

## ***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 bernhard.gassler@gmx.net

---

*Exekutionssache  
Josef Unterasinger*

*GZ 2 E 241/22 a - 6*

# **GUTACHTEN**

**über  
die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
EZ 265, GB 75108 Mauthen, Bezirksgericht Hermagor,  
gelegen in 9640 Kötschach-Mauthen, Mauthen 107**



*2. November 2022*

# 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, Beschaffenheit und Nutzung
    - 2.1.5. Aufschließung
    - 2.1.6. Abgabenrückstände
    - 2.1.7. Flächenwidmung
  - 2.2. Gebäude
    - 2.2.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude
  - 2.3. Nebengebäude
  
- 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 Gebäude
    - 3.3.3. Sachwert/Zusammenstellung
    - 3.3.4. Verkehrswert der Liegenschaft

## **Zusammenfassung**

## **Verzeichnis der Anlagen**

## 1. **Allgemeine Angaben:**

### 1.1. **Auftrag:**

Das Bezirksgericht Hermagor, erteilte dem unterfertigten Sachverständigen den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 265, GB 75108 Mauthen, Bezirksgericht Hermagor, gelegen in 9640 Kötschach-Mauthen, Mauthen 107.

#### **Exekutionssache:**

##### Betreibende Partei:

Marktgemeinde Kötschach-Mauthen

Kötschach 390

9640 Kötschach-Mauthen

Vertreten durch Herrn Bgm. Mag. Josef Zoppoth

##### Verpflichteter:

Josef Unterasinger

Mauthen 107

9640 Kötschach-Mauthen

### 1.2. **Zweck:**

Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Grundstück und Gebäuden.

1.3. **Bewertungsstichtag:** 10.10.2022

**Befundaufnahme:** 10.10.2022

**Anwesende:** SV Dipl.- Ing. Bernhard Gassler

#### 1.4. Unterlagen:

Grundbuchsauszug vom 10.10.2022

Örtliche Besichtigung am 10.10.2022

Lagepläne / Farbluftbilder / Ortspläne / Widmungsinformationen

Erhebungen in der Urkundensammlung des Grundbuches  
zwecks Feststellung der ortsüblichen Grundstückspreise

Allgemeine und besondere Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften

Auskünfte bei der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen

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, 5. Auflage,  
Wien 2007

Wertminderungstabelle nach F.W. Ross

Immobilienpreisspiegel 2022, Herausgeber Bundesinnung der Immobilien  
und Vermögenstreuhandler, Schottenfeldgasse 69/4.2 1070 Wien

Liegenschaftsbewertungsgesetz , BGBl 150/92

Planunterlagen, Bescheide und Genehmigungen:

Wohn- und Wirtschaftsgebäude:  
Laut Bauakt der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen und laut Angaben,  
Baujahr 1946

Nebengebäude:  
Laut Bauakt der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen und laut Angaben,  
Baujahr 1968

Fotodokumentation

Anmerkung:

Der SV haftet nicht für Flächenausmaße

Betreffend des Bau- und Erhaltungszustandes der Gebäude wurden keinen detaillierten Untersuchungen durchgeführt.

Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den unter Punkt 1.1. genannten Zweck verwendet werden.



## 2.1.2. Grundbuchsstand:

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75108 Mauthen  
BEZIRKSGERICHT Hermagor

EINLAGEZAHL 265

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 742/2022

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.187	GST-Fläche	723	
	Bauf.(10)	194	
	Gärten(10)	529	Mauthen 107

