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 der Verkehrswerte der

- **8525/126252 Anteile B-LNR 61**

(Wohnungseigentum an Wohnung 3/1 OG, KA 03)

- **9108/126252 Anteile B-LNR 62**

(Wohnungseigentum an Wohnung 4/1 OG KA 04)

- **9574/126252 Anteile B-LNR 63**

(Wohnungseigentum an Wohnung 5/1 OG KA 05)

- **420/126252 Anteile B-LNR 77**

(Wohnungseigentum an Top AP 4 -Tiefgaragenplatz)

- **429/126252 B-LNR 78**

(Wohnungseigentum an Top AP 5 -Tiefgaragenplatz

- **330/126252 B-LNR 87**

(Wohnungseigentum an Top AP 5 -KFZ-Außenstellplatz

an der Liegenschaft EZ 157, Grundbuch 75409 Drobollach,

BG Villach,

in A-9580 Drobollach, Egger Seeuferstraße 42

Zwangsversteigerungsverfahren: **Geschäftszahl 17 E 19/26a**

Betreibende Partei:	**Sparkasse Feldkirchen/Kärnten** **Sparkassenstraße 1 A** **A-9560 Feldkirchen**
Vertreten durch:	**AHP RAe OG** **Neuer Platz 5** **A-9020 Klagenfurt am Wörthersee**
Verpflichtete Partei:	**Dipl. BW Ina Maria Schmid MA** **geb. 20.06.1957** **Brauhausgasse 18** **A-9500 Villach**
wegen:	**EUR 854.850,23 s. A.**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

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

2. Befund

2.1. Einlagezahl 157 Grundbuch 75409 Drobollach Seite 9
2.2 Grundstück Seite 13
2.3. Objektbestand und Objektdaten Seite 23
2.4. Zubehör Seite 44
2.5. Nutzung Seite 46
2.6. Energieausweis Seite 47

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines Seite 48
3.2. Vergleichswert der Liegenschaft Seite 49
3.3. Verkehrswert der Liegenschaft Seite 54

4. Abgabenrückstände Seite 57

Fotos Seite 58

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Villach hat die Schätzung der u. a. Anteile an der Liegenschaft EZ 157, Grundbuch 75409 Drobollach, BG Villach, A-9580 Drobollach, Egger Seeuferstraße 42

- ✓ ***8525/126252 Anteile B-LNR 61 (Wohnungseigentum an Wohnung 3/1 OG, KA 03)***
- ✓ ***9108/126252 Anteile B-LNR 62 (Wohnungseigentum an Wohnung 4/1 OG KA 04)***
- ✓ ***9574/126252 Anteile B-LNR 63 (Wohnungseigentum an Wohnung 5/1 OG KA 05)***
- ✓ ***420/126252 Anteile B-LNR 77 (Wohnungseigentum an Top AP 4 -Tiefgargenplatz)***
- ✓ ***429/126252 B-LNR 78 (Wohnungseigentum an Top AP 5 -Tiefgaragenplatz)***
- ✓ ***330/126252 B-LNR 87 (Wohnungseigentum an Top AP 5 -KFZ-Außenstellplatz***

mit Beschluss vom 15.06.2026 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 07.07.2025 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme am 07.07.2025 erfolgte in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.30 vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Frau Ina Maria Schmid, Frau Skruba (Sparkasse Feldkirchen) und Frau Kattnig-Klaus Waltraud vom SV-Büro statt.

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 07.07.2025
- Grundbuchsauszug und Lageplan (M 1:400)
- Erhebungen am Magistrat Villach 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.
- 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, Änderung Parifizierungsgutachten 09.07.2014
- Erhebung Immo-Pro Immobilien Villach, Italiener Straße 2, A-9500 Villach
- Auf Wunsch der Verpflichteten werden vom TOP 4 keine Fotos veröffentlicht. Diese Top ist von der Ausstattung und dem Bauzustand ident der anderen.

Vorbemerkung

1. Es lagen Baupläne vor, aus denen das Mehrparteienwohnhaus mit den zu bewertenden TOP's ersichtlich sind. Es wurden aus dem Parifizierungsgutachten die Baupläne entnommen. Aus diesen sind die Raumaufteilungen und die Wohnungsgrößen bzw. die Garagenplatzgrößen ersichtlich. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Nutzflächen laut Parifizierungsgutachten.

2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet. Aus dem Parifizierungsgutachten wurden die in der Nutzflächenberechnung ausgewiesenen Flächen entnommen und der Bewertung zu Grunde gelegt.

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. Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen wurde nicht auf Rohr Fraß oder Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht.

7. Sofern im Gutachten auf mündlich erteilte Behördenauskünfte Bezug genommen wird, werden diese grundsätzlich als richtig unterstellt. Es kann durch den Sachverständigen jedoch keine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte übernommen werden, da nicht beurteilt werden kann, ob die Auskunft gebende Person hierzu tatsächlich legitimiert und/oder kompetent ist. Es wird empfohlen, vor einer entsprechenden Verfügung über das Anwesen/Liegenschaft diese Auskünfte ggf. schriftlich bestätigen zu lassen, bzw. neu abzufragen.

8. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzu-zurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen**. Bei der gegenständlichen Bewertung verstehen sich alle angegebenen Preise inklusive Umsatzsteuer.**

9. Ein *neuer Energieausweis* für dieses Objekt wurde dem SV *nicht vorgelegt*. Eine Neuerstellung wurde, von den Eigentümern lt. Auskunft der Hausverwaltung Immo-Pro Immobilien Villach, abgelehnt.

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. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

14. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.

15. 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.

16. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG-VO

    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 EZ 157, GB 75409 Drobollach, BG Villach besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

KATASTRALGEMEINDE 75409 Drobollach EINLAGEZAHL 157
BEZIRKSGERICHT Villach

****
Letzte TZ 3709/2026
TG-AP = Tiefgaragenabstellplatz
PKW-AP = KFZ-Abstellplatz im Freien
TG-AP = KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage
KA = Kellerabteil
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 3905/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .284       GST-Fläche              1328
             Bauf.(10)                448
             Gärten(10)               880  Egger Seeuferstraße 42
   773/5   G GST-Fläche        *      367
             Bauf.(10)                159
             Gärten(10)               208
   GESAMTFLÄCHE                      1695
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

```
************************************ B ************************************
 61 ANTEIL: 8525/126252
    Ina-Maria Schmid
    GEB: 1957-06-20 ADR: Brauhausgasse 18, Villach   9500
     a 2078/2005 IM RANG 6619/2004 Kaufvertrag 2003-10-21, Urkunde 2004-07-29
         Eigentumsrecht
     b 1252/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
     c 1252/2012 6962/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 3/1.OG, KA 03
     d 6265/2014 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
     e gelöscht
 62 ANTEIL: 9108/126252
    Ina-Maria Schmid
    GEB: 1957-06-20 ADR: Brauhausgasse 18, Villach   9500
     a 10900/2008 IM RANG 10352/2008 Kaufvertrag 2008-10-21 Eigentumsrecht
     b 1252/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
     c 1252/2012 6962/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 4/1.OG, KA 04
     d 6265/2014 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
 63 ANTEIL: 9574/126252
    Ina-Maria Schmid
    GEB: 1957-06-20 ADR: Brauhausgasse 18, Villach   9500
     a 2078/2005 IM RANG 6619/2004 Kaufvertrag 2003-10-21, Urkunde 2004-07-29
         Eigentumsrecht
     c 1252/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
     d 1252/2012 6962/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 5/1.OG, KA 05
     e 6265/2014 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
 77 ANTEIL: 420/126252
    Ina-Maria Schmid
    GEB: 1957-06-20 ADR: Brauhausgasse 18, Villach   9500
     a 10900/2008 IM RANG 10352/2008 Kaufvertrag 2008-11-13 Eigentumsrecht
     b 1252/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
     c 1252/2012 Wohnungseigentum an TG-AP 4
     d 6265/2014 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
 78 ANTEIL: 429/126252
    Ina-Maria Schmid
    GEB: 1957-06-20 ADR: Brauhausgasse 18, Villach   9500
     a 10900/2008 IM RANG 10352/2008 Kaufvertrag 2008-11-13 Eigentumsrecht
     b 1252/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
     c 1252/2012 Wohnungseigentum an TG-AP 5
     d 6265/2014 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
     e gelöscht
 87 ANTEIL: 330/126252
    Ina-Maria Schmid
    GEB: 1957-06-20 ADR: Brauhausgasse 18, Villach   9500
     a 2078/2005 IM RANG 6619/2004 Kaufvertrag 2003-10-21, Urkunde 2004-07-29
         Eigentumsrecht
     b 1252/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
     c 1252/2012 Wohnungseigentum an PKW-AP 5
     d 6265/2014 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
     e gelöscht
```

Rechte, A2-Blatt

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 4691/2001 Antrag 2001-04-21 Zuschreibung Gst 773/5 aus EZ 488
   2  a 6706/2005 Anmeldungsbogen 2005-08-16 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
         773/1 aus EZ 111, Einbeziehung in Gst 773/5
   5  a 10683/2000 3480/2014 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 773/1
         für Gst 773/5
```

Lasten, C-Blatt

```
************************************ C ************************************
  17  a 1510/1940 4690/2001
         DIENSTBARKEIT
         Brunnenerrichtung Wasserleitung auf Gst 773/5
         gem P 1 Dienstbarkeitsvertrag 1940-05-27
         für EZ 242
      b 5137/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 78
      c 4691/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 488
  18  a 10683/2000 4690/2001
         DIENSTBARKEIT
         Gehen und Fahren
         über Gst 773/5
         gem Pkt 2) Vereinbarung 2000-10-05
         für EZ 111
      b 4691/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 488
      c 8307/2011 weiters herrschend Gst 772/5
  19  a 9081/1975
         DIENSTBARKEIT 20 kV-Anschlußkabel auf Gst 773/5 für
         Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
         (8 E-947/2/72)
      b 10434/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 38
      c 1974/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 111
      d 4691/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 488
  20  a 9081/1975
         DIENSTBARKEIT 20 kV-Umspannstation Egg/Strand
         samt Geh- und Zufahrtsrecht auf Gst 773/5 für
         Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
         (8 E-947/2/72)
      b 10434/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 38
      c 1974/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 111
      d 4691/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 488
  21  a 4690/2001
         DIENSTBARKEIT Nutzungsrecht
         auf Gst 773/5
         gem P.IV.) Übergabsvertrag 2000-12-27
         für Gst 773/2
      b 4691/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
  35  a 7463/2010 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
         gem § 32 WEG 2002 gem P.II.) Nachtrag 2010-08-19
  36    auf Anteil B-LNR 57 58
      a 7738/2014
         DIENSTBARKEIT Durchgangsrecht
         gem P.II.) Vereinbarung 2014-07-21 für
         Ina-Maria Schmid geb 1957-06-20
        aus EZ 488
```

