



# GABRIELE LAZZARI

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

A-9065 Ebenthal i. K.  
Mobil: 0664 100 66 99

Edisongasse 6  
E-Mail: office@ciao.co.at

An  
BG Klagenfurt  
Abteilung 13  
Feldkirchnerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Ebenthal, am 07.04.2025

## Betreff: Exekutionssache

GZ: 13 E 30/24 w BG Klagenfurt

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

zur  
Ermittlung des Verkehrswertes

<b>Betreibende Partei:</b>	WEG, Villacher Straße 48, 9020 Klagenfurt, EZ 243, KG 72195 vertr. durch Immobilien Ogris KG Feldkirchnerstraße 46 9020 Klagenfurt a.W. Firmenbuchnummer 331923y
<b>Vertreten durch:</b>	Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH Gabelsbergerstraße 5, 9020 Klagenfurt a.W., Firmenbuchnummer 272834b (Zeichen:24/WEG VILLACHER STRASSE/1)
<b>Verpflichtete Partei:</b>	NOCERE K Immobilien GmbH Richard Wagner Straße 10/Top 2 9020 Klagenfurt a.W. Firmenbuchnummer 528029p
<b>Wegen:</b>	€ 1.544,77 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
<b>Auftraggeber:</b>	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchnerstraße 6 9020 Klagenfurt a.W.

**GZ: 13 E 30/24 w**

Gerichtssachverständige Gabriele Lazzari  
GB 72195 Waidmannsdorf, EZ 243, B-LNR 32

Stichtag 11.03.2025

<b>Liegenschaft:</b>	GB 72195 Waidmannsdorf, EZ 243, B-LNR 32
<b>Adresse:</b>	Villacher Straße 189H, 9020 Klagenfurt a.W.
<b>Gesamtfläche:</b>	1740 m <sup>2</sup> Grund
<b>Miteigentumsanteile:</b>	800/10906 verbunden mit Wohnungseigentum an W 14 G 6
<b>Bewertungsstichtag:</b>	11.03.2025
<b>Vergleichswert</b>	€ 185.000,--
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b><u>€ 185.000,--</u></b>
<b>Inventar</b>	<b>€ 2.500,--</b>



Süd- Westansicht



Wohn-Esszimmer

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	6
1.1. Auftrag.....	6
1.2. Zweck des Gutachtens .....	6
1.3. Bewertungsstichtag.....	6
1.4. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens .....	7
1.5. Vorwort.....	7
2. Allgemeine Beschreibung.....	8
2.1. Grundbuchstand.....	8
2.2. Rechte und Lasten .....	9
2.3. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse.....	10
2.4. Flächenwidmung .....	11
2.5. Anschlüsse .....	11
2.6. Energieausweis .....	11
2.7. Kontaminierungen .....	12
2.8. Gefahrenzonen.....	12
2.9. Betriebskosten und Rücklagen .....	13
3. Beschreibung des Objektes.....	15
3.1. Bau.....	15
3.2. Grundriss und Ausführung .....	15
3.3. Bauzustand .....	17
3.4. Berechnung der Nutzflächen .....	18
4. Bewertung.....	19
4.1. Vergleichswertverfahren .....	19
4.2. Sachwertverfahren .....	20
4.3. Ertragswertverfahren .....	22
4.4. Vergleichswerte .....	24
5. Verkehrswert .....	26
6. Inventar.....	27
7. Schlusskommentar.....	28

**Anlagen:**

Lageplan	Seite 2
Baubewilligung 1976	Seite 3
Benützungsbewilligung 1977	Seite 4
Baubeschreibung	Seite 5
Stellplatznachweis	Seite 7
Grundriss W14	Seite 8
Grundriss Keller	Seite 9
Ansichten	Seite 10
Schnitt	Seite 12
Auszug Nutzwertgutachten W14	Seite 13
Auszug Nutzwertgutachten G6	Seite 14
Energieausweis	Seite 15
Hora-Pass	Seite 17
Bilddokumentation	Seite 19

**Vorbemerkung:**

- Es liegt kein Bestandsvertrag vor. die Liegenschaft ist augenscheinlich unbewohnt. Sie dürfte aber tageweise vermietet werden, was Mitbewohner des Hauses bestätigten.

-Garage und zugehörendes Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden.

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

Das Bezirksgericht Klagenfurt hat, mit Beschluss vom 09.12.2024, im Exekutionsverfahren des der NOCERE K Immobilien GmbH (13 E 30/24 w), zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung, die Gutachterin beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft KG 72195 Waidmannsdorf, EZ 243, B-LNR 32, Wohnungseigentum an W 14 G 6 zu ermitteln. Zum ursprünglichen Schätztermin am 13.01.2025 lt. Beschluss vom 09.12.2024 fand die SV die Wohnung verschlossen vor.

Mit Beschluss vom 11.02.2025 wurde der SV der Gerichtsvollzieher beigegeben, und am 11.03.2025 (14:00 Uhr – 15:00Uhr) in Erledigung dieses Auftrages ein Ortsaugenschein durchgeführt, an dem folgende Personen anwesend waren:

Gerichtsvollzieher Hr. Lechner  
Schlüsseldienst  
Gutachterin Fr. Gabriele Lazzari

und wurde der nachstehende Befund aufgenommen.

### **1.2. Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft KG 72195 Waidmannsdorf, EZ 243, B-LNR 32, Wohnungseigentum an W 14 G 6.

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Die Wertermittlung erfolgt mit Stichtag 11.03.2025.

## 1.4. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtes

Ergebnis und Befundaufnahme an Ort und Stelle vom 11.03.2025

Grundbuchauszug vom 19.02.2025  
Planunterlagen Kagis Kärnten  
Erhebungen am Magistrat Klagenfurt  
Erhebungen bei der Hausverwaltung Ogris  
Erhebungen im ImmoNet.ZT

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.  
ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung  
ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken  
„Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)  
„Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ ROSS-BRACHMANN (29. Auflage 2005)

SEISER, F. J., KAINZ, F., 2011: Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage  
BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2007: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien

## 1.5. Vorwort

Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes des Objektes erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen auch keine Verkleidungen entfernt. Die Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles. Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft und wird in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

## 2. Allgemeine Beschreibung

### 2.1. Grundbuchstand

Die Bewertungsliegenschaften KG 72195 Waidmannsdorf, EZ 243, B-LNR 32 weist nachfolgende Eintragungen auf:

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72195 Waidmannsdorf EINLAGEZAHL 243  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 32 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 716/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
204/1	Gärten(10)	1030	Villacher Straße 189H Villacher Straße 189
.858	GST-Fläche	710	
	Bauf.(10)	516	
	Gärten(10)	194	
	GESAMTFLÄCHE	1740	

Legende:  
 Bauf.(10): Baufischen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

32 ANTEIL: 800/10906  
 NOCERE K Immobilien GmbH (FN 528029p)  
 ADR: Richard Wagner Straße 10/Top 2, Klagenfurt 9020  
 a 4787/1976 Wohnungseigentum an W 14 G 6  
 b 3474/2020 IM RANG 11218/2019 Kaufvertrag 2020-02-14 Eigentumsrecht

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

46 auf Anteil B-LNR 32  
 a 5057/2021 Pfandurkunde 2021-05-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--  
 für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen,  
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 (FN 110981h)  
 b gelöscht

49 auf Anteil B-LNR 32  
 a 4675/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 680/24t)

50 auf Anteil B-LNR 32  
 a 7221/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.544,77 zzgl je 4 % 2 aus  
 EUR 352,42 seit 2024-01-07  
 EUR 7,70 seit 2024-01-07  
 EUR 376,11 seit 2024-03-07  
 EUR 7,70 seit 2024-03-07  
 EUR 7,70 seit 2024-05-07  
 EUR 376,11 seit 2024-06-07  
 EUR 7,70 seit 2024-06-07  
 EUR 25,52 seit 2024-03-07

EUR 7,70 seit 2024-03-07  
EUR 376,11 seit 2024-05-07  
Kosten EUR 532,37 zzgl 4 % Z seit 2024-06-28  
Kosten EUR 321,00 für  
WEG Villacher Straße, 9020 Klagenfurt, EZ 243, KG 72195  
(FN 331923y)  
(13 E 30/24w)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch \*\*\*\*\*

---

Grundbuch

19.02.2025 12:12:24

---

## 2.2. Rechte und Lasten

Das unter C-LNR 46 a 5057/2021 eingetragene Pfandrecht für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen, reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die unter C-LNr 49 a 4675/2024 eingetragene Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002(15 C 680/24t) und die unter C-LNr 50 a 7221/2024 eingetragene Einleitung des Versteigerungsverfahrens haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### 2.3. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Waidmannsdorf von Klagenfurt und erstreckt sich von Nord nach Süd in einer nahezu rechteckigen Form. Im Norden grenzt sie an die Villacher Straße und Osten, Süden und Westen an bebaute Grundstücke.

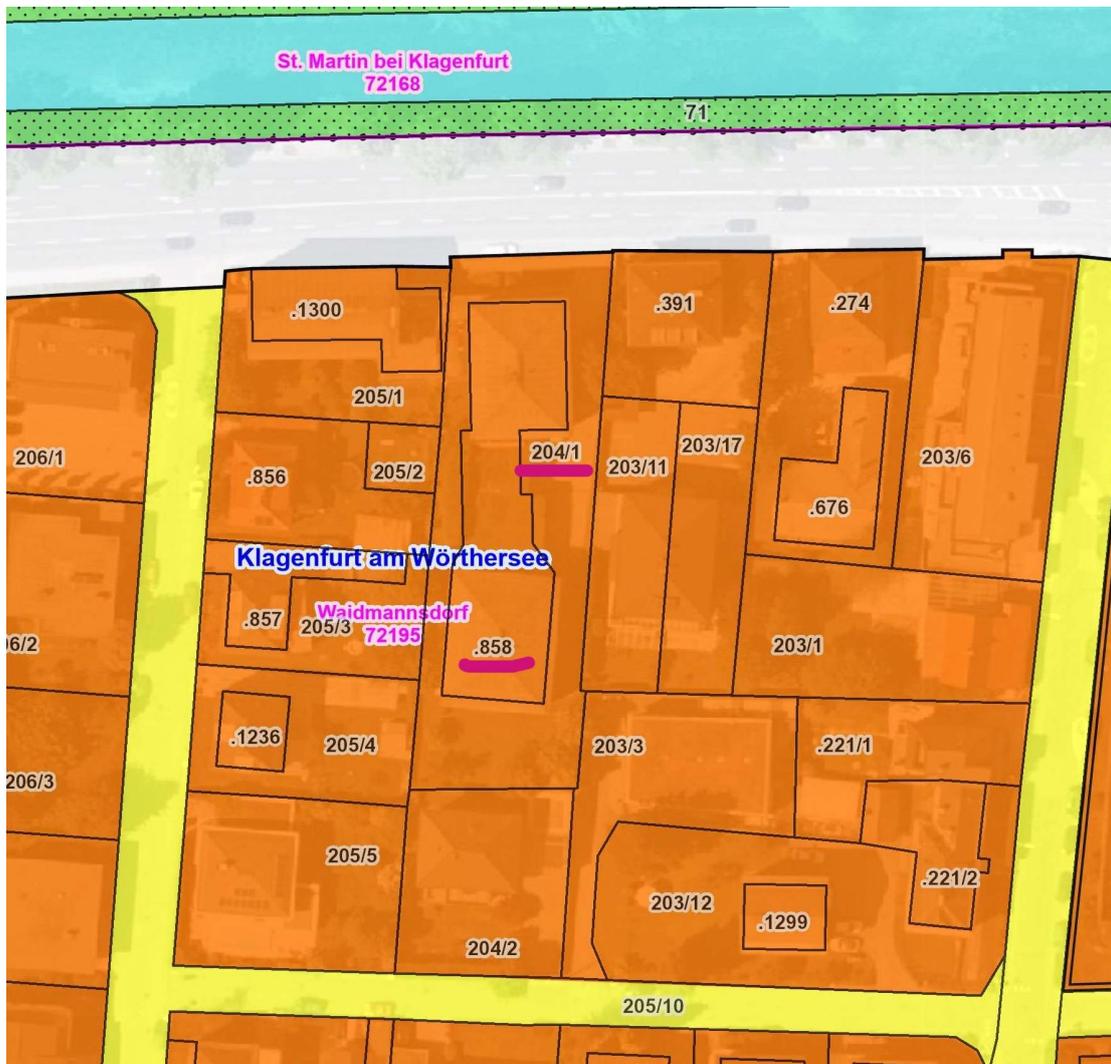
Ins Zentrum Klagenfurts (Neuer Platz) sind es 2,5 km bzw. 4 Fahrminuten.

Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Nahversorger, Kindergarten, Schulen, Apotheke, Universität und Arzt sind im Umkreis von rund 500 m erreichbar.



## 2.4. Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die Grundstücke .858 und 204/1 als **Bauland- Wohngebiet** ausgewiesen.



## 2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft hat Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sowie Fernwärmeanschluss ans öffentliche Versorgungsnetz.

## 2.6. Energieausweis

Er wurde am 13.01.2023 von teamsüd BauConsulting e.U. BM Ing. Christoph Sagmeister, Feldkirchnerstr. 303 B / 14, 9061 Klagenfurt-Lendorf ausgestellt mit folgenden Werten:  $H_{WB,Ref,SK}$  217 und  $F_{GEE,SK}$  3,85.

## 2.7. Kontaminierungen