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/1

Josef Unterasinger

GEB: 1950-05-10 ADR: Mauthen 107 9640

a 81/1977 Einantwortungsurkunde 1976-05-10 Eigentumsrecht

c gelöscht

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

7 a 1508/1977 Urkunde 1977-10-17

PFANDRECHT vollstr 57.016,--

6 % Z seit 1977-10-13, Kosten 2.535,78 1.852,86 für

Wien-Kredit Teilzahlungsbank Gesellschaft mbH (E 1533/77)

b 1029/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten

Sparkasse der Stadt Hermagor

9 a 1029/1979 Pfandurkunde 1979-08-14

PFANDRECHT Höchstbetrag 130.000,--

für Sparkasse der Stadt Hermagor

10 a 849/1981 Urteil 1976-10-18

PFANDRECHT vollstr 900,--

12 % Z seit 1975-09-01, 18 % MWSt aus den Zinsen,

Kosten 450,25 317,72 17,-- 346,23 346,23 100,03 25,30

200,03 96,60 100,03 537,30 582,30 für

Firma Libuzet, Inh. KR. Rud. Trauner

(3 C 1197/76, BG Wels, E 944/81)

11 a 69/1982 Urkunde 1981-12-21

PFANDRECHT vollstr 6.000,--

16 % Z seit 1981-06-01, Kosten 793,34 855,16 für

KREVAG Kredite-, Realitäten-,

Hypothekendarlehensvermittlung, Vermögensberatung

Gesellschaft mbH & Co KG (E 58/82-1)

12 a 180/1982 Urteil 1981-11-06

PFANDRECHT vollstr 17.863,55

12 % Z, 18 % USt aus den Zinsen auf 1981-10-07,

Kosten 1.967,29 1.088,97 91,30 1.168,14 für

Alois Klauss (C 357/81, E 207/82-1)

- 13 a 776/1984 Urkunde 1984-05-09  
 PFANDRECHT vollstr 1.357,60  
 Kosten 100,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern (E 840/84-1)
- 14 a 1621/1984 Urkunde 1984-10-23  
 PFANDRECHT vollstr 589,80  
 Kosten 100,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern (E 1790/84-1)
- 15 a 790/1985 Urteil 1984-11-15  
 PFANDRECHT vollstr 620,--  
 14 % Z seit 1984-01-31, Kosten 884,24 497,92 38,-- 699,28  
 für Georg Unterhohenwarter (C 312/84, E 833/85-1)
- 16 a 1848/1986 Urkunde 1986-11-16  
 PFANDRECHT vollstr 10.043,--  
 Kosten 105,-- für  
 Marktgemeinde Kötschach-Mauthen (E 1839/86)
- 17 a 528/1987 Urkunde 1987-04-13  
 PFANDRECHT vollstr 2.483,40  
 Kosten 20,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern (E 580/87)
- 18 a 158/1988 Urkunde 1986-10-10  
 PFANDRECHT vollstr 16.100,--  
 12 % Z seit 1986-08-26,  
 Kosten 1.998,72 1.398,98 46,-- 77,-- 1.706,16 für  
 Firma Patterer & Co VW-Werkstätte (E 253/88)
- 19 a 299/1988 Urkunde 1988-03-14  
 PFANDRECHT vollstr 1.146,50  
 Kosten 20,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern, Landesstelle Kärnten  
 (Zl. 2899-100550 9B1) (E 457/88)
- 22 a 759/1989 Urkunde 1989-04-20  
 PFANDRECHT vollstr 1.552,90  
 Kosten 50,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern, Landesstelle Kärnten  
 (Zl. 2899-100550 9B1) (E 623/89)
- 23 a 1236/1989 Urkunde 1989-04-04  
 PFANDRECHT vollstr. 5.492,07  
 10,5 % Z ab 1989-03-30  
 20 % USt aus Z  
 Kosten 1.358,16 1.158,62 1.225,44 69,-- 86,-- 1.166,48 für  
 A. Zoppoth & Co KG  
 (E 1029/89)
- 27 a 2206/1990 Urkunde 1990-10-25  
 PFANDRECHT vollstr 4.990,--  
 Kosten 50,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern, Landesstelle Kärnten  
 (Zl. 2899-100550 9B1) (E 1487/90)
- 31 a 1664/1991 Urkunde 1991-08-01  
 PFANDRECHT vollstr 931,--  
 11 % Z seit 1991-07-24, 20 % USt aus Z, Kosten  
 546,72 samt 4 % Zinsen hieraus und 20 % USt aus Z  
 seit 1991-08-29, Kosten 836,61 für  
 Jakob Seiwald Gesellschaft mbH  
 (E 1398/91)
- 36 a 275/1992 gleichzeitig mit 276/1992 Urkunde 1992-01-13  
 PFANDRECHT vollstr 2.122,--  
 Kosten 404,80 für  
 Republik Österreich  
 (Finanzamt Villach, StNr. 893/5068)



- (E 245/92)
- 37 a 276/1992 gleichzeitig mit 275/1992 Urkunde 1992-01-13  
 PFANDRECHT vollstr 320,--  
 Kosten 187,20 für  
 Republik Österreich  
 (Finanzamt Villach, StNr. 080/5251)  
 (E 246/92)
- 39 a 702/1992 Urkunde 1992-04-27 vollstr 1.759,50  
 PFANDRECHT  
 Kosten 50,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern,  
 Landesstelle Kärnten  
 (Versicherungsnummer 2899-100550 9B1)  
 (E 570/92)
- 43 a 781/1993 Urkunde 1993-04-20 vollstr 1.533,--  
 PFANDRECHT  
 Kosten 50,-- für  
 Sozialversicherungsanstalt der Bauern,  
 Landesstelle Kärnten  
 (Versicherungsnummer 2899-100550 9B1)  
 (E 513/93s)
- 45 a 1088/1994 Urkunde 1992-10-16 vollstr 9.286,89  
 PFANDRECHT  
 14,75 % Z und 6 % VZ seit 1992-10-01,  
 Kosten 1.540,56 1.617,99 80,-- 2.076,56 für  
 Raiffeisenbank Kötschach-Mauthen reg.Gen.m.b.H.  
 (2 E 670/94 w)
- 47 a 1696/1995 Urkunde 1994-04-12 vollstr 6.083,58  
 PFANDRECHT  
 11 % Z p.a. seit 1994-04-07 + 20 % USt aus den  
 Zinsen, Kosten 1.662,-- samt 4 % Zinsen p.a.  
 seit 1994-04-12, Kosten 1.257,60 1.824,28 für  
 A. Klauss Eisen- und Baumarkt GesmbH  
 (2 E 943/95 v)
- 50 a 1561/1997 Urkunde 1997-05-13 vollstr 40.167,--  
 PFANDRECHT  
 Kosten 1.863,84 für  
 Marktgemeinde Kötschach-Mauthen  
 (2 E 1118/97 g)
- b 580/2022 siehe C-LNR 66
- 52 a 146/2000 Urkunde 1992-11-26 vollstr 7.040,24  
 PFANDRECHT  
 4 % Z aus 7.248,36 ab 1992-09-01, Kosten 1.490,56  
 samt 4 % Z seit 1992-11-26, Kosten 1.305,98 118,-- 199,--  
 102,-- 199,-- 84,-- 83,-- 199,68 1.332,45 224,64 41,--  
 43,-- 224,64 63,-- 39,-- 1.512,-- 170,88 1.830,-- für  
 Wiener Allianz Versicherungs AG  
 (2E 182/00 t)
- 54 a 229/2001 Urkunde 1990-08-14 vollstr. 452,20  
 PFANDRECHT  
 samt 12 % Z aus 452,20 ab 1990-04-24 und 20 % USt,  
 Kosten 416,84 124,80 124,80 140,16 43,50 140,16 140,16  
 128,64 31,50 128,64 81,50 540,80 742,80 für  
 Wulfenia Tankstelle BetriebsgesmbH. (2E 198/01 x)
- 56 a 1532/2004 Urkunde 2003-08-04 vollstr. EUR 207,74  
 PFANDRECHT  
 samt 4 % Z aus EUR 207,74 seit 25.9.2003  
 Kosten EUR 190,96 samt 4 % Z seit 4.8.2003  
 Kosten EUR 115,66 8,90 113,82 für

- Uniqa Sachversicherung AG  
(2E 1355/04 y)
- 60 a 596/2008 Urkunde 2007-11-21  
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.363,25  
Kosten EUR 668,30 für  
Marktgemeinde Kötschach-Mauthen  
(2 E 322/08 t)
- 61 a 1762/2008 Urkunde 2006-12-19 vollstr. EUR 445,54  
PFANDRECHT  
9,750 Z aus EUR 595,54 ab 3.1.2006 bis 3.2.2006  
9,750 Z aus EUR 445, 54 ab 4.2.2006  
Kosten EUR 147,98 samt 4 % Z seit 19.12.2006  
Kosen EUR 145,98 25,00 21,74 150,96 für  
Erwin Zelger, geb. 10.5.1950  
(2 E 1159/2008 f)
- 65 a 2103/2010 Urkunde 2010-10-20 vollstr. EUR 1.390,16  
PFANDRECHT  
Kosten 257,18 für  
Marktgemeinde Kötschach-Mauthen  
(2 E 1091/10b)
- 66 a 580/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.919,05  
Kosten EUR 135,45 samt 4 % Z seit 1997-05-13  
Antragskosten EUR 294,00 für  
Marktgemeinde Kötschach-Mauthen  
(2 E 241/22a)  
b 580/2022 im Rang C-LNR 50

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

10.10.2022 10:23:04

### 2.1.3. **Bewertungsgegenstand:**

Liegenschaft EZ 265, GB 75108 Mauthen, Bezirksgericht Hermagor,  
gelegen in 9640 Kötschach-Mauthen, Mauthen 107.

### 2.1.4. **Lage, Beschaffenheit und Nutzung:**

#### **Grundstück GST.NR. .187:**

Die Bewertungsliegenschaft mit dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude  
Mauthen 107 liegt in der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen,  
im südlichen Bereich der Ortschaft Mauthen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von Hermagor kommend über die Gailtal Bundesstraße (B111) , die Plöckenpass-Bundesstraße (B110), die Würmlacher Landstraße und einen befestigten Weg.

Entfernungen:

Kötschach Gemeindeamt ca. 1,2 km

Hermagor ca. 33 km

Lienz ca. 37 km

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und einem Nebengebäude bebaut.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind unbewohnt und auch nicht bewohnbar. Dach und Decke im Obergeschoss sind zum Teil eingestürzt.

Einfriedung mit Betonsockel und verrosteten Maschendrahtzaun. Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind zum Teil mit Obstbäumen bestanden und derzeit in einem ungepflegten Zustand.

#### 2.1.5. **Aufschließung:**

##### **Grundstück GST.NR. .187:**

Das Grundstück ist entsprechend seiner Lage gut aufgeschlossen. Alle infrastrukturellen Einrichtungen und notwendigen Anschlüsse sind laut Angaben vorhanden.

##### Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Nach Angaben sind nachstehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden:

Derzeit kein Anschluss an das Stromnetz der KELAG

Anschluss an das örtliche Wasserleitungsnetz

Anschluss an den öffentlichen Kanal

#### 2.1.6. **Abgabenrückstände:**

Laut Auskunft der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen gibt es bei den nachfolgenden öffentlichen Abgaben folgende Rückstände:

**Kanal (Kanalanschlussbeitrag, Benützungsg Gebühr),  
Grundsteuer: 6.056,81 € inkl. USt**

#### 2.1.7. **Flächenwidmung:**

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen ist das Grundstück wie folgt gewidmet:

Grundstück GST.NR. .187:

723 m<sup>2</sup>

Widmung Bauland Dorfgebiet

Das Grundstück liegt in der „Gelben Gefahrenzone“ (Gefahrenzone, Wildbach)

Anmerkung:

„Gelbe Gefahrenzone:

„Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle durch Wildbäche und Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist.

Eine Bebauung in der Gelben Gefahrenzone ist unter Einhaltung von Auflagen möglich.

## 2.2. Gebäude:

### 2.2.1. Wohn- und Wirtschaftsgebäude Mauthen 107:

#### Planunterlagen, Bescheide und Genehmigungen:

Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

Laut Bauakt der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen und laut Angaben, Baujahr 1946

Bestehend aus:

Keller – 1 Kellerraum

Erdgeschoß

Obergeschoß

#### Rohbau:

Massiv errichtet, zum Teil Bruchsteinmauerwerk.  
Bereich des Wirtschaftsgebäudes in Mischbauweise errichtet.

Dach:                    Satteldach, desolat eingebrochen  
Firstrichtung Ost-West,  
Wohngebäude – Dacheindeckung mit  
Hartmaterial bzw. südseitig zum Teil mit  
Blech – desolat  
Wirtschaftsgebäude – Dacheindeckung mit  
Wellblechplatten - verwittert  
Hängerinnen und Fallrohre vorhanden

#### Ausbau:

Fassade:                Im Wohnbereich mit Putz,  
Wirtschaftsgebäude im Erdgeschoss –  
Bruchsteinmauerwerk,  
im Obergeschoss zwischen den Pfeilern und im  
Giebelbereich mit Holz – zum Teil eingebrochen

Fenster:                Holzfenster - alt

Dach und Decke im Obergeschoss - im Wohnbereich, zum Teil eingebrochen.

### Haustechnische Anlage:

Provisorische Etagenheizung für feste Brennstoffe:  
Heizkessel mit Warmwasserboiler im Stall.  
Wohnbereich nur zum Teil mit Warmwasserradiatoren ausgestattet.

Kein Stromanschluss an die KELAG

### **Raumbeschreibung:**

Das Objekt konnte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aufgrund des schlechten Bauzustandes nicht besichtigt werden.

### **Kellergeschoß:**

Fläche rd. 7 m<sup>2</sup>

Der Kellerraum war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht zugänglich und ist laut Angaben über eine Falltür im Erdgeschoss erreichbar.

### **Erdgeschoß:**

#### Wohnbereich:

Vorraum  
Zimmer  
Zimmer mit Dusche  
Küche  
Speis  
Selch

#### Ehemaliger Stallbereich:

Vorraum  
Provisorisches Bad

Nutzfläche rd. 71 m<sup>2</sup>

Stall – derzeit Heiz- und Wirtschaftsraum:  
Nettogrundrissfläche rd. 23 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoß:**

### Wohnbereich:

Nutzfläche rd. 64 m<sup>2</sup>

Dach und Decke, sowie Holzbalkon an der Ostseite eingebrochen.

### Stallbereich:

Fläche rd. 36 m<sup>2</sup>

Heuboden

### Bauzustand:

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind in einem sehr schlechten Bauzustand.

## 2.2.2. **Nebengebäude:**

### Planunterlagen, Bescheide und Genehmigungen:

Laut Bauakt der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen und laut Angaben, Baujahr 1968

Massiv errichtet.

Pulldach, Dacheindeckung mit Blech,  
Hängerinnen und Fallrohre vorhanden

Fassade mit Putz

Im Norden an das Wohn- und Wirtschaftsgebäude angebaut.

Nettogrundrissfläche rd. 56 m<sup>2</sup>

Bestehend aus:

Überdachter Vorplatz

Holzlagerraum

Waschküche

Garage

Der Bauzustand des Objektes wird nach der Wertverminderungstabelle nach F.W. Ross mit der Zustandsnote 4,5 –große Reparaturen erforderlich/wertlos, beurteilt.



### 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 ( SV Architekt Dipl.-Ing. Josef Tusch, 2005), ermittelt.

Statische Überprüfungen an den Objekten wurden nicht durchgeführt.

Ein Energieausweis für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegt nicht vor.

#### 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:**

Das Sachwertverfahren dient primär zur Wertermittlung bebauter Grundstücke, wenn deren Eigennutzung vorrangig ist.

Da die Liegenschaft in Eigennutzung steht, ist grundsätzlich kein Ertrag gegeben.

Das Sachwertverfahren stellt somit ein geeignetes Verfahren für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft dar.

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.

#### Grundstückspreisübersicht:

„immowert123.at“, Kötschach-Mauthen, Grundpreis 60 - 87 €/m<sup>2</sup>

#### Vergleichspreise aus der KG Mauthen:

KG	TZ/Jahr	GST.NR.	Fläche	€/m <sup>2</sup>
<b>Bauland:</b>				
Mauthen	1439/2022	85/20	460 m <sup>2</sup>	43,47 €/m <sup>2</sup>
Mauthen	11/2022	531/1;531/3	756 m <sup>2</sup>	66,13 €/m <sup>2</sup>

#### Grundstück GST.NR. .187:

723 m<sup>2</sup>

Widmung Bauland Dorfgebiet

Das Grundstück liegt in der „Gelben Gefahrenzone“ (Gefahrenzone, Wildbach)

Bei der gegenständlichen Liegenschaft werden aufgrund der Grundstückspreisübersicht, der Vergleichspreise, der Flächenwidmung (Gelbe Gefahrenzone Wasser) der Grundstücksform und Größe, nachfolgende Grundpreise angesetzt:

723 m <sup>2</sup> x 60 € =	43.380 €
10 % Bebauungsabschlag	4.338 €

39.042 €

**Sachwert Grund gerundet 39.000 €**

### 3.3.2. **Bauwert Gebäude:**

Die Gebäude werden aufgrund des derzeitigen Bauzustandes mit 0 € bewertet.

**Bauzeitwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude 0 €**

**Bauzeitwert Nebengebäude 0 €**

### 3.3.3. **Sachwert/Zusammenstellung:**

Bodenwert	39.000 €
Bauzeitwert Wohn- und Wirtschaftsgebäude	0 €
Bauzeitwert Nebengebäude	0 €
Außenanlagen	0 €
<hr/>	
<b>Sachwert</b>	<b>39.000 €</b>

**Sachwert der Liegenschaft 39.000 €**

### 3.3.4. **Verkehrswert der Liegenschaft:**

Aufgrund der Unsicherheit einiger in die Bewertung einfließender wertbestimmender Parameter und Erfahrungswerte kann der Verkehrswert nicht exakt mathematisch ermittelt werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert als Wertparameter herangezogen.

Die Ableitung des Verkehrswertes hat die zu erwartende Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit) der Liegenschaft zu berücksichtigen, die im gegenständlichen Fall als schwierig (aufgrund der desolaten Gebäude) einzuschätzen ist.

<b>Verkäuflichkeit</b>					
	gut	befriedigend	eingeschränkt	schwierig	schlecht
Abschlag	0 %	0-10 %	10-20 %	30-40%	55 %

Sachwert der Liegenschaft: 39.000,00 €

40 % Abschlag 15.600,00 €

---

Verkehrswert: 23.400,00 €

**Verkehrswert der Liegenschaft**

**23.400 €**

## **Zusammenfassung**

Zum Bewertungsstichtag vom 10.10.2022  
wurde nachstehender Verkehrswert ermittelt:

**Verkehrswert der Liegenschaft**  
**EZ 265, GB 75108 Mauthen, Bezirksgericht Hermagor,**  
gelegen in 9640 Kötschach-Mauthen, Mauthen 107

**23.400 €**

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige:

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler e.h.

Winklern, am 02.11.2022

## **Verzeichnis der Anlagen:**

1. Grundbuchsauszug
2. Farbluftbilder / Ortsplan / Widmungsinformation / Gefahrenzone
3. Rückstandsausweis Marktgemeinde Kötschach-Mauthen
4. Bilddokumentation