```
41    auf Anteil B-LNR 61 62 63 77 78 87
    a 1589/2020 1706/2020 Pfandurkunde 2020-02-11
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 920.000,--
        für Sparkasse Feldkirchen/Kärnten (FN 120242b)
    b gelöscht
44    auf Anteil B-LNR 61 62 63 77 78 87
    b 5329/2025 IM RANG 5227/2024 Pfandurkunde 2024-07-15
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 15.000,--
        für Raiffeisen Bank Villach registrierte Genossenschaft mit
        beschränkter Haftung (FN 119565g)
47    auf Anteil B-LNR 61 62 63 77 78 87
    a 7987/2025 Pfandurkunde 2025-10-29
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 200.000,--
        für Sparkasse Feldkirchen/Kärnten (FN 120242b)
48    auf Anteil B-LNR 61 62 63 77 78 87
    a 9439/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 627/25z)
49    auf Anteil B-LNR 61 62 63 77 78 87
    a 3709/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 854.850,23
        samt 9 % Z aus EUR 192.408,87, 8,75 % Z aus EUR 114.186,19,
        6,125 % Z aus EUR 548.255,17 je seit 2025-07-10,
        Kosten EUR 7.200 samt 4 % Z seit 2025-10-23,
        Antragskosten EUR 4.453,98 für
        Sparkasse Feldkirchen/Kärnten (FN 120242b)
        (17 E 19/26a)
    b 3709/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 41
```

Im C-Blatt sind unter C-LNR 17 bis 21 div. Dienstbarkeiten, unter C-LNR 35 Entscheidungen bzgl. der Aufteilung von Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. § 2 2.7.3 Wohnungseigentumsvertrag 19.08.2010 und C-LNR 36 ein Durchgangsrecht für Ina Maria Schmid datiert 21.07.2014 eingetragen.
Die C-Blatt Nummern 41, 44 sowie 47 betreffen div. Geldlasten.
Die Eintragung unter C-Blatt 48 betrifft eine Klage gem. §27 Abs 2 WEG 2002.
Unter C-LNR 49 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

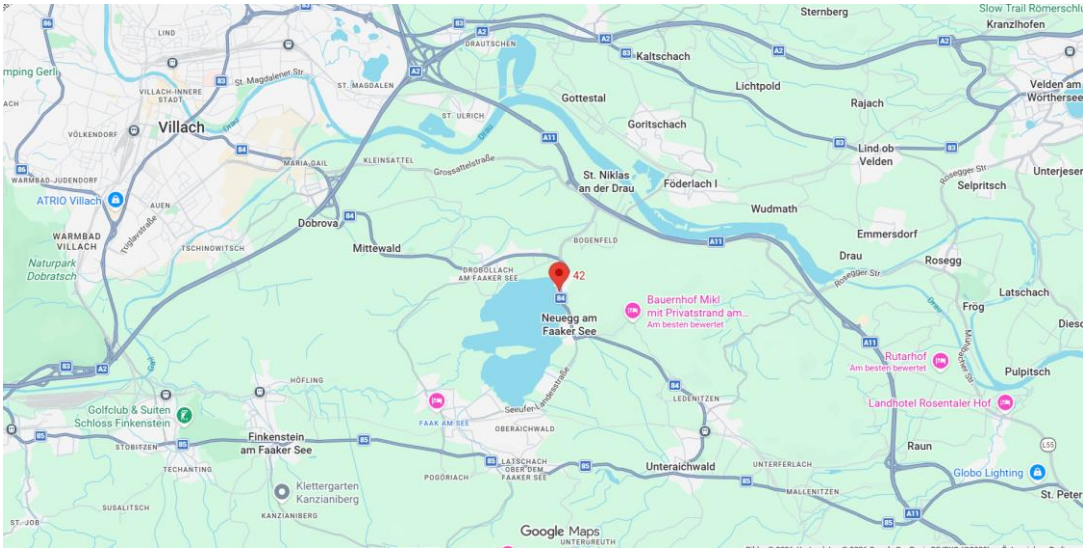
Diese Eintragungen haben auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen TOP`s keinen Einfluss.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

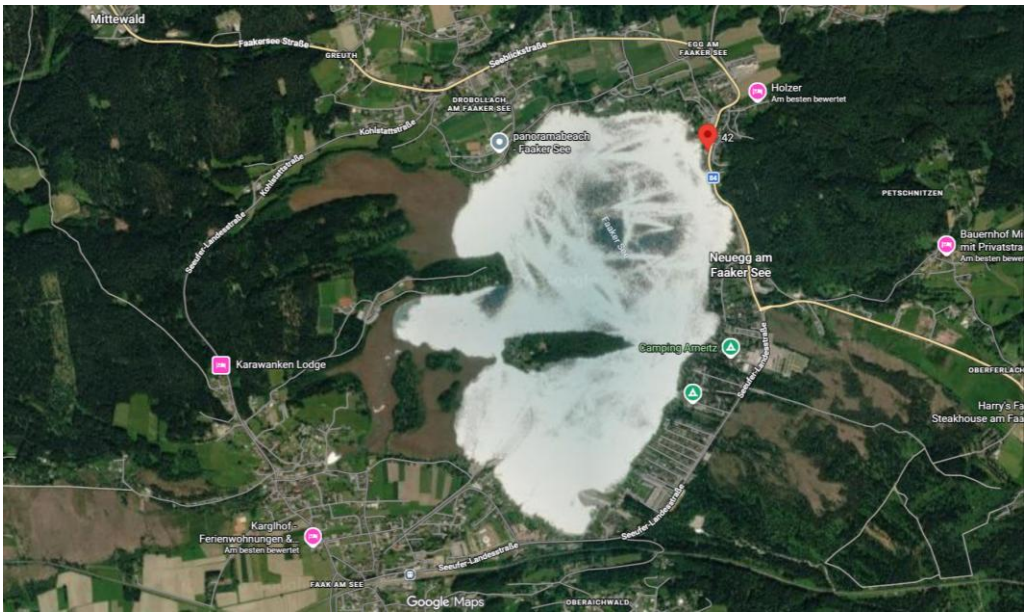
Die zu bewertenden TOP's liegen direkt an der Egger Seeuferstraße am Faaker See in Egg am Faaker See einem Dorf und einer Ortschaft bei Drobollach in der Stadtgemeinde Villach in Kärnten, Österreich.



Egg liegt am Nordostufer des Faaker Sees am Fuße des Tabor. Zur Ortschaft gehört außerdem das südlich gelegene Dorf Neuegg am Faaker See. Hier gibt es zwei Haltestellen. Diese heißen Egg am See Abzw. Bogenfeld und Egg am See Ort, wo die Linie 5194 hält.

Der Faaker See ist mit einer Fläche von 220 ha (bei einer maximalen Tiefe von 29,5 m) der fünftgrößte See Kärntens.

Er liegt südlich von Villach und der Drau und im Norden des in den Karawanken gelegenen Mittagskogels. Der Faaker See gehört politisch zu den Gemeinden Villach (mit den Ortschaften Drobollach am Faaker See und Egg am Faaker See im Norden) und Finkenstein (mit der Ortschaft Faak am See im Südwesten).



Die Orte rund um den Faaker See bieten überwiegend von Individualtouristen frequentierte Domizile und eine variantenreiche touristische Infrastruktur mit Hotels, Gästehäusern, Pensionen, Ferienwohnungen und Campingplätzen. Es gibt zahlreiche Restaurants und Gasthäuser, Cafés, Pubs und Buschenschenken.



Auszug aus Google Maps; Quelle: www.google.at

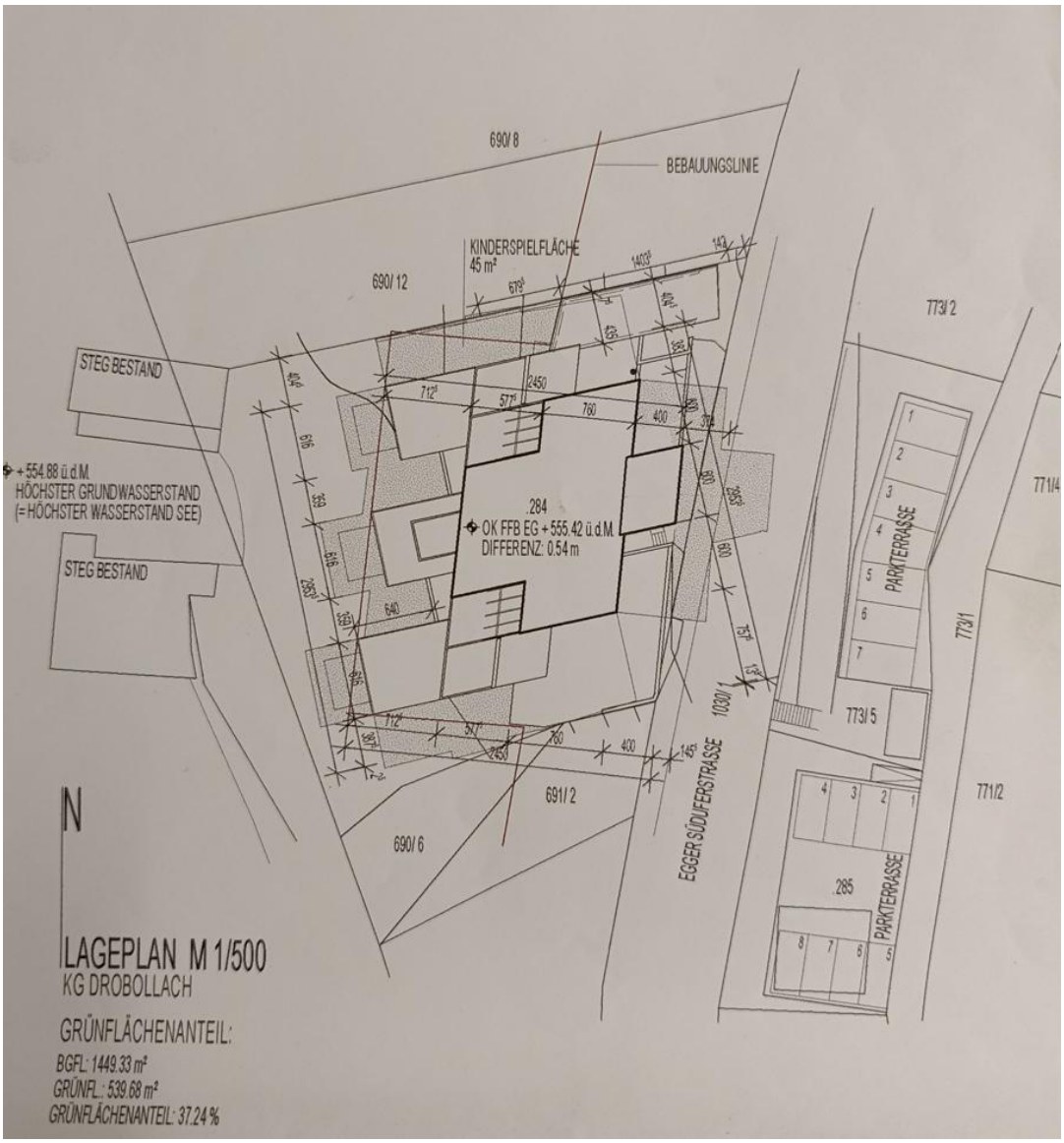
Das Areal mit den Mehrparteienwohnhaus besteht aus 2 Parzellen.
Auf der Parzelle direkt am Faaker See .284 (Nr. 2) wurde ein Mehrparteienwohnhaus mit Tiefgarage mit direktem Blick auf den Faaker See und privaten Seezugang und etwas erhöht, durch die Egger Seeuferstraße getrennt, wurde auf der Parzelle 773/5 (Nr. 1) ein KFZ-Außenparkplatz errichtet.

Die Firma AGEMA Bauträger Ges.m.b.H. hat auf dem vor angeführten Grundstück Nr. .284 ein viergeschossiges Gebäude errichtet.
Das Objekt wurde in eine in Richtung Faakersee geneigte Ost-West Hanglage gebaut, wodurch im untersten Geschoß - Erdgeschoß hangseitig eine Tiefgarage und im darüberliegenden Geschoß - 1. Obergeschoß hangseitig Kellerabteile errichtet wurden.
An der Ostseite ist auch der Zugang zur Liegenschaft situiert.
Östlich des Grundstückes Nr. .284 befindet sich das Grundstück Nr. 773/5.
Am Grundstück Nr. 773/5 befinden sich 9 KFZ-Abstellplätze im Freien.

Auszug Parifizierungsgutachten 09.07.2014

Zur Wohnliegenschaft und der Tiefgarage gelangt man von Villach kommend in ca. 10 Minuten über die asphaltierte Maria Gailer Straße (B84) bis Drobollach, danach auf die Seeblickstraße (bis Egg am Faaker See) und weiter auf der Egger

Seeuferstraße. Die Wohnungen und die Tiefgaragenparkplätze befinden sich rechts auf der Seeseite und zum KFZ Außenstellplatz biegt man von der Egger Seeuferstraße links ab und folgt dem Straßenverlauf bis zu den KFZ-Abstellplätzen.



Die verkehrsmäßige Erschließung der Bewertungsliegenschaft kann als „gut“ beurteilt werden und hat eine gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz, diese ist im Bereich der Egger Seeuferstraße gegeben.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. .284 hat eine polygone Form. Das Gesamtareal hat eine durchgehende leichte Westhanglage.

An der Ostseite grenzt die Liegenschaft an die Egger Seeuferstraße, an der Westseite direkt an den Faaker See und an der Nord- und Südseite an bebaute Grundstücke. Von den Wohnzimmern und Terrassen der Appartements bietet sich ein schöner Ausblick auf den Faaker See.

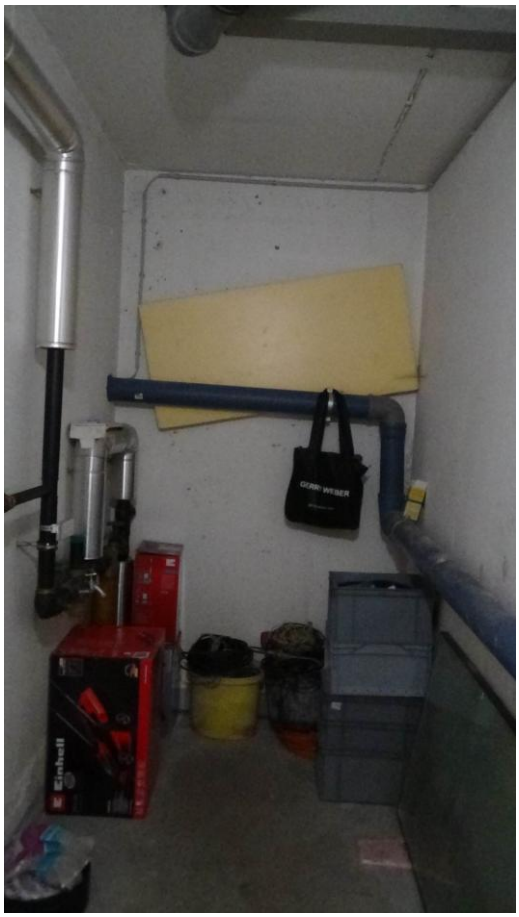
Das Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss (Wohnungen, Allgemeinräume und Tiefgarage), 1. OG (Wohnungen, Kellerabteile, Terrasse), 2. OG (Wohnungen und E-Verteilerraum) und 3. OG (Wohnungen) bebaut. Weitere KFZ-Abstellplätze im Freien sind an der Ostseite durch die Egger Seeuferstraße getrennt etwas erhöht vorhanden.

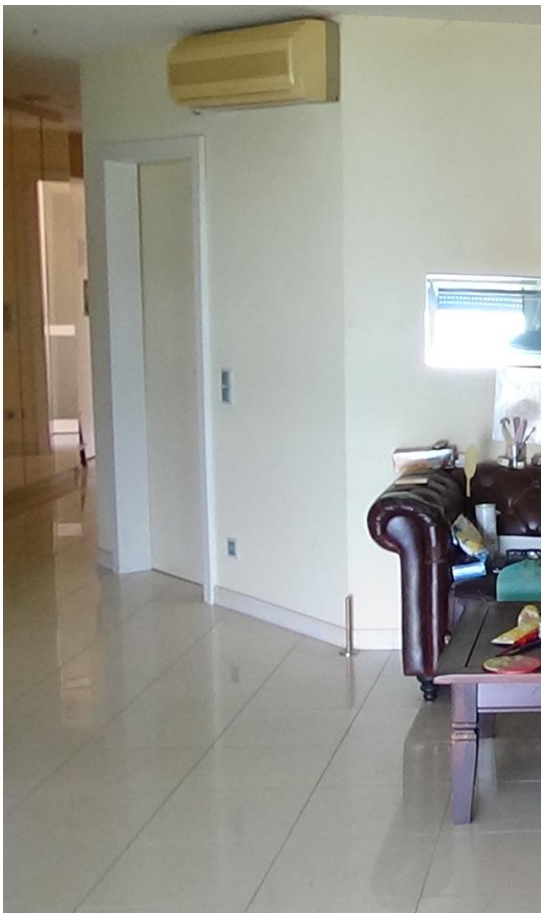
2.2.3. Aufschließung und Altlasten

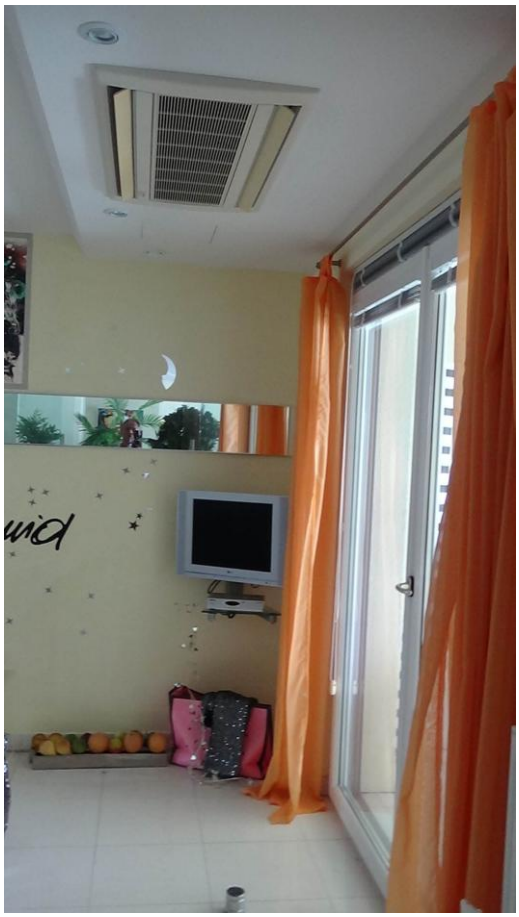
Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser, Kanal. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage (Öl Kessel, Kunststofföltanks) großteils über Fußbodenheizung und Kollektoren. Einige Klimageräte sind in den bewertungsgegenständlichen Wohn-Top`s vorhanden.
Die zu bewertenden TOP`s verfügen jeweils über eine Terrasse sowie Seezugang.





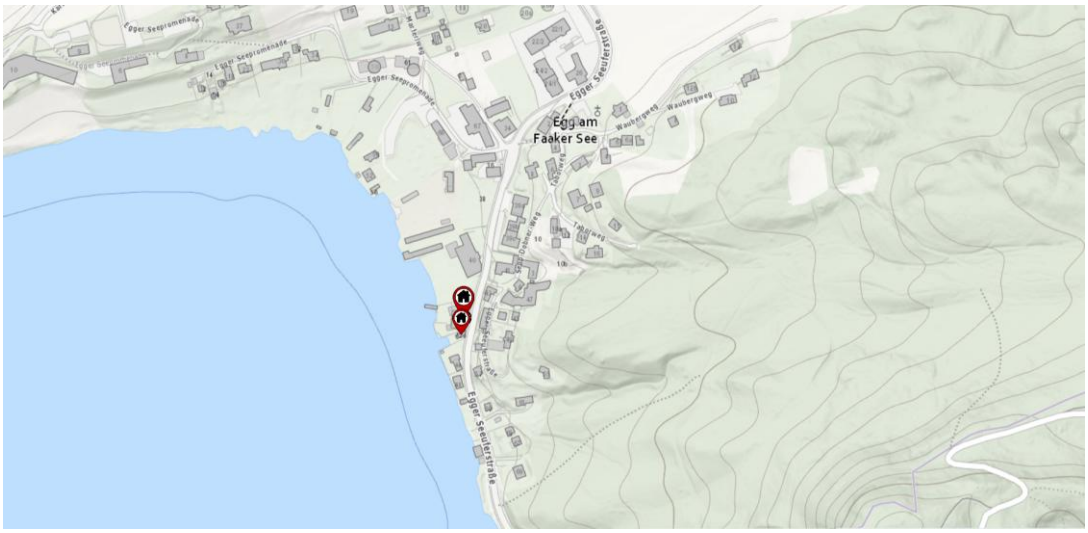






Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben kein Ergebnis erbracht.

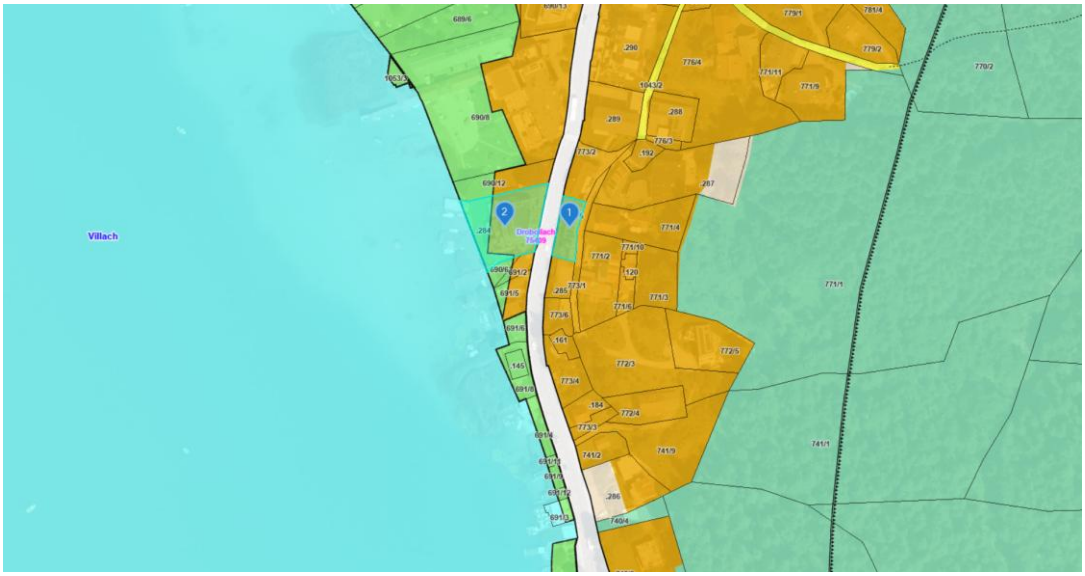
Lärmkataster



Der Straßenlärm in diesem Bereich ist im Lärmkataster erfasst und liegt unter der Lärmgrenze von *55 Dezibel*. Es konnte jedoch während der Besichtigung im Außenbereich eine Lärmbelästigung durch die an der Ostseite vorbeiführende Egger Seeuferstraße wahrgenommen werden.

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach ist die Parzelle Nr. .284 mit der Wohnanlage großteils *„Bauland Kurgebiet“ und ein Teil von ca. 375 m² der Grundstücksfläche als „Grünland Bad“* und die Parzelle 773/5 mit den KFZ-Außenstellplätzen als „Bauland Kurgebiet“ ausgewiesen.



WIDCODE	A3
WIDMUNG	Bauland - Kurgebiet
BESCHEID	3Ro-124-1/4-2011
UMWIDMUNG	neuer Flächenwidmungsplan
RECHTSWIRKSAM	18.02.2011

Steuerlicher Einheitswert

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

Objektbestand und Objektdaten

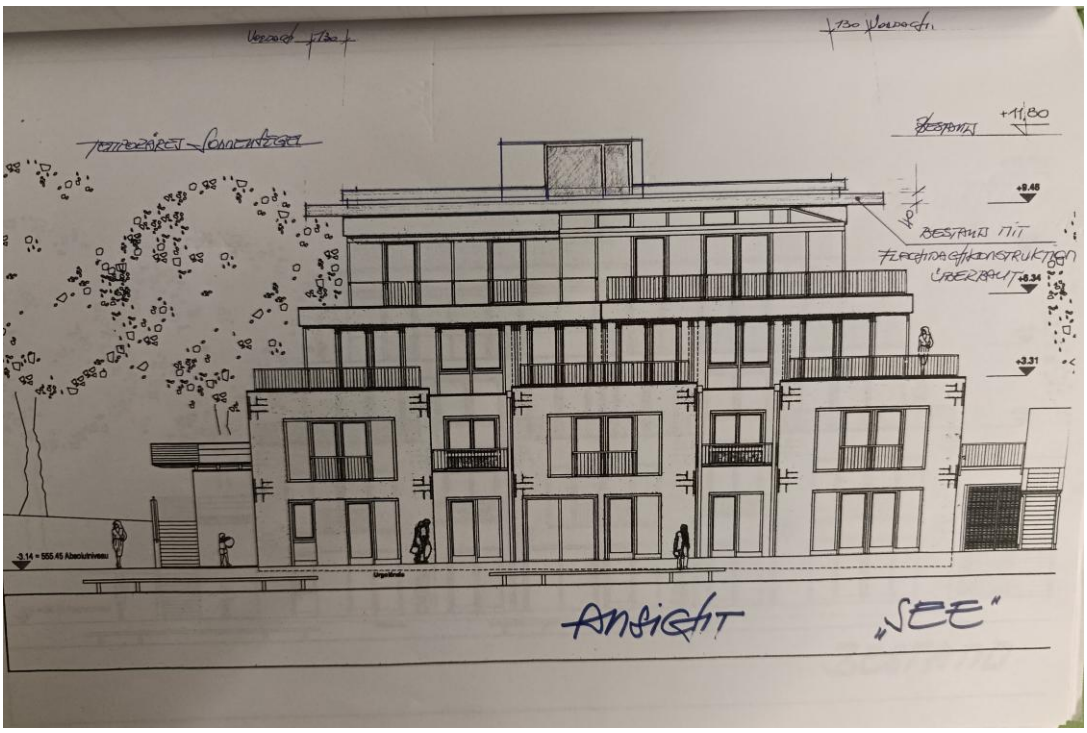
Baubeschreibung

Es lagen Bauakte am Bauamt der Stadtgemeinde Villach auf, aus denen das Gebäude ersichtlich ist.

Baubescheid der Stadt Villach vom 29.05.2002

Zahl: 7654/A/48/ES/MC, die Eigentumswohnanlage „Seehof"

Die Liegenschaft befindet sich an der Egger Seeuferstraße in der Ortschaft 9580 Drobollach am Faakersee.
Das Grundstück Nr. .284 der Liegenschaft hat eine Hanglage und ist mit einem Einzelobjekt, bestehend aus Erdgeschoß, 1.Obergeschoß, 2.Obergeschoß und 3.Obergeschoß, bebaut.
Die Liegenschaft kann von der Ostseite über die Egger Seeuferstraße in der Ebene des 1.Obergeschoßes zugefahren und begangen werden.



Im **Erdgeschoß** befindet sich hangseitig eine Tiefgarage mit 7 KFZ-Abstellplätzen, die über eine Rampe aus der Ebene des 1.Obergeschoßes befahren werden kann.
Im Tiefgaragenbereich ist der Personenaufzug über eine Schleuse und einen Vorraum zugänglich.
Weiters ist ein Tankraum und Heizraum mit Vorraum im Tiefgaragenbereich situiert.

Westseitig sind vier Wohneinheiten vorhanden.
Die südseitigen Wohneinheiten sind über den Aufschließungsgang im 1.Obergeschoß vom Hauseingang und in weiterer Folge über eine Stiege vom 1.Obergeschoß bis ins Erdgeschoß erreichbar.

Der Gartenanteil der Top 2 kann über die Garage befahren werden.
Die weiteren, zwei westlichen Wohneinheiten können über die nordseitige überdachte Außenstiege, über einen Korridor aus, erreicht werden.

Im **1.Obergeschoß** ist ostseitig der Haupteingang mit dem Hauptstiegenhaus mit Personenaufzug vorgelagert.
Im Eingangsbereich sind ein Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellplatz und ein Mülllagerraum situiert.
Im 1.Obergeschoß sind 3 Wohneinheiten vorhanden, die über einen Aufschließungsgang erreicht werden können.
(bewertungsgegenständlichen Wohnungstops)

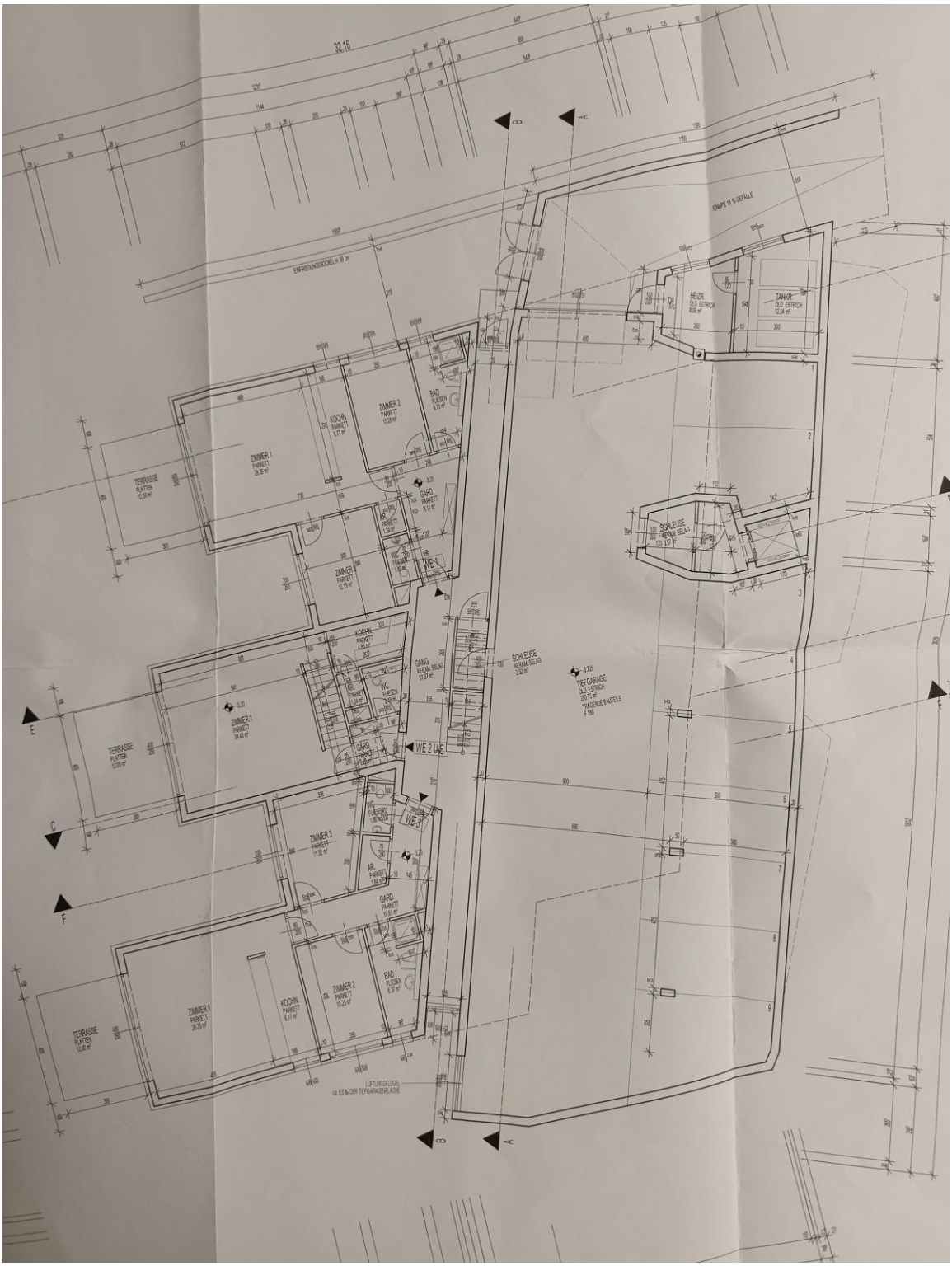
Vom Aufschließungsgang sind 10 Kellerabteile und eine teilweise überdachte Terrasse sowie der Zugang zu den südseitigen Wohneinheiten im Erdgeschoß zugänglich.

Im **2.Obergeschoß** sind 3 Wohneinheiten situiert, die über das Hauptstiegenhaus mit Personenaufzug erreicht werden können.
An der Ostseite der südseitigen Wohnung ist der E-Verteilerraum situiert.

Im **3.Obergeschoß** sind 2 Wohneinheiten, die über das Hauptstiegenhaus mit Personenaufzug erreicht werden können.
Die Dachterrasse der Top 9 kann von der Terrasse im 3.Obergeschoß der Top 9 über eine außen liegende Wendeltreppe begangen werden.
Die Dachterrasse der Top 10 wird über die Innenstiege in der Wohnung Top 10 zugegangen.
In Dachterrassenebene befindet sich ein Technikbereich, der über eine Aufstiegsleiter an der Fassade über das Flachdach erreicht werden kann.
Der Technikbereich umfasst ausschließlich die Klimaanlage der Top 9 und Top 10.
Zwischen den Eigentümern der Top 9 und Top 10 ist eine Nutzungsregelung zu vereinbaren, dass für Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten von Klimageräten der Top 9 der Zugang über die Dachterrasse der Top 10 gewährleistet ist.
Gegenüber dem Grundstück Nr. .284, westlich der Egger Seeuferstraße, befindet sich das Grundstück Nr. 773/5, auf dem 9 KFZ-Abstellplätze errichtet worden sind.

Insgesamt wurden 12 Wohneinheiten, 7 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage sowie 9 KFZ-Abstellplätze im Freien errichtet, sodass insgesamt 28 wohnungseigentumstaugliche Objekte auf der Liegenschaft vorhanden sind.





Baujahr: 2003;

Bauart: Massivbauweise mit Vollwärmeschutz;

Dachform,-konstruktion und –deckung: Flachdach teilweise mit begehbaren Terrassen, Metallgeländer;

Geschosse: Erd-, und 3 Obergeschosse, Erschließung über Massivstiege mit Fliesenbelag, sowie Lift;

Außenfassade: verputzt und gemalt, Vollwärmeschutz;

Dachentwässerung: Rinnen mit außenliegenden Fallrohren aus Zink- oder beschichteten Alublech, Sickerschächte;

Türen und Fenster: Glasschiebetüren, Kunststofffenster und Terrassentüren mit Isolierverglasung, und Werzalithfensterbänken außen Alufensterbank; Rollläden;

Außentür und Fensterkonstruktion Tür mit Isoliersicherheitsglas, Innentüren Vollbau- bzw. Glasfüllungstüren oder Glastüren teilweise mit -zargen,

Fußböden: Fliesen;

Wände: verputzt und gemalt, teilweise verspiegelte Wände, Glaswand;

Wohnungstrennwände: Massivwände beidseitig verputzt;

Innenwände: Gipskartonwände oder Gipsdielen;

Tragende Wände: Massiv;

Decken: Stahlbetonelementdecke mit Aufbeton und Massivdecke, verputzt und gemalt;

Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal;

Installation: Elektro- und Wasserinstallationen, Klimagerät;

Sanitärräume: Boden verfliest, Wand-WC mit eingebautem Spülkasten, Waschbecken mit Armatur, Badewanne mit Armatur, Duschkabine mit Armatur und Brauseset;

Heizung und Warmwasseraufbereitung: Öl Kessel über Fußbodenheizung;

Ausführung: Bauausführung gut;

Terrassen und Balkone: WPC-Dielenboden, Fliesenboden;

Beschreibung der einzelnen TOP`s:

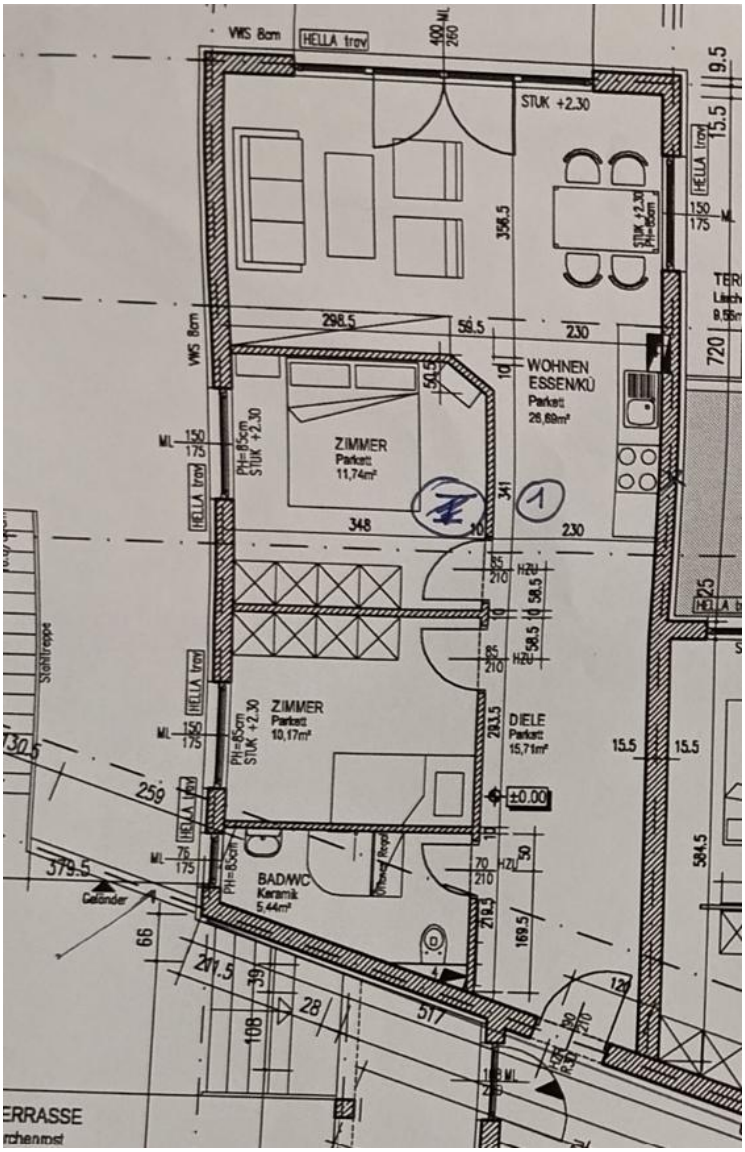
a. die Wohnung Top 3 – 1. Obergeschoß mit einer Gesamtnutzfläche von 69,20 m² zzgl. Terrasse mit 26,42 m², Terrassenabstellfläche überdacht mit 9,33 m² und Kellerabteil 03 mit 10,38 m²
b. die Wohnung Top 4 – 1. Obergeschoß mit einer Gesamtnutzfläche von 85,96 m² zzgl. Terrasse mit 9,56 m² und Kellerabteil 04 mit 7,06 m²
c. die Wohnung Top 5 – 1. Obergeschoß mit einer Gesamtnutzfläche von 89,74 m² zzgl. Terrasse mit 11,75 m² und Kellerabteil 05 mit 7,54 m²
d. den Tiefgaragenabstellplatz 4 im Ausmaß von 12 m²
e. den Tiefgaragenabstellplatz 5 im Ausmaß von 12,25 m²
f. den PKW-Abstellplatz 5 im Ausmaß von 13,20 m²





Wohnung TOP 3

Top 3: Wohnung 3 – 1. Obergeschoß	
Diele	11,48 m²
Bad/WC	6,35 m²
Zimmer	12,28 m²
Wohnen/Essen	33,26 m²
Küche	4,28 m²
Abstellraum	1,55 m²
Wohnnutzfläche	69,20 m²
Terrasse	26,42 m²
Terrasse überdacht	9,33 m²
Kellerabteil 03	10,38 m²



TOP 3: Wohnung 3 - 1.Obergeschoss

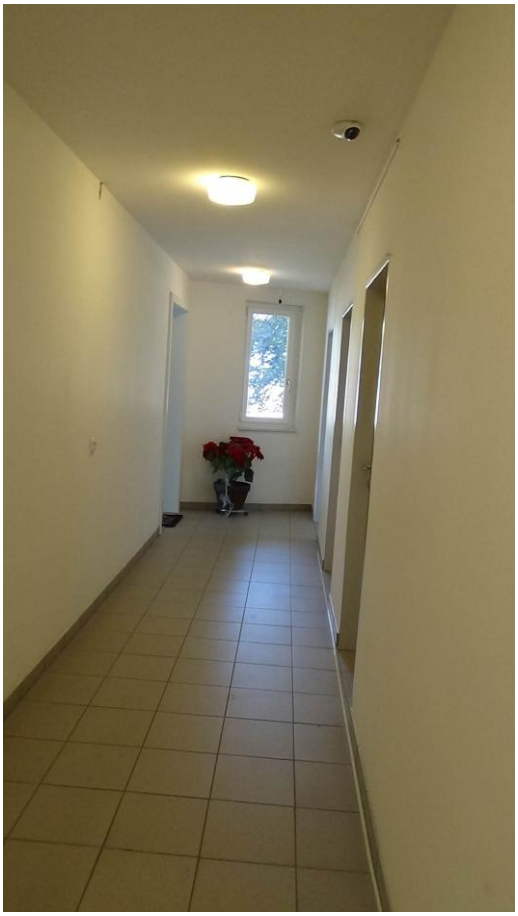
Diele:	(4,25 + 4,84)/2 x 1,80 +	
	+ (1,205 + 1,80)/2 x 0,99 +	
	+ (2,29 + 1,00)/2 x 1,10 =	11,48 m²
Bad/WC:	(1,05 + 2,36)/2 x 3,98 -	
	- 1,635 x 0,535/2 =	6,35 m²
Zimmer:	3,98 x 3,395 - 1,47 x 1,68/2 =	12,28 m²
Wohnen/Essen:	5,88 x 3,665 + 4,04 x 2,945 -	
	- 0,045 x 0,10 - 0,30 x 0,60 =	33,26 m²
Küche:	1,74 x 2,40 + 1,00 x 0,10 =	4,28 m²
Abstellraum:	(1,74 + 1,16)/2 x 0,665 +	
	+ 1,74 x 0,335 =	1,55 m²
Terrasse:	(4,13 + 5,28)/2 x 3,51 +	
	+ 5,28 x 1,875 =	(26,42 m²)
Terrassenabstell-fläche überdacht:	5,29 x 2,12 - 0,20 x 3,142 x 3 =	(9,33 m²)
Top 3: Nutzfläche		69,20 m²

Zubehör:
Kellerabteil 03: 2,16 x 4,805 = 10,38 m²

Allgemeinflächen:

Gang: Eingangstür mit Glaseinsatz, Wände und Decke verputzt und gemalt, Betonstiege mit Fliesenbelag und Metallhandlauf, Boden gefliest Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Alarmanlage/Kameras an der Decke, Lift;

Keller/Abstellräume: Kunststofftür- und Fenster mit Isolierverglasung, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;





Wohnung Top 3:

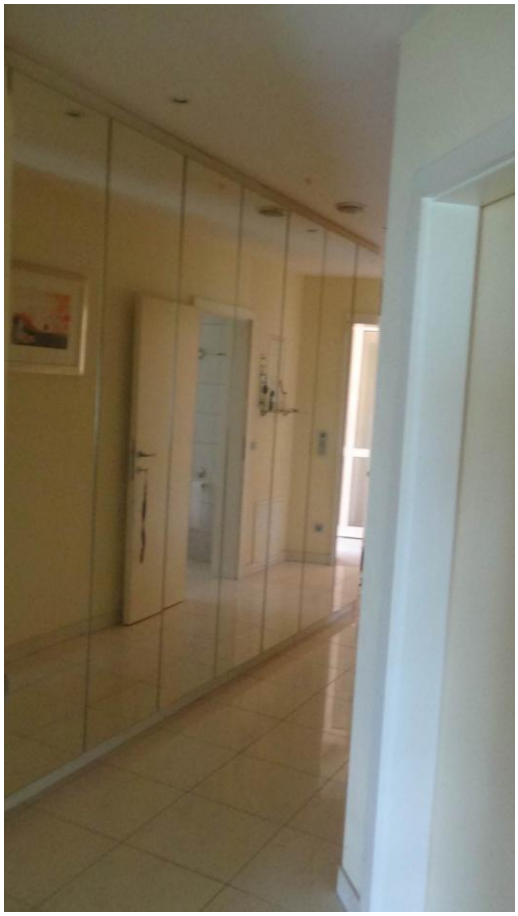
Gang: Fliesenboden Wände und Decke verputzt und gemalt, Spiegelverglasung;

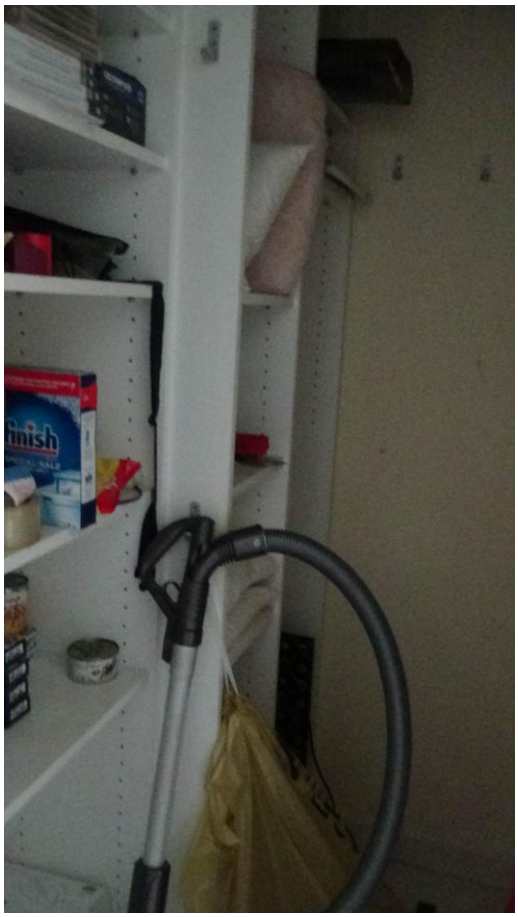
Wohn/Essraum: Tür, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunststoffterrassenschiebetüren mit Doppelverglasung, Klimagerät;
Einbauküche in U-Form mit Ober- und Unterschränken, Dunstesse, Backofen, elektr. Kochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle mit -armatur;

Schlafzimmer: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunststofffenster mit Doppelverglasung;

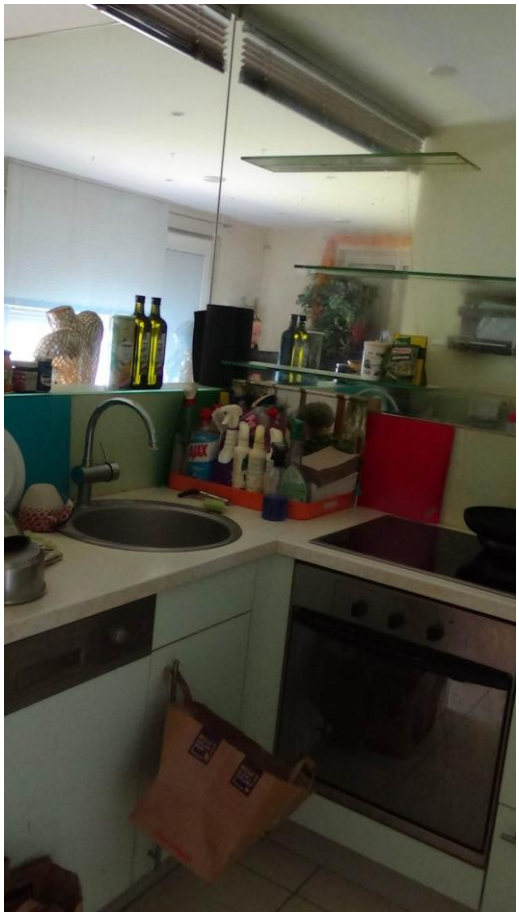
Badezimmer: Tür, Boden gefliest, Wände teilweise gefliest oder verputzt und gemalt, elektr. Lüftung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Badewanne mit -armatur und Brauseset, Waschbecken mit -armatur, Wand-WC mit Einbauspülkaste, Konvektor;

Abstellraum: Tür, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;



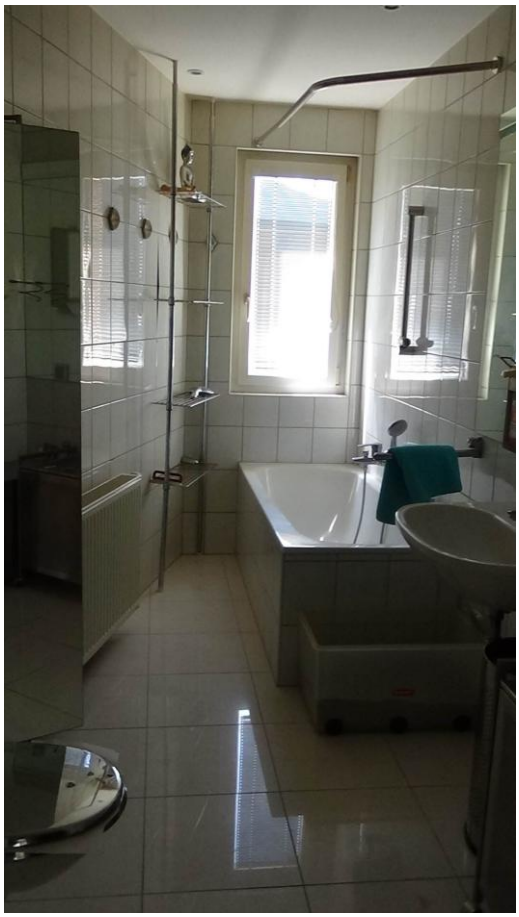






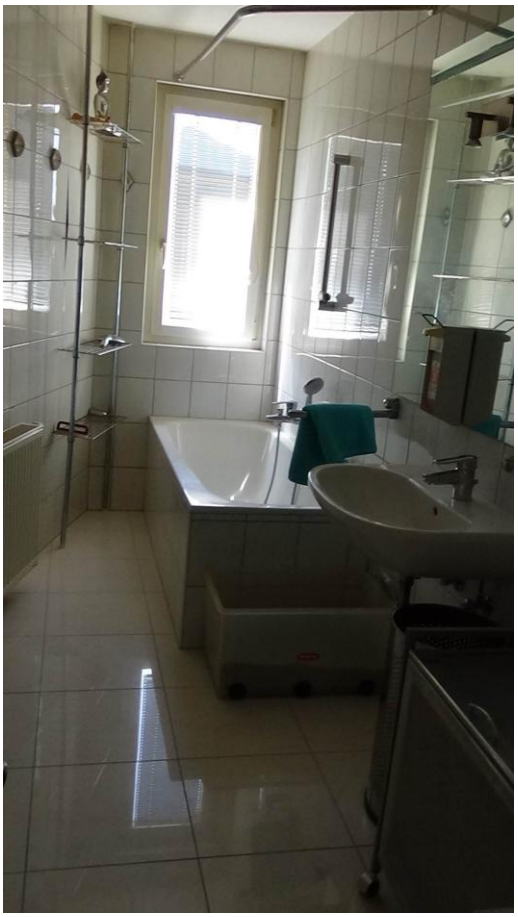


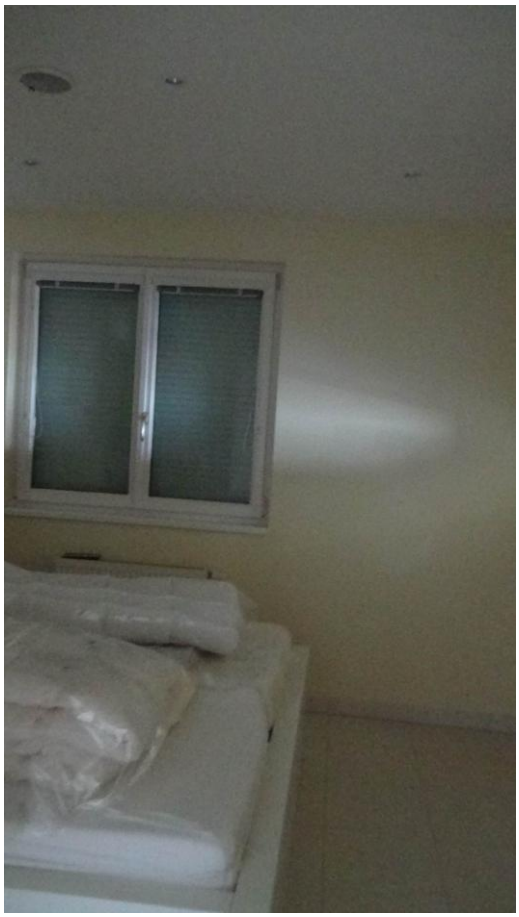


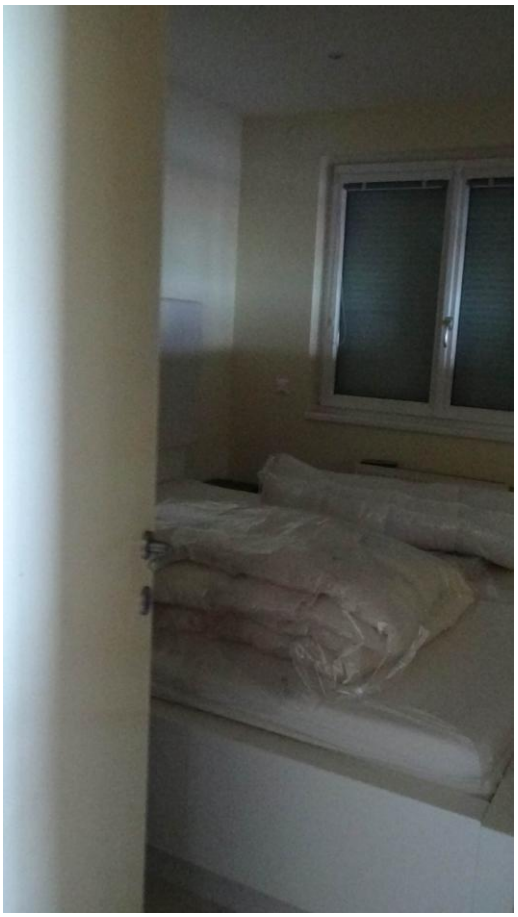












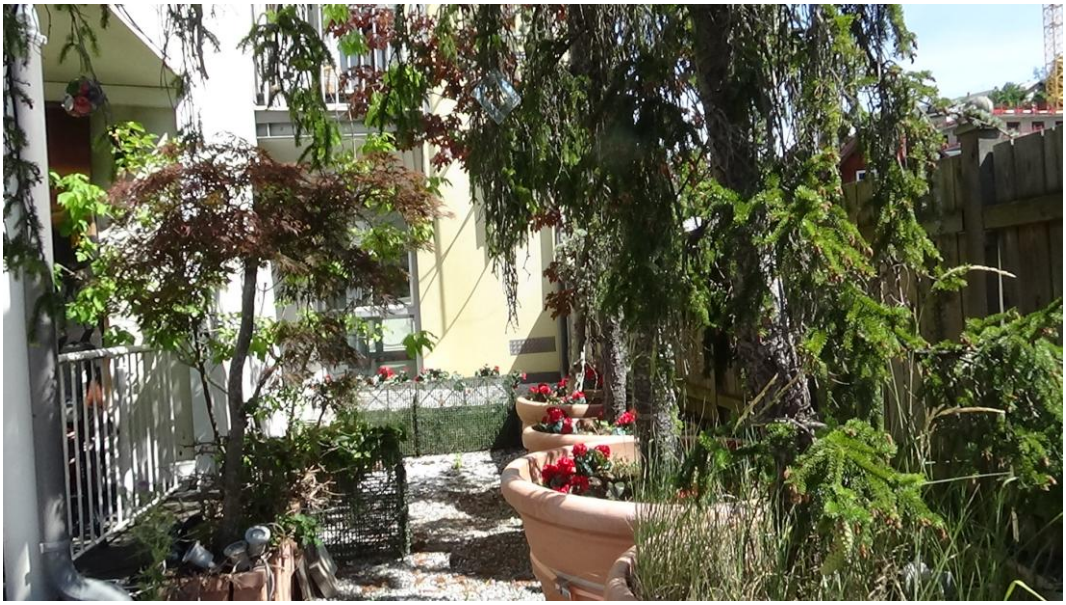
Mängel: Wandrisse, einige Fugen gerissen;





Terrasse: Terrassentür, Fliesen- Naturstein- oder WPC-Boden, Metallgestänge, Holztrennwand, Metallbalkon mit Glaseinsatz;





Mängel Terrasse: Fliesen teilweise lose und beschädigt, WPC Dielen uneben und teilweise lose;

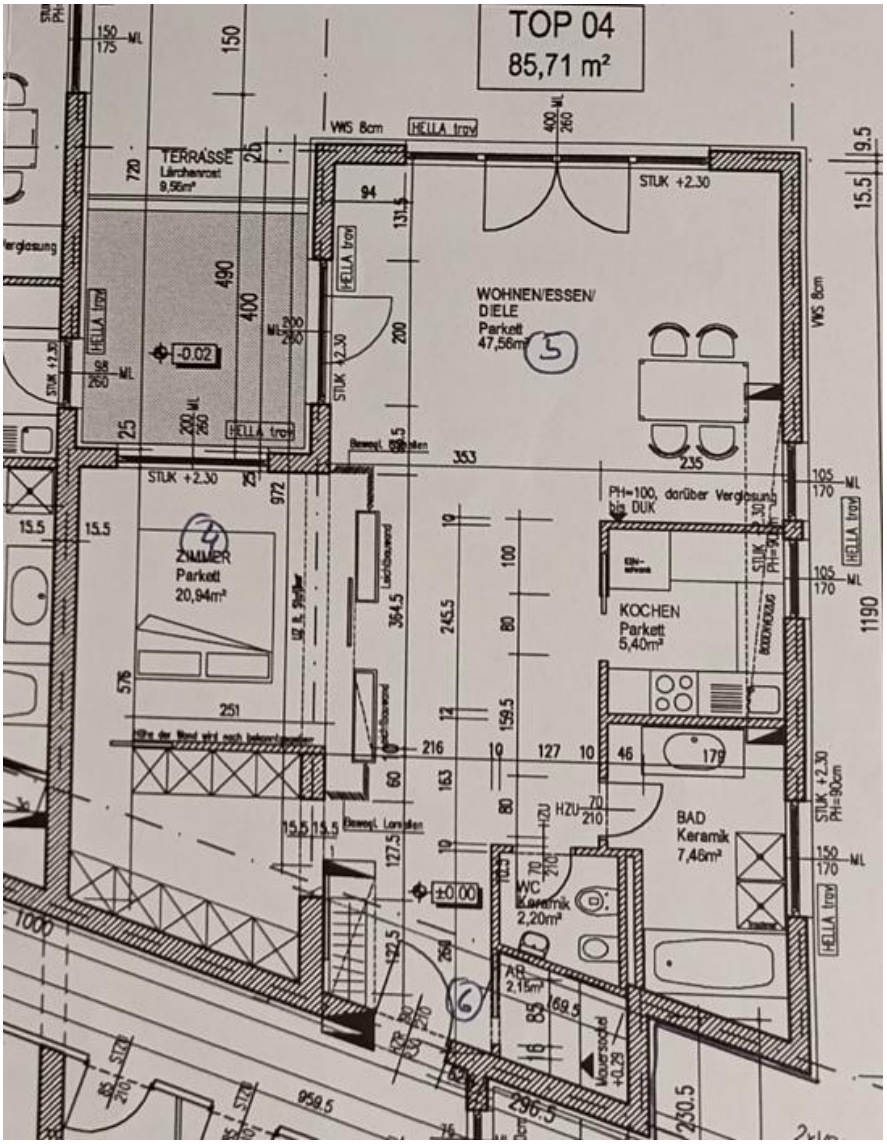






Wohnung TOP 4

Top 4: Wohnung 4 – 1. Obergeschoß	
Wohnen/Essen/Diele	48,28 m²
Abstellraum	2,16 m²
WC	2,45 m²
Bad	7,52 m²
Kochen	5,52 m²
Zimmer	20,03 m²
Wohnnutzfläche	85,96 m²
Terrasse	9,56 m²
Kellerabteil 04	7,06 m²



TOP 4: Wohnung 4 - 1.Obergeschoss

Wohnen/Essen/ Diele:	5,88 x 4,80 + 3,53 x 4,145 + + (2,155 + 2,865)/2 x 2,16 =	48,28 m²
Abstellraum:	1,34 x 1,61 =	2,16 m²
WC:	(1,35 + 1,855)/2 x 1,53 =	2,45 m²
Bad:	(1,97 + 2,55)/2 x 1,79 + + 2,25 x 1,49 - 0,10 x 0,15 x 3 + + 0,20 x 0,42 x 2 =	7,52 m²
Kochen:	2,25 x 2,455 =	5,52 m²
Zimmer:	3,31 x 3,645 + 0,10 x 0,47 + + (2,015 + 3,00)/2 x 3,00 + + 0,31 x 1,275 =	20,03 m²
Terrasse:	2,96 x 3,23 =	(9,56 m²)
Top 4: Nutzfläche		85,96 m²

Zubehör:

Kellerabteil 04:	1,47 x 4,805 =	7,06 m²

Gang: Fliesenboden Wände und Decke verputzt und gemalt, Spiegelverglasung;

Wohn/Essraum: Tür, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunststoffterrassenschiebetüren mit Doppelverglasung, Klimagerät;
Einbauküche in U-Form mit Ober- und Unterschränken, Dunstesse, Backofen, elektr. Kochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle mit -armatur;

Schlafzimmer: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunststofffenster mit Doppelverglasung;

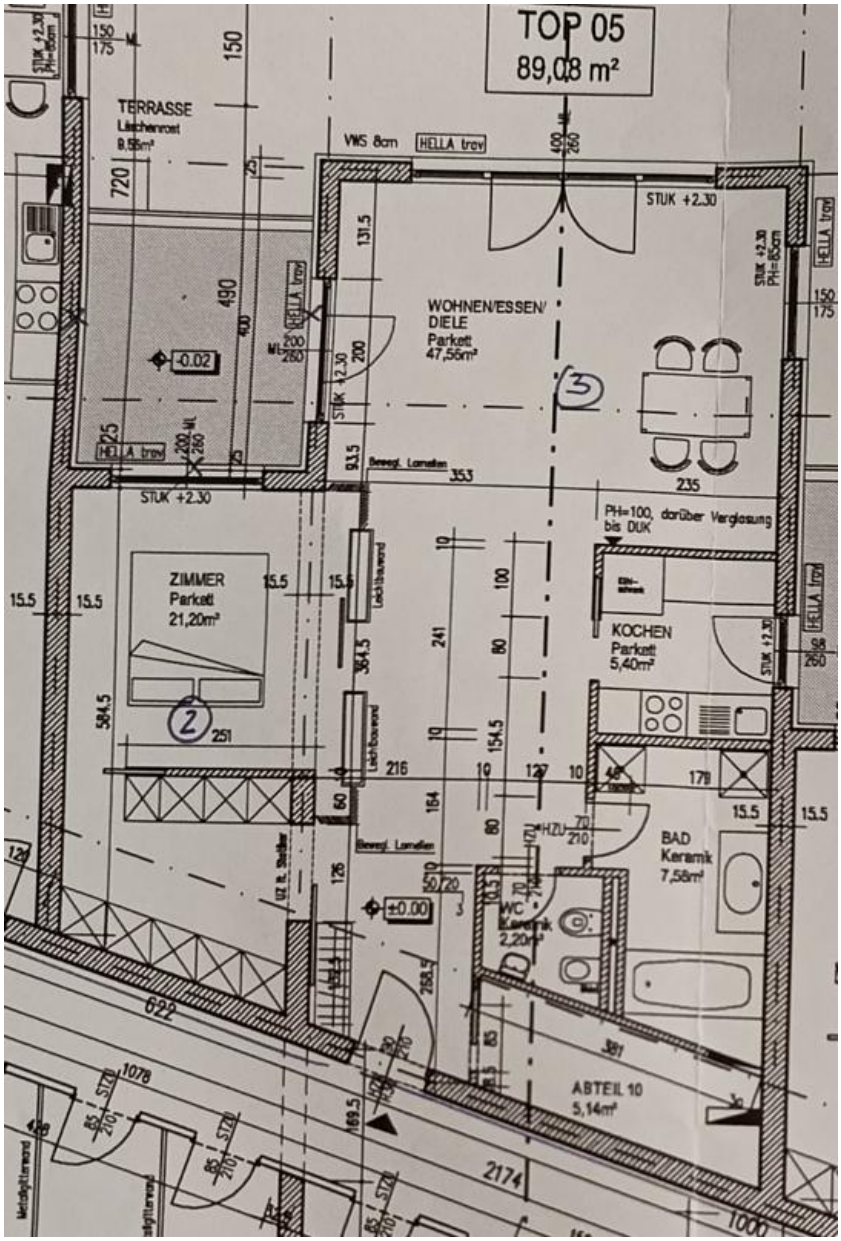
Badezimmer: Tür, Boden gefliest, Wände teilweise gefliest oder verputzt und gemalt, elektr. Lüftung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Badewanne mit -armatur und Brauseset, Waschbecken mit -armatur, Wand-WC mit Einbauspülkasten, Konvektor;

Abstellraum: Tür, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;

Loggia: Terrassentür, Fliesenboden, Metallbalkon mit Glaseinsatz;

Wohnung TOP 5

Top 5: Wohnung 5 – 1. Obergeschoß	
Wohnen/Essen/Diele	49,06 m²
Abstellraum	5,14 m²
WC	2,21 m²
Bad	7,66 m²
Kochen	5,40 m²
Zimmer	20,27 m²
Wohnnutzfläche	89,74 m²
Terrasse	11,75 m²
Kellerabteil 05	7,54 m²


TOP 05
89,08 m²
TERRASSE
Lärchenrost
WMS 8cm
HELLA trev
STUK +2.30
WOHNEN/ESSEN/
DIELE
Parkett
47,56m²
ZIMMER
Parkett
21,20m²
KOCHEN
Parkett
5,40m²
BAD
Keramik
7,58m²
WC
Keramik
2,20m²
ABTEIL 10
5,14m²
PH=100, darüber Verglasung
bis DUK
Bewegl. Lamellen
Lichtbauwand
±0.00
-0.02

TOP 5: Wohnung 5 - 1.Obergeschoss

Wohnen/Essen/ Diele:	5,88 x 4,86 + 3,53 x 4,25 + + (2,89 + 2,18)/2 x 2,16 =	49,06 m²
Abstellraum:	3,62 x 1,42 =	5,14 m²
WC:	(1,19 + 1,695)/2 x 1,53 =	2,21 m²
Bad:	(2,585 + 2,00)/2 x 1,79 + + 2,25 x 1,525 - 0,15 x 0,10 x x 3 + 0,20 x 0,42 x 2 =	7,66 m²
Kochen:	2,25 x 2,40 =	5,40 m²
Zimmer:	3,31 x 3,645 + 0,10 x 0,47 + + (3,08 + 2,10)/2 x 3,00 + + 0,31 x 1,26 =	20,27 m²
Terrasse:	2,90 x 4,05 =	(11,75 m²)
Top 5: Nutzfläche		89,74 m²
Zubehör: Kellerabteil 05:	1,57 x 4,805 =	7,54 m²

Gang: Fliesenboden Wände und Decke verputzt und gemalt, Spiegelverglasung;

Wohn/Essraum: Tür, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunststoffterrassenschiebetüren mit Doppelverglasung, Klimagerät;
Einbauküche in U-Form mit Ober- und Unterschränken, Dunstesse, Backofen, elektr. Kochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle mit -armatur;

Schlafzimmer: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunststofffenster mit Doppelverglasung;

Badezimmer: Tür, Boden gefliest, Wände teilweise gefliest oder verputzt und gemalt, elektr. Lüftung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Badewanne mit -armatur und Brauseset, Waschbecken mit -armatur, Wand-WC mit Einbauspülkasten, Waschmaschinenanschluss, Konvektor;

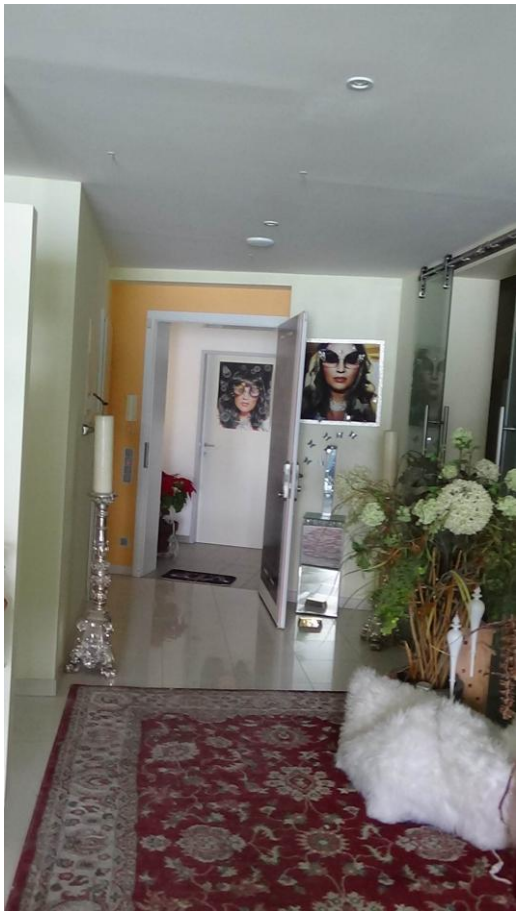
Abstellraum: Tür, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;

Loggia: Terrassentür, Fliesenboden, Metallbalkon mit Glaseinsatz;













Tiefgaragenparkplätze 4 und 5:

Wände und Decke verputzt und gemalt, elektrisches Einfahrtstor, Boden asphaltiert;

d. den Tiefgaragenabstellplatz 4 im Ausmaß von 12 m²
e. den Tiefgaragenabstellplatz 5 im Ausmaß von 12,25 m²

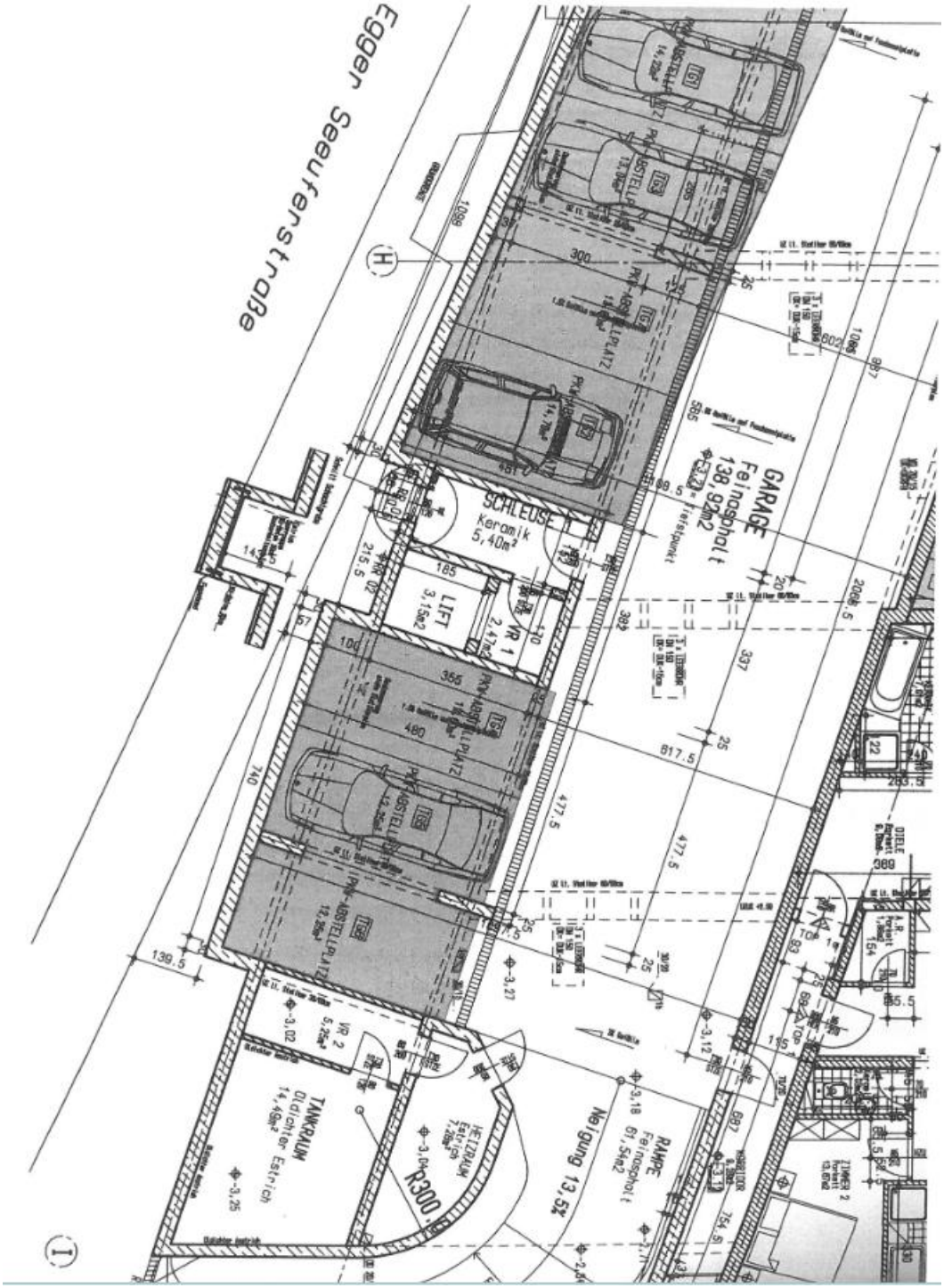
Top TG 4	12,00 m²	35/m²	420
Top TG 5	12,25 m²	35/m²	429










Egger Seeufer Straße
GARAGE
Feinasphalt
138,92m2
SCHLEUSE
Keramik
5,40m2
LIFT
3,15m2
VR 1
2,17m2
VR 2
5,25m2
TANKRAUM
Oldicnter Estrich
14,49m2
HEIZRAUM
Estrich
7,38m2
RAMPE
Feinasphalt
61,54m2
Neigung 13,5%
R300
PKW-ABSTELLPLATZ

Schäden: rostige Entwässerungsrinne, Salzausblühungen im Bodenbereich, aufsteigende Mauerfeuchtigkeit;





KFZ-Außenstellplatz Nr. 5:

f. den PKW-Abstellplatz 5 im Ausmaß von 13,20 m²

PKW-Abstellplätze Top P1 – Top P9 im Freien

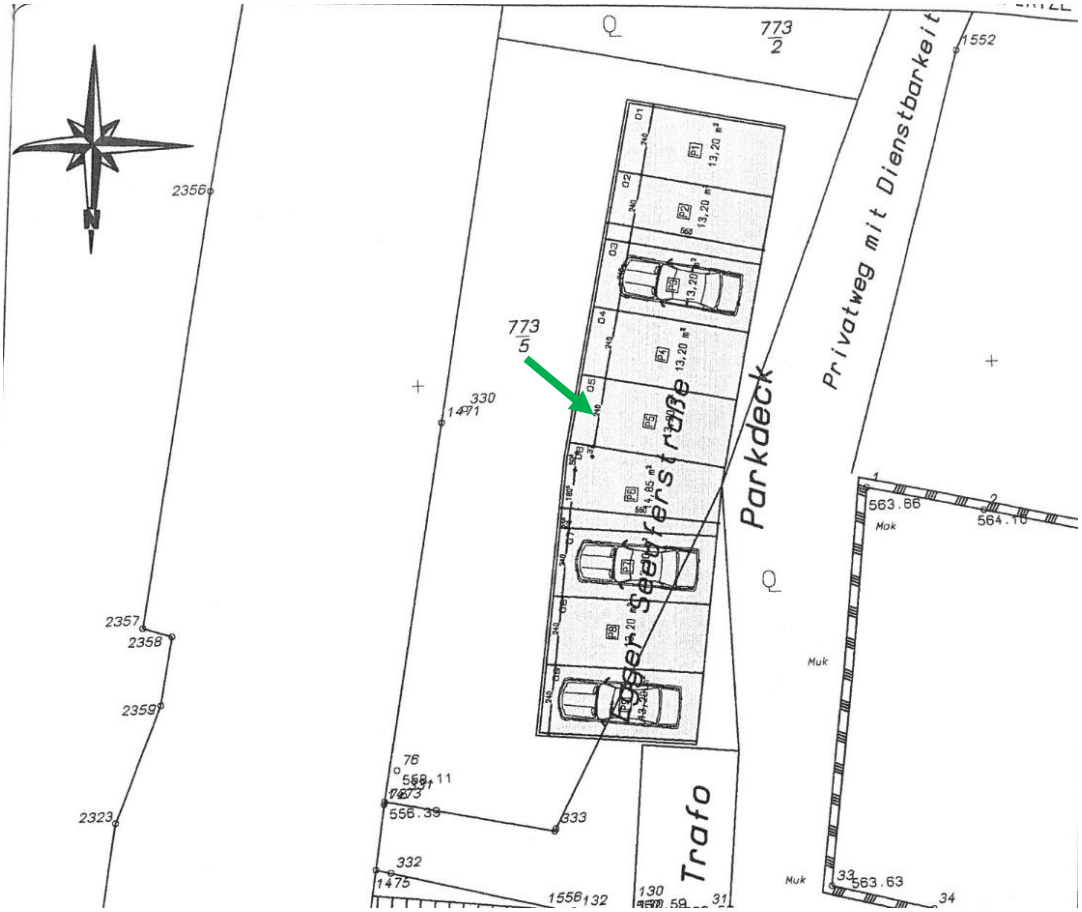
Top P5:	2,40 x 5,50 =	13,20 m²

Die Zufahrt auf den Parkplatz führt über eine Privatstraße, teilweise befestigt und geschottert. Die Stellfläche ist asphaltiert, gekennzeichnet und nummeriert;





Der Außenparkplatz wird bis auf Widerruf vom Herrn Schnöll, Besitzer des Hotels „Villa Desiree“ in der Egger Seeuferstraße 47, unentgeltlich genutzt!!



Betriebskosten und Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von ImmoPro Immobilien GmbH, Italiener Strasse 2, A-9500 Villach durchgeführt. Laut den zur Verfügung gestellten Unterlagen belaufen sich die monatlichen Betriebskostenvorschreibungen für das Jahr 2026 (siehe Beilage inkl. UST) wie folgt:

➢ Wohnung TOP 3	69,20 m²	EUR	336,63	pro m²	EUR 4,86
➢ Kfz Außenstellplatz 5	13,20 m²	EUR	9,01	pro m²	EUR 0,68
➢ Wohnung TOP 4	85,96 m²	EUR	435,98	pro m²	EUR 5,07
➢ Tiefgarage AP 4	12,00 m²	EUR	34,71	pro m²	EUR 2,89
➢ Wohnung TOP 5	89,74 m²	EUR	393,17	pro m²	EUR 4,38
➢ Tiefgarage AP 5	12,25 m²	EUR	35,44	pro m²	EUR 2,89

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 7/2026** Rechnungsnummer 2026/13020 für Ihre Einheit in 9580 Villach-Drobollach am Faaker S, Egger Seeuferstraße 42 , Top Wohnung 3.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	197,15	10	19,72	216,87
Warmwasser	6,58	10	0,66	7,24
Wasser und Kanal	5,22	10	0,52	5,74
Heizkosten	20,91	20	4,18	25,09
Reparaturrücklage	81,69	0	0,00	81,69
Gesamt	**311,55**		**25,08**	**336,63**

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 7/2026** Rechnungsnummer 2026/13021 für Ihre Einheit in 9580 Villach-Drobollach am Faaker S, Egger Seeuferstraße 42 , Top Wohnung 4.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	210,64	10	21,07	231,71
Warmwasser	6,61	10	0,66	7,27
Wasser und Kanal	3,09	10	0,31	3,40
Heizkosten	88,60	20	17,72	106,32
Reparaturrücklage	87,28	0	0,00	87,28
Gesamt	**396,22**		**39,76**	**435,98**

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 7/2026** Rechnungsnummer 2026/13033 für Ihre Einheit in 9580 Villach-Drobollach am Faaker S, Egger Seeuferstraße 42 , Top TG AP 4.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	6,21	20	1,24	7,45
Reparaturrücklage	27,26	0	0,00	27,26
Gesamt	**33,47**		**1,24**	**34,71**

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 7/2026** Rechnungsnummer 2026/13022 für Ihre Einheit in 9580 Villach-Drobollach am Faaker S, Egger Seeuferstraße 42 , Top Wohnung 5.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	221,41	10	22,14	243,55
Warmwasser	3,07	10	0,31	3,38
Wasser und Kanal	0,06	10	0,01	0,07
Heizkosten	45,35	20	9,07	54,42
Reparaturrücklage	91,75	0	0,00	91,75
Gesamt	**361,64**		**31,53**	**393,17**

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 7/2026** Rechnungsnummer 2026/13034 für Ihre Einheit in 9580 Villach-Drobollach am Faaker S, Egger Seeuferstraße 42 , Top TG AP 5.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	6,34	20	1,26	7,60
Reparaturrücklage	27,84	0	0,00	27,84
Gesamt	**34,18**		**1,26**	**35,44**

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 7/2026** Rechnungsnummer 2026/13032 für Ihre Einheit in 9580 Villach-Drobollach am Faaker S, Egger Seeuferstraße 42 , Top PKW AP 5.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	2,94	20	0,59	3,53
Reparaturrücklage	5,48	0	0,00	5,48
Gesamt	**8,42**		**0,59**	**9,01**

Auszüge Betriebskostenabrechnung 2026

Laut Auskunft der ImmoPro Immobilien GmbH (Hausverwaltung), Italiener Strasse 2, A-9500 Villach sind keine Investitionen geplant.

Die Betriebskosten liegen deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Dies ist aber damit begründet, dass darin auch die jährlichen Pachtkosten für den Seegrund und den Seeeinbauten, sowie den Kosten für die Rücklage enthalten sind.

Anlagenbetreuung 2		
23.06.2025 F-25-024924	Gutsverwaltung Landskron, Annerkennungszins 2025	-1.128,54
23.06.2025 F-25-024925	Gutsverwaltung Landskron, Annerkennungszins 2025	-5.004,39
Summe Anlagenbetreuung 2 / Konto: 500141		-6.132,93

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes

Der Zustand des Gebäudes wird im Rahmen der Alterswertminderung mit einer pauschalen **Zustandsnote von Heideck** bewertet.

Zustandsnote	Beschreibung
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen
2,5	über Instandhaltungen hinausgehende geringe Instandsetzungen
3	deutlich instandhaltungs(reparatur)bedürftig
3,5	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gesamtgebäudes wird mit der Zustandsnote *2,5* klassifiziert – (Tiefgarage rostige Entwässerungsrinnen, aufsteigende Mauerfeuchtigkeit, Putzschäden an der Außenfassade, Stiegenhaus Fugen bei einigen Bodenfliesen usw.). Das fiktive Baualter der zu bewertenden Wohneinheiten beträgt am Bewertungsstichtag *18 Jahre*, die Restnutzungsdauer wird aufgrund der o.a. Ausführungen mit *52 Jahren* festgesetzt.

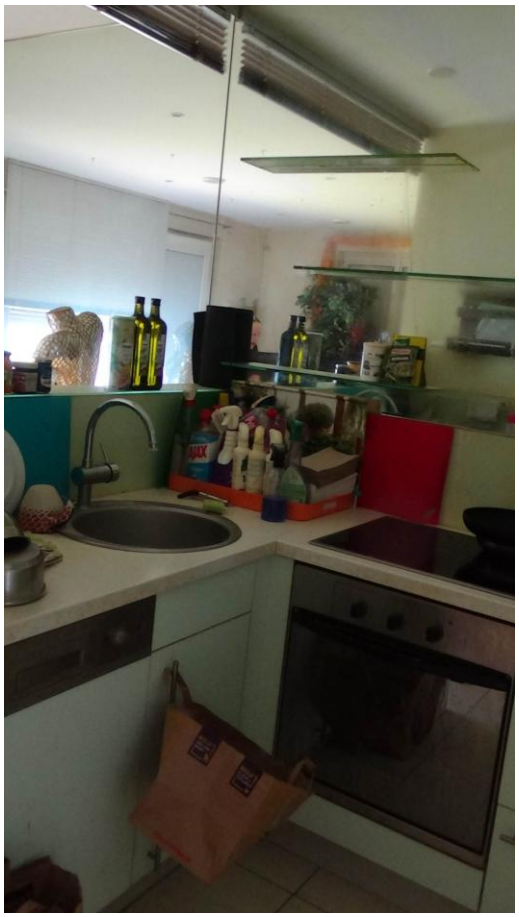
2.4. Einrichtung und Zubehör

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.

***TOP 3, 4 und 5*: Einbauküche** in U-Form mit Ober- und Unterschränken teilweise mit Glasfronten, Dunstesse, Backofen, Kochfeld, Kühlschrank, Spüle mit -armatur;

TOP 3





Zeitwert pauschal	TOP 3	EUR	500,00

TOP 4

Zeitwert pauschal	TOP 4	EUR	500,00

TOP 5



Zeitwert pauschal TOP 5	EUR 700,00
Zeitwert gesamt	**EUR 1.700,00**

2.5. Nutzung

Die gesamte Anlage ist fertiggestellt und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die zu bewertenden Wohnungen und die 2 Tiergaragenparkplätze werden lt. Auskunft von Frau Ina Maria Schmid privat zu Wohnzwecken genutzt. Der Außenparkplatz Nr. 5 wird bis auf Widerruf von Herrn Schnöll, Besitzer des Hotels „Villa Desiree“ Egger Seeuferstraße 47, unentgeltlich genutzt.

2.3.1. Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Gänze mit Betonsäulen und Stahlzaunelementen eingefriedet. Der Strandbereich ist begrünt und gärtnerisch gestaltet. Weiter befinden sich im Bereich des Ufers zwei Badestege mit Bootsanlegeplatz. Der Zugang zum Seeufer aller TOP`s erfolgt über die Tiefgarage. Einzig TOP 3 hat derzeit die Möglichkeit über die im Gang zugängliche Terrasse zum Seeufer zu gelangen. Dieser Zugang ist aber nur als persönliche Dienstbarkeit für Frau Ina-Maria Schmid unter C-LNR 36 grundbücherlich eingetragen (siehe dazu nachfolgenden Ausschnitt aus der Dienstbarkeitsvereinbarung TZ 7738/2014).

Die Ehegatten Franz und Margot Gerber räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der vorbeschriebenen je 6.177/252504 Anteile an EZ 157 GB 75409 Drobollach, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 02 – Wohnung 2, Zubehör: Kellerabteil 01, Gartenanteil, Frau Ina-Maria Schmid als persönliche Dienstbarkeit das lebenslange, unvererbliche, unentgeltliche Recht ein, alleine oder gemeinsam mit Begleitpersonen, wie aus dem angeschlossenen Lageplan ersichtlich, ausgehend von der Allgemeinfläche im ersten Obergeschoß der Wohnungseigentumsanlage Egger Seeuferstraße 42 bzw. ausgehend von der von dort in den Gartenanteil Top 2 führenden Freitreppe, auf direktem Weg durch den Gartenanteil Top 2 zur Allgemeinfläche Strand und auf diesem Weg wieder zurückzugehen und nimmt Frau Ina-Maria Schmid dieses Durchgangsrecht ausdrücklich an.

Ausschnitt aus der Dienstbarkeitsvereinbarung vom 30.07.2014, TZ 7738/2014 BG Villach



Foto Google earth

Der Traufen Bereich entlang dem Appartementhaus ist betoniert und gepflastert.
Der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage ist asphaltiert, Gehwege sind gepflastert, Sprechanlage und elektrisch gesteuertes Einfahrtstor.













3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt – für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet.
Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen; dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und der Verhältnisse auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind sämtliche tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:
§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren
In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen für die Appartements ausschließlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden, da die Sachwertkomponente einer Eigentumswohnung nach gängiger Literatur und Lehre alleine, keinen für die Verkehrswertermittlung relevanten Faktor darstellt.
Es erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Vergleichswertverfahren.**

3.2. Vergleichswert der Liegenschaft

3.2.1. Verfahren

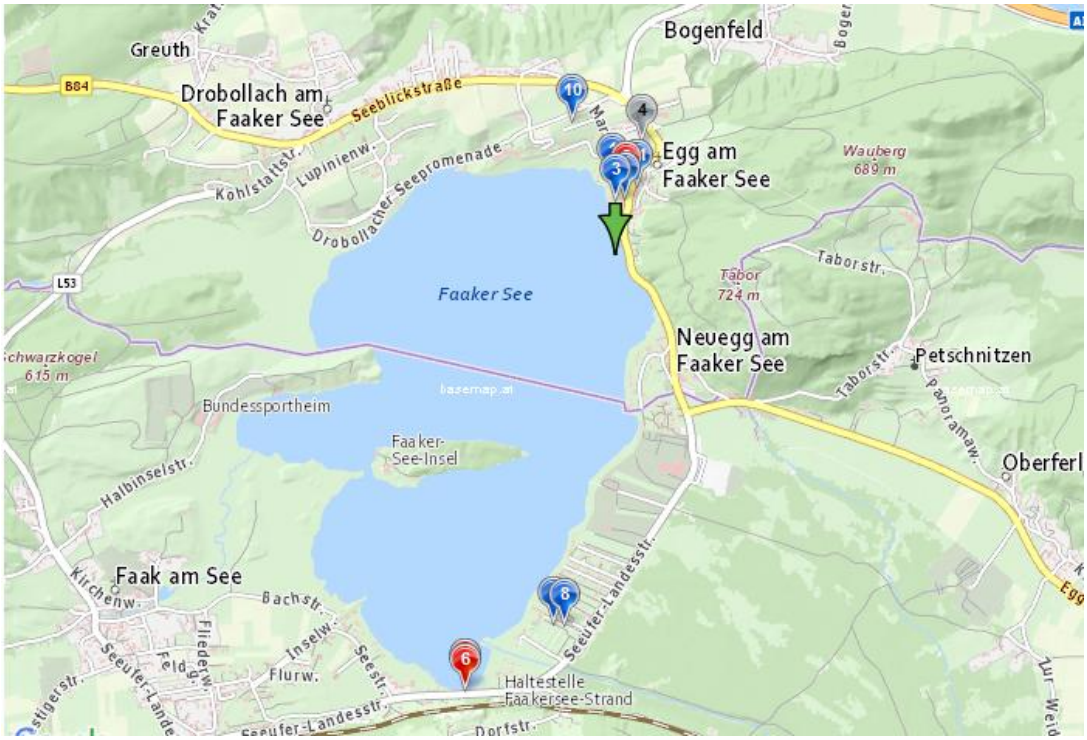
Der **Bodenwert** wird ebenfalls mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.
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.

Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter den Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale, siehe oben, entsprechend berücksichtig wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

Vergleichswert

Die Bewertung des gegenständlichen TOP`s erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Aufgrund dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden in der KG Drobollach und Faak einige Kaufvorgänge erhoben.



Nr	Typ	Beschreibung	TZ/Jahr	Datum KV	NFL m²	Fläche m²	Preis/m²		R
1		Eigentumswohnung mit Gartenanteil	9742 / 2017	07.09.2017	54,86		3827,93	☑	=
2		Eigentumswohnung	2567 / 2020	07.11.2019	70,40		6250,00	☑	↑↑
3		Eigentumswohnung	50 / 2019	12.11.2018				☐	
4		gemischte Widmung - PKW-Abstellplatz	4920 / 2017	17.05.2017		6702,00		☐	
5		Bauland - Seegrundstück	3726 / 2017	06.02.2017		999,00	37,54	☑	↓↓
6		Bauland - Seegrundstück	5776 / 2017	06.02.2017		99,00	378,79	☑	↓↓
7		Eigentumswohnung	1515 / 2020	04.03.2019				☐	
8		Eigentumswohnung	10332 / 2019	02.09.2019	81,17		5235,92	☑	↑
9		Bauland - Seegrundstück	339 / 2018	30.11.2017		1000,00	750,00	☑	↓
10		Eigentumswohnung - DG-Wohnung/Penthaus	270 / 2018	25.10.2017	90,65		5811,36	☑	↑↑
11		Eigentumswohnung	5292 / 2020	17.06.2020	119,33		3142,55	☑	=

Vom Immobilienportal „Wohnungsbörse net“ wurden auf Basis der eingeschaltenen Immobilienanzeigen nachfolgend einige Anbote, Berichte und Prognosen zu den Preisen von Eigentumswohnungen am Faaker See beíspielhaft angeführt:

> Für Seewohnungen und Immobilien mit direktem Seezugang oder Seeblick am Faaker See müssen Käufer aktuell mit durchschnittlichen **Quadratmeterpreisen zwischen **$6.000 und €17.000** rechnen, abhängig von der exakten Lage, dem Baujahr und der Ausstattung. ATV-Immobilien +2

- **Allgemeine Wohnungen (Finkenstein/Faaker See):** Die ortsüblichen Kaufpreise für Wohnungen abseits des direkten Ufers liegen im Durchschnitt bei etwa **€4.236 bis € 5.727 pro Quadratmeter**. ohne-makler.at +1
- **Neubau & Direkte Seelage:** Für exklusive Neubauprojekte oder Wohnungen direkt am Wasser starten die Preise meist bei ca. **€356.500** für kompaktere Einheiten (ca. 56 m²). Premium-Gartenwohnungen, Penthouses oder Immobilien mit eigenem Badestrand reichen oftmals von **€740.000 bis über €1.350.000**. IMMMO +2

Regionale Marktentwicklung & Kennzahlen (Stand 2026)

Der Immobilienmarkt in der Region bewegt sich auf einem gehobenen Niveau, profitiert jedoch von einer Stabilisierung der bundesweiten Nachfrage durch das veränderte Zinsumfeld. Infina.at +1

- **Wohnungen (Bestand & Neubau)**: Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen in der Gemeinde Finkenstein am Faaker See bewegen sich je nach Lage und Ausstattung zwischen **4.200 €/m² und 5.700 €/m²**. Bei Premium-Projekten in direkter Seenähe (z. B. in Neu-Egg) liegen die Preise für Luxusobjekte deutlich darüber. IMMMO +3



"TÜRKISBLAU" - Neubau-Penthouse mit Bademöglichkeit

Finkenstein am Faaker See

KAUFPREIS	ZIMMER	FLÄCHE
485.000,00 €	4	85 m²

SEIDL IMMOBILIEN

✓Neubau



Traumhafte Wohnung mit privatem Seezugang

Finkenstein am Faaker See

KAUFPREIS	ZIMMER	FLÄCHE
320.000,00 €	2	60 m²

SEIDL IMMOBILIEN



"TÜRKISBLAU" - Neubau-Penthouse mit Bademöglichkeit

Finkenstein am Faaker See

KAUFPREIS	ZIMMER	FLÄCHE
735.000,00 €	4	136 m²

SEIDL IMMOBILIEN

✓Neubau



Seepenthouse am Faaker See

Finkenstein am Faaker See

KAUFPREIS	ZIMMER	FLÄCHE
630.000,00 €	2	90.4 m²

✓Terrasse

Immobilienpreise in Österreich 2026: aktuelle Entwicklung

Aktuelle Preisdaten mit konkreter Aufschlüsselung einzelner Städte liefert der Immobilienpreisspiegel der WKO (Wirtschaftskammer Österreich). Allerdings sollte hier auf eine Besonderheit geachtet werden: Die Jahreszahl bezieht sich nur auf das Jahr der Veröffentlichung. Die Daten beziehen sich auf den Durchschnittswert des Vorjahres. Auch erscheint laut Experten aus der Praxis des Immobilienmarktes das Pricing besonders konservativ.

Einen Trend im Jahr 2025 kann man mit dem von Professor Feilmayr von der TU Wien erarbeiteten und der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex erkennen. **Rückläufige Wohnbaukreditzinsen und vorangegangene kräftigere Lohnsteigerungen zeigten Wirkung** und führten zu einer Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes in Österreich ehe sich im ersten Quartal 2026 klare Erholungstendenzen zeigten. Vom vierten Quartal 2024 bis zum ersten Quartal 2026 stiegen die Wohnimmobilienpreise bundesweit um 3,3 % und in Wien lag der Anstieg seit dem Tief im dritten Quartal 2024 bei 3,5 %.

Laut ***my-sreal.at*** und ***ohne makler.at*** lautet die Prognose für die Entwicklung der Immobilienpreise am Faaker See im Jahr 2026 wie folgt:

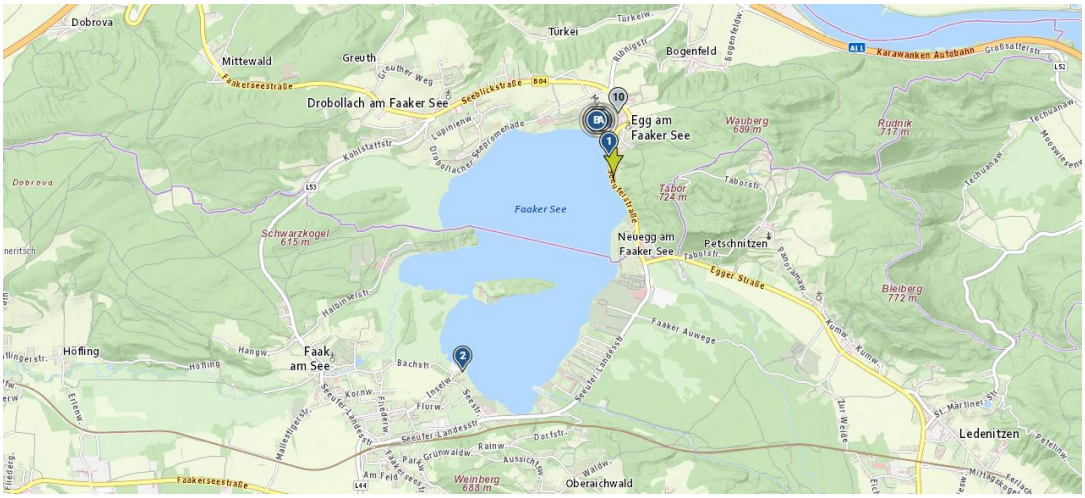
Die Immobilienpreise am Faaker See / Ossiacher See (Region) stabilisieren sich 2026 auf hohem Niveau, wobei besonders Seelagen zu den teuersten Luxus-Hotspots in Österreich zählen. my-sreal.at +1

Aktuelle Preisniveaus (Region Faaker See)

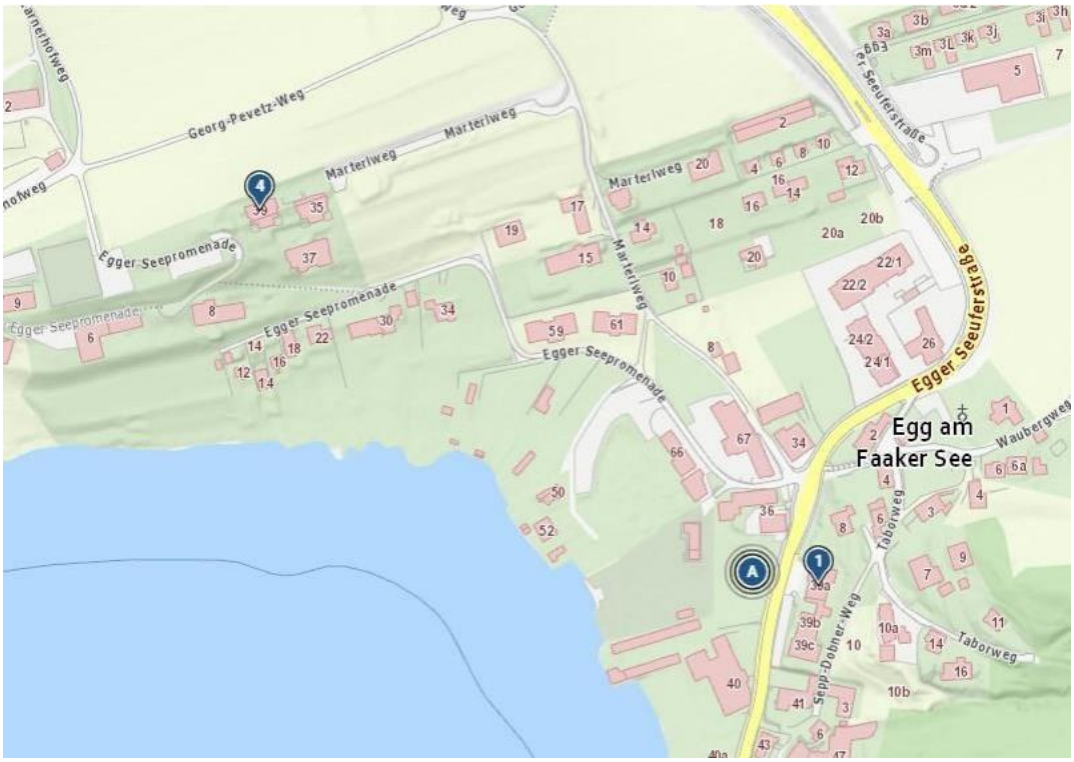
- **Durchschnittspreise (Wohnen):** Die Quadratmeterpreise in der Region liegen im Schnitt bei rund 3.650 € bis 6.200 €/m² (je nach genauem Abstand zum Ufer und Zustand). Flatwise
- **Direktes Seeufer:** Immobilien mit direktem Seezugang sind extrem gefragt und kosten ein Vielfaches von Objekten im Umland – Analysen zeigen Preisaufschläge von fast 200 % im Vergleich zu Grundstücken weiter entfernt vom Wasser. my-sreal.at
- **Finkenstein am Faaker See:** Konkrete Durchschnittspreise in der Gemeinde liegen für Häuser bei rund 3.700 €/m² und für Wohnungen teils deutlich darüber, je nach exakter Nachfrage und Ausstattung. ohne-makler.at

Wichtig dabei ist zu erwähnen, dass die tatsächlich erzielten Verkaufspreise gegenüber den Angeboten in der Regel um ca. 5 - 10 % darunter liegen.

Unter Beachtung der Ausstattung und einer Valorisierung errechnet sich ein durchschnittlicher gewichteter Basispreis für die in den letzten Jahren neuerrichtet und fertiggestellten Penthaus Wohnungen am See ab einer Größe von über 60 m² mit Terrassen von gerundet € 5.700,00 bis über € 10.000,00 je m² Wohnnutzfläche. Dabei unterscheiden sich diese Preise hauptsächlich davon, ob ein eigener privater Badestrand zur Wohnung gehört oder nicht.
Der ermittelte Preis für die Idealwohnung liegt in der Bandbreite der erhobenen Kaufpreise in der gegenständlichen KG und liegt somit innerhalb dieser Preisspanne.



Marker	Beschreibung | Distanz	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Preis / m²	Preis korr. / m²	
1	Eigentumswohnung Drobollach | 175m entfernt	6803/2022	20.07.2022	- m²	- €	- €	
2	Eigentumswohnung Faak | 1.888m entfernt	6947/2022	14.07.2022	- m²	- €	- €	
3/A	Eigentumswohnung Drobollach | 468m entfernt	4763/2022	24.03.2022	62 m²	7.300,45 €	**7.300,45 €**	
4/A	Eigentumswohnung Drobollach | 468m entfernt	4762/2022	30.03.2022	57 m²	11.516,31 €	**11.516,31 €**	
5/A	Eigentumswohnung Drobollach | 468m entfernt	4773/2022	03.06.2022	79 m²	5.750,98 €	**5.750,98 €**	
6/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Drobollach | 473m entfernt	3177/2022	05.01.2021	57 m²	5.208,15 €	**5.208,15 €**	
7/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Drobollach | 473m entfernt	3177/2022	02.02.2021	59 m²	6.149,28 €	**6.149,28 €**	
8/B	Eigentumswohnung Drobollach | 473m entfernt	3177/2022	21.12.2021	57 m²	6.981,07 €	**6.981,07 €**	
9/B	Eigentumswohnung Drobollach | 473m entfernt	3177/2022	21.12.2021	62 m²	5.700,84 €	**5.700,84 €**	
10	PKW-Abstellplatz Drobollach | 516m entfernt	8588/2023	12.10.2023	- m²	- €	- €	



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag
1	Eigentumswohnung	944/2026	05.12.2025	140,00	3.535,71 €
2/A	Eigentumswohnung	7481/2023	04.10.2023	70,06	17.856,12 €
3/A	Eigentumswohnung	8501/2025	12.11.2025	46,28	13.310,29 €
4	Eigentumswohnung	7322/2024	08.08.2024	114,00	4.385,96 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

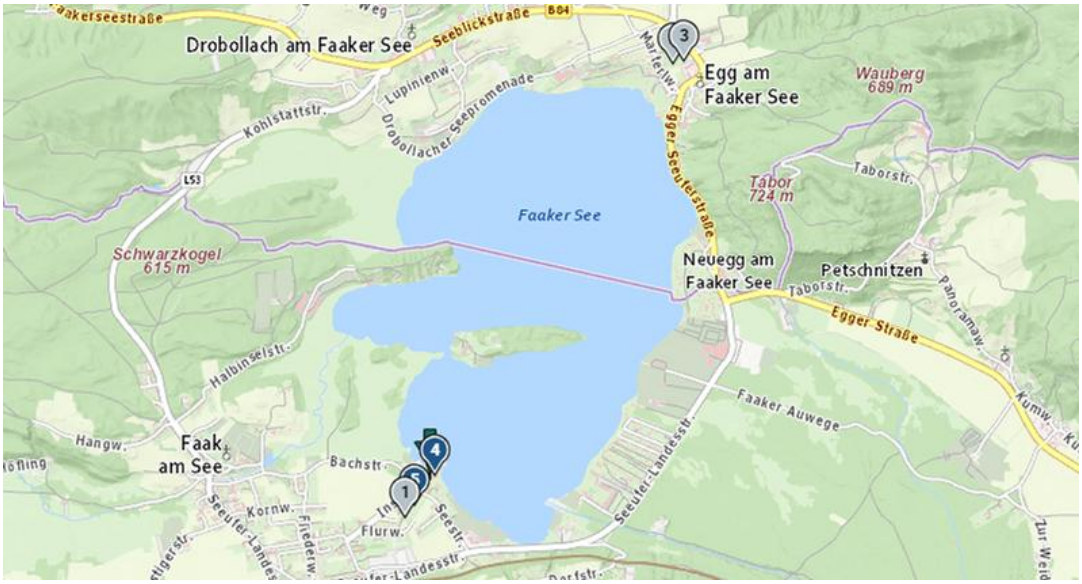
Aufgrund der erhobenen Preise ergibt sich unter Berücksichtigung der Immobilienpreisentwicklung ein gewichteter Durchschnittspreis von EUR 8.194,24 pro m², gerundet EUR 8.200,00.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Eigentumswohnungen ergibt sich ein korrigierter **Preis pro m²-Wohnnutzfläche** für die Bewertungsliegenschaft von **gerundet EUR 10.600,00**.

Ausgehend von den erhobenen und angepassten m²-Preisen wurde unter Berücksichtgung der aktuellen Marktentwicklung und der nicht vermehrbaren Seegrundstücke ein Preis von EUR 10.600,00 pro m² Nutzfläche bei der Bewertung angesetzt.

Preise PKW-Abstellplatz und TG-Stellplatz

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	PKW-Abstellplatz	1958/2025	02.01.2025	2.001,00	0,50 €	0,50 € *
2	PKW-Abstellplatz	5137/2022	30.05.2022	1.970,00	10,15 €	10,15 € *
3	PKW-Abstellplatz	8588/2023	12.10.2023	2.041,00	4,90 €	4,90 € *
4	Eigentumswohnung	6947/2022	14.07.2022	8.219,00	146,00 €	146,00 € *
5	Eigentumswohnung	3346/2021	15.01.2021	1.143,00	96,24 €	96,24 € *



Da diese erhobenen Preisen für Abstellplätze/Carport noch keine Aussagekraft haben, wurden in einem zweiten Schritt weitere Preise erhoben und die Suche auf den Faaker See, Wörther- und Ossiacher See erweitert.

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	PKW-Abstellplatz Drobollach | 2.163m entfernt	7215/2022	22.08.2022	3.780 m²	4,47 €	**4,47 €**
2	PKW-Abstellplatz Drobollach | 2.138m entfernt	5602/2021	16.06.2021	3.780 m²	2,25 €	**2,25 €**
3	PKW-Abstellplatz Velden am Wörthersee | 10.944m entfernt	3722/2025	28.06.2024	506 m²	75,10 €	**75,10 €**
4	PKW-Abstellplatz Velden am Wörthersee | 11.091m entfernt	1751/2021	04.01.2021	21.741 m²	0,83 €	**0,83 €**
5	PKW-Abstellplatz Schiefling am See | 14.107m entfernt	6159/2025	23.06.2025	3.699 m²	4,06 €	**4,06 €**
6	PKW-Abstellplatz Maria Wörth | 15.568m entfernt	6549/2024	16.07.2024	6.828 m²	8,79 €	**8,79 €**
7	PKW-Abstellplatz Maria Wörth | 19.250m entfernt	9470/2023	14.10.2023	2.021 m²	1,51 €	**1,51 €**
8	PKW-Abstellplatz Reifnitz | 22.756m entfernt	10917/2022	18.11.2022	25.789 m²	0,10 €	**0,10 €**
9	PKW-Abstellplatz Steindorf | 12.714m entfernt	357/2024	12.01.2024	- m²	- €	**- €**
10	PKW-Abstellplatz Gratschach | 9.209m entfernt	8490/2021	03.09.2021	20.544 m²	0,85 €	**0,85 €**

Daraus ergeben sich für die einzelnen Kategorien folgende gerundete Preise:

Tiefgarageplatz/Garage	EUR	23.100,00
Autoabstellplatz	EUR	5.900,00
Carport	EUR	12.500,00

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den erhobenen Vergleichspreisen und der zu bewertenden Carportfläche/Tiefgaragenplätzen in Egg am Faaker See wird folgender Preis angesetzt:

Tiefgaragenplatz € 23.100,00 x 0,88 = € 20.328,00 gerundet € 20.300,00.

Autoabstellplatz € 5.900,00 x 0,88 = € 5.192,00 gerundet € 5.200,00.

Berechnung der Vergleichswerte:

- ***TOP 3 - 1. OG*:**

a. die Wohnung Top 3 – 1. Obergeschoß mit einer Gesamtnutzfläche von 69,20 m² zzgl. Terrasse mit 26,42 m², Terrassenabstellfläche überdacht mit 9,33 m² und Kellerabteil 03 mit 10,38 m²

Wohnnutzfläche 69,20 m² x EUR 10.600,00	EUR	733.520,00
Keller 10,38 m² x EUR 3.000,00	EUR	31.140,00
Terrasse 26,42 m² x EUR 800,00	EUR	21.136,00
Terrasse überdacht 9,33 m² x EUR 1.200,00	EUR	11.196,00
	EUR	***796.992,00***

- ***TOP 4 – 1. OG***

b. die Wohnung Top 4 – 1. Obergeschoß mit einer Gesamtnutzfläche von 85,96 m² zzgl. Terrasse mit 9,56 m² und Kellerabteil 04 mit 7,06 m²

Wohnnutzfläche 85,96 m² x EUR 10.600,00	EUR	911.176,00
Keller 7,06 m² x EUR 3.000,00	EUR	21.180,00
Terrasse überdacht 9,56 m² x EUR 1.200,00	EUR	11.472,00
	EUR	***943.828,00***

- ***TOP 5 – 1. OG***

c. die Wohnung Top 5 – 1. Obergeschoß mit einer Gesamtnutzfläche von 89,74 m² zzgl. Terrasse mit 11,75 m² und Kellerabteil 05 mit 7,54 m²

Wohnnutzfläche 89,74 m² x EUR 10.600,00	EUR	951.244,00
Keller 7,54 m² x EUR 3.000,00	EUR	22.620,00
Terrasse überdacht 11,75 m² x EUR 1.200,00	EUR	14.100,00
	EUR	***987.964,00***

- ***TOP TG 4*** 12,00 m²

d. den Tiefgaragenabstellplatz 4 im Ausmaß von 12 m²

pauschal ***EUR 20.300,00***

- ***TOP TG 5*** 12,25 m²

e. den Tiefgaragenabstellplatz 5 im Ausmaß von 12,25 m²

pauschal ***EUR 20.300,00***

- ***TOP PKW-AP 5*** 13,20 m²

  f. den PKW-Abstellplatz 5 im Ausmaß von 13,20 m²

pauschal ***EUR 5.200,00***

Zusammenfassung Vergleichswerte:

Vergleichswert Wohnung TOP 3	***EUR***	***796.992,00***
Vergleichswert Wohnung TOP 4	***EUR***	***943.828,00***
Vergleichswert Wohnung TOP 5	***EUR***	***987.964,00***
Vergleichswert TOP TG 4	***EUR***	***20.300,00***
Vergleichswert TOP TG 5	***EUR***	***20.300,00***
Vergleichswert TOP PKW-AP 5	***EUR***	***5.200,00***

3.3. Ermittlung der Verkehrswerte:

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen.
Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Immobilienmarkt Objekte wie die Bewertungsgegenständlichen aufgrund des geringen Angebotes und der Nachfrage normalerweise ohne Abstriche vom errechneten Wert absetzbar sind. Einzig die Tatsache, dass das Gesamtgebäude und die bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten ein „facelifting“ benötigen, ist dieser Faktor bei der finalen Preisfestlegung zu berücksichtigen.
Daraus ergibt sich ein Marktanpassungsabschlag von 8 % für die einzelnen bewertungsgegenständlichen Einheiten.

Verkehrswerte:

Vergleichswert TOP 3	(EUR 796.992,00 - 8 %) **=**	***EUR***	***733.232,64***
Vergleichswert TOP 4	(EUR 943.828,00 - 8 %) **=**	**EUR**	**868.321,76**
Vergleichswert TOP 5	(EUR 987.964,00 - 8 %) **=**	**EUR**	**908.926,88**
Vergleichswert TOP TG 4	(EUR 20.300,00 - 8 %) **=**	**EUR**	**18.676,00**
Vergleichswert TOP TG 5	(EUR 20.300,00 - 8 %) **=**	**EUR**	**18.676,00**
Vergleichswert TOP AP 5	(EUR 5.200,00 - 8 %) **=**	**EUR**	**4.800,00**

Der gerundete Verkehrswert der nachfolgenden Liegenschaftsanteile an
EZ 157, Grundbuch 75409 Drobollach, BG Villach,
in A-9580 Drobollach, Egger Seeuferstraße 42
beträgt:

8525/126252 B-LNR 61 Wohnungseigentum an Wohnung
Top 3 im 1. OG
EUR 733.000,00

9108/126252 B-LNR 62 Wohnungseigentum an Wohnung
Top 4 im 1. OG
EUR 868.000,00
9574/126252 B-LNR 63 Wohnungseigentum an Wohnung
Top 5 im 1. OG
EUR 909.000,00

420/126252 B-LNR 77 Wohnungseigentum an
Top AP 4 - Tiefgaragenplatz
EUR 19.000,00

429/126252 B-LNR 78 Wohnungseigentum an
Top AP 5 - Tiefgaragenplatz
EUR 19.000,00

330/126252 B-LNR 87 Wohnungseigentum an
Top AP 5, KFZ Außenstellplatz
EUR 4.800,00

4. Abgabenrückstände

Laut Auskunft ImmoPro Immobilien GmbH Italiener Str. 2, 9500 Villach, gibt es bei den nachfolgenden laufenden öffentlichen Abgaben folgende Rückstände.

KontoNr: 549000050, Senator Dr. KoR. Dipl.-Betr.-Wirt !!!Mai, GJ: 2026, Kan:76, Kli:5490, WEG EGGER SEEUFERSTRAßE 42, Top(s): Wohnung 3 PKW AP 5

Belegnummer	Buchungsdatum	Belegdatum	Text	Soll	Haben	Saldo (fortlaufend)
0	2026-01-01	2026-01-01	Saldovortrag	6.774,84		6.774,84
1300	2026-01-01	2026-01-01	50*Zinsliste 2026/1	415,78		7.190,62
1312	2026-01-01	2026-01-01	1050*Zinsliste 2026/1	11,02		7.201,64
3286	2026-02-01	2026-02-01	50*Zinsliste 2026/2	415,78		7.617,42
3298	2026-02-01	2026-02-01	1050*Zinsliste 2026/2	11,02		7.628,44
5378	2026-03-01	2026-03-01	50*Zinsliste 2026/3	415,78		8.044,22
5390	2026-03-01	2026-03-01	1050*Zinsliste 2026/3	11,02		8.055,24
7621	2026-04-01	2026-04-01	50*Zinsliste 2026/4	415,78		8.471,02
7633	2026-04-01	2026-04-01	1050*Zinsliste 2026/4	11,02		8.482,04
9937	2026-05-01	2026-05-01	50*Zinsliste 2026/5	415,78		8.897,82
9949	2026-05-01	2026-05-01	1050*Zinsliste 2026/5	11,02		8.908,84
12991	2026-07-01	2026-07-01	50*Jahresabrechnung 2025	-975,05		7.933,79
13003	2026-07-01	2026-07-01	1050*Jahresabrechnung 2025	-38,34		7.895,45
12492	2026-06-01	2026-06-01	50*Zinsliste 2026/6	415,78		8.311,23
12504	2026-06-01	2026-06-01	1050*Zinsliste 2026/6	11,02		8.322,25
202600023	2026-06-30	2026-06-30	Dom, Pauschalgebühr Mahnklage Schmid	273,50		8.595,75
13020	2026-07-01	2026-07-01	50*Zinsliste 2026/7	336,63		8.932,38
13032	2026-07-01	2026-07-01	1050*Zinsliste 2026/7	9,01		8.941,39
Summe				**8.941,39**	**0,00**	**8.941,39**

KontoNr: 549000060, Senator Dr. KoR. Dipl.-Betr.-Wirt !!!Mai, GJ: 2026, Kan:76, Kli:5490, WEG EGGER SEEUFERSTRAßE 42, Top(s): Wohnung 4 TG AP 4

Belegnummer	Buchungsdatum	Belegdatum	Text	Soll	Haben	Saldo (fortlaufend)
0	2026-01-01	2026-01-01	Saldovortrag	5.201,27		5.201,27
1301	2026-01-01	2026-01-01	60*Zinsliste 2026/1	485,89		5.687,16
1313	2026-01-01	2026-01-01	1060*Zinsliste 2026/1	34,32		5.721,48
3287	2026-02-01	2026-02-01	60*Zinsliste 2026/2	485,89		6.207,37
3299	2026-02-01	2026-02-01	1060*Zinsliste 2026/2	34,32		6.241,69
5379	2026-03-01	2026-03-01	60*Zinsliste 2026/3	485,89		6.727,58
5391	2026-03-01	2026-03-01	1060*Zinsliste 2026/3	34,32		6.761,90
7622	2026-04-01	2026-04-01	60*Zinsliste 2026/4	485,89		7.247,79
7634	2026-04-01	2026-04-01	1060*Zinsliste 2026/4	34,32		7.282,11
9938	2026-05-01	2026-05-01	60*Zinsliste 2026/5	485,89		7.768,00
9950	2026-05-01	2026-05-01	1060*Zinsliste 2026/5	34,32		7.802,32
12992	2026-07-01	2026-07-01	60*Jahresabrechnung 2025	-496,15		7.306,17
13004	2026-07-01	2026-07-01	1060*Jahresabrechnung 2025	71,82		7.377,99
12493	2026-06-01	2026-06-01	60*Zinsliste 2026/6	485,89		7.863,88
12505	2026-06-01	2026-06-01	1060*Zinsliste 2026/6	34,32		7.898,20
13021	2026-07-01	2026-07-01	60*Zinsliste 2026/7	435,98		8.334,18
13033	2026-07-01	2026-07-01	1060*Zinsliste 2026/7	34,71		8.368,89
Summe				**8.368,89**	**0,00**	**8.368,89**

KontoNr: 549000070, Senator Dr. KoR. Dipl.-Betr.-Wirt !!!Mai, GJ: 2026, Kan:76, Kli:5490, WEG EGGER SEEUFERSTRAßE 42, Top(s): Wohnung 5 TG AP 5

Belegnummer	Buchungsdatum	Belegdatum	Text	Soll	Haben	Saldo (fortlaufend)
0	2026-01-01	2026-01-01	Saldovortrag	504,61		504,61
1302	2026-01-01	2026-01-01	70*Zinsliste 2026/1	460,65		965,26
1314	2026-01-01	2026-01-01	1070*Zinsliste 2026/1	35,04		1.000,30
202600004	2026-01-09	2026-01-09	Zahlung Rate - RA		482,28	518,02
3288	2026-02-01	2026-02-01	70*Zinsliste 2026/2	460,65		978,67
3300	2026-02-01	2026-02-01	1070*Zinsliste 2026/2	35,04		1.013,71
5380	2026-03-01	2026-03-01	70*Zinsliste 2026/3	460,65		1.474,36
5392	2026-03-01	2026-03-01	1070*Zinsliste 2026/3	35,04		1.509,40
202600019	2026-03-10	2026-03-10	Zahlung WF: 2024-48304, Verr.Nr. 549000070 Ratenbetrag		1.482,71	26,69
202600023	2026-03-27	2026-03-27	WF: 2024-48304, Verr.Nr. 549000070 Restbetrag Gegnerin Ka 983,82 ZI 1,53 Akt 2024/317 WEG Egger Seeuferstraße 42 Dipl.-BW Ina-Maria Schmid,		983,82	-957,13
7623	2026-04-01	2026-04-01	70*Zinsliste 2026/4	460,65		-496,48
7635	2026-04-01	2026-04-01	1070*Zinsliste 2026/4	35,04		-461,44
9939	2026-05-01	2026-05-01	70*Zinsliste 2026/5	460,65		-0,79
9951	2026-05-01	2026-05-01	1070*Zinsliste 2026/5	35,04		34,25
12993	2026-07-01	2026-07-01	70*Jahresabrechnung 2025	-969,28		-935,03
13005	2026-07-01	2026-07-01	1070*Jahresabrechnung 2025	73,43		-861,60
12494	2026-06-01	2026-06-01	70*Zinsliste 2026/6	460,65		-400,95
12506	2026-06-01	2026-06-01	1070*Zinsliste 2026/6	35,04		-365,91
13022	2026-07-01	2026-07-01	70*Zinsliste 2026/7	393,17		27,26
13034	2026-07-01	2026-07-01	1070*Zinsliste 2026/7	35,44		62,70
Summe				**3.011,51**	**2.948,81**	**62,70**

Die gesamten Abgabenrückstände für Liegenschaftsanteile (siehe o.a. Auszüge) betragen zum Bewertungsstichtag

EUR 17.372,97

Einrichtung und Zubehör:

Einbauküche TOP 3	***EUR***	***500,00***
Einbauküche TOP 4	***EUR***	***500,00***
Einbauküche TOP 5	***EUR***	***700,00***
Zeitwert gesamt	***EUR***	***1.700,00***

St. Jakob am 10.09.2026



---

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige