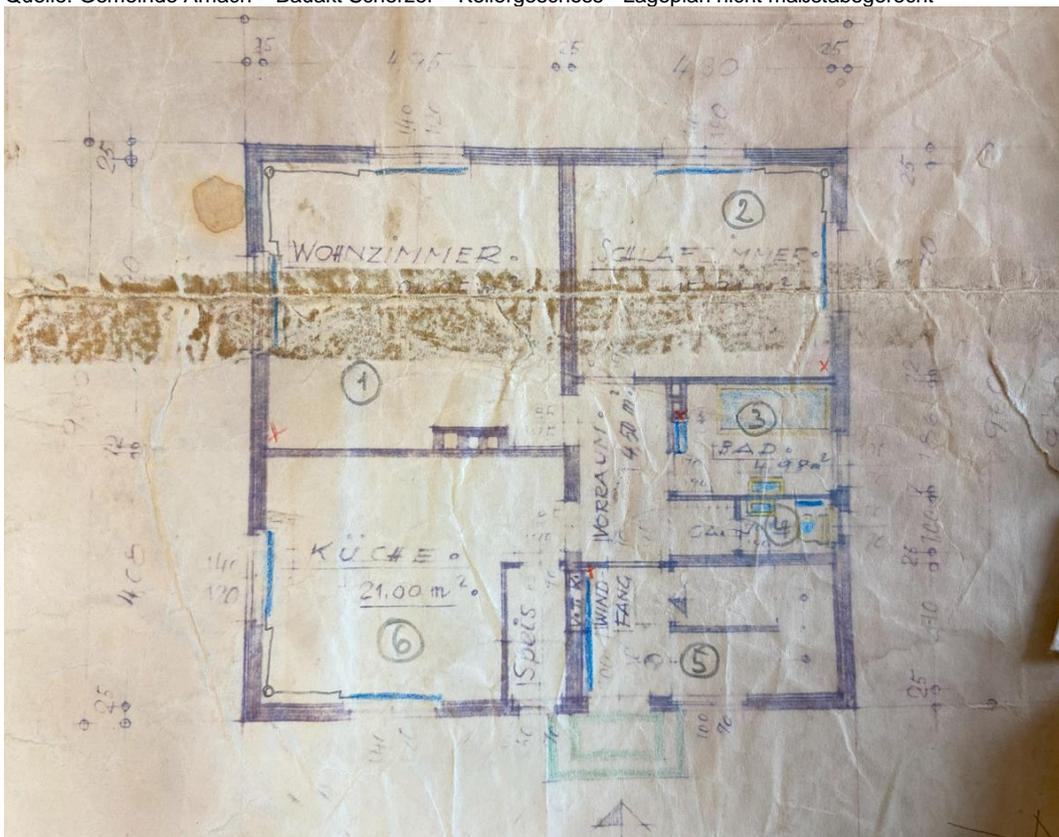
BAUBESCHREIBUNG TECHNISCHER BERICHT

zum BAU des WOHNHAUSES für Herrn Wolfgang SCHERZER in Kumlitz Nr. 9, St. Ruprecht bei Villach, auf der Grundparzelle Nr. 1158 in der Katastralgemeinde Arriach, GEMEINDE ARRIACH.

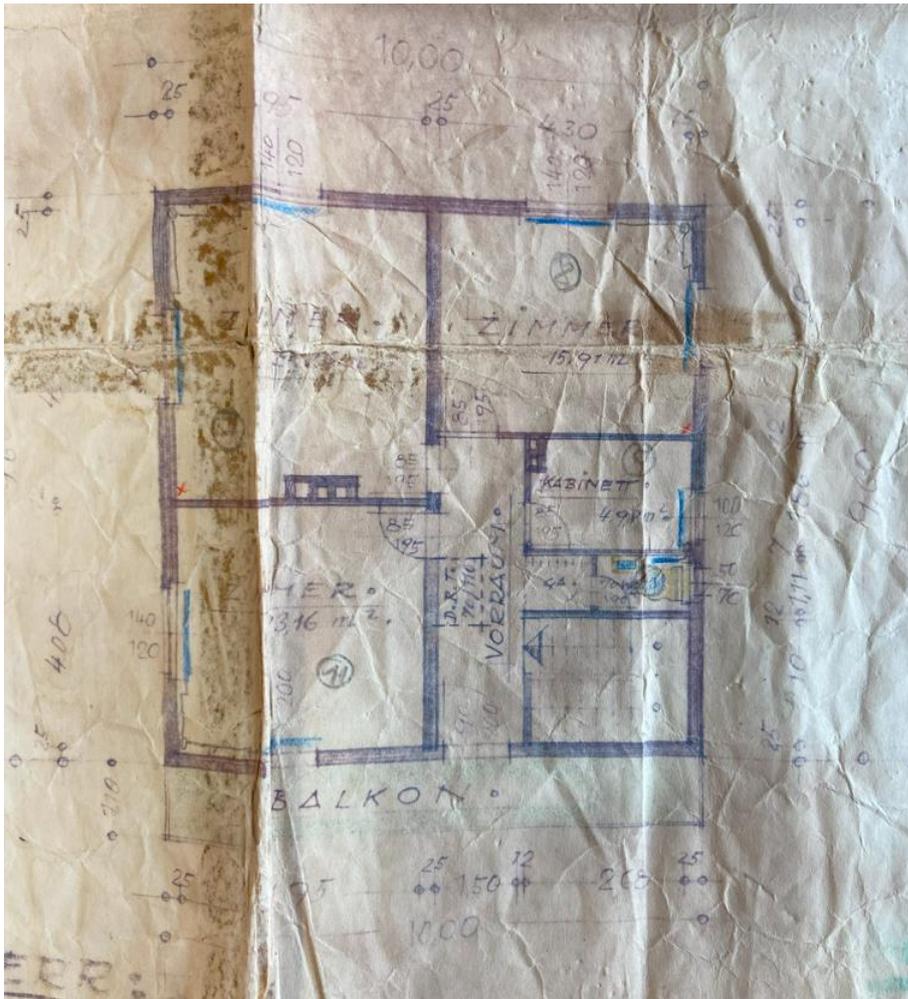
VERBAUTE FLÄCHE: 96,00 m²
UMBAUTER RAUM: 768,000 m³
FUNDAMENTMAUERWERK: Zwischen den Erdwänden Stampfbetonmauerwerk mit Steineinlage.
AUFGEHENDE KONSTRUKTION für den KELLER, ERDGESCHOSS u. 1. STOCK: Im Keller 40 cm starkes Schalblockmauerwerk u. Ziegelmauerwerk 12 und 25 cm stark.
Im Erdgeschoß u. 1. Stock 25 cm starkes Iso-Span-Hohlblockmauerwerk u. Ziegelmauerwerk 7, 12 u. 25 cm stark.
Kamine bis unter Dach Ziegel m. inkl. F. mit vergl. Zementmörtel aufgemauert. Über Dach 50 cm über den Dachfirst wetterfeste Zementziegel in vergl. Zementmörtel, die fugen ausgefügt. Als obere Abschlüsse der Kamine armierte Kaminabdeckplatten mit umlaufender Wassernase.
Über sämtliche Fenster u. Türöffnungen werden armierte Betonträger eingebaut.
Als obere Abschlüsse werden bei allen Geschossen und bei allen Außenmauern in Verbindung mit den inneren tragenden Mauern armierte Betonschließkränze in beiderseitiger Schallung 10 cm stark aufbetoniert.
Über das Kellergeschoß Stahlbetondecke.
Über das Erdgeschoß u. 1. Stock Stahlbetondeckplatten.
Die oberste Decke erhält am Dachboden ein Kohlenackk-Bestrich mit 2 cm Betonestrich fein verrieben.
FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG: Für aufsteigende Feuchtigkeit doppelte Asphalt-Butumen-Isolierpappe. Für eindringende Feuchtigkeit zweimaliger Inertolantstrich.
VERPUTZ: Sämtliche Innenwände, Plafond u. Kamine werden mit vergl. Kalkmörtel grob u. fein verputzt.
Der Außenputz ist ein grober Rauputz in lichtgrauer Farbe. Beide Dachgiebel an der Ost u. Westseite werden mit 25 mm starken parallelen, gehobelten LÄ. Bretter als Stabschalung ausgeführt senkrecht verschalt.
Das Sockelmauerwerk wird außen mit verlängerten Zementmörtel grob u. fein verputzt.
BÖDEN: In sämtlichen Kellerräumen u. Garage Betonböden mit 10 cm starkem Unterbeton u. 2 cm Betonestrich fein verrieben.
In sämtlichen Wohnräumen Holzfußböden (Schiffböden) die in Kohlenackk auf Fußbodenpolsterhölzer verlegt werden. Nach belieben können auf den Schiffböden auch Bodenbeläge aufgebracht werden.
In den übrigen Nebenräumen Terrazzoböden u. Plattenbelag auf Unterbeton.
TREPPEN: Vom Keller zum Erdgeschoß u. vom Erdgeschoß zum 1. Stock wird je eine Betonpodesttreppe eingebaut. Vom 1. Stock zum Dachboden, aufschlebbare Dachbodentreppe mit Stock u. feuersicheren Deckel abgeschlossen hergestellt.



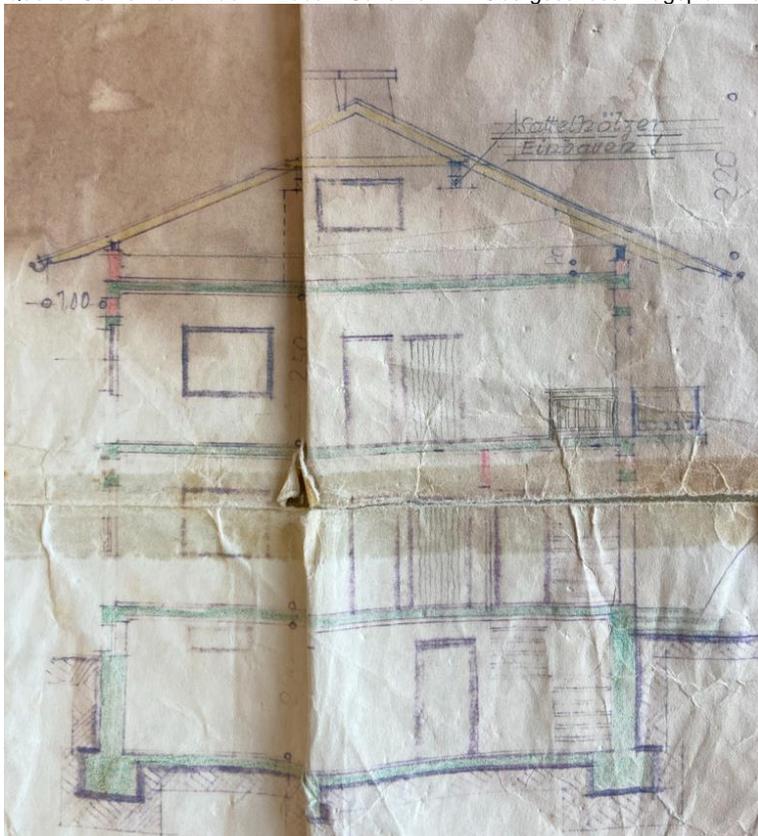
Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – Kellergeschoss - Lageplan nicht maßstabsgerecht



Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – Erdgeschoss - Lageplan nicht maßstabsgerecht



Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – 1. Obergeschoss - Lageplan nicht maßstabsgerecht



Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – Schnitt nicht maßstabsgerecht
Seite 40 von 46

Der Bürgermeister **verpflichtet**, die nachstehend errechneten Kommissionsgebühren für die **Kassensatz** zweigeteilt einzuzahlen:
der **Orte** - Gemeinde **Arriach** **7. April 1977** (Datum)

Aktenzeichen: 153/9-201/6/77
Nr. 1/2 Stunden 60,--
für Sachverständige, Dauer 1/2 Stunden 30,--

BESCHIED
Summe der Kommissionsgebühren 90,--

Der (die) Bauwerber: **Herr Wolfgang Scherzer**
wohnt/hat in: **9543 Arriach, Stadt**

Verwaltungsgebühren (laut Tarif LGBl. Nr. 110/1970) vom **5. 2. 1975** das mit ha. Bescheid
ausgeführt. Die Benützungsbewilligung wurde gleichzeitig beantragt. Die nach § 33 KBO am **29. 3. 1977**
durchgeführte Überprüfung ergab **keine wesentlichen Mängel** folgendes:

Das Wohnhaus wurde plan- und bescheidgemäß errichtet.

Summe der Verwaltungsgebühren 450,--
Gesamtgebührensatz 540,--

Auf Grund des Überprüfungsergebnisses ergeht daher folgender **Begründung**:

Dem Ansuchen wurde entsprochen. Die angeführten **Spruch** schweben nicht auf die Bestimmungen der §§ 34 und 35 Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 46/1969 in der geltenden Fassung, die **unter** nächstehend angeführten Bedingungen:

Benützungsbewilligung
für das auf dem Grundstück, Parzelle(n) Nr. **1158** im Katastralgemeinde: **Arriach** errichtete, oben angeführte Bauwerk,
unter nächstehend angeführten Bedingungen:
(Mängel, mit Behebungsfrist nachstehend einzeichnen)
Herr Wolfgang Scherzer, Stadt 9, 9543 Arriach
Vor Bezug des Obergeschosses ist die Verkleidung des Schutzgelandes beim Balkon anzubringen.
Die Dachbodenlücke ist in brandhemmender Ausführung einzubauen.
Der Befund des Rauchfangkehrersmeisters ist der Baubehörde vorzulegen.
Für das gegenständliche Wohnhaus wird die Hausnummer "Stadt 9" zugewiesen.
Bezüglich der Grundsteuerbefreiung wird auf das Grundsteuerbefreiungsgesetz 1974 hingewiesen.

Leg. Nr. 153/9 K Benützungsbewilligungsbescheid, Blatt 1. - DGD. Dr. Grazer & Co., Wien I, Johannesgasse 15. Nachdruck verboten!

