

Herr
Christian Manessinger
Feldkirchner Straße 201
9020 Klagenfurt

Mobil: 0043 699/101 86 008
office@baoab.at
www.baoab.at

Marktwertanalyse vom 07.06.2021 für
Wohnhaus (Wohn- und Geschäftshaus)
Feldkirchner Straße 201
9020 Klagenfurt, 01. Bez.: Innere Stadt



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	3
Haftungsausschluss	3
Bewertungsmethodik Boden	4
Bewertungsmethodik Gebäude	4
1) Grundlegende Angaben	5
2) Sachwertverfahren	6
2.1) Lage und Beschreibung des Grundstücks	8
2.2) Bodenwert	8
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	9
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	10
2.5) Bauwert des Gebäudes	10
2.6) Sanierungen des Objektes	12
2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)	13
2.8) Außenanlagen	15
3) Sachwert der Liegenschaft	15
Bodenwert (gebunden)	15
Bauwert Gebäude	15
Zeitwert Außenanlagen	15
4) Vorläufiger Verkehrswert	16
5) Verkehrswert der Liegenschaft	16
Vorläufiger Verkehrswert	16
Mikrolage der Liegenschaft	17
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	18
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	19
Bilder der Liegenschaft	20

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

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

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Die Wertermittlung stellt kein gerichtliches Gutachten im Sinne eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für Immobilienwesen dar, sondern dient lediglich der Wertermittlung und Marktwerteinschätzung für einen eventuellen Immobilienverkauf oder Immobilienvermittlung.

Bewertungsmethodik Boden

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Bewertungsmethodik Gebäude

Die Berechnung des Gebäudes erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1) Grundlegende Angaben

Bewertungstichtag:	07.06.2021
Bezeichnung der Immobilie:	Wohnhaus (Wohn- und Geschäftshaus)
Plz/ Ort:	9020 Klagenfurt,01.Bez.:Innere Stadt
Adresse:	Feldkirchner Straße 201
Katastralgemeinde (KG):	Waltendorf (72196)
Einlagezahl (EZ):	48
Grundstücksnr. (GST-NR):	466/4

2) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

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

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
	Herstellungskosten der Gebäude (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude
+	Bauwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Sachwert der Liegenschaft

2.1) Lage und Beschreibung des Grundstücks

Straßentyp	Nebenstraße (leicht befahren)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	Bus/Bahn (bis 1km)
Umgebung	Wohnlage
Nahversorgung	Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3km)
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
Bildungseinrichtungen	Kindergarten (bis 3km), Schulen (bis 3km), Universität / Hochschule (bis 5km)

2.2) Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft. Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert getrennt zu ermitteln und ggf. einer Wertanpassung durch die Art der Bebauung vorzunehmen.

Bauland	Fläche: 1526m ² Bodenpreis: € 200,00/m ²	EUR	305.200,00
Bodenwert		EUR	305.200,00

2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes

Über den Qualitätsstandard des Gebäudes wird die vorliegende Wertigkeit der einzelnen Gebäudeteile mit einem Referenzobjekt verglichen. (siehe Kranewitter, 7. Auflage). Aus diesen Angaben errechnen sich die Neuherstellungskosten des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt. Die nachfolgende Detailbeschreibung spiegelt nicht die idente Ausstattung wider sondern kategorisiert das Gebäude in die am ehest entsprechende Qualitätskategorie.

Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil) Massivbauweise, noch zeitgemäße Bautechnik	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil) Ältere Tondachziegel, Faserzement-Wellplatten (Eternit), einfache Bitumenbahnen (Dachpappe)	Qualitätsstandard Einfach
Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil) Einfacher Grob- und Feinputz	Qualitätsstandard Einfach
Fenster und Außentüren (10% Anteil) Holz- oder Kunststoffenster mit zeitgemäßen Beschlägen, Isolierverglasung (2-fach)	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Innentüren und Türstöcke (4% Anteil) Stahlzargen, einfache furnierte Leichttüren	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fußböden (6% Anteil) Einfacher Schiffboden, Teppich- oder Filzauflagen, Kunststoffbeläge (PVC)	Qualitätsstandard Einfach
Sanitäranlagen und Nassräume (8% Anteil) Bad mit Dusche oder Wanne, getrenntes WC, Wassertemperaturregelung mit Mischer oder ähnliches	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil) Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenige Regelungsmöglichkeiten	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Elektroinstallationen (5% Anteil) Stromkreisaufteilung und Absicherung nach DIN-Norm, Ausreichend Steckdosen, zeitgemäße Bedienung und Optik der Schalter und Lampen	Qualitätsstandard Normal bis Gut
= Neuherstellungskosten je m²	EUR 1.714,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung verfügbar.

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	600,00	€ 1.714 (100%)	€ 1.028.400,00
Balkon	15,00	€ 686 (40%)	€ 10.290,00
Terrasse (nicht überdacht)	25,00	€ 514 (30%)	€ 12.850,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	640,00 m²		€ 1.051.540,00
abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2021 Baujahr: 1979 Reelles Alter: 42 Jahre Methode zur Altersabwertung: Vogels Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -52,00% <u>Details siehe Altersabwertungstabelle</u>	EUR	-546.590,00
zuzüglich Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen	Aufwertung: +3,91% <u>Details siehe Sanierungstabelle</u>	EUR	41.087,00
= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	546.037,00
abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 3.5 Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	EUR	-180.684,00
= Sachwert des Gebäudes		EUR	365.353,00
= Bauwert des Gebäudes		EUR	365.353,00

¹⁾ Zustandswertminderung nach Heideck:

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird angewandt, wenn sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als dem normal üblichen Verschleiß zugerechnet werden kann.

Die Zustandsfaktoren sind wie folgt definiert:

Note	Zustandsbeschreibung	Wertminderung in %
1	Neuwertig, mängelfrei	-0%

1.5	Geringfügige Instandhaltungen notwendig	-0.32%
2	Normal erhalten, übliche Instandhaltung notwendig	-2.4%
2.5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	-8.09%
3	Deutlich reparaturbedürftig	-18.17%
3.5	Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	-33.09%
4	Umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	-52.49%
4.5	Umfassende Instandsetzungen erforderlich (Komplettsanierung)	-75.32%
5	Abbruchreif/wertlos	-100%

2.6) Sanierungen des Objektes

Die Auflistung zeigt eine Zusammenfassung der durchgeführten Sanierungen inklusive Umfang und Jahr der Sanierung. (Sanierfähige Anteile sind alle Ausstattungsrelevanten Teile eines Gebäudes ausschließlich des Rohbaus).

Gebäudeteil	Sanierungsumfang	Jahr d. Sanierung	% Anteil am Gebäude
Dachstuhl & Zimmererarbeiten	Keine Sanierung	-	9%
Dacheindeckung	Keine Sanierung	-	7%
Sanitärinstallationen und Verrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Sanitärgeräte, Armaturen, Einrichtung	Keine Sanierung	-	3%
Heizungsverrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Heizkörper / Fussbodenheizung	Keine Sanierung	-	4%
Heisanlage / Heizkessel / Tank	Keine Sanierung	-	7%
Elektroverkabelung und Schalter	Keine Sanierung	-	5%
Elektroverteiler	Keine Sanierung	-	2%
Fenster / Terrassentüren / Balkontüren	100 % saniert	2000	9%
Haustür	Keine Sanierung	-	2%
Innenverputz	Keine Sanierung	-	8%
Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten	100 % saniert	2010	5%
Vollwärmeschutz / Aussenverputz	Keine Sanierung	-	12%
Estrich / Fussbodenaufbau	Keine Sanierung	-	5%
Verfliesung	Keine Sanierung	-	4%
Türstöcke (Innentüren)	Keine Sanierung	-	2%
Türblätter (Innentüren)	Keine Sanierung	-	4%
Bodenbeläge	Keine Sanierung	-	6%

Alle hier angeführten Sanierungen wurden bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt, nähere Details zu den entsprechenden Werterhöhungen lassen sich aus der Altersabwertungstabelle ableiten.

2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)

Um den Prozess der Altersabwertung besser nachvollziehen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zur Abwertung durch das Gebäudealter detaillierte Auskunft über den Verlauf der Wertentwicklung.

Ausgangsbasis ist der aktuelle Gebäudewert, alle dazwischenliegenden Jahrgänge stellen den Wert des Gebäudes im aktuellen Jahr dar - ausgehend vom aktuellen Wert zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung. Zeitpunkte der Wertsteigerung durch Sanierungen sind **fett** dargestellt und werten das Gebäude in diesem Jahr entsprechend dem Umfang der Sanierung auf.

Äußere Einflüsse wie z.B. Inflation oder etwaige Währungsumstellungen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Alter	Jahr	Wertentwicklung	Zeitwert (= % v. Neuwert)	Anmerkungen
1	1979	+100,00% / +1.051.540 €	€ 1.051.540 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1980	-1,49% / -15.707 €	€ 1.035.833 (=98,506%)	
3	1981	-1,48% / -15.576 €	€ 1.020.257 (=97,025%)	
4	1982	-1,47% / -15.444 €	€ 1.004.812 (=95,556%)	
5	1983	-1,46% / -15.313 €	€ 989.499 (=94,100%)	
6	1984	-1,44% / -15.182 €	€ 974.318 (=92,656%)	
7	1985	-1,43% / -15.050 €	€ 959.267 (=91,225%)	
8	1986	-1,42% / -14.919 €	€ 944.349 (=89,806%)	
9	1987	-1,41% / -14.787 €	€ 929.561 (=88,400%)	
10	1988	-1,39% / -14.656 €	€ 914.906 (=87,006%)	
11	1989	-1,38% / -14.524 €	€ 900.381 (=85,625%)	
12	1990	-1,37% / -14.393 €	€ 885.988 (=84,256%)	
13	1991	-1,36% / -14.262 €	€ 871.727 (=82,900%)	
14	1992	-1,34% / -14.130 €	€ 857.597 (=81,556%)	
15	1993	-1,33% / -13.999 €	€ 843.598 (=80,225%)	
16	1994	-1,32% / -13.867 €	€ 829.731 (=78,906%)	
17	1995	-1,31% / -13.736 €	€ 815.995 (=77,600%)	
18	1996	-1,29% / -13.604 €	€ 802.391 (=76,306%)	
19	1997	-1,28% / -13.473 €	€ 788.918 (=75,025%)	
20	1998	-1,27% / -13.341 €	€ 775.576 (=73,756%)	
21	1999	-1,26% / -13.210 €	€ 762.366 (=72,500%)	
22	2000	+1,34% / +14.124 €	€ 776.491 (=73,843%)	Sanierungsmaßnahmen Fenster / Terrassentüren / Balkontüren (100%)
23	2001	-1,25% / -13.196 €	€ 763.295 (=72,588%)	
24	2002	-1,24% / -13.064 €	€ 750.231 (=71,346%)	

25	2003	-1,23% / -12.933 €	€ 737.298 (=70,116%)	
26	2004	-1,22% / -12.801 €	€ 724.497 (=68,899%)	
27	2005	-1,20% / -12.670 €	€ 711.828 (=67,694%)	
28	2006	-1,19% / -12.538 €	€ 699.289 (=66,501%)	
29	2007	-1,18% / -12.407 €	€ 686.882 (=65,322%)	
30	2008	-1,17% / -12.275 €	€ 674.607 (=64,154%)	
31	2009	-1,15% / -12.144 €	€ 662.463 (=62,999%)	
32	2010	+0,88% / +9.278 €	€ 671.741 (=63,882%)	Sanierungsmaßnahmen Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten (100%)
33	2011	-1,15% / -12.085 €	€ 659.656 (=62,732%)	
34	2012	-1,14% / -11.953 €	€ 647.703 (=61,596%)	
35	2013	-1,12% / -11.822 €	€ 635.881 (=60,471%)	
36	2014	-1,11% / -11.691 €	€ 624.190 (=59,360%)	
37	2015	-1,10% / -11.559 €	€ 612.631 (=58,260%)	
38	2016	-1,09% / -11.428 €	€ 601.204 (=57,174%)	
39	2017	-1,07% / -11.296 €	€ 589.907 (=56,099%)	
40	2018	-1,06% / -11.165 €	€ 578.743 (=55,038%)	
41	2019	-1,05% / -11.033 €	€ 567.709 (=53,988%)	
42	2020	-1,04% / -10.902 €	€ 556.808 (=52,952%)	
43	2021	-1,02% / -10.770 €	€ 546.037 (=51,927%)	
Zeitwert zum Stichtag			€ 546.037,00	

Anmerkungen:

Bitte beachten Sie, dass die Werte in der Tabelle gerundet sind und in den einzelnen Berechnungsschritten minimale Abweichungen möglich sind, welche sich auf das Endergebnis jedoch nicht signifikant auswirken.

2.8) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

PKW-Stellplätze:

Aussenstellplatz	75,00 m²	EUR	19.283,00
Garage	40,00 m²	EUR	41.136,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	60.419,00

Nebengebäude:

Schuppen	EUR	40.000,00
= Zeitwert der Nebengebäude	EUR	40.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR 100.419,00

3) Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.
Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert (gebunden)	EUR	305.200,00
Bauwert Gebäude	EUR	365.353,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	100.419,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	770.972,00

4) Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	770.972,00
---------------------------------	------------	-------------------

5) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	770.972,00
---------------------------------	------------	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 771.000,00
------------------------------	-----------------------

Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 07.06.2021 erstellt von:

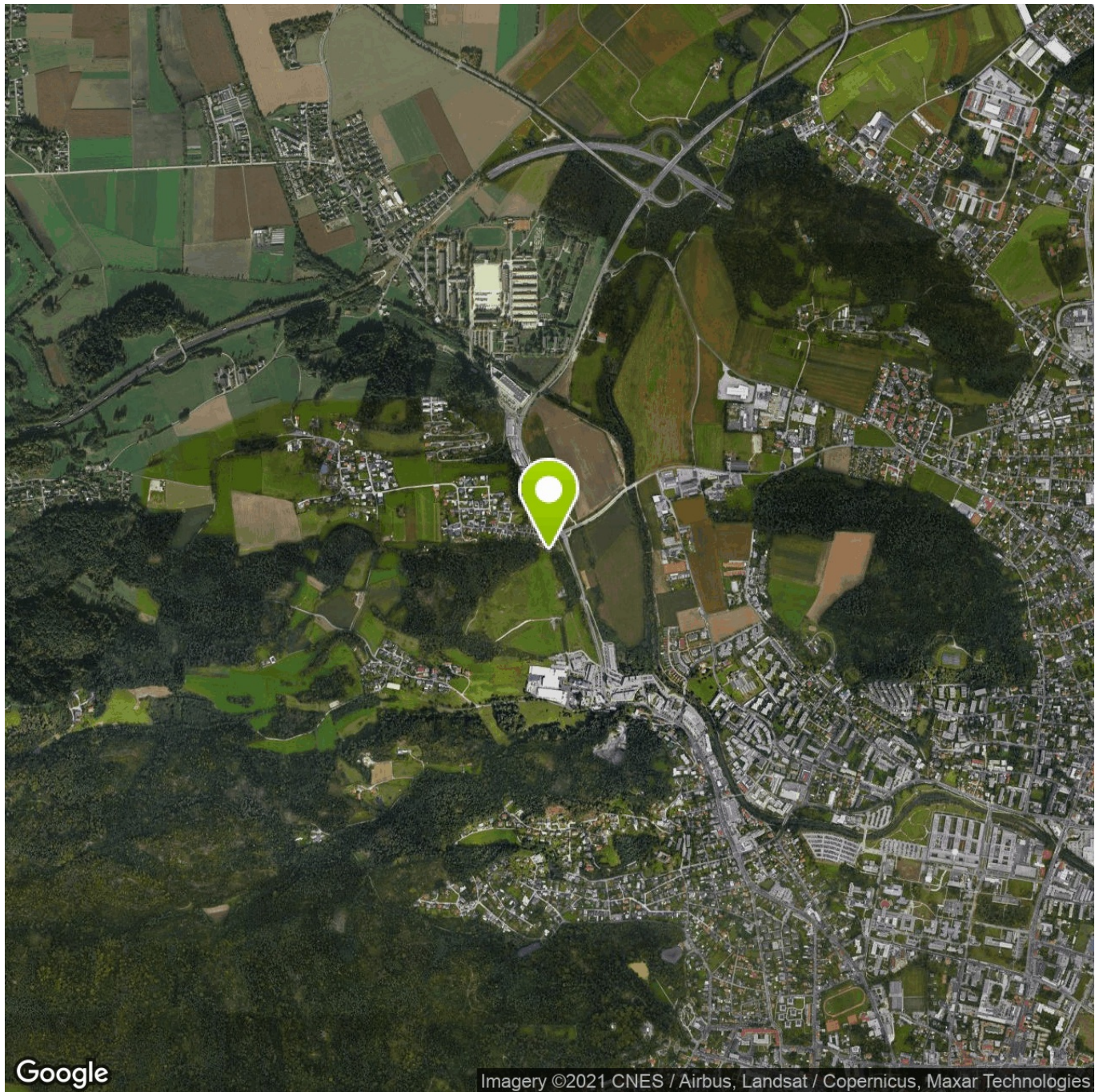
BAOAB-IMMOBILIEN
Mag. Dominik R. J. Graf
Stauderplatz 4-5
9020 Klagenfurt

Mobil: 0043 699/101 86 008
office@baoab.at
www.baoab.at

Mikrolage der Liegenschaft



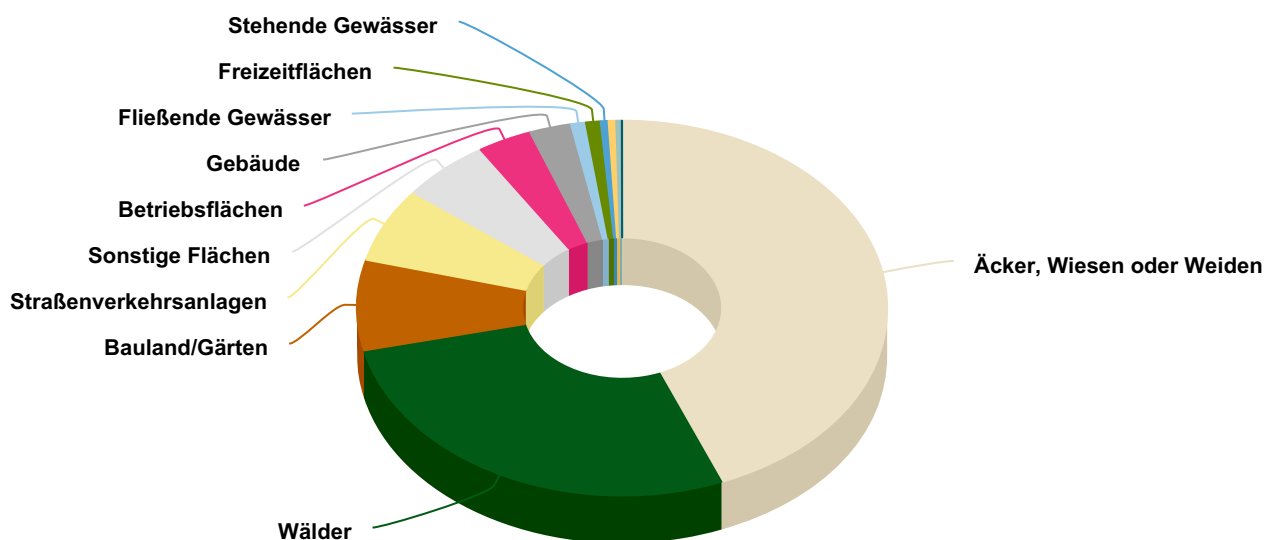
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Flächenaufteilung KG "Waltendorf"

KG Nr: 72196



Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	1,944 km ²	43,89%
Wälder	-	1,217 km ²	27,48%
Bauland/Gärten	381	0,345 km ²	7,79%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,284 km ²	6,42%
Sonstige Flächen	-	0,242 km ²	5,46%
Betriebsflächen	25	0,147 km ²	3,32%
Gebäude	345	0,112 km ²	2,54%
Fließende Gewässer	8	0,041 km ²	0,92%
Freizeitflächen	2	0,039 km ²	0,88%
Stehende Gewässer	15	0,021 km ²	0,48%
Öffentl. Parkplätze	12	0,020 km ²	0,46%
Gewässerrandflächen	-	0,015 km ²	0,34%
Feuchtgebiete	-	0,001 km ²	0,02%
Friedhöfe	-	-	-
Halden/Deponien/Abbaustellen	-	-	-
Schienenverkehrsanlagen	-	-	-
Fläche gesamt		4,429 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

Bilder der Liegenschaft

