



Baumeister Ing. Karl Liesnig
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Bauwesen und Immobilien

A-9150 Bleiburg, Kumeschgasse 12

Tel.: 0 42 35 / 44 172
Email: liesnig.karl@aon.at

UID: ATU25887500
IBAN: AT 593927200000064899, BIC: RZKTAT2K272

GZ: E 519/16 w
BG Eisenkappel

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Verlassenschaftsverfahren)

Betreibende Partei: **Bausparkasse Wüstenrot AG**
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

vertreten durch: Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH
Ignaz-Rieder-Kai 11c
5020 Salzburg

Verpflichtete: **Maria KARNICAR**
geboren 07.02.1957
wohnhaft: Schulhausgasse 155
9135 Bad Eisenkappel

wegen: € 40.947,36 s.A.

Liegenschaft: **EZ 89 GB 76206 Eisenkappel**
Grundstücke .90, 148

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus Schulhausgasse 155
9135 Bad Eisenkappel



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus		
Grundbuch:	EZ 89, GB 76206 Eisenkappel		
Grundstücke:	.90, 148		
Grundstücksgröße:	262 m ²		
Flächenwidmung:	Bauland „Wohngebiet“		
Objektgröße:	EG	ca.	67 m ² WNF
	OG	ca.	66 m ² WNF
	WNF gesamt	ca.	133 m ²
	Nebengebäude	ca.	16 m ² NF
Liegenschaftsadresse:	Schulhausgasse Eisenkappel 155 9135 Bad Eisenkappel		
Seehöhe:	ca. 550 m		
Bewertungsstichtag:	04.04.2017		
Gebäudezubehör:	In der EG-Küche ist ein Etagenherd Type Windhager Nennheizleistung 16 kW, Baujahr 1993 vorhanden. Der Öltank ist im Nebengebäude untergebracht, Type Roth, 1000 l Nutzinhalt als Metallplattentank, Bj. 1993 Der Zeitwert des Gebäudezubehörs beläuft sich auf rund € 1.000,-.		
Einrichtungen:	Die Einrichtungen wurden nicht bewertet.		
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.		

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 89 GB 76206**
Eisenkappel beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund €110.000,--.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendiger Weise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1. Bewertungsergebnis.....	2
1.1. Inhaltsverzeichnis	4
1.2. Bedingungen.....	6
1.3. Auftrag	6
1.4. Zweck des Gutachtens	6
1.5. Bewertungsstichtag	6
1.6. Ortsaugenschein	6
1.7. Grundlagen des Gutachtens	7
2. BEFUND.....	8
2.1. Gutsbestand und Widmung	8
2.2. Eigentumsverhältnisse	9
2.3. Dingliche Rechte	9
2.4. Dingliche Lasten.....	9
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse	9
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur.....	11
2.7. Ver- und Entsorgung	11
2.8. Nutzung der Liegenschaft.....	11
2.9. Chronik	11
2.10. Teilung und Bebaubarkeit	11
3. OBJEKTE	12
3.1. Beschreibung	12
3.2. Konstruktiver Aufbau.....	13
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung.....	15
3.4. Objektdaten.....	16
3.5. Erhaltungszustand	17
3.6. Gebäudezubehör	17
3.7. Außenanlagen.....	19
3.8. Bauliche Grundstücksausnutzung.....	19

4. GUTACHTEN.....	20
4.1 Allgemeines	20
4.2. Sachwertverfahren.....	21
4.3. Bodenwert	21
4.4. Neubauwerte	23
4.5. Bauzeitwert.....	24
4.6. Außenanlagen	25
4.7. Gebäudezubehör.....	25
4.8. Sachwert	26
4.9. Verkehrswert der Liegenschaft.....	26

Anlagen:

- I. SV-Bilddokumentation vom 04.04.2017
- II. Grundbuchauszug EZ 89, Abfragedatum 24.01.2017
- III. Mappenplan, FLÄWI , Orthofoto, Ortsplan, Verkehrswegeplan, Gefahrenzonenplan als KAGIS-Auszüge
- IV. Baubescheid der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach vom 23.07.1986 betreffend die Sanierung des Wohnhauses
- V. Bewilligte Baubeschreibung der Fa. Jaklitsch vom 03.03.1988 samt K-Wert-Berechnung und genehmigtem Einreichplan M 1:100 betreffend den Um- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 89 GB 76206 Eisenkappel zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Die Bewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft, Pfandrechte werden nicht berücksichtigt. Lediglich Rechte, Dienstbarkeiten und Reallasten (Servitute etc.) werden, soweit bekannt, in die Bewertung einbezogen.

1.3. Auftrag

Beschluss des BG Eisenkappel vom 22.12.2016 zur Schätzung der Liegenschaft EZ 89 GB 76206 Eisenkappel.

1.4. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für die Durchführung des Exekutionsverfahrens.

1.5. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der Befundaufnahme:

04.04.2017

1.6. Ortsaugenschein

Nachdem beim 1. Ortsaugenschein am 27.01.2017 keine ungehinderte Besichtigung der Liegenschaft vorgenommen werden konnte, wurde eine 2. Besichtigung am 04.04.2017 unter Polizeischutz durchgeführt. Diese wurde vom Gerichtsvollzieher Herrn Zarnig geleitet, wobei auch noch der Gerichtsvollzieher Herr Esterl und die Verpflichtete Frau Karnicar anwesend waren. Zudem war auch noch Herr RA Dr. Grauf als Vertreter von Erich Piko zugegen.

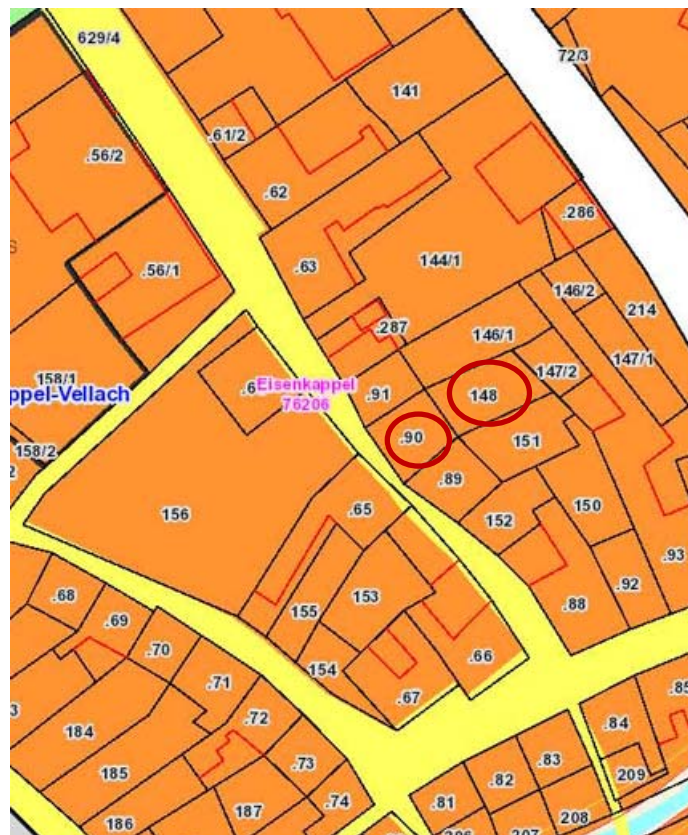
1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 04.04.2017
- Grundbuchauszug EZ 89 vom 24.01.2017
- Erhebungen bei der Gemeinde Eisenkappel und beim BG Eisenkappel
- KAGIS Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Katasterplan, Mappenplan, Ortsplan, Straßenplan und Gefahrenzonenplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (5. Auflage 2007)
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ ROSS-BRACHMANN (29. Auflage 2005)
- Immobilienpreisspiegel 2016
- Baubescheid der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach vom 23.07.1986 betreffend die Sanierung des Wohnhauses
- Bewilligte Baubeschreibung der Fa. Jaklitsch vom 03.03.1988 samt K-Wert-Berechnung und genehmigtem Einreichplan M 1:100 betreffend den Um- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses
- Angaben der Verpflichteten und die Unterlagen der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung

Liegenschaft:	Wohnhaus
Grundbuch:	EZ 89 KG 76206 Eisenkappel
Grundstücke:	.90, 148
Grundstücksgröße:	262 m ²
Widmung:	Bauland „Wohngebiet“
Grundstücksadresse:	Schulhausgasse 155 in 9135 Bad Eisenkappel



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

2.2. Eigentumsverhältnisse

2 ANTEIL: 1/1
Maria Karnicar
GEB: 1957-02-07 ADR: Bad Eisenkappel 155 9135
c 53/1993 IM RANG 593/1992 Übergabevertrag 1992-10-12 Eigentumsrecht
d 340/2001 Adressänderung

2.3. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich im alten Ortszentrum des Marktes Eisenkappel in der Schulhausgasse. Diese relativ schmale Gasse mündet an der Südseite in die Obirgasse und an der Nordseite in die alte Landesstraße L 131.

Das in geschlossener Bauweise direkt an der Straße situierte Wohnhaus ist nur von der Westseite her zugänglich. Der Hofausgang zum Gartengrundstück 148 erfolgt an der Ostseite mit einem offenen Durchgang durch das Erdgeschoss. Eine Zufahrt in den Garten ist nicht möglich!

Nördlich und südlich sind jeweils Einfamilienwohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise direkt an unser Gebäude angebaut. Auch vis-a-vis der Straße auf der Westseite ist ein Wohnhaus relativ knapp an der Straße situiert, sodass die Besonnung unseres Gebäudes von der Südwestseite nur sehr eingeschränkt gegeben ist.



Auszug aus dem Ortsplan



Orthofoto

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Die Volksschule, der Kindergärten und die Neue Mittelschule samt einigen Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich direkt im Marktzentrum von Bad Eisenkappel, in unmittelbarer Nähe unserer Liegenschaft. Zudem gibt es hier noch eine Polizeistation, das Gemeindeamt sowie das Bezirksgericht, welche ebenfalls fußläufig am Hauptplatz vorhanden sind. Die Bezirkshauptmannschaft und alle übrigen höheren Schulen befindet sich in Völkermarkt, ca. 25 km entfernt.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die Wasserversorgungsanlage und an die Kanalisationsanlage der Marktgemeinde Eisenkappel angeschlossen. Der Stromanschluss erfolgt mittels Freileitung und Dachständer durch die Kelag.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Wohnhaus wird nur von der Verpflichteten selbst bewohnt und ist nicht vermietet.

2.9. Chronik

Die ehemalige „Stiegerbehausung“ wurde mit Übergabsvertrag vom 12.10.1992 der Verpflichteten von ihrem Vater übergeben. Dieser hat die Liegenschaft um 1986 gekauft, anschließend das Wohnhaus umgebaut und generalsaniert. Die Bewilligung dazu nach den Plänen der Fa. Jaklitsch wurde mit Baubescheid vom 23.07.1986 erteilt. Seitdem sind keine wesentlichen Veränderungen beim Gebäude mehr vorgenommen worden.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung unseres relativ kleinen Grundstückes ist praktisch nicht mehr möglich. Eine weitere Verbauung ist durch die vorhandenen Objekte und das schmale Grundstück wahrscheinlich nur noch an der unbebauten Ostseite des Gartens möglich.

3. OBJEKTE

3.1. Beschreibung

Das in geschlossener Bauweise in einer Häuserzeile situierte Wohnhaus ist nicht unterkellert. Das Gebäude ist gänzlich für Wohnzwecke ausgebaut und weist die Außenabmessungen von ca. 8,62 m x 11,98 m auf.

Die Wohnnutzfläche (WNF) beläuft sich auf insgesamt rund 133 m². Hofseitig ist an der Südostseite noch ein nicht unterkellertes kleiner Nebengebäudetrakt mit den Außenabmessungen von 4,43 m x 5,15 m angebaut. Dieser ist vom Hauptdach mit einem Pultdach abgeschleppt und nur als Keller bzw. Dachboden genutzt, lediglich der Abstellraum ist vom Gebäudeinneren des EG-Vorraumes zugänglich.

Die Nutzfläche (NF) des Nebengebäudes beläuft sich auf insgesamt 16 m². Im vorderen Bereich des Nebengebäudes ist ein Holzlagerraum vom Innenhof zugänglich. In diesem ist der Öltank für die Etagenheizung aufgestellt.

Das Wohnhaus ist mit einem relativ steilen Satteldach versehen und besitzt an der westlichen Straßenseite eine Schleppgaube. Der Vorraum und das Badezimmer im Dachgeschoss werden lediglich über Dachflächenfenster belichtet. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über ein offenes Stiegenhaus. Das Erdgeschoss ist in Massivbauweise teilweise mit Gewölbe und relativ dickem Mischmauerwerk ausgeführt.



Gebäudeansicht von der Hofseite mit angebautem Nebengebäude



Straßenseitige Gebäudeansicht mit Schleppgaube und Hauseingang von der Westseite

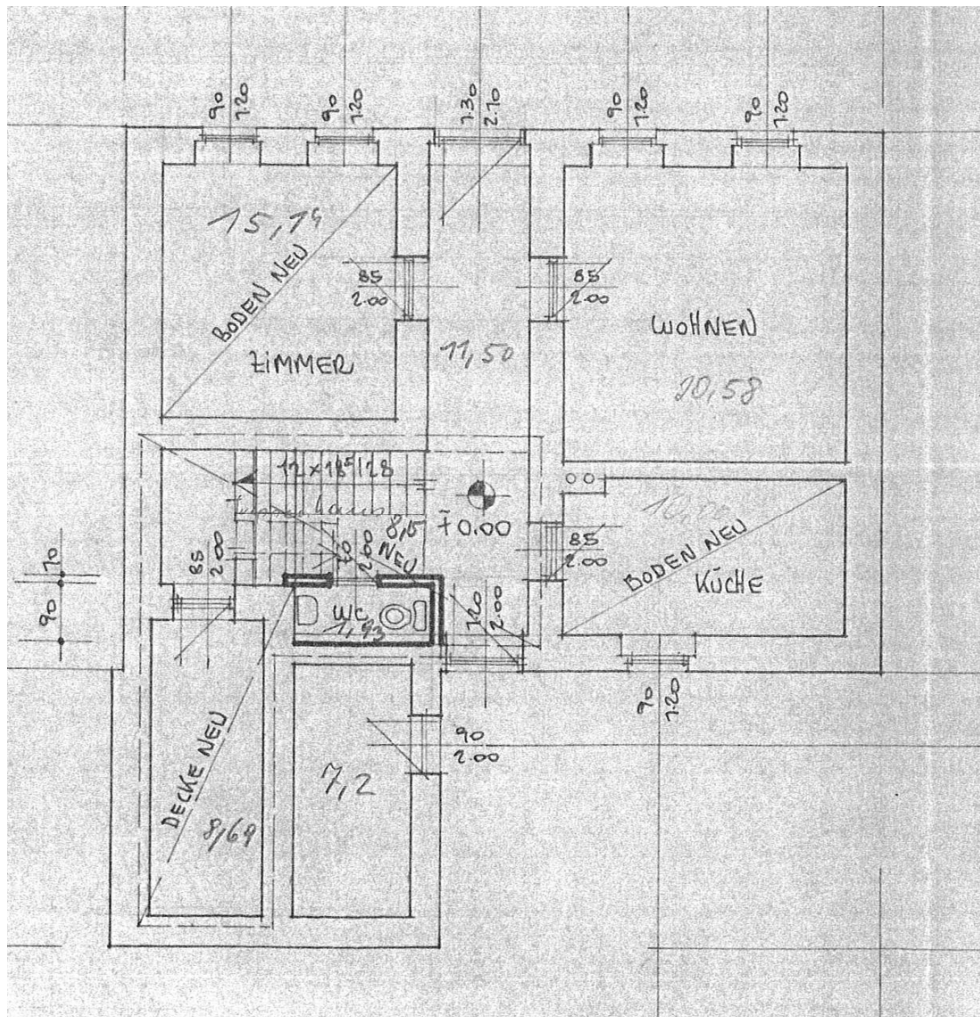
3.2. Konstruktiver Aufbau

Fundamentierung:	wahrscheinlich	Streifenfundamente	aus
	Mischmauerwerk		
Außenwände:	wahrscheinlich	Mischmauerwerk	verputzt und gemalen
Raumhöhe:	EG Vorraum Stiegenhaus:	ca. 3,16 m	
	EG Tonnengewölbe	ca. 2,26 m	
	EG Zimmer mit Stuckatur a.d.SW-Seite	ca. 2,17 m	
	EG Küche und Wohnzimmer	ca. 2,95 m	
	DG Vorraum	ca. 2,30 m	
	DG Mansardhöhe	ca. 1,30 m	
Böden:	Fliesen-, PVC-Beläge, Holzschiffböden	und	
	Betonboden im Nebengebäude		
Fenster:	Holzfenster in Dreh-Kipp-Ausführung mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Küchenfenster hofseitig als Kunststofffenster gleich wie das Fenster beim Nebengebäude, Außensohlbank aus Blech		

Hauseingangstüre:	tischlermäßig gefertigte massive Holztüre mit fixen Fensterelementen aus Isolierglas
Stiege:	zweiläufige Stahlbetonstiege mit Zwischenpodest und Fliesenboden und massivem Holzgeländer
Innentüren:	tischlermäßig gefertigte glatte Vollholztüren mit Holzfutterstock, Hofausgangstüre nur als einfache Holztüre mit Glasfenster
EG-Deckenkonstruktion:	Gewölbedecke und teilweise wahrscheinlich Holztramdecke, Stahlbetondecke im Bereich Nebengebäude Abstellraum
Dachstuhl:	Pfettendachstuhl als Satteldach mit 2 Schleppgauben an der Südseite und 2 Dachflächenfenster, Dachneigung ca. 45° mit DG Kehlbalkendecke, Schleppgaube an der Westseite
Dacheindeckung:	2 Dachflächenfenster an der Ostseite; Dacheindeckung Betondachziegel, Dachrinnen aus verzinktem Blech, Eindeckung Pultdachkonstruktion Nebengebäude mit Blechbahnen
Abgasfang:	nur einfach gemauerter Kamin mit Betondabdeckung, Kaminkopf aus sichtbarem Vollziegelmauerwerk
Beheizung:	Das Wohnhaus wird über die Etagenheizung von der Küche aus mit einem Ölherd Tye Windhager, Nennheizleistung 16 kW, Baujahr 1993, beheizt. Die Wohnräume sind mit Warmwasserradiatoren ausgestattet. Der Warmwasserboiler befindet sich im DG-Badezimmer Type Austria Email.
Haustechnik:	Die gesamte Hausinstallation wurde anscheinend 1986 im Zuge der Generalsanierung erneuert, der E-Verteiler ist im EG Vorraum installiert.
Ver- und Entsorgung:	Kanal- und Wasseranschluss sowie Stromanschluss sind vorhanden

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

Die Raumaufteilung ergibt sich aus den bewilligten Bauplänen, die Raumausstattung aus der beigeschlossenen Bilddokumentation.



Grundriss EG Wohnhaus

3.5. Erhaltungszustand

Das vor 31 Jahren generalsanierte Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, teilweise abgewohnten Zustand. Das Gebäude ist aber trotz des Alters noch nicht akut reparaturbedürftig.

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Alters vom Gebäudekern und der Gesamtkonstellation wird für das Wohnhaus samt dem Nebengebäudeanbau die Bauzustandsnote mit **2,5** nach ROSS bewertet.

Zustandsnoten nach ROSS:

- Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
- Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
- Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
- Zustandsnote 5: wertlos

3.6. Gebäudezubehör

In der Küche des Erdgeschosses befindet sich ein Etagenherd Type Windhager Baujahr 1993, Nennheizleistung 16 kW. Dieser Etagenherd wird mittels Ölbrennstoff beheizt. Der Ölkessel mit 1000 l Fassungsvermögen der Fa. Roth ist im Nebengebäude aufgestellt (Baujahr 1992/93). Der Warmwasserboiler der Fa. Austria Email (EHT) befindet sich im DG-Badezimmer.



Warmwasserboiler DG Badezimmer



Etagenheizung EG Küche



Öltank EG Nebengebäude

3.7. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlage ist lediglich die mit Waschbetonplatten befestigte Terrassenanlage im östlichen Hofbereich erwähnenswert, zudem noch die Einfriedung des Innenhofes, wobei hier nicht genau klar ist, wem die Einfriedungen tatsächlich gehören und wie sich der vermessene Grenzverlauf laut Mappe darstellt.



Terrassenanlage mit hofseitigem Hauszugang an der Ostseite des Objektes

3.8. Bauliche Grundstücksausnutzung

Gewidmete Grundstücksfläche: ca. 262 m²

Bruttogeschossfläche Wohnhaus und Nebengebäude gesamt: ca. 229 m² BGF

Geschossflächenzahl GFZ : $229 \text{ m}^2 : 262 \text{ m}^2 \approx 0,87$

Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Bad Eisenkappel ist für Bauland „Wohngebiet“ in geschlossener Bebauung im alten Ortskern eine GFZ von 2,0 erlaubt. Infolgedessen wäre noch eine genügend große Ausbaureserve vorhanden.

4. GUTACHTEN

4.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Wohnhausliegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Während das Sachwertverfahren auf dem Wert der baulichen Substanz beruht, wird beim Ertragswertverfahren vom nachhaltig erzielbaren Ertrag aus dem Objekt unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt, nachdem es für individuell bebaute Liegenschaften keine Vergleichspreise gibt, in der Bewertung nicht zur Anwendung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens für privat genutzte Wohnhäuser ist zur Ermittlung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft marktkonform und daher anzuwenden.

4.2. Sachwertverfahren

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung nach Erich HEIDECK Berücksichtigung.

Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

4.3. Bodenwert

Vom SV sind über die Verkaufspreissammlung der IMMOmapping im Umkreis von Eisenkappel / Leppen nachstehende Baugrundstücksverkäufe erhoben worden.

1) TZ 353/2016

GB: 76206

Grundstück: 658

Grst.-Größe: 263 m²

Kaufpreis: **€13,30 / m²**

Verkäufer: Walter Sternd

Käufer: Peter Kuchar

KV-Datum: 10.08.2016

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: westlich von Eisenkappel im Bereich der Vellach / L 131 (Randstreifen!)

2) TZ 351/2013

GB: 76206

Grundstücke: 25/3, 25/12

Grst.-Größe: 1140 m²

Kaufpreis: **€ 12,28 / m²**

Verkäufer: Ing. Johann Lobnig

Käufer: Engelbert Zepitz

KV-Datum: 05.07.2013

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Illgautzweg nördlich von Eisenkappel (Hangparzelle!)

3) TZ 546/2014

GB: 76213

Grundstück: 19/4

Grst.-Größe: 633 m²

Kaufpreis: **€ 11,06 / m²**

Verkäufer: Heinrich Urbantschitsch

Käufer: Erich Urbantschitsch

KV-Datum: 21.11.2014

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Oberleppen 22 (Waldrandlage / Hanggrundstück)

4) TZ 284/2016

GB: 76206

Grundstücke: 408/3, 443, 446

Grst.-Größe: 1185 m²

Kaufpreis: **€ 20,23 / m²**

Verkäufer: Wolfgang Reinwald

Käufer: Hartwig Lamprecht

KV-Datum: 26.04.2016

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Harischweg - südlich vom Ortszentrum Eisenkappel an der B 82

Aus den erhobenen Grundstücksverkäufen ergibt sich kein genaues Bild über die vorhandene Grundstückspreissituation im Marktkern von Bad Eisenkappel. Für die vorliegende relativ kleine Fläche, Konfiguration und Topographie kann nach SV-Einschätzung der Grundstückspreis mit € 40,- pro m² angesetzt werden.

Für die bereits erworbenen Anschlussgebühren Kanal, Wasser und Strom werden insgesamt € 7.000,- zum Bodenwert hinzugerechnet.

Infolge der sich durch die Verbauung ergebenden Nutzungseinschränkungen und Bebauungszwänge wird dafür ein Bebauungsabschlag in der Höhe von 10% vom Grundstückswert abgezogen.

Bodenwertermittlung				
Grundstücksfläche	262 m ²			
Bauland "Wohngebiet"	262 m ² x	40,00 €/m ² =		€10.480,00
Bebauungsabschlag	10 % x	10.480,00 € =		-€1.048,00
Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und für Strom				€7.000,00
Bodenwert				€16.432,00

4.4. Neubauwerte

Der Neubauwert zum Bewertungszeitpunkt wird unter Berücksichtigung der massiven Bauweise, Ausführung und Ausstattung, nach dem umbauten Raum ermittelt.

Die Berechnung des Neubauwertes nach Nutzflächen dient nur zur Kontrolle.

Dem Abschlag für den verlorenen Bauaufwand, die individuelle Raumaufteilung und dem unorganischen Aufbau liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf des Gebäudes ein Teil der Baukosten dadurch verloren geht, dass ein objektiver Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn und seinen geschmacklichen Vorstellungen anders gebaut hätte und daher den Aufwand des Verkäufers nicht voll honoriert.

Bei der rechnerischen Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren ist vom fiktiven Herstellungswert vergleichbarer Wohnhäuser bzw. baulicher Anlagen auszugehen.

Wohnhaus				
Neubauwertermittlung				
Anbau Nebengebäude Ost	68 m ³ x	150,00 €/m ³ =		€10.200,00
EG	330 m ³ x	400,00 €/m ³ =		€132.000,00
DG ausgebaut mit Gaube	235 m ³ x	380,00 €/m ³ =		€89.300,00
DG Spitzboden	69 m ³ x	80,00 €/m ³ =		€5.520,00
Neubauwert				€237.020,00

Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen				
Anbau Nebengebäude Ost	16 m² x	600,00 €/m² =	€ 9.600,00	
EG	67 m² x	2.000,00 €/m² =	€ 134.000,00	
DG ausgebaut mit Spitzboden	66 m² x	1.400,00 €/m² =	€ 92.400,00	
Neubauwert nach Nutzflächen	149 m²		€ 236.000,00	

Wohnhaus				
Besondere Wertminderungen				
-				
Neubauwert				€ 237.020,00
Abschlag wegen: unorganischem Aufbau, veralteter Raumaufteilung etc.	-10 % x	237.020,00 € =	-€ 23.702,00	
gekürzter Neubauwert				€ 213.318,00

4.5. Bauzeitwert

Der Bauzeitwert wird vom Neubauwert abzüglich des Abschlages für den verlorenen Bauaufwand und die individuelle Raumaufteilung sowie abzüglich der Wertminderung nach Architekt F. W. ROSS ermittelt.

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung und das Altern der Gebäude erfassen. Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter der Gebäude sowie die zu erwartende Lebensdauer benötigt, daraus wird die so genannte technische Lebensdauer errechnet. (siehe dazu auch Punkt Nutzungsdauer)

Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Lebensdauer und nach der Zustandsnote der Gebäude aus den „erweiterten Wertminderungstabellen nach F. W. Ross“.

Die Wertminderungen werden automatisiert interpoliert gerechnet, es können daher geringe Abweichungen bei der händischen Multiplikation der Einzelwerte auftreten.

Wohnhaus				
Bauzeitwertermittlung				
-				
gekürzter Neubauwert				€213.318,00
verkürzte Restlebensdauer	60	J		
Alter	31	J		
Restnutzungsdauer	29	J		
Parabolische Alterswertminderung (nach ROSS)	39,18	%	(bei privat genutzten Objekten)	
Alter in Prozent der Lebensdauer	52	%	(lineare Alterswertminderung)	
Zustandsnote	2,5			
Gesamtwertminderung parabolische AWM	44,101	%	x 213.318,00 € =	-€94.075,05
Bauzeitwert Wohnhaus				€119.242,95

4.6. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlage ist eigentlich nur die in Punkt 3.7. beschriebene, bereits baufällige Terrassenbefestigung relevant. Diese wird pauschal mit 1% des Gebäudewertes im Zeitwert berechnet.

Außenanlagen				
-				
Gartenanlage mit Terrasse etc. pauschal	1,00	%	119.242,95 € =	€1.192,43
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)				€1.200,00

4.7. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör wurde die in der EG.-Küche installierte Etagenheizung samt Warmwasserboiler und Öltank aufgenommen und ist im Punkt 3.6. genauer beschrieben.

Gebäudezubehör	
Etagenheizung mit Öltank	€500,00
Summe Gebäudezubehör	€500,00

4.8. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert, den Bauzeitwerten der Gebäude, dem Zeitwert der Außenanlagen sowie dem Zeitwert des Gebäudezubehörs ergibt den Sachwert.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€16.432,00
Bauzeitwert Wohnhaus	€119.242,95
Gebäudezubehör	€500,00
Außenanlagen	€1.200,00
Sachwert	€137.374,95

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist vom Sachwert unter Einbeziehung der Marktverhältnisse der Verkehrswert zu bestimmen (=Marktanpassung). Dieser ergibt sich als Zu- oder Abschlag, je nachdem welche Kriterien zu berücksichtigen sind.

Nachteilig wirken sich gegenständlich vor allem die sehr eingeschränkte Besonnung des Hauses von der Süd- und Westseite sowie die sehr beengten Platzverhältnisse aus. Vorteilhaft ist die relativ zentrale Lage inmitten des alten Marktzentrums. Wesentliche wertmindernde Faktoren sind das Fehlen eines Parkplatzes, das Fehlen eines Energieausweises sowie der nicht mehr zeitgemäße Wärmeschutz des Objektes. Eine Kollaudierungsbewilligung oder Fertigstellungsmeldung des 1986 genehmigten Umbaus liegt nicht auf!

Unter Berücksichtigung all dieser nachteiligen Aspekte, der Lage und des doch relativ schwierigen Immobilienmarktes für solche Häuser im Bereich von Eisenkappel wird dafür insgesamt ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 20% vom Sachwert geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung				
Sachwert				€ 137.374,95
Marktanpassung	-20 %	x	137.374,95 €	= -€ 27.474,99
Verkehrswert				€ 109.899,96
VERKEHRSWERT gerundet				€ 110.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 89 GB 76206**
Eisenkappel beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund € 110.000,--.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendiger Weise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Bleiburg, am 10.05.2017

Für die Richtigkeit
 der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige