

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Land-Forstwirtschaft und Immobilienwesen
Gruberweg 7, 9521 Treffen Telefon und Fax: 04248/3501
Mobil: 0664 - 45 27 147, E-Mail b.gassler@utanet.at

**Aufteilungsverfahren:
Doris Felsberger – Otmar Felsberger**

GZ 2 C 57/07 w

G U T A C H T E N

**über
die Feststellung des Schätzwertes der Liegenschaft
EZ 584, GB 75449 Trabenig,
Bezirksgericht Villach,
gelegen in
Farnweg 6, 9241 Wernberg**

20.11.2007

INHALT

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Auftrag
- 1.2. Zweck
- 1.3. Bewertungsstichtag
- 1.4. Unterlagen

2. Befund:

- 2.1. Liegenschaft
 - 2.1.1. Gutsbestand
 - 2.1.2. Bewertungsgegenstand
 - 2.1.3. Grundbuchsstand
 - 2.1.4. Lage
 - 2.1.5. Beschaffenheit und Nutzung
 - 2.1.6. Aufschließung
 - 2.1.7. Flächenwidmung
- 2.2. Objekt
 - 2.2.1. Wohnhaus mit Garage und Carport
 - 2.2.2. Außenanlagen

3. Gutachten

- 3.1. Allgemeines
- 3.2. Bewertungsgrundlage/Verfahren
 - 3.2.1. Ermittlung
 - 3.2.2. Sachwert
 - 3.2.3. Verkehrswert
- 3.3. Berechnung des Sachwertes
 - 3.3.1. Bodenwert
 - 3.3.2. Bauwert Wohnhaus mit Garage
 - 3.3.3. Sachwert/Zusammenstellung
 - 3.3.4. Anpassung an den Verkehrswert

Zusammenfassung

Verzeichnis der Anlagen

1. ALLGEMEINE ANGABEN:

1.1. Auftrag:

Das Bezirksgericht Villach, GZ 2 C 57/07 w, erteilte dem unterfertigten Sachverständigen den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens für die Ermittlung des Schätzwertes der Liegenschaft EZ 584, GB 75449 Trabenig, Bezirksgericht Villach, gelegen in Farnweg 6, 9241 Wernberg.

Rechtssache:

Antragsteller: Otmar Felsberger
Ehrentalerstraße 21, 9020 Klagenfurt
vertreten durch: RA Dr. Elmar Ther

Antragsgegner: Doris Felsberger
Farnweg 6, 9421 Wernberg
vertreten durch: RA Dr. Michael Krautzer

1.2. Zweck:

Ermittlung des Schätzwertes der gegenständlichen Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Grundstück und Gebäude.

1.3. **Bewertungstichtag** 9.10.2007

Befundaufnahme: 9.10.2007

Anwesende: Frau Doris Felsberger
Herr RA Dr. Michael Krautzer
Herr Otmar Felsberger
Herr RA Dr. Elmar Ther
SV Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

1.4. Unterlagen:

Grundbuchsauszug vom 2.7.2007

Örtliche Besichtigung am 9.10.2007

Lageplan / Farbluftbild / Ortsplan / Widmungsinformation

Erhebungen in der Urkundensammlung des Grundbuches
zwecks Feststellung der ortsüblichen Grundstückspreise

Allgemeine und besondere Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften

Auskünfte bei der Gemeinde Wernberg

Fachliteratur: Ross-Brachmann-Holzner: Ermittlung des Bauwertes von
Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken,
29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag,
Hannover Kirchrode 2005

Fachliteratur: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage,
Wien 2002

Wertminderungstabelle nach F.W. Ross

Immobilienpreisspiegel 2006, Herausgeber Bundesinnung der Immobilien
und Vermögenstreuhändler, Schottenfeldgasse 69/4.2 1070 Wien

Liegenschaftsbewertungsgesetz , BGBL 150/92

Angaben von Frau Doris Felsberger und Herrn Otmar Felsberger

Planunterlagen:

Einreichplanung vom 18.5.1998

Baupolizeilich Genehmigung, Bescheid vom 16.6.1998, Zahl: 31/1998

Fotodokumentation

Anmerkung: Der SV haftet nicht für Flächenausmaße

2. **BEFUND:**

Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellungen der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattungen und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundnahme nicht berücksichtigt.

2.1. **Liegenschaft:**

EZ 584, GB 75449 Trabenig, Bezirksgericht Villach,
gelegen in Farnweg 6, 9241 Wernberg.

2.1.1. **Gutsbestand:**

Nach dem beiliegenden Grundbuchsauszug vom 2.7.2007
besteht die Einlagezahl aus nachstehend angeführtem Grundstück:

EZ 584:

GST.NR. 538/8	Landw. genutzt	1.000 m ²
---------------	----------------	----------------------

2.1.2. **Bewertungsgegenstand:**

Bewertungsgegenstand bildet das Grundstück GST.NR. 538/8
mit dem darauf befindlichen Objekt, der EZ 584,
GB 75449 Trabenig, Bezirksgericht Villach,
gelegen in Farnweg 6, 9241 Wernberg.

2.1.3. Grundbuchsstand:

EZ 584:

A2-Blatt:

A2-LNR. 2a Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art sowie Verlegung von Strom-, Wasser- und Telefonanschlüssen an Gst. 538/5 für Gst. 538/8

B-Blatt:

B-LNR. 1 Anteil 1/2
Felsberger Otmar
B-LNR. 1a Kaufvertrag 9.11.1990 Eigentumsrecht
B-LNR. 1b Belastungs- und Veräußerungsverbot
B-LNR. 1c Veräußerungsverbot
B-LNR. 1d Adresse

B-LNR. 2 Anteil 1/2
Felsberger Doris
B-LNR. 2a Kaufvertrag 9.11.1990 Eigentumsrecht
B-LNR. 2b Belastungs- und Veräußerungsverbot
B-LNR. 2c Veräußerungsverbot
B-LNR. 2d Adresse

C-Blatt:

C-LNR. 1 auf Anteil B-LNR. 1
C-LNR. 1a **BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT**
zugunsten Doris Felsberger
C-LNR. 1b **VORRANG** von LNR 5 vor 1
C-LNR. 1c **VORRANG** von LNR 6 vor 1

C-LNR. 2 auf Anteil B-LNR. 2
C-LNR. 2a **BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT**
zugunsten Otmar Felsberger
C-LNR. 2b **VORRANG** von LNR 5 vor 2
C-LNR. 2c **VORRANG** von LNR 6 vor 2

C-LNR. 3a PFANDRECHT

C-LNR. 4a VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem. § 31 Abs. 1 K-WFG 1997 für Land Kärnten

C-LNR. 5a, 6a PFANDRECHTE

2.1.4. **Lage:**

Die Bewertungsliegenschaft liegt in der Gemeinde Wernberg,
in der Ortschaft Trabenig.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt in Wernberg über
die B83, die Trabeniger Straße und über den geschotterten Farnweg.

2.1.5. **Beschaffenheit und Nutzung:**

Die Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus mit Garage und Carport
bebaut.

2.1.6. **Aufschließung:**

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage gut aufgeschlossen.
Alle infrastrukturellen Einrichtungen und notwendigen Anschlüsse
sind vorhanden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Nach Angaben sind nachstehende Ver- und
Entsorgungseinrichtungen vorhanden:

Anschluss an die örtliche Wasserleitung

Anschluss an den Fäkalkanal

Anschluss an das Strom- und Telefonnetz

2.1.7. **Flächenwidmung:**

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg ist das Grundstück wie folgt gewidmet:

GST.NR. 538/8 1.000 m² Widmung Bauland-Wohngebiet

2.2. Objekt:

2.2.1. Wohnhaus mit Garage und Carport, Farnweg 6, 9241 Wernberg:



Baujahr 1999/2000

Wohnhaus bestehend aus:

Keller
Erdgeschoss
Obergeschoss

Das Objekt ist im Innen und Außenbereich nicht fertiggestellt.

Rohbau:

In Massivbauweise errichtet

Dach: Walmdach mit Hartmaterialeindeckung
Hängerinnen und Fallrohre vorhanden.

Eingangsbereich: Überdacht, provisorische Eisensteher als
Stützsäulen

Ausbau:

Fassade:	Außenputz und Isolierung fehlen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangstüre:	Verglasung der Eingangstüre fehlt, provisorisch verschlossen
Balkon und Terrassen:	Bodenflächen und die zum Teil gemauerten Balkongeländer sind im Rohzustand

Haustechnische Anlage:

Öl – Zentralheizung:
Ölfeuerungsanlage der Marke „Hoval“,
Fußbodenheizung, auch im Keller
Wandheizung im Erdgeschoss, in den Bädern und in der Garage
Staubsaugeranlage

Raumbeschreibung:

Die Plandarstellung stimmt mit der Natur grundsätzlich überein, geringfügige Änderungen, wie geänderte Zwischenwände und Türöffnungen wirken sich jedoch nicht wertbeeinflussend aus.

Kellergeschoss:

Fläche rd. 164 m²

Betonstiege mit Türabschluss im Erdgeschoss, Tritt- und Setzstufen roh, Geländer fehlt

Vorraum
Lager
Heizraum
Öltankraum
Lagerraum
Büro – Wohnraum
Lagerräume

Kellerraum Süd

Ausstattung:

Böden mit Fliesen und Fußbodenheizung
Wände und Decken verputzt und gemalt

Mängel und Schäden:

Die südwestseitige Mauer im Keller weist starke Feuchtigkeitsmängel auf. Stellenweise blättert in diesem Bereich der Innenputz und der Farbanstrich ab.

Erdgeschoss:

Nutzfläche rd. 127 m²

Vorraum/

Diele: Boden mit Fliesen, Wände und Decke verputzt und gemalt, Zugang zur Garage, Stiegenaufgang zum Obergeschoss, Trittflächen mit Holzauflage, Geländer massiv

WC: Boden mit Fliesen, Wände teilverflies, restlichen Wandflächen und Decke verputzt und gemalt
Ausstattung: Wand-WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch

Küche: Boden mit Fliesen, Wände und Decke verputzt und gemalt

Arbeitsraum: Boden mit Fliesen, Wände und Decke verputzt und gemalt

Essraum: Luftraum bis zur Obergeschossdecke, Boden mit Fliesen, Wände und Decke verputzt und gemalt, Decke mit Einbauleuchten, Zugang zur Terrasse, offene Verbindung zum Wohnraum

Wohnraum: Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gemalt

Dusche/WC: Boden und Wände mit Fliesen, Decke verputzt und gemalt
Ausstattung: Wand-WC mit Einbauspülkasten, Dusche, Waschbecken

Kinderzimmer

Terrasse: Die Bodenfläche mit dem zum Teil gemauerten Balkongeländer ist im Rohzustand, Schäden am Betonboden

Obergeschoss:

Nutzfläche rd. 91 m²

Vorraum /

Galerie: Parkettboden, Wände und Decke gemalt, Geländer in der Galerie fehlt

3 Zimmer: Parkettböden, Wände und Decken verputzt und gemalt

Bad 1: Boden mit Fliesen, Wände teilverflies, restlichen Wandflächen und Decke gemalt
Ausstattung: Badewanne, Duschtasse, Wand-WC mit Einbauspülkasten, Bidet, Waschbecken fehlt

Bad 2: Boden mit Fliesen, Wände teilverflies, restlichen Wandflächen und Decke gemalt
Ausstattung: Dusche, Wand-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken

Balkon: Die Bodenfläche mit dem zum Teil gemauerten Balkongeländer ist im Rohzustand, Schäden am Betonboden

Doppelgarage:

Fläche 48 m²

An der Nordostseite an das Wohnhaus angebaut.
Mit Innenputz, Außenputz fehlt.
Kein Garagentor vorhanden,
Bodenfläche mit Estrich.

Carport:

An der Nordostseite an die Garage angebaut.
Holzkonstruktion
Pulldach
Bodenfläche betoniert

Der Bauzustand wird nach der Wertverminderungstabelle nach F.W. Ross mit der Zustandsnote 2,5 – Normale Unterhaltung bis reparaturbedürftig, beurteilt.
In der Zustandsnote 2,5 sind die angeführten Schäden und Mängel berücksichtigt.

2.2.2. Außenanlagen:

Das Grundstück ist nach Süden geneigt.
Die Außenanlagen sind nicht fertiggestellt.
Zufahrt zum Wohnhaus, Garage und Carport geschottert.
Ebene Gartenflächen wurden durch Krainerwände aus Eisenbahnschwellen errichtet.
Einfriedung zum Teil durch Holzzaun.

3. GUTACHTEN:

3.1. Allgemeines:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwert bzw. Vergleichswertverfahren.

3.2. Bewertungsgrundlagen/Verfahren:

Die Nutzflächen wurden aus den Planunterlagen und zum Teil durch Naturmaße ermittelt.

3.2.1. Ermittlung:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. **Sachwert:**

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 Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind diese 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 Quadratmeterpreise oder Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

3.2.3. **Verkehrswert:**

Aus dem Sachwert und Vergleichswert ist unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

3.3. **Berechnung des Sachwertes:**

3.3.1. **Bodenwert:**

Der Grundwert wird unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundpreissituation geschätzt, wobei die Gegebenheiten des Realitätenmarktes wie auch alle wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt werden.

Der Grundwert wird laut Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt, sowie zum Verkauf angebotener Grundstücke ermittelt.

Vergleichspreise für Bauland:

KG	TZ/Jahr	GST.NR.	Fläche	€/m²
Trabenig	8676/1999	540/2	801 m ²	32,70 €/m ²
Tabenig	5747/1998	537/3	1.029 m ²	38,52 €/m ²

GST.NR. 538/8 1.000 m² Widmung Bauland-Wohngebiet

Der Grundpreis wird im gegenständlichen Bewertungsfall mit 40 €/m² angesetzt.

Die Bebauung und die Außenanlagen sind im Grundpreis berücksichtigt.

$$1.000 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €} = 40.000 \text{ €}$$

Sachwert Grund 40.000 €
--

3.3.2. **Bauwert Wohnhaus mit Garage:**

Herstellungswert:

Keller:

rd. 164 m ²	je m ²	700 €	114.800 €
------------------------	-------------------	-------	-----------

Erdgeschoss:

rd. 127 m ²	je m ²	1.150 €	146.050 €
------------------------	-------------------	---------	-----------

Obergeschoss:

rd. 91 m ²	je m ²	1.150 €	104.650 €
-----------------------	-------------------	---------	-----------

Garage:

rd. 48 m ²	je m ²	250 €	12.000 €
-----------------------	-------------------	-------	----------

377.500 €

Eigenleistungsabschlag von 15 % (Es können keine Gewährleistungsansprüche gegenüber befugten Unternehmen geltend gemacht werden)	56.625 €
---	----------

Herstellungswert: 320.875 €

Die nicht fertig gestellten Bauteile sind in den angesetzten Quadratmeterpreisen durch einen Abschlag berücksichtigt.

Wertminderung für Alter und Abnutzung:

Zustandsnote nach Ross 2,5 (in der fünfteiligen Skala)

Wertminderung lt. Tabelle 15,22 %

320.875 € - 15,22 % = 272.037,83 €

Bauzeitwert: 272.040 €

Bauzeitwert Wohnhaus mit Garage 272.040 €
--

3.3.3. **Sachwert/Zusammenstellung:**

Bodenwert 40.000 €

Wohnhaus mit Garage 272.040 €

Carport pauschal 4.000 €

Sachwert 316.040 €

3.3.4. **Anpassung an den Verkehrswert:**

Bei der Ableitung des Verkehrswertes ist eine Marktanpassung vorzunehmen.

Diese wird bei der Bewertungsliegenschaft im gegenständlichen Fall mit 10 % der Summe der Sachwertzusammenstellung eingeschätzt.

Sachwert:	316.040,00 €
Minus 10 % Marktanpassungsabschlag	31.604,00 €
<hr/>	
ergibt	284.436,00 €

Schätzwert der Liegenschaft EZ 584

gerundet 284.400 €

ZUSAMMENFASSUNG

Für die Liegenschaft
EZ 584, GB 75449 Trabenig, Bezirksgericht Villach,
gelegen in Farnweg 6, 9241 Wernberg,
wurde zum Bewertungsstichtag vom 9.10.2007
nachstehender Schätzwert ermittelt:

Schätzwert der Liegenschaft EZ 584

284.400 €

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

Winklern, am 20.11.2007

Verzeichnis der Anlagen:

1. Bestandspläne
2. Lageplan / Farbluftbild / Ortsplan / Widmungsinformation
3. Grundbuchsauszug
4. Bilddokumentation