Gemeindeamt Arriach
9543 Arriach 60 Telefon: 04247-8514 Fax: 04247-8514-5
Email: arriach@ktm.gde.at http://www.arriach.at

Zahl: 153/9-1304/Z/2003 Arriach, 16. April 2003

Betreff: Ausbau des Dachgeschosses beim bestehenden Wohnhaus

Bescheid

Über den Antrag des Bauwerbers Herrn **Martin SCHERZER, 9543 Arriach, Stadt 9** vom **8. März 2003**, eingelangt am **28. März 2003**, ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Arriach erteilt dem Bauwerber **Herrn Martin SCHERZER, 9543 Arriach, Stadt 9** gemäß §§ 6 lit a, 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62, aufgrund des Ergebnisses der am **7. April 2003** durchgeführten örtlichen mündlichen Verhandlung die

Baubewilligung

für den **Ausbau des Dachgeschosses beim bestehenden Wohnhaus** in **Stadt 9** auf der **Parzelle 1158, KG. Arriach**,

nach Maßgabe der eingereichten Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, unter folgenden Auflagen:

- Das Bauvorhaben ist nur von befugten Unternehmen plan-, fach-, bescheid- und beschreibungsgemäß auszuführen.
- Die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, insbesondere § 27 K-BO 1996 der Kärntner Bauvorschriften idGF, sowie der einschlägigen **ONORMEN** sind einzuhalten.
- Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung, im Falle der Einbringung einer Berufung oder einer Vorstellung, erst mit rechtskräftigen Abschluss des Berufs- bzw. Vorstellungsverfahrens, begonnen werden.
- Die Baubewilligung erlischt:
 - wenn vom genehmigten Bauplan abweichende Bauausführungen durchgeführt werden;
 - wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft, im Falle der Einbringung einer Berufung oder einer Vorstellung, binnen zwei Jahren nach dem rechtskräftigen Abschluss des Berufs- bzw. Vorstellungsverfahrens, mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist.
- Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist längstens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird. Gleichzeitig ist auch der Bauleiter anzugeben.
- Der Bauleiter und derjenige, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, sind verpflichtet, die Ausführungspalette an der Baustelle an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar anzubringen. Die Palette darf vor der Rechtskraft der Baubewilligung nicht angebracht werden.
- Sofort nach Vollendung sind die im Interesse der Sicherheit, des Verkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes notwendigen Aufräumungs- und sonstigen Arbeiten durchzuführen. Insbesondere sind Baustelleneinrichtungen unverzüglich nach Vollendung des Vorhabens zu entfernen.
- Die Vollendung des Bauvorhabens ist der Behörde binnen einer Woche schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wurde.
- Bei den Abbrucharbeiten sind die Sicherheitsvorschriften der DVN einzuhalten. Das Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Formular: BEBSV.DOT Seite 1 von 5

Quelle: Gemeinde Arriach - Bauakt Scherzer

BAUBESCHREIBUNG
(§7 KBO)

Bauvorhaben: Ausbau Dachgeschoss

Antragsteller: Herr Martin Scherzer
Stadt 9
9543 Arriach

Parz.: 1158
KG: Arriach
Gem.: Arriach

Konzept: Herr Scherzer beabsichtigt oben genannten Baugrundstück am bestehenden Wohnhaus einen Dachgeschosbaustau zu errichten.

Verbaute Fläche: 3,60

Art und Ausführung:

Wände: Ziegelmauerwerk 25 cm mit Vollwärmeschutz 6 cm und Putz

Zwischenwände: Holzriegelkonstruktion mit Wärmedämmung und beiseitiger Gipskartoverkleidung

Decke: Zangendecke mit Dämmung und Gipskartoverkleidung

Fenster und Türen: Kunststoff, Einhand-Dreh Kippbeschlag Wetterschutzschiene, umlaufende Gummichtung, Zweischeibenisolierverglasung mit beidseitiger Versiegelung.

Dachaufbau: Dachneigung 40° u. 25°, Satteldachkonstruktion ausgeführt als Pfettendachstuhl Dacheindeckung mit Tonziegel. Verblechung in Alu-Braun

Fassade: Edelputz mit 2 mm Körnung, Farbton hell

Holzansicht außen: Sichtbare Holzteile wie Pfetten und Sparrenköpfe, Untersicht- und Fassadenschulungen etc. werden mit Holzschutzlasur dreimal imprägniert.

Gemeinde Arriach
Stempelnummer: 3,60
Bau: 2159
Datum: 20.05.2003
Luzerschliff
Schreiber

Elektroinstallationen: E-Leitungen in Leerrohren unter Putz bzw. unter Schalung verlegt. Ausführung nach den Bestimmungen der ÖVE und EVU.

Heizung: Anschluß an vorhandene Zentralheizung

Oberflächenwasser: Wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Fäkalien: Die Entsorgung erfolgt in eigene Hauskläranlage

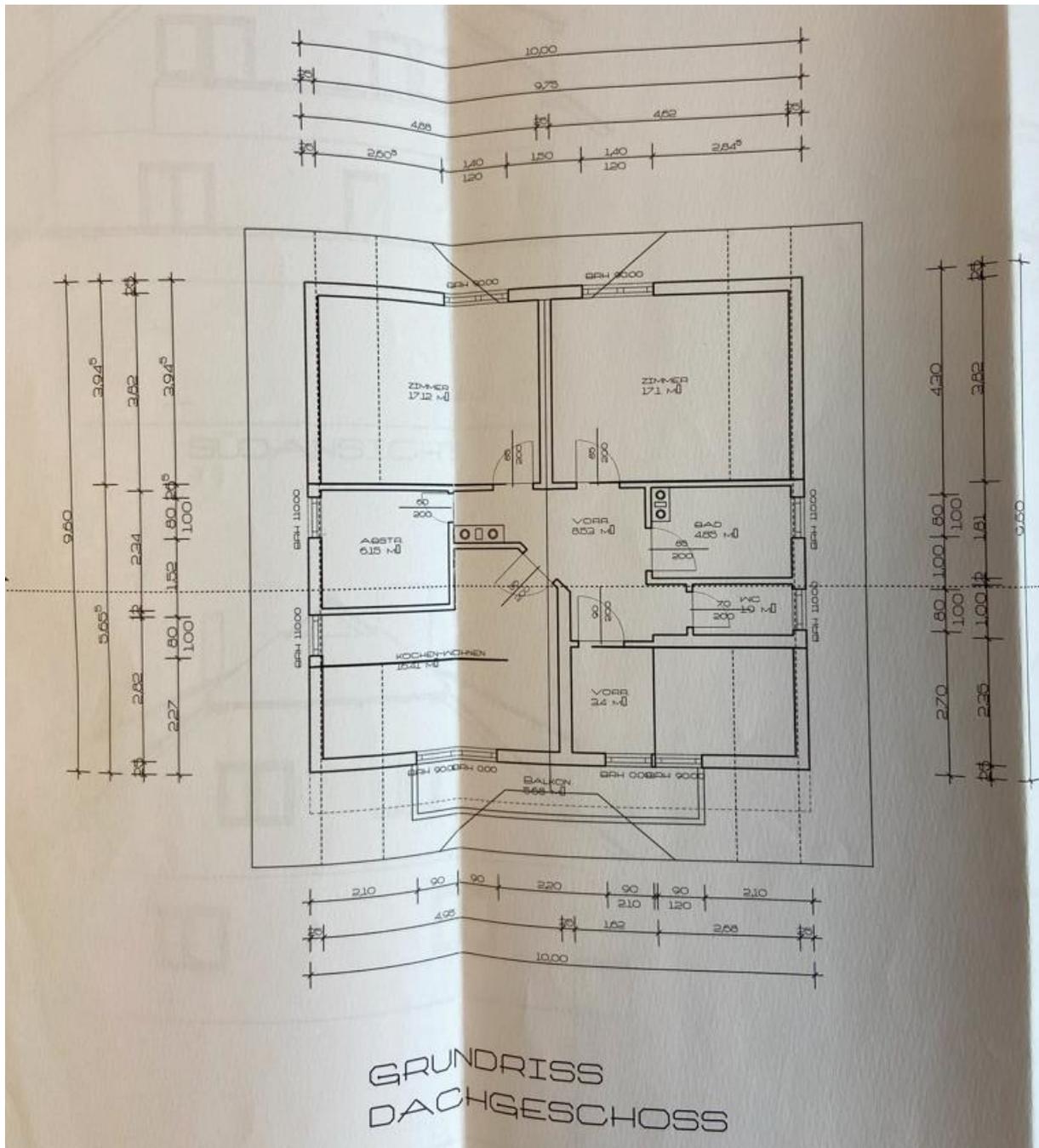
Wasseranschluß: Örtliche Wasserversorgungsanlage der Wassergemessenschaft

Alle Arbeiten werden nach den Vorschriften der Ö-Norm und der Kärntner Bauordnung, ausgeführt.

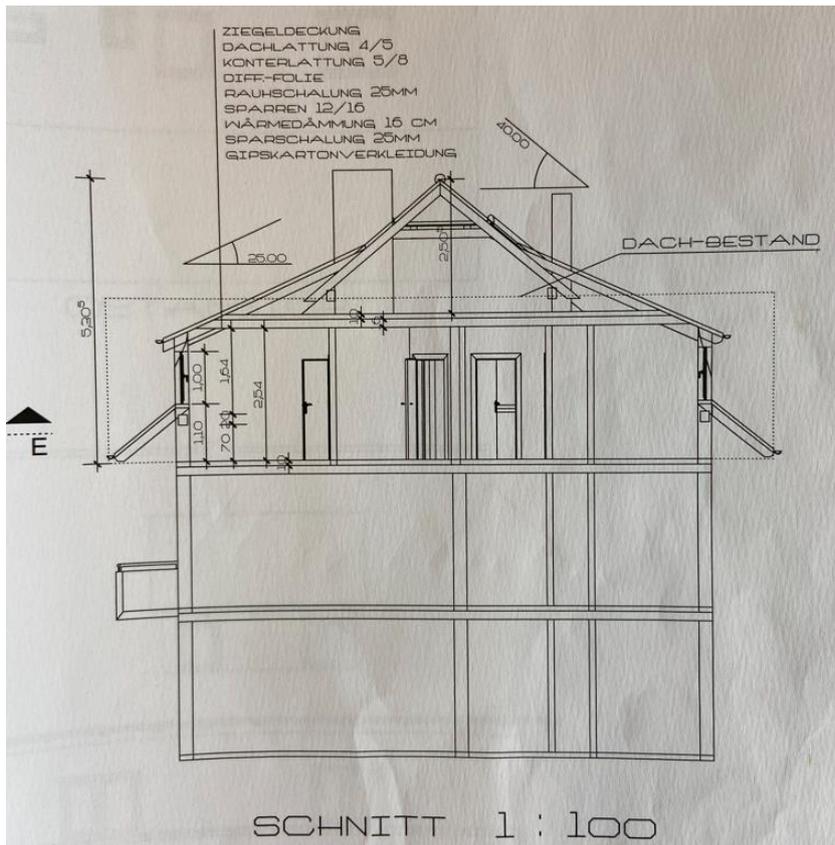
Arriach, 08-03-2003

ARRIACHER HOLZBAU
400 METER
MANFRED KRASSNITZER
A-9543 ARRIACH, TEL. 04247/8514 FAX 04247/8514-5

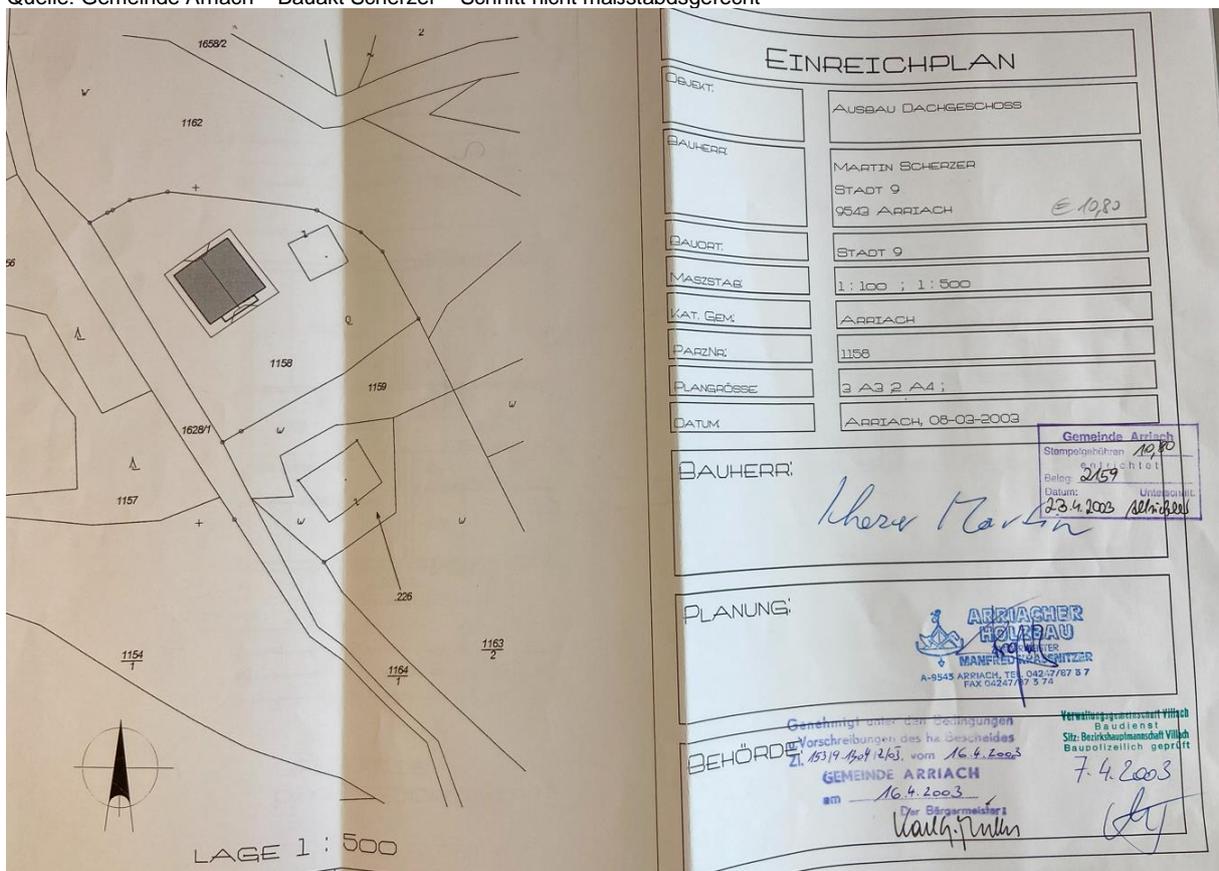
Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer



Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – Lageplan nicht maßstabsgerecht

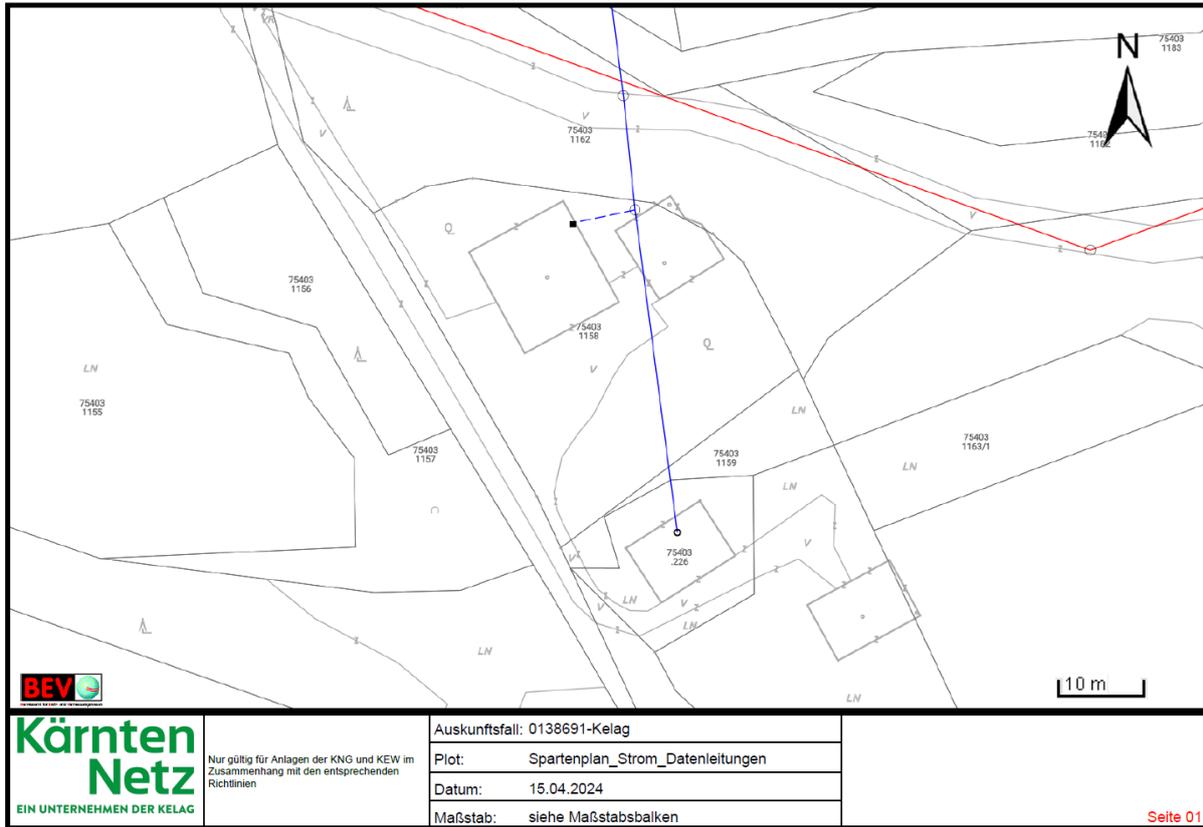


Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – Schnitt nicht maßstabsgerecht



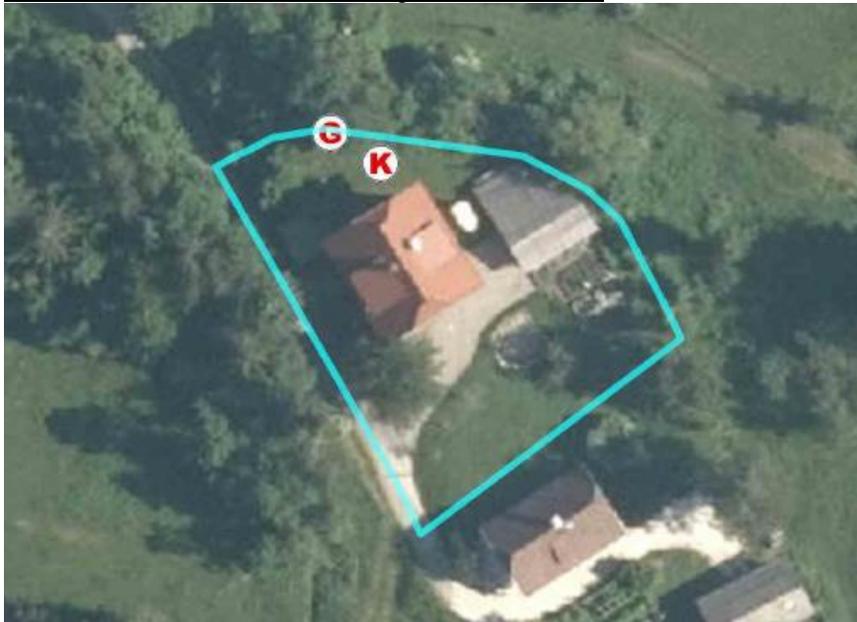
Quelle: Gemeinde Arriach – Bauakt Scherzer – Lageplan nicht maßstabsgerecht

Stromanschluss Liegenschaft Stadt 9



Quelle: Kärnten Netz GmbH - Lageplan maßstabslos Legende: blau – Niederspannungsleitung

Kanal- und Wasseranschluss Liegenschaft Stadt 9



- K** Kläranlage
- E** Regenentwässerung
- D** Deponie / Verfüllung
- G** Grundwasseranlage

Quelle Kagis: - Lageplan maßstabslos

Einheitswertbescheid Liegenschaft Stadt 9

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO
Bescheiddatum: 19. Jänner 2021
ab 1. Jänner 2016

EWAZ 61/023-2-0247/8

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:
Scherzer Martin
Stadt 9
9543 Arriach
Österreich

200474

Betreff:

Katastralgemeinde: Arriach
Einlagezahl: 268 GStNr. 1158
Liste der Grundstücke siehe Anhang B
Lageadresse: Stadt 9

Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- Grundstückshauptgruppe: Mietwohngrundstück
- Errechneter Einheitswert: 26.900,00 Euro
- gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert:** **36.300,00 Euro**
- Die Zurechnung ist dem Anhang A zu entnehmen.

Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2016

Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit:

67,12 Euro

Anhang A: Liste der Miteigentümer

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
Scherzer Martin	20.12.1969	1/1	

Kennzeichen:

- 1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
- 2) Anteil von der Grundsteuer befreit
- 3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 75403 Arriach

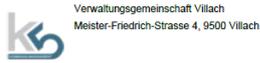
GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
1158	1223	75403	268

Seite 1

Quelle:

Finanzamt Spittal Villach

Offene Grundsteuer Liegenschaft Stadt 9



Verwaltungsgemeinschaft Villach
Meister-Friedrich-Strasse 4, 9500 Villach

E-Mail: steuern@vg-vi.gde.at
Telefon: 05 0536 61245
Fax: 05 0536 61377

Kontoblatt Kunde

Person: **200474, Scherzer Martin, Stadt 9, 9543 Arriach**
Objekt: **1, EZ 268 KG 75403 Arriach, Stadt 9, 9543 Arriach**

Jahr: **2024**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	25.05.2021	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	304,77		304,77		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.08.2021	Grundsteuer B 3. Quartal 2021	45,15		45,15		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.11.2021	Grundsteuer B 4. Quartal 2021	45,15		45,15		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.02.2022	Grundsteuer B 1. Quartal 2022	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.05.2022	Grundsteuer B 2. Quartal 2022	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	83,90		83,90		
2	1/	4/1	SA/0	01.01.2024	13.03.2023	Kosten Grundbuchsauszug 2023	5,04		5,04		
2	1/	4/1	SA/0	01.01.2024	13.03.2023	Gerichtskosten Grst.	100,00		100,00		
2	1/	4/1	SA/0	01.01.2024	13.03.2023	Gerichtskosten Grst.	30,00		30,00		
2	1/	5/1	SA/0	01.01.2024	13.03.2023	Drucksorten Grst.	5,00		5,00		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/0	01.01.2024	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	83,90		83,90		
						Summe Beleg SA/0	1.206,31		1.206,31		
2	1/	7/1	SA/82	31.01.2024	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/82	31.01.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/82	31.01.2024	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	83,90		83,90		
2	1/	7/1	SA/82	31.01.2024	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	83,90		83,90		
						Summe Beleg SA/82	335,60		335,60		
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							1.206,31	335,60		1.541,91	1.541,91
Konto							1.206,31	335,60		1.541,91	1.541,91