

**MAG. DR. JOHANN REINHOLD KATTNIG**

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

---

A-9184 St. Jakob, Dorfweg 3

Telefon: 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

---

**Bezirksgericht Villach**

**Peraustraße 25**

**A-9500 Villach**

**G U T A C H T E N**

zur Ermittlung des Verkehrswertes der  
je 1/2 Anteile B-LNR 4 und 5 an der Liegenschaft EZ 288,  
Grundbuch 75312 Mühlbach, BG Villach,  
A-9184 St. Jakob im Rosental, Mühlbach 79

**Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 17 E 48/25i**

**Betreibende Partei:**

**Volksbank Kärnten eG  
Pernhartgasse 7  
A-9020 Klagenfurt am Wörthersee**

**Vertreten durch:**

**Tazol und Schiestl ReA GbR  
Hauptplatz 24, A-9100 Völkermarkt**

**1. Verpflichtete Partei:**

**Paul Mak, geb. 21.02.1970  
Mühlbach 79, A-9184 St. Jakob i. R.**

**2. Verpflichtete Partei:**

**Jadranka Mak, geb. 12.04.1962  
Mühlbach 79, A-9184 St. Jakob i. R.**

**wegen:**

**EUR 69.000,00 s. A.**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeines</b>	
1.1. Auftrag und Zweck	Seite 4
1.2. Bewertungsstichtag	Seite 4
1.3. Befundaufnahme	Seite 4
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite 4
<b>2. Befund</b>	
2.1. EZ 288, GB 75312 Mühlbach B-LNR 4 und 5	Seite 9
2.2. Grundstück	Seite 10
2.3. Objektbestand und Objektdaten	Seite 21
2.4. Zubehör	Seite 55
2.5. Nutzung	Seite 56
2.6. Energieausweis	Seite 56
2.7. Rechte und Lasten	Seite 57
2.8. Berechnung RND	Seite 59
<b>3. GUTACHTEN</b>	
3.1. Allgemeines	Seite 60
3.2. Sachwert der Liegenschaft	Seite 62
3.3. Verkehrswert der Liegenschaft	Seite 71
<b>4. Abgabenrückstände</b>	Seite 73

## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Villach hat die Schätzung der Liegenschaft über die je *1/2 Anteile B-LNR 4 und 5 (Wohnhaus mit Garage/Carport)*, der *EZ 288, Grundbuch 75312 Mühlbach, BG Villach, in A-9184 St. Jakob im Rosental, Mühlbach 79* mit Beschluss vom 07.10.2025 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### 1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 06.11.2025 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

### 1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme erfolgten am 06.11.2025 von 11.00 Uhr bis 11.50 Uhr vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Frau Mak Jadranka, Herrn RA Mag. Schiestl und Frau Kattinig-Klaus. W. vom SV Büro.

### 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 06.11.2025
- Grundbuchsauszug und Lageplan
- Erhebungen in der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental betreffend Flächenwidmung und Baugenehmigung
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Villach
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.

- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- Hans NESTLE, Bautechnik, Fachkunde Bau, Verlag Europa-Lehrmittel, 10. Auflage, Haan-Gruiten 2003.
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Baupläne

### **Vorbemerkung**

1. Es lagen Baupläne am Bauamt der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental auf, aus denen das Wohnhaus mit Keller und Erdgeschoss, das Garagengebäude und das Holzgartenhaus ersichtlich sind. Vom Carport liegt kein Bauplan auf. Da die Fläche des Carports unter 40 m<sup>2</sup> liegt, muss dieses nicht genehmigt werden, sondern nur eine Baumeldung an die Gemeinde erfolgen. Diese Baumeldung wäre nachträglich einzubringen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude und dem Grundstück wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.
4. Baugrund und Grundwassereinflüsse wurden nicht untersucht und waren nicht beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung ortsüblicher Baugrund ohne wertrelevante Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wird empfohlen, vor evtl. Bauarbeiten auf dem Grundstück diesen Sachverhalt explizit zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen.

5. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen werden.
6. Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen wurde nicht vorgenommen.
7. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
8. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, als auch sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionalität überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
9. Ein *Energieausweis* für dieses Objekt wurde dem SV nicht *vorgelegt*.
10. Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.
11. Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.
12. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
13. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der

volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.

#### **14. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO**

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

## **2. Befund**

### **2.1. Einlagezahl**

#### **2.1.1. Gutsbestand**

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 288, GB 75312 Mühlbach, BG Villach besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 75312 Mühlbach EINLAGEZAHL 288  
BEZIRKSGERICHT Villach

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6116/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
90/1	GST-Fläche	* 1474	
	Bauf.(10)	198	
	Bauf.(20)	71	
	Gärten(10)	1205	Mühlbach 79

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Paul Mak

GEB: 1970-02-21 ADR: Mühlbach 79 9184

b 8783/2002 IM RANG 4545/2002 Kaufvertrag 2002-06-11 Eigentumsrecht

c 8783/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2

Jadranka Mak

GEB: 1962-04-12 ADR: Mühlbach 79 9184

b 8783/2002 IM RANG 4545/2002 Kaufvertrag 2002-06-11 Eigentumsrecht

c 8783/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

### Rechte, A2-Blatt

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 528/1935 1552/1937 6959/1988 8911/1990 Grunddienstbarkeit an Gst 87/1

b 6959/1988 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

### Lasten, C-Blatt

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

17 auf Anteil B-LNR 4

a 8783/2002

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Jadranka Mak, geb. 1962-04-12

c 2917/2010 VORRANG von LNR 20 21 vor 17

d 2862/2021 VORRANG von LNR 22 vor 17

18 auf Anteil B-LNR 5

a 8783/2002

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Paul Mak, geb. 1970-02-21

c 2917/2010 VORRANG von LNR 20 21 vor 17

d 2862/2021 VORRANG von LNR 22 vor 18

20 a 2917/2010 Pfandurkunde 2010-02-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 160.000,--

für Volksbank Kärnten Süd

eingetragene Genossenschaft (FN 119559y)

b 2917/2010 VORRANG von LNR 20 vor 17 18

c gelöscht

- 21 a 2917/2010 Pfandurkunde 2010-02-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000,--  
für Volksbank Kärnten Süd  
eingetragene Genossenschaft (FN 119559y)  
b 2917/2010 VORRANG von LNR 21 vor 17 18  
c gelöscht
- 22 a 2862/2021 Pfandurkunde 2016-04-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)  
c 2862/2021 VORRANG von LNR 22 vor 17 18
- 23 a 6116/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 69.000,--  
samt 10,8 5 Z daraus seit 2024-12-04  
Kosten EUR 855,80, EUR 1.791,87 für  
Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)  
(17 E 48/25i)

Im C-Blatt sind unter C-LNR 17 und 18 gegenseitige Belastungs- und Veräußerungsverbote zugunsten Frau Mak Jadranka und Herrn Mak Paul einverleibt. Die C-LNR 20, 21 und 22 betreffen diverse Geldlasten und unter C-LNR 23 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Im A-Blatt ist unter A-LNR 1 eine Grunddienstbarkeit an Gst. 87/1 eingetragen. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt „2.7. Rechte und Lasten“.

Die eingetragene Rechte und Lasten haben auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keinen Einfluss.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

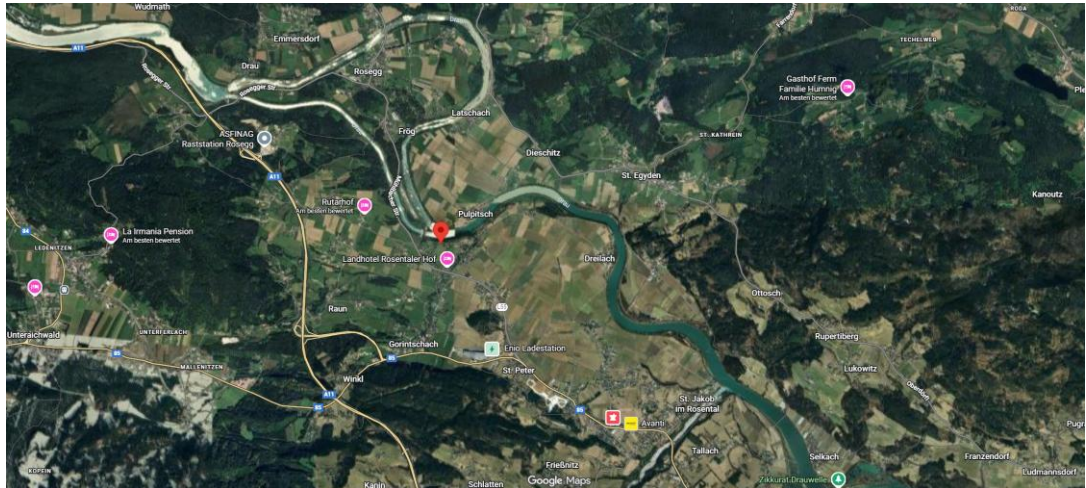
## **2.2. Grundstück**

### **2.2.1. Lage**

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Sankt Jakob im Rosental in der KG und gleichnamigen Ortschaft Mühlbach mit ca. 219 Einwohnern. St. Jakob/Rosental ist eine Marktgemeinde mit ca. 4357 Einwohnern im Bezirk Villach-Land in Österreich, im Bundesland Kärnten. Das Gemeindegebiet wird im Süden von den Karawanken begrenzt, die die Grenze zu Slowenien bilden und im Norden durch die Drau. Es liegt im westlichen Teil des Rosentals.

Auf der Parzelle 90/1 wurde ein Wohnhaus mit Keller- (Massivbauweise) und Erdgeschoss („Hanlo“ Fertigteilhaus) sowie Garage (Massivbauweise) und Carport

Holzkonstruktion) beide (ebenerdig) errichtet. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde ein Holzgartenhaus errichtet. Ein Pool befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze.



Auszug aus Google Maps; Quelle: [www.google.at](http://www.google.at)

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Bereich der Mühlbacher Straße gegeben und kann als „gut“ beurteilt werden. In ca. 3 km Entfernung liegt St. Jakob im Rosental mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Banken, Cafés, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe usw. In die Nachbargemeinde Rosegg sind es ca. 3 km und nach Villach ca. 19 km.



### 2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück der Liegenschaft 90/1 weist eine annähernd dreieckige Form auf. Der Bereich des Wohnhauses wurde begradigt und die restliche Grundstücksfläche weist eine mittlere Südhanglage auf.



In der näheren Umgebung der Liegenschaft sind einige Wohnhäuser, land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften, die Drau, das Umspannwerk und die Photovoltaikanlage der Kelag situiert.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt durchgehend über asphaltierte öffentliche Straßen.

### 2.2.3. Aufschließung und Altlasten

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Ölbrenner „Viessmann“ über Konvektoren. Die 2 Öltanks sind aus Kunststoff.



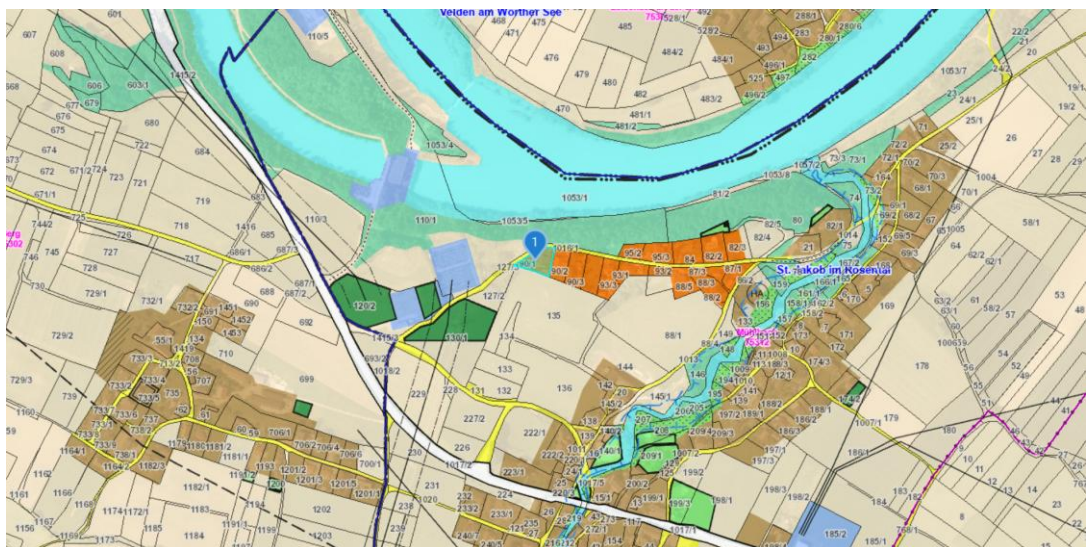
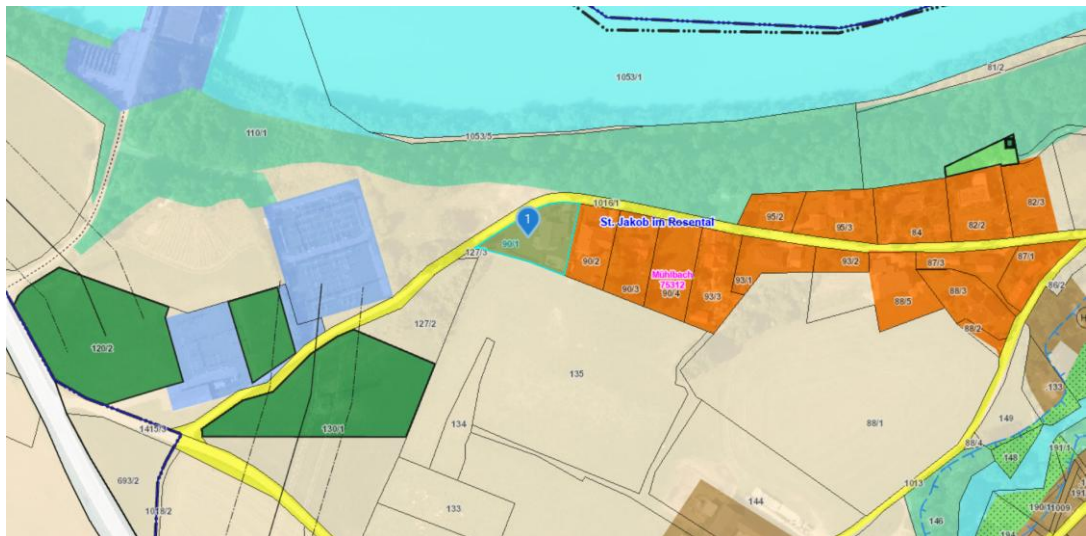
Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben kein Ergebnis erbracht.

### Lärmkataster

Der Straßen/Schienenlärm ist im Lärmkataster erfasst und liegt unter 55 und 60 Dezibel. Es konnte während der Besichtigung im Außenbereich eine Lärmbelästigung durch Anrainerverkehr wahrgenommen werden.

### Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental ist die Parzelle als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen.



### Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat.

## 2.3. Objektbestand und Objektdaten

### Baubeschreibung

Es lag ein Bauakt im Bauamt der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental auf, aus dem das Wohngebäude und die Garage mit den einzelnen Geschossen ersichtlich sind. Vom Carport an der Nordseite zwischen dem Wohnhaus und der Garage lag kein Bauplan und auch keine Baumitteilung vor.



### **Wohnhaus**

Baubewilligung: GZ 131/I/V vom 25.06.1990;

Benutzungsbewilligung: GZ 131/1/V-12079/0-1990 vom 14.06.1991;

Bauart: „Hanlo“ Fertighaus;

Dachform, -konstruktion: Satteldach, beim Erker an der Südseite Walmdach, alle mit Ziegeldeckung, Ortgänge zum Teil verblecht;

Geschosse: Keller- und Erdgeschoss, Erschließung über eine Betonstiege mit Fliesenbelag;

Außenfassade: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;

Dachentwässerung: Rinnen mit außenliegenden Fallrohren aus verzinktem Blech;

Türen und Fenster: Holztür mit -zarge, Holzfenster und Holzbalkontür mit Isolierverglasung teilweise mit Holzfensterläden und Rollläden, Metalltüren mit -zarge;

Fußböden: Holzparkett, Keramik, Beton;

Wände: verputzt und gemalt oder gefliest;

Decken: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;

Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal;

Installation: Elektro- und Wasserinstallationen;

Sanitärräume: Boden gefliest, Wände verflies, Decke verputzt und gemalt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit Armatur, Badewanne mit Armatur und Brauseset;

Heizung und Warmwasseraufbereitung: Ölheizung über Konvektoren;

Ausführung: Bauausführung normal;

Terrasse: Terrasse gefliest;

MARKTGEMEINDEAMT ST. JAKOB IM ROSENAL - KÄRNTEN  
-----

GZ.: 131/I/V.- St. Jakob i. Ros., 25.6.1990

Betr.: Walter und Petra Oberrauner, Frög, Rosegg;  
Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses;

**B E S C H E I D**  
\*\*\*\*\*

Herr / Frau / Firma ..... Walter und Petra Oberrauner  
wohnhaft in ..... 9232 Rosegg, Frög 4  
~~hat~~ / haben mit Eingabe vom ..... 30.4.1990 ..... um die baupolizeiliche Bewilligung  
zur Errichtung eines / einer Wohnhauses  
.....  
in Mühlbach ..... auf Parzelle 90/1  
Kat. Gem. Mühlbach ..... EZ. 87 ..... angesucht.  
Aufgrund des Ergebnisses der am ..... 13.6.1990 ..... durchgeführten öffentlichen  
Verhandlung ergeht seitens des Bürgermeisters, als Baubehörde I. Instanz,  
folgender

**S P R U C H :**

Gemäß §§ 12 und 13 der Kärntner Bauordnung, LGB1. Nr. 48/1969, i.d.d.g.F., wird  
dem Bauwerber bei Einhaltung der allgemeinen Bauvorschriften und der nach-  
folgenden besonderen Bedingungen und Auflagen die

**B A U B E W I L L I G U N G**

erteilt:

1) Zufahrtsmöglichkeit: ..... besteht vom öffentlichen Weg .....  
2) Wasserversorgung: ..... Wasserverband Faaker-See-Gebiet .....  
3) Stromversorgung: ..... KELAG

.../2

4) SITUIERUNG:

Das geplante Wohnhaus mit einem Garagenausbau ist so zu errichten, daß der Mindestabstand zur Nordgrundgrenze 15,00 m beträgt (gemessen an der Ostgrundgrenze) und der Abstand zur Ostgrundgrenze muß mindestens 3,00 m betragen.

- 5) Alle tragenden Bauelemente müssen den statischen Erfordernissen entsprechen.
- 6) Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
- 7) Gemäß § 24 der KBO sind die Unternehmer verpflichtet:
- für das Vorhaben nur Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die den Anforderungen des § 22 entsprechen;
  - unbeschadet der Vorschrift über den Dienstnehmerschutz alle Maßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten;
  - die Baubewilligung einschließlich der ihr zugrunde liegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen bei einer genauen Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, LGBI. Nr. 48/1969 der Kärntner Bauvorschriften, LGBI. 85/69 sowie der Österr. Normenvorschriften (ÖNORMEN) einzuhalten;
  - die Auflagen nach § 14 Abs. 1 und 5 einzuhalten, die nach § 14 Abs. 1 verlangten Überprüfungen durchzuführen und hierüber einen schriftlichen Befund auszustellen.
- 8) Der genehmigte Bauplan, die Baubeschreibungen und Berechnungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Baubewilligungsbescheides. Der genehmigte Bauplan ist im vollen Umfang einzuhalten. Nichtbehördlich genehmigte Baupläne und Änderungen sind unzulässig. Es ist daher jede vom Plan abweichende Änderung der Durchführung dem Bürgermeister zur Genehmigung vorzulegen. Insbesondere sind nachträgliche Zubauten aller Art verboten und bedürfen vor Durchführung der Baubewilligung des Bürgermeisters.
- 9) Die vom Amtssachverständigen des Baubezirksamtes Villach vorgenommenen Plankorrekturen sind bei der Bauausführung zu beachten.
- 10) Die Fundamente sind frostsicher zu errichten. Für die Herstellung des Grundmauerwerkes dürfen nur feuchtigkeitsbeständige Bindemittel verwendet werden. Das aufgehende Mauerwerk ist so zu isolieren, daß das Eindringen von Bodenfeuchtigkeit verhindert wird.

.../3



- 2 -

Ausführung: Schutzraumdecke 25 cm Stahlbeton.  
Fußbodenkonstruktion im KG Estrich.  
Feuchtigkeitsisolierung: Stahlbetonplatten  
Stiege: Stahlbeton mit aufgesetzten Stufenkern,  
darüber Fliesenbelag.  
Innenputz: grob und feiner KZM-Putz  
Außenputz: Isolierputz  
Türen: Metalltüren  
Fenster: verzinkte Eisenrahmen für Isolierver-  
glasung gerichtet.  
Wohnteil Keller:  
Mauerwerk 30 cm Leca  
Fenster: Holz, Isolierverglasung  
Boden: F-Isolierung, Wärmedämmung, Estrich, Parkett.

4. Ausführung: Fertighaus System HANLO:

Siehe Beilage

5. Allgemeines:

Heizung: Warmwasserumlaufheizung mit flüssigen  
Brennstoffen. Um die Ölfeuerung wird gesondert an-  
gesucht.

Wasserversorgung: wird an das öffentliche Netz  
angeschlossen.

Elektroversorgung: wird an das öffentliche Netz  
der Kelag angeschlossen.

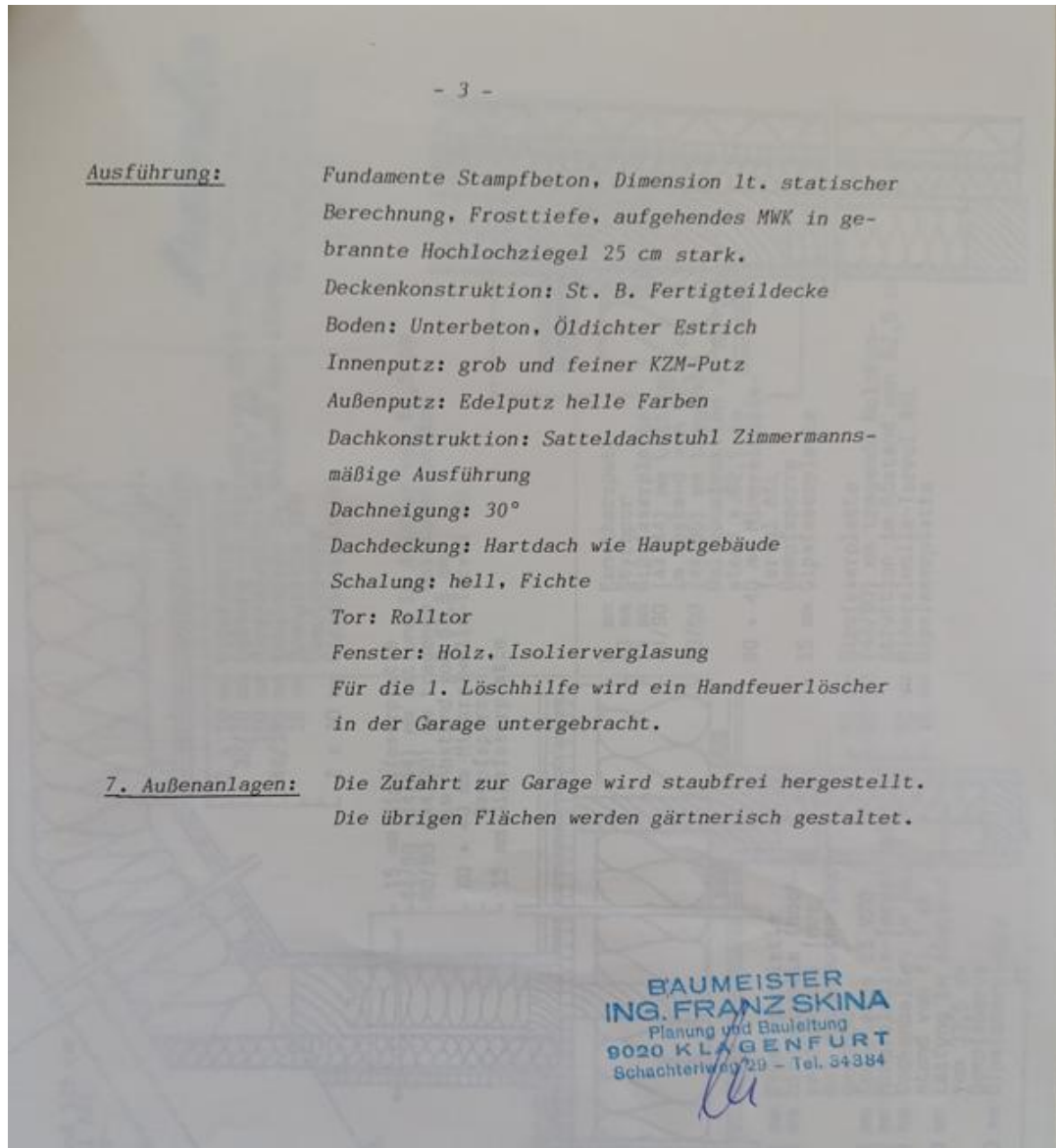
Abwasser: Die Fäkalwässer werden in eine dicht  
verschlossene Senkgrube eingeleitet.

Tag- und Hofwässer: werden über Sickerschächte  
auf eigenen Grund zur Versickerung gebracht.

6. PKW-Garage:

Die Garage wird an der Ostseite von der Parz.  
90/2 in 3,0 m und von öffentlichen Gut 10,0 m  
entfernt hergestellt.

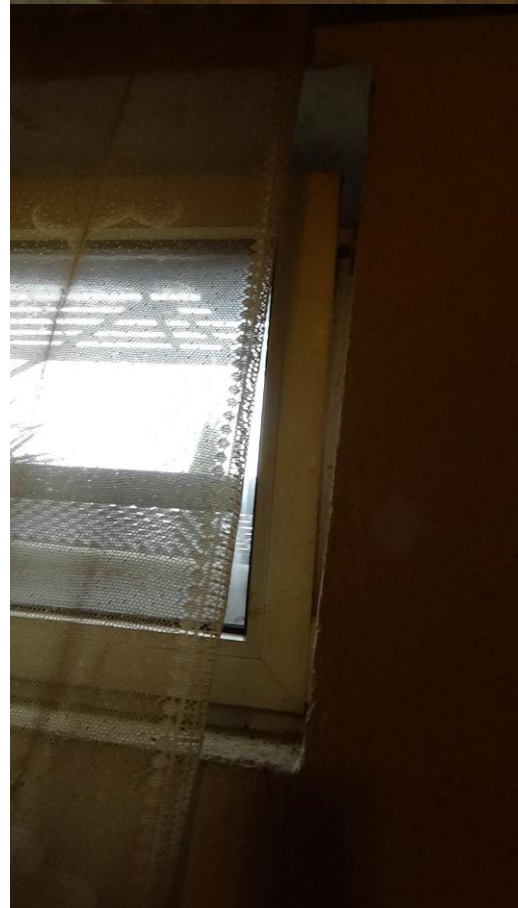
./3



### **Beschreibung**

*Kellergeschoss: Kellerräume, Heiz- und Schutzraum*

Betonstiege mit Fliesenbelag und Geländer, Wände verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt, teilweise mit Holz vertäfelt, Boden gefliest oder Beton, Leitungen teilweise über Putz, Metalltüren und -zargen,



*Erdgeschoss: Vorraum, Küche, Wohn/Esszimmer, Badezimmer und  
Schlafzimmer, Terrasse*

Terrasse: Betonboden mit Fliesenbelag;

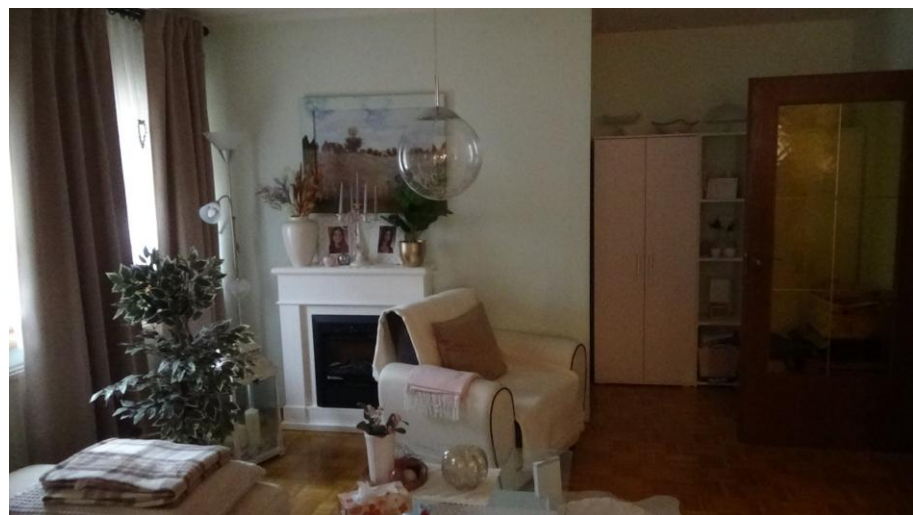
Gang: Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;

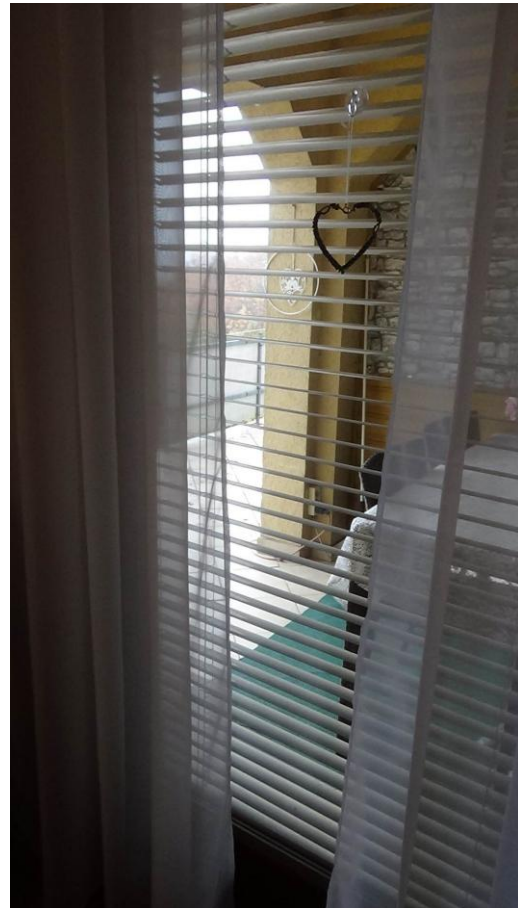


Küche: Holztür mit -zarge, Holzboden, Wände verputzt und gemalt zwischen  
Küchenober- und -unterschrank gefliest, Decke verputzt und gemalt,  
Fenster mit Isolierverglasung;

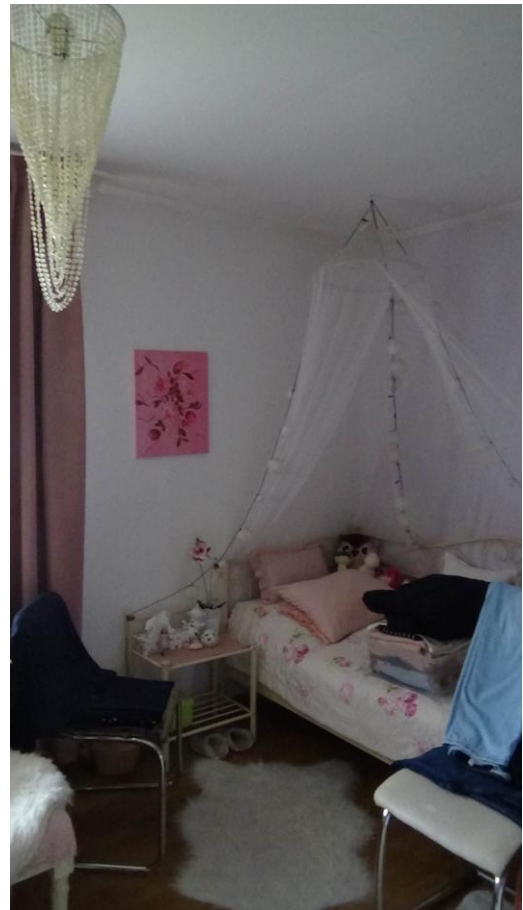
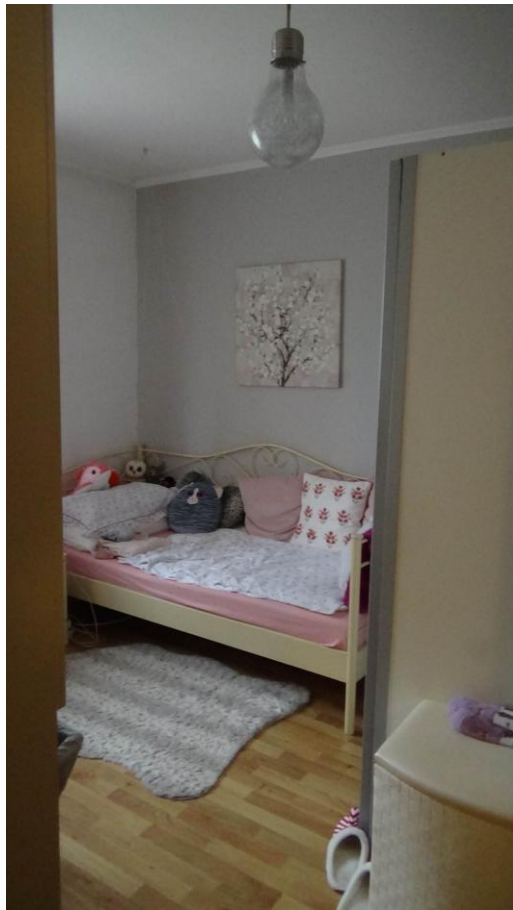


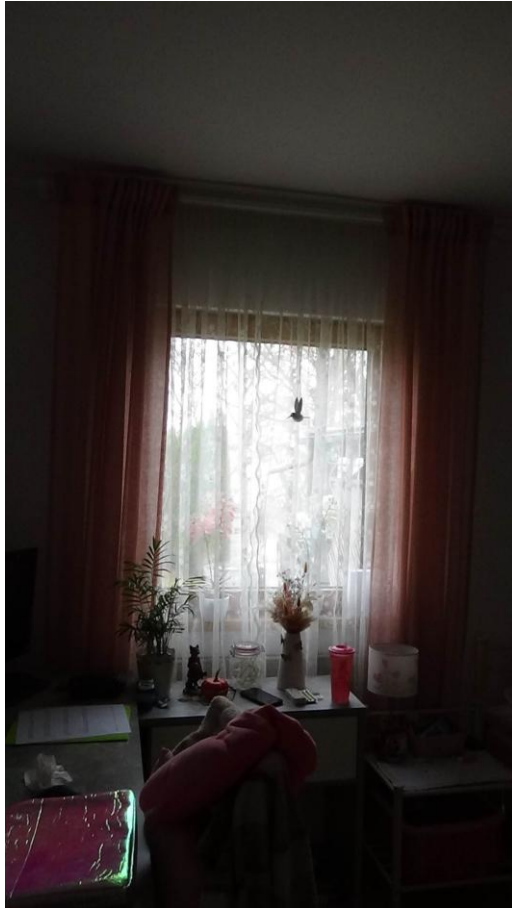
Wohn-/Esszimmer: Holztür mit Glaseinsatz, Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Fenster und Terrassentür mit Isolierverglasung;





Wohn-/Schlafräume: Holztür mit -zarge, Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Fenster mit Isolierverglasung;





Badezimmer: Holztür mit -zarge, Boden und Wände gefliest, Fenster mit Isolierverglasung, Decke verputzt und gemalt, Badewanne mit -armatur und Brauseset, Waschbecken mit -armatur, Waschmaschinenanschluss;



WC: Holztür mit -zarge, Boden und Wände gefliest, Fenster mit Isolierverglasung,  
Decke verputzt und gemalt, Stand-WC mit Spülkasten;

### Garagengebäude/Carport

Bauart: Massivbau, ebenerdig;

Dach: Pultdach mit Ziegeldeckung und Flachdach mit Bitumeneindeckung;

Regen- und Ablaufrohre: Blech;

Fenster/Türen: Metall, Holz,

Boden: Beton, Linoleum;





**Holzgartenhaus:**

ebenerdig mit überdachter Terrasse, Holzboden, -wände und Decke in Holz,  
Holzfenster mit Verglasung, Satteldach, Deckung Bitumenschindel;





### 2.3.1. Außenanlagen

Das Grundstück ist befestigt, begrünt und gärtnerisch mit einigen Bäumen und Sträuchern und mit einem Metallzaun und -tor sowie mit einer immergrünen Hecke eingefriedet. Entlang dem öffentlichen Weg ist der Zaun gemauert – Streifenfundament mit Betonsockel und gemauerten Betonsäulen, dazwischen geschmiedete Metallelemente. An der Südseite befindet sich ein Pool (von dem derzeit nur mehr die gemauerte Umrandung vorhanden ist) und an der Westseite wurde ein Holzgartenhaus errichtet. Der Vorplatz/Carport und die Einfahrt bis zur Garage sind gepflastert und der Traufenbereich mit Waschbetonplatten ausgelegt.





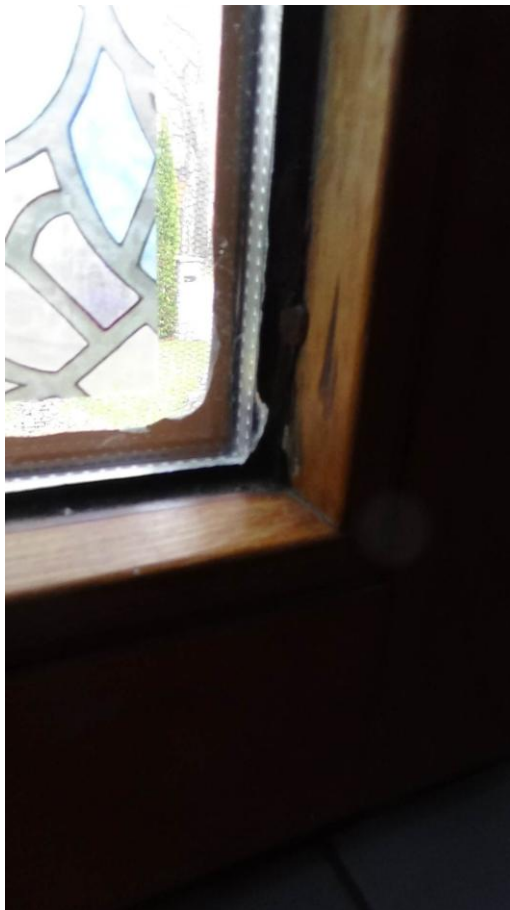
### Flächenaufstellung der Gebäude

Gebäudeteil		Länge	Breite	BGF
<b>Wohnhaus</b>	Keller	12,83	9,08	116,50
	Erdgeschoss	12,83	9,08	116,50
	Erker Süd1	3,33	0,46	1,52
	Erker Süd2	3,33	1,42	4,73
	- Erker Süd Teil3	1,42	0,85	1,20
	- Terrasse	1,88	1,84	3,45
<b>Carport</b>	Südseite Garage	7,00	5,00	35,00
	Hauseingang	5,18	1,65	8,55
<b>Garage</b>	Erdgeschoss	6,00	3,50	21,00
	Dachboden	6,00	3,50	21,00
<b>Gartenhaus</b>	Erdgeschoss	3,80	2,76	10,47
	Terrasse	3,80	1,53	5,80

