



SCHARFETTER
Sachverständiger

ING. HORST SCHARFETTER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



06473/7331
0664/88637921



office@sv-scharfetter.at
www.sv-scharfetter.at



Pfarrstraße 196
5571 Mariapfarr



GUTACHTEN

Bewertung der Liegenschaft

**Top 2,3,4,5,6,7,8,9 und KFZ P2,3,4,5,6,7,8,9
9133 Sittersdorf, Müllnern 19
BG Eisenkappel, GB 76219 Rückersdorf, EZ 135**

zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Inhalt

Allgemeine Daten	2
Befund	3
Gutachten	11
Sachwert	11
Bodenwert.....	11
Grundstück Nr. 1099/3, KG 76219 Rückersdorf.....	11
Bauwert.....	13
ETW T2,3,4,5,6,7,8,9.....	13
KFZ-Stellplätze P2,3,4,5,6,7,8,9	15
Sachwert der Liegenschaft.....	15
Verkehrswert	16

Allgemeine Daten

Auftraggeber	Mag. Utz Rothlauer Marktstraße 87 5582 St. Michael
Liegenschaft	ETW T2,3,4,5,6,7,8,9 und KFZ P2,3,4,5,6,7,8,9 Müllnern 19 9133 Sittersdorf Einlagezahl 135 Grundbuch Rückersdorf (76219) Bezirksgericht Eisenkappel wirtschaftliche Teileinheit - 39567/99795-Anteile
Stichtag	30.03.2023
Gutachter	Ing. Horst Scharfetter
Eigentümer mit Anteilen	Markus Bayr B.LNR 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 39567 / 99795 - Anteile

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Befund

Allgemeines

1. Auftrag:

Schriftlicher Auftrag vom 30.08.2023 von Herrn Notar Mag. Utz Rothlauer als Gerichtskommissär in der Verlassenschaft nach dem am 30.03.2023 verstorbenen Markus Bayr, zuletzt wohnhaft in 5582 St. Michael, Gewerbestraße 368 zur Ermittlung des Verkehrswertes von Teilen der Liegenschaft EZ 135, GB 76219, Rückersdorf, BG Eisenkappel.

2. Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte Top 2,3,4,5,6,7,8,9 und der KFZ-Stellplätze P 2,3,4,5,6,7,8,9.

Laut Besprechung mit Notar Mag. Utz Rothlauer und dem Verlassenschaftskurator Klaus Bayr sollte die Bewertung der vorstehend angeführten Wohnungseigentumsobjekte als eine Einheit erfolgen. Aufgrund des baulich vorgefundenen Zustandes kann eine Veräußerung der Wohnungseigentumsobjekte aus der Sicht der vorstehend genannten und aus Sachverständigensicht nur als eine Einheit wirtschaftlich sinnvoll erfolgen.

3. Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Lucia Annalena Schiefer
Klaus Bayr
Notar Mag. Utz Rothlauer
SV Ing. Horst Scharfetter

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- örtliche Besichtigung am 18.09.2023
- Grundbuchsauszug vom 05.04.2023
- Ausdruck des Flächenwidmungsplanes
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Kopie von diversen baubehördlich genehmigten Einreichunterlagen
- Fachliteratur:

ROSS BRACHMANN HOLZNER
30. Auflage

STABENTHEINER
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz

KRANEWITTER
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

FISCHER, BIEDERBECK
Bewertung im ländlichen Raum 1. Auflage

IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2023

5. Beilagen:

Grundbuchsauszug, Kopie Flächenwidmungsplan, Kopie der baubehördlich genehmigten Einreichprojekte, Baubewilligungsbescheide, Farbfotos

Befund

1. Liegenschaft:

Das zu bewertende Objekt ist auf dem Grundstück Nr. 1099/3 KG 76219 Rückersdorf errichtet.

EZ (Einlagezahl)	135
KG (Katastralgemeinde bzw. Grundbuch)	76219, Rückersdorf
BG (Bezirksgericht)	Eisenkappel

2. Rechte:

Dienstbarkeiten gemäß A2-Blatt siehe Grundbuchsauszug.

3. Lasten:

Siehe C-Blatt des beigefügten Grundbuchsauszuges.

4. Beschreibung:

4.1 Grundstück

Gst.-Nr.	Widmung	Fläche m ²	Gst.-Adresse
1099/3	Bauland - Dorfgebiet	2.706,00	9133 Sittersdorf, Müllnern 19

4.2 Flächenwidmung und Bebauung

Das bebaute Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sittersdorf als Bauland – Dorfgebiet (Bescheid 3Ro-112-1/7-2006) ausgewiesen. Das Grundstück ist mit einem Wohnungseigentumsobjekt rechtmäßig bebaut. Das Grundstück wird im Süden von der gelben Gefahrenzone laut Gefahrenzonenplan Vellach berührt.

4.3 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Ortsteil Müllnern der Gemeinde Sittersdorf. Die verkehrstechnische Aufschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

4.4 Verdachtsflächenkataster

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

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

Laut Abfrage am 05.10.2023 ist das Grundstück Nr. 1099/3 KG 76219 Rückersdorf nicht im Verdachtsflächenkataster erfasst.

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Völkermarkt
Gemeinde	Sittersdorf
Katastralgemeinde	Rückersdorf (76219)
Grundstück	1099/3

Information:

Das Grundstück 1099/3 in Rückersdorf (76219) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

4.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Das gegenständliche Objekt ist an ein öffentliches Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Abwasser: Das gegenständliche Objekt ist an das öffentliche Abwasserleitungsnetz der Gemeinde Sittersdorf angeschlossen.

Elektrische Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Leitungsnetz der KELAG Netz GmbH.

Beheizung: Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine vollautomatische Ölzentralheizungsanlage. Die Funktionstüchtigkeit der Heizanlage wurde nicht überprüft.

4.6 Baulichkeiten

Allgemein:

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen befinden sich in einem Mehrparteienwohnhaus. Das Mehrparteienwohnhaus wurde mit einer Teilunterkellerung im 2. Untergeschoß hergestellt, wobei hier die südseitigen Räume ebenerdig ausgeführt wurden. Im 1. Untergeschoß befinden sich der Heizraum, eine Waschküche sowie vier selbstständige Wohneinheiten (Top 2 bis Top 5). Im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß befinden sich die weiteren Wohneinheiten. Das Objekt wurde mit einem flach geneigten Holzsafteldachstuhl mit Tondachsteineindeckung abgedeckt. Die Regenfallrohre wurden in beschichtetem Blech ausgeführt. Im Objekt wurden Holzfenster mit Zweischeibenverglasung eingebaut. Das Mauerwerk wurde als gebranntes Ziegelmauerwerk mit außenliegender Putzfassade hergestellt. Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnräume erfolgt über eine vollautomatische Ölzentralfeuerungsanlage. Zusätzlich wurde im Heizraum im 1. Untergeschoß ein Festbrennstoffheizkessel aufgestellt. Die Funktionstüchtigkeit der Heizanlage wurde nicht überprüft.

1. Untergeschoß

Top 2

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und geweißigt.

Dusche/ WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und geweißigt;
WC-Schale, Handwaschbecken, Duschtasse.

Wohn- Schlafraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und geweißigt.

Terrasse:

Betonplatte mit Filzteppichbelag.

Abstellraum Top 2:

Teppichfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt.

Top 3

Vorraum:

PVC-Fußbodenbelag, Wände Holzverschalung, Decke Raufasertapete.

Dusche/ WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und geweißigt;
WC-Schale, Handwaschbecken, Duschtasse.

Wohn-Schlafzimmer:

PVC-Fußbodenbelag, Wände Holzverschalung, Raufasertapete an der Decke.

Terrasse:

Betonbelag mit Filzteppich

Abstellraum Top 3:

Teppichfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt.

Top 4

Vorraum:

PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und geweißigt.

Kleinküche:

Ohne Bestandwert.

Dusche/ WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und geweißigt,
WC-Schale, Duschtasse, Handwaschbecken.

Wohn/ Schlafraum:

Laminatfußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert.

Terrasse:

Betonplatte mit Filzbelag.

Abstellraum Top 4:

Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt.

Top 5

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände und Decke verputzt und geweißigt; Die Trennwand
zum Flur allgemein mit Wohnungstüre wurde bis dato nicht errichtet.

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände verputzt und tapeziert, Decke verputzt und geweißigt.

Bad:

Fliesenfußbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und geweißigt;
WC-Schale, Badewanne.

Wohn-/Schlafzimmer:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert.

Terrasse:

Betonbelag mit Filzauflage.

Abstellraum Top 5:

PVC-Fußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt, Decke verputzt und geweißigt.

Erdgeschoß

Top 6

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und geweißigt.

Dusche/ WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände auf 2m Höhe gefliest darüber verputzt und geweißigt,
Decke
verputzt und geweißigt; WC-Schale, Handwaschbecken, Duschtasse.

Wohn-/Schlafraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert und geweißigt. Decke tapeziert und
geweißigt.

Terrasse Top 6:

Waschbetonplattenbelag, Holzgeländer als Absturzsicherung.

Top 7

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und geweißigt.

Dusche/ WC:

Fliesenfußboden, Wände auf 2m Höhe gefliest, darüber verputzt und geweißigt,
Decke verputzt und geweißigt; WC-Schale, Handwaschbecken, Duschtasse.

Wohn-Schlafraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und geweißigt.

Schlafzimmer:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und tapeziert.

Terrasse:

Betonplattenbelag, Holzgeländer als Absturzsicherung.

Top 8

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und geweißigt.

Dusche/ WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände auf 2m Höhe gefliest darüber verputzt und geweißigt, Decke verputzt und geweißigt; WC-Schale, Handwaschbecken, Duschtasse.

Schlafzimmer:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert.

Wohnraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert.

Top 9

Vorraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert.

Dusche/ WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände auf 2m Höhe gefliest darüber verputzt und geweißigt, Decke verputzt und geweißigt; WC-Schale, Handwaschbecken, Duschtasse.

Wohnraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert.

Wohn-/ Schlafzimmer:

Teppichfußbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert.

Wohnraum:

Teppichfußbodenbelag, Wände mit Holzverschalung, Decke tapeziert.

Parkplätze P2 bis P9:

Asphaltbelag

Außenanlage:

Die nicht verbauten Grundstücksteilflächen wurden als begrünzte Gartenanlage mit Böschungen hergestellt.

Baujahr:

- 1972 Neubau eines Pensionsgebäudes
- 1983 Um- und Ausbau des bestehenden Objektes (Apartmenthaus)
- 1994 Errichtung Arztpraxis (Erdgeschoß)
- 2019 Bestandsgenehmigung Wohnhaus (rechtmäßiger Bestand)

Wie die Befundaufnahme vor Ort ergeben hat wurden keine werterhöhenden bzw. das Baualter 1972 verjüngenden Baumaßnahmen am Objekt getätigt und so wird für die nachstehende Bewertung das ursprüngliche Errichtungsjahr 1972 für die Alterswertminderung zum Ansatz gebracht.

Bewertung

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Laut § 3 (1) LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

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

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, welches für Eigentumsobjekte das geeignete und übliche Verfahren ist.

Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes der Wohnungseigentumsobjekte ist eine Vermietung vor entsprechenden Sanierungen der Wohnungen nicht möglich. Der Ertragswert ist somit nicht maßgeblich.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

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 vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

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

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.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude 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 dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die Erfassung von Verdachtsflächen und die Beurteilung des Gefährdungspotentials für den Menschen und die Umwelt sind noch nicht abgeschlossen. Daher sind im Verdachtsflächenkataster noch nicht alle Verdachtsflächen enthalten. Der Altlastenatlas ist eine Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, in der jene Altablagerungen und Altstandorte als Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen ausgewiesen werden, die aufgrund einer Gefährdungsabschätzung als sanierungsbedürftig beurteilt wurden. In der Altlastenatlas-VO werden auch jene Altlasten, bei denen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, als gesichert oder saniert gekennzeichnet.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind – wie die vorstehende Auswertung zeigt – keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen ausgewiesen.

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.

Im üblichen Geschäftsgebrauch ist auf vorgenutzten Flächen damit zu rechnen, dass Aushubmaterial nicht nur auf einer Bodenaushubdeponie, sondern auch auf einer höherwertigen Baurestmassendeponie abzulagern ist. Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind als kontaminiert jene Materialien zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

Wertminderungen durch Altlasten wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontamination oder hinsichtlich anderer, die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

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

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

Angesichts der Unsicherheit 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 gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist (ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3).

Weiters 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 des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 1099/3, KG 76219 Rückersdorf

Bauland, Dorfgebiet, bebaut

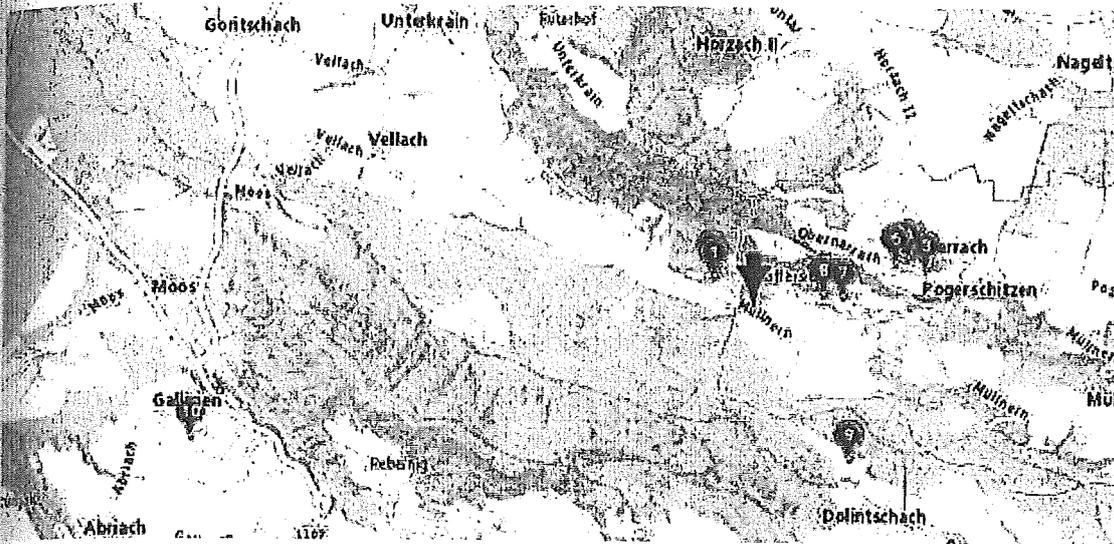
Bodenwert:

Die Bodenwert-Recherchen des Sachverständigen ergaben folgende Ergebnisse:

Die Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sittersdorf als Bauland – Dorfgebiet ausgewiesen.

Es wurden in Summe 10 Vergleichspreise für Baugrundstücke im näheren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes vom Sachverständigen erhoben sowie

entsprechend bewertet und sodann der nachstehende Grundstückspreis, aus zumindest 6 verwertbaren Vergleichspreisen, ermittelt. Die Vergleichspreise entstammen der Kaufpreissammlung des Sachverständigen und können jederzeit belegt werden.



Bewertungsstichtag 30.03.2023										
NR	GNP	TZ	Jahr	V-Datum	GNB	Fläche (m ²)	Kaufpreis (€)	Preis/m ² (€)	Index	€/m ²
1	Vellach	361	2022	12.07.2022	435/25	1487,00	80 000,00	53,80	1,055	56,76
2	Vellach	83	2018	12.01.2018	435/24	1522,00	50 000,00	32,85	1,240	40,74
3	Rückersdorf	502	2021	19.08.2021	989/11	920,00	53 600,00	58,26	1,154	67,23
4/A	Rückersdorf	223	2023	19.05.2023	989/3	489,00	44 000,00	89,98		
5/A	Rückersdorf	11	2022	17.09.2021	989/3	489,00	33 505,52	68,52	1,147	78,59
6	Rückersdorf	65	2022	28.01.2022	991/1	602,00	39 743,10	66,02	1,128	74,47
7	Rückersdorf	389	2021	20.05.2021	1011/2	1000,00	46 500,00	46,50	1,163	54,08
8	Rückersdorf	244	2022	19.04.2022	1008/10	1128,00	24 120,00	21,38		
9	Glantschach	333	2023	19.04.2023	436	2323,00	35 000,00	15,07		
10	Gallizien	188	2023	13.04.2023	577/9	806,00	23 374,00	29,00		

Mittelpreis 1,2,3,5,6,7 = € 61,98/m²

Es wurden die umliegenden Grundstückstransaktionen geprüft und auch bei regional tätigen Immobilienmaklern Nachfragen getätigt. Diese Erhebungen des SV ergaben ebenfalls Grundstückspreise von € 50,00 bis € 75,00/m² im Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes.

Aufgrund der Lage im Ortsteil Müllern in der Gemeinde Sittersdorf ist unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und zum Verkauf angebotener Grundstücke für den unbebauten Grund somit ein Preis von € 55,00/m² als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

2.706,00 m² Grundfläche à 55,00
davon 39.567 / 99.795 Anteile

148.830,00
59.008,53

Bodenwert anteilig

€ 59.008,53

Bauwert

ETW T2,3,4,5,6,7,8,9

Baujahr 1972, Alter des Objektes 51 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 19 Jahre

Als Grundlage für die Berechnung des Objektes dienen der Einreichplan und der vom SV vorgenommene Lokalaugenschein.

Wie bei Eigentumswohnungen udgl. üblich erfolgt der Ansatz der Neuerstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

Ermittlung der Neuerstellungskosten

Ermittlung der Herstellungskosten gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Zeitschrift 'Heft Der Sachverständige' (03/2021)

Gebäudedaten	
Bewertungsstichtag	30.03.2023
Bundesland	Kärnten
Region	Land
Berechnungsbasis	Wohn-Nutzfläche
Preisbasis	inklusive UST

Gebäudeteil	1. UG	EG
Ausstattungsqualität	Normal	Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2023 für Kärnten - Region Land	2 200,00	2 200,00
Preisbasis	inkl. UST	inkl. UST
Basiswert inklusive UST für Kärnten - Region Land	2 200,00	2 200,00
Angepasster Basiswert	2 200,00	2 200,00
Gebietsfaktor für Kärnten - Region Land	80 %	80 %
Angepasster Gebietsfaktor	80 %	80 %
Basiswert für Kärnten - Region Land	1 760,00	1 760,00
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 2. Quartal 2021	107,10	107,10
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 4. Quartal 2022	129,10	129,10
Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 121,53	2 121,53
Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 121,53	2 121,53
Anpassungsfaktor wegen Nutzungsart: Standard 100 %, Keller 50%	100 %	100 %
Angepasster Basiswert	2 121,53	2 121,53
Anpassung überdurchschnittliche Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5-15 %	0 %	0 %
Anpassung wegen Größe: Großprojekte abzgl. ca. 10%, kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z. B. Ein- / Zweifamilienhäuser - zuzgl. bis zu 30%	0 %	0 %
Anpassungen insgesamt	0 %	0 %
Vorläufiger Basiswert	2 121,53	2 121,53
Korrekturfaktor (sonstige Aufschliebung, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.)	1,00	1,00
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche gerundet	2 120,00	2 120,00

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, wird dem Objekt eine „normale“ Bauausstattung attestiert.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	20	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute	2	0,50
Dach	10	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.	2	0,16
Fassaden	10	verliebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsoffbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besondere Wärmeschutz	2	0,18
Fenster und Außentüren	10	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2	0,16
Innentüren	10	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.A.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	2	0,08
Fußböden	10	einfache Holzbohle, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.A.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2	0,12
Nassräume	10	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	2	0,08
Sanitärausstattung	10	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	2	0,14
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	10	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. Nr. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche	2	0,24
Elektroinstallation	10	Mindest-Standard	weggenenige Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Voraussetzung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige	2	0,18
Sonstige Ausstattung	10	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	Regelungsmöglichkeiten etc. wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	2	0,08
Energieeffizienz	10	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2	0,08
Gesamt	100	gehobene Ausstattungsqualität			2,00	
Einstufung		normal 1,00-1,66	gehoben 1,67-2,33	hochwertig 2,34-3,00		

gewöhnliche Herstellungskosten**T 2,3,4,5,6,7,8,9**315,24 m² à 2.120,00

668.308,80

Neubauwert**668.308,80****Bauwert**

Neubauwert

668.308,80

73,00 % Wertminderung infolge Alter lineare

Alterswertminderung

-487.865,00

Bauwert zum Stichtag 30.03.2023**€ 180.443,80****KFZ-Stellplätze P2,3,4,5,6,7,8,9**

Baujahr 1983, Alter des Objektes 40 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kraftfahrzeugabstellplätze Asphalt**150,00 m² à 125,00

18.750,00

Neubauwert**18.750,00****Bauwert**

Neubauwert

18.750,00

70,00 % Wertminderung infolge Alter pauschale

Alterswertminderung

-13.125,00

Bauwert zum Stichtag 30.03.2023**€ 5.625,00****Bauwerte****€ 186.068,80****Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert

€ 59.008,53

Bauwert

€ 186.068,80

Sachwert der Liegenschaft**€ 245.077,33**

Verkehrswert

Sachwert	€ 245.077,33
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände	
Marktanpassung (Details hierzu siehe im Schlusskommentar)	€ -24.507,73

**Verkehrswert Top 2,3,4,5,6,7,8,9 und KFZ-Stellplatz
P2,3,4,5,6,7,8,9 zum 30.03.2023 (gerundet) € 220.600,00**

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der Lage in Müllern in der Gemeinde Sittersdorf und aufgrund der Objektgröße ist aus Sachverständigensicht eine erschwerte Veräußerbarkeit gegeben. Weiters wird eine allfällige Veräußerung des Gesamtobjektes durch in Summe drei Miteigentümer erschwert. Aus vorgenannten Gründen und aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes der zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekte wird auf den vorstehend ermittelten Sachwert ein Abschlag von 10% zur Marktanpassung vorgenommen.

Auf die Erstellung eines Energieausweises wurde ausdrücklich verzichtet. Es wird vom SV festgehalten, dass die thermische Isolierung des Objektes dem Errichtungsjahr entspricht.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, wobei deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Mariapfarr, am 06.10.2023



[Handwritten signature]

Beilagen:

Grundbuchsauszug
Kopie Flächenwidmungsplan
Einreichpläne
Fotos