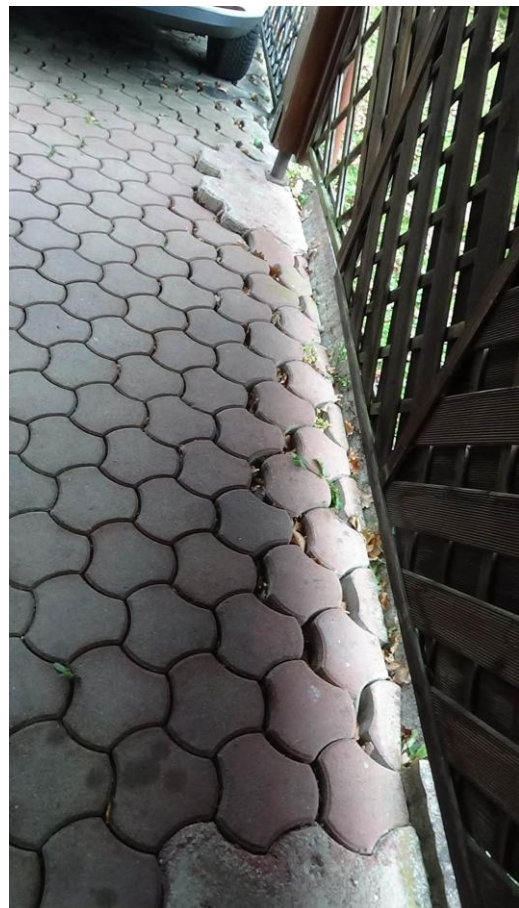
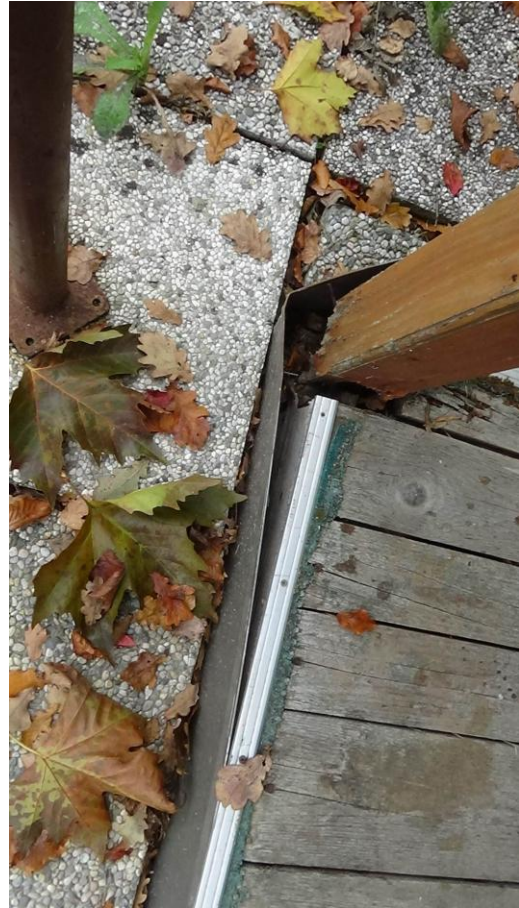
**Hinweis:** Vom errichteten Carport zwischen dem Wohnhaus und der Garage liegt im Bauamt der Marktgemeinde keine Baumeldung vor.

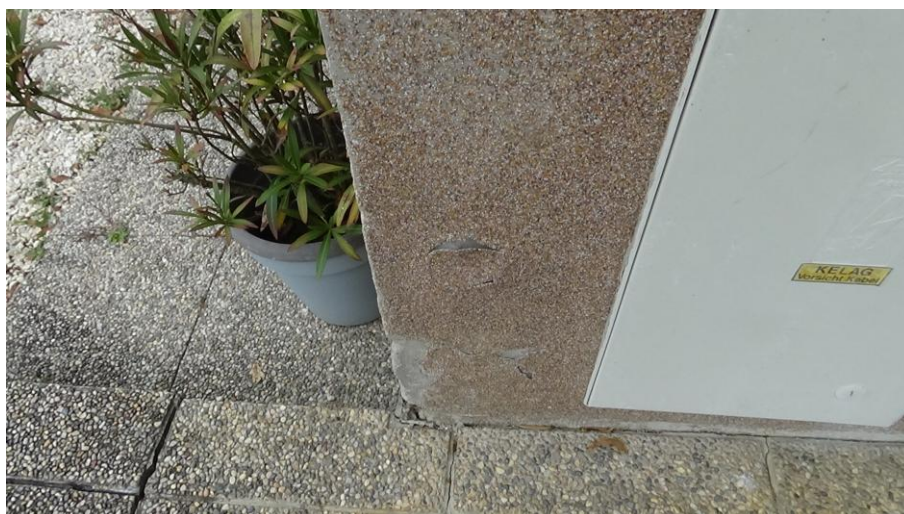
**Mängel/Schäden:**

Außenfassade Putzschäden, der Traufen Bereich stark uneben, die Pflasterung weist starke Unebenheiten auf, die Auf Mauerung unter dem Erker sinkt, die Fliesen an der Außenstiege im Südwesten des Wohnhauses sind lose, die gemauerten Pool-Außenwände desolat, beim Holzgartenhaus ist ein Steher bereits morsch, im Sanitärbereich sind einige Fliesen gesprungen, im Keller Mauerfeuchte und abbröckelnden Putz, in einem Raum sind die Außenwände bereits übersät mit wuchernden Pilzmyzel, Holzfensterrahmen stark verwittert;









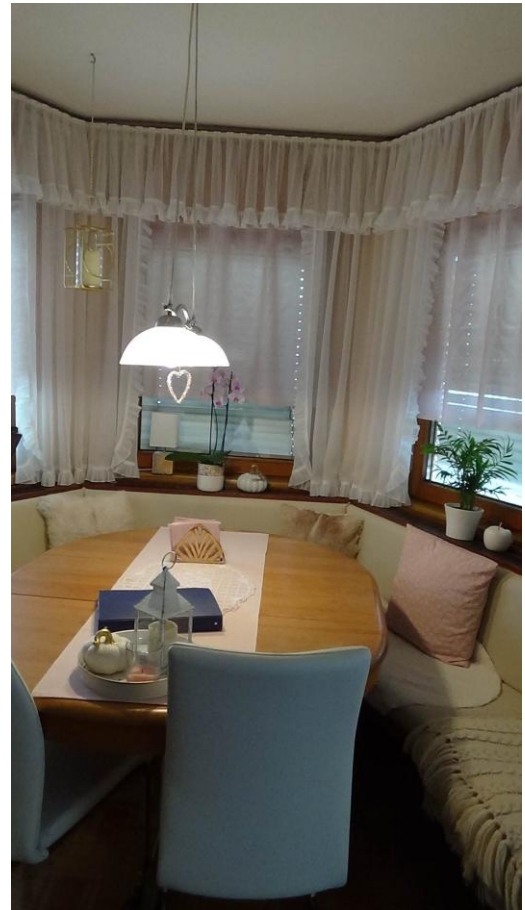


#### 2.4. Einrichtung und Zubehör

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände und Elektro). Es wurden die Herstellungskosten dieser unselbständigen Bestandteile bereits bei den Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt!!

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Bettgestelle etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

Die Einbauküche und die Essecke werden aufgrund des Alters und des Zustandes wertmäßig mit EUR 200,00 angesetzt.



**Zeitwert pauschal gesamt**

**EUR 200,00**

## **2.5. Nutzung**

Das Wohngebäude mit der Garage und dem Carport ist fertiggestellt und wird von Familie Mak privat zu Wohnzwecken genutzt.

## **2.6. Energieausweis**

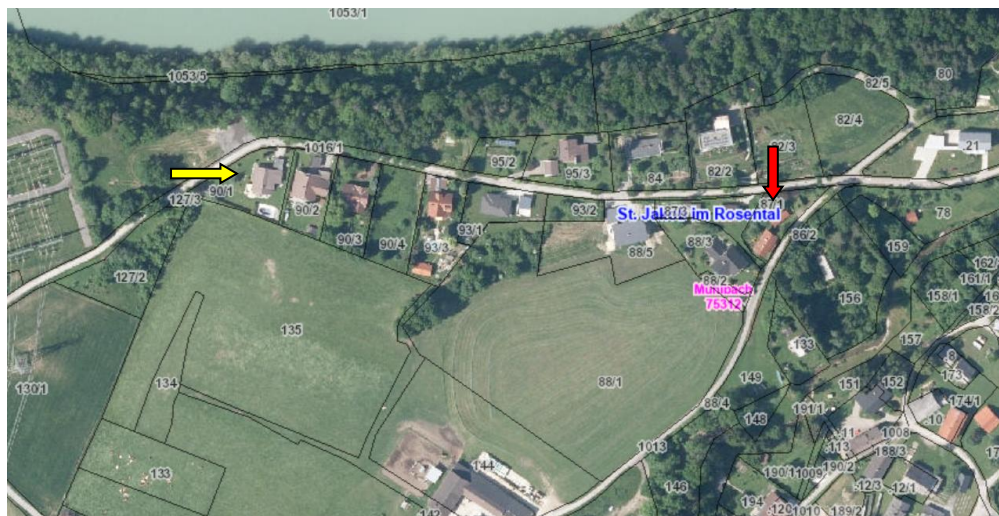
Für das gegenständliche Objekt wurde dem Sachverständigen *kein* Energieausweis vorgelegt. Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien wurde für das Objekt die Energieeffizienzklasse „E“ errechnet.

## **2.7. Rechte und Lasten**

Im A2 Blatt ist unter der LNR 1 eine Grunddienstbarkeit an Grundstück 87/1 aus dem Jahr 1935 eingetragen, die es dem Eigentümer der heutigen Parzelle 90/1 erlauben würde, über

den nördlichen Teil der Parzelle 87 (heute 87/1) auf einem schon bestehenden Zufahrtsweg mit landwirtschaftlichen Fuhren zu fahren (siehe dazu nachfolgenden Ausschnitt aus der TZ 528/1935 Seite 2, Punkt 5).

5.) Der Verkäufer Franz Stroj räumt gleichzeitig beiden Käufern Thomas und Maria Zeiohen, sowie ihren Rechtsnachfolgern im Besitze des heutigen Kaufgutes für immerwährende Zeiten das Recht ein, auf dem nördlichen Teil der zur Strojhube gehörigen Grundparzelle 87 Weide und zwar auf einem schon bestehenden Zufahrtsweg mit landwirtschaftlichen Fuhren zu fahren. Damit diese Verpflichtung auch gegenüber Rechtsnachfolgern dingliche Wirkung habe, gibt Franz Stroj durch seine Machthaberin auch die Einwilligung, dass in Einlage Zahl 16 Kat. Gem. Mühlbach die Dienstbarkeit des Fahrrechtes über den nördlichen Teil der Gp. 87 Weide als dienendes Gut zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Ratschobkeusche B. Zl.<sup>107</sup> der Kat. Gem. Mühlbach als herrschendes Gut einverleibt werden könne. (Bemerkt wird noch, dass die dienende Grundparzelle Gp. 87 Weide an Ignaz Stroj verkauft werden wird, der dieses Wegerecht mitzuübernehmen hat.



Hinweis: gelber Pfeil – Bewertungsparzelle 90/1

roter Pfeil – Parzelle mit der Grunddienstbarkeit 87/1



Orthofoto 1952/1953

Wie aus dem Orthofoto aus dem Jahr 1952/1953 ersichtlich, verlief damals im nördlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Weg zur Bewirtschaftung der nördlich und westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Heute verläuft unmittelbar angrenzend an Parzelle 87/1 der öffentliche, asphaltierte Gemeindeweg. Da auf der Bewertungsparzelle 90/1 (Widmung Bauland Wohngebiet) heute keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt und in der Natur auch vom Gelände her ein Befahren der Parzelle 87/1 gar nicht mehr möglich wäre, ist diese Grunddienstbarkeit nicht mehr bewertungsrelevant.

## 2.8. Festlegung der Restnutzungsdauer:

Die Lebensdauer des in Holzbauweise errichteten Wohnhauses beträgt 60 Jahre, das Gartenhauses in Holzbauweise 40 Jahre.

### Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses (mit der Garage und dem Carport) sowie dem Gartenhaus kann aufgrund des Baujahres mit „bedeutende Instandsetzungen erforderlich“ bezeichnet werden und beide werden mit der Zustandsnote 3,50 klassifiziert. Das Baualter des Wohnhauses beträgt am Bewertungsstichtag (Errichtungsjahr ca. 1990) 35 Jahre, die Restnutzungsdauer wird mit 25 Jahren angesetzt. Das Gartenhaus wird mit einer Gesamtlebensdauer von 40 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren eingeschätzt.

### 3. Gutachten

#### 3.1. Allgemeines

##### 1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

## 2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

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

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

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

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren, bei welchem der Sachwert aus der Summe vom Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird und dem Wert der baulichen Substanz, welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht.

### 3.2. Sachwert der Liegenschaft

#### 3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der Wert

beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. 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.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene 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 umbauten 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- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese 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 Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

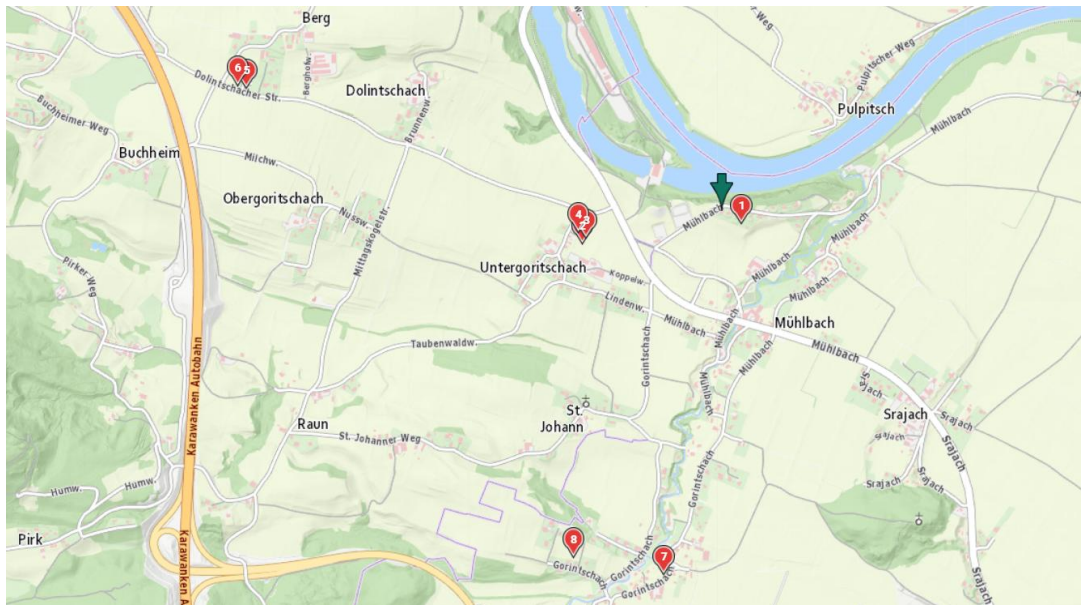
Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

### 3.2.2. Berechnung des Sachwertes

#### Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den letzten Jahren für Liegenschaften, die für eine vergleichbare Bebauung geeignet sind erhoben.

Kaufpreise aus der Urkundensammlung des BG Villach:



Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m <sup>2</sup>	Preis kor. / m <sup>2</sup>	↓↑
1	Bauland Mühlbach   81m entfernt	7827/2020	19.08.2020	1.441 m <sup>2</sup>	24,29 €	24,29 €	↘
2	Bauland Berg   483m entfernt	7842/2021	28.04.2021	983 m <sup>2</sup>	70,89 €	70,89 €	↔
3	Bauland Berg   465m entfernt	7843/2021	14.05.2021	820 m <sup>2</sup>	74,15 €	74,15 €	↔
4	Bauland Berg   488m entfernt	147/2021	11.11.2020	950 m <sup>2</sup>	63,95 €	63,95 €	↔
5	Bauland Berg   1.658m entfernt	5631/2025	13.06.2025	660 m <sup>2</sup>	83,33 €	83,33 €	↑
6	Bauland Berg   1.688m entfernt	8543/2023	02.11.2023	900 m <sup>2</sup>	62,56 €	62,56 €	↔
7	Bauland Mühlbach   1.240m entfernt	3399/2025	29.01.2025	924 m <sup>2</sup>	65,00 €	65,00 €	↔
8	Bauland Mühlbach   1.267m entfernt	9253/2022	20.10.2022	1.477 m <sup>2</sup>	74,48 €	74,48 €	↔

Aus den erhobenen Kauffällen ergibt sich unter Einbeziehung der Immobilienpreissteigerung bis 2025 ein Preis von EUR 76,10 pro m<sup>2</sup> Baugrund.

Unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus dem vergleichbaren Grundstücksverkehr und unter Einbeziehung der im Bereich von St. Jakob im Rosental und Rosegg derzeit angebotenen Preise für Baugrundstücke, wird ein Basispreis von EUR 76,00 pro m<sup>2</sup> für das Bauland Wohngebiet herangezogen.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird ein Abschlag vorgenommen und ein Grundpreis der Bewertungliegenschaft für das „Bauland Wohngebiet“ mit gerundet € 66,00 angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

Parzelle 90/1 1474 m<sup>2</sup> à EUR 66,00 EUR 97.284,00

**Bodenwert gerundet EUR 97.300,00**

### 3.2.3. Gebäudewerte

#### Neubauwert - Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Ausstattung.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Ausgabe 3/2025) belaufen sich die Normalherstellungskosten bei normaler Bauausführung (inkl. Ust.) von € 2.700,00 bis EUR 3.100,00 bei gehobener Ausführung. Diese Kosten sind aufgrund des unterschiedlichen Preisgefüges von Stadt und Land mit einem Abschlag von bis zu 20 % für das Land Kärnten zu kalkulieren.

Aufgrund der Ausstattung, der Bauausführung und der verwendeten Materialien für dieses Objekt wurden, die nachfolgenden Preise pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angesetzt:

Gebäudeteil		BGF	NHK 2025
<b>Wohnhaus</b>	Keller	116,50	1.200,00
	Erdgeschoss	118,10	2.600,00
<b>Carport</b>	Südseite Garage	35,00	600,00
	Hauseingang	8,55	600,00
<b>Garage</b>	Erdgeschoss	21,00	1.000,00
	Dachboden	21,00	400,00
<b>Gartenhaus</b>	Erdgeschoss	10,47	1.000,00
	Terrasse	5,80	500,00

#### Gebäudewerte Wohnhaus, Carport und Garage

Bestandesdauer fiktiv 60 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 25 Jahre

Zustandsnote 3,50

Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 72,40 %

(davon entfallen 58,30 % auf das Bestandsalter und  
14,10 % auf den Gebäudezustand).

#### Gebäudewerte Gartenhaus

Bestandesdauer fiktiv 40 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 30 Jahre

Zustandsnote 3,50

Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 83,30 %

(davon entfallen 75,0 % auf das Bestandsalter und  
8,30 % auf den Gebäudezustand).

Gebäudeteil		BGF	NHK 2025	SUMME
<b>Wohnhaus</b>	Keller	116,50	1.200,00	139.800,00
	Erdgeschoss	118,10	2.600,00	307.060,00
				<b>446.860,00</b>
<b>Carport</b>	Südseite Garage	35,00	600,00	21.000,00
	Hauseingang	8,55	600,00	5.130,00
				<b>26.130,00</b>
<b>Garage</b>	Erdgeschoss	21,00	1.000,00	21.000,00
	Dachboden	21,00	400,00	8.400,00
				<b>29.400,00</b>
<b>Gartenhaus</b>	Erdgeschoss	10,47	1.000,00	10.470,00
	Terrasse	5,80	500,00	2.900,00
				<b>13.370,00</b>

Neuherstellungskosten Wohnhaus	EUR	446.860,00
Neuherstellungskosten Garage	EUR	29.400,00
Neuherstellungskosten Carport	EUR	<u>26.130,00</u>
	EUR	502.390,00

➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung 72,40 % (davon entfallen EUR 70,8 TSD auf die Mängelbehebung)	-	<u>EUR 363.730,36</u>
<b>Gebäudewert Wohnhaus</b>	<b>EUR</b>	<b>138.659,64</b>

Holzgartenhaus

Neuherstellungskosten	EUR	13.370,00
➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung 83,3 % (davon entfallen EUR 1,1 TSD auf die Mängelbehebung)	-	<u>EUR 11.137,21</u>
<b>Gebäudewert Gartenhaus</b>	<b>EUR</b>	<b>2.232,79</b>

<b>Bauzeitwerte Gesamt gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>140.900,00</b>
-------------------------------------	------------	-------------------

Außenanlage

Die o.a Außenanlagen sind nach Art und Umfang und im Hinblick auf das Bewertungsobjekt als einfach zu bezeichnen und werden mit 4,0 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.  
 (Siehe dazu Kranebitter Liegenschaftsbewertung S/83)

<b>Zeitwert Außenanlagen gesamt gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>5.600,00</b>
--	------------	-----------------

**Sachwert/Zusammenstellung**

Bodenwert	EUR	97.300,00
Gebäudewert gesamt	EUR	140.900,00
Außenanlagen	EUR	<u>5.600,00</u>
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>EUR</b>	<b>243.800,00</b>

**3.3. Verkehrswert**

Der Marktanpassungszu-/abschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungszu-/abschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Im gegenständlichen Fall wird eine Marktanpassung von 10 % vorgenommen.

<b>Verkehrswert</b>	<b>EUR</b>	<b>243.800,00</b>
<b>abzüglich Marktanpassungsabschlag 10 %</b>	<b>EUR</b>	<b><u>24.380,00</u></b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>EUR</b>	<b>219.420,00</b>

***Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft  
EZ 288, GB 75312 Mühlbach, BG Villach  
Wohnhaus mit Garage/Carport  
A-9184 St. Jakob im Rosental, Mühlbach 79  
beträgt zum Bewertungsstichtag  
EUR 219.000,00***

***Der Zeitwert des Inventars (Küche) beträgt  
pauschal  
EUR 200,00***

4. Abgabenrückstände

Lt. Marktgemeinde St. Jakob im Rosental sind per 03.11.2025 Abgabenrückstände in Höhe von EUR 3,00 ausständig. (siehe dazu u. a. Kontoauszug)

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	3/1	SA/766	08.05.2025	13.06.2025	Müllgebühren 1. Halbjahr 2025	52,08				4,73	10,00 %
1/	4/1	SA/766	08.05.2025	13.06.2025	Müllbereitstellung 1. Halbjahr 2025	27,67				2,52	10,00 %
<b>Summe Beleg SA/766</b>						<b>79,75</b>					
1/	86/1	SA/1342	21.07.2025	07.08.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00			3,00		
<b>Summe Beleg SA/1342</b>						<b>3,00</b>			<b>3,00</b>		
1/	3/1	SA/1370	25.07.2025	13.06.2025	Müll, Bel: 766 1. Halbjahr 2025		52,08			4,73	10,00 % 2
1/	4/1	SA/1370	25.07.2025	13.06.2025	Müllbereitst., Bel: 766 1. Halbjahr 2025		27,67			2,52	10,00 % 2
<b>Summe Beleg SA/1370</b>							<b>79,75</b>				
<b>Gesamt</b>						<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen							82,75	79,75	3,00	3,00	
Konto							82,75	79,75	3,00	3,00	

**Abgabenrückstände**  
**EUR 3,00**

St. Jakob am 24.11.2025

-----  
 der allgemein beidete und  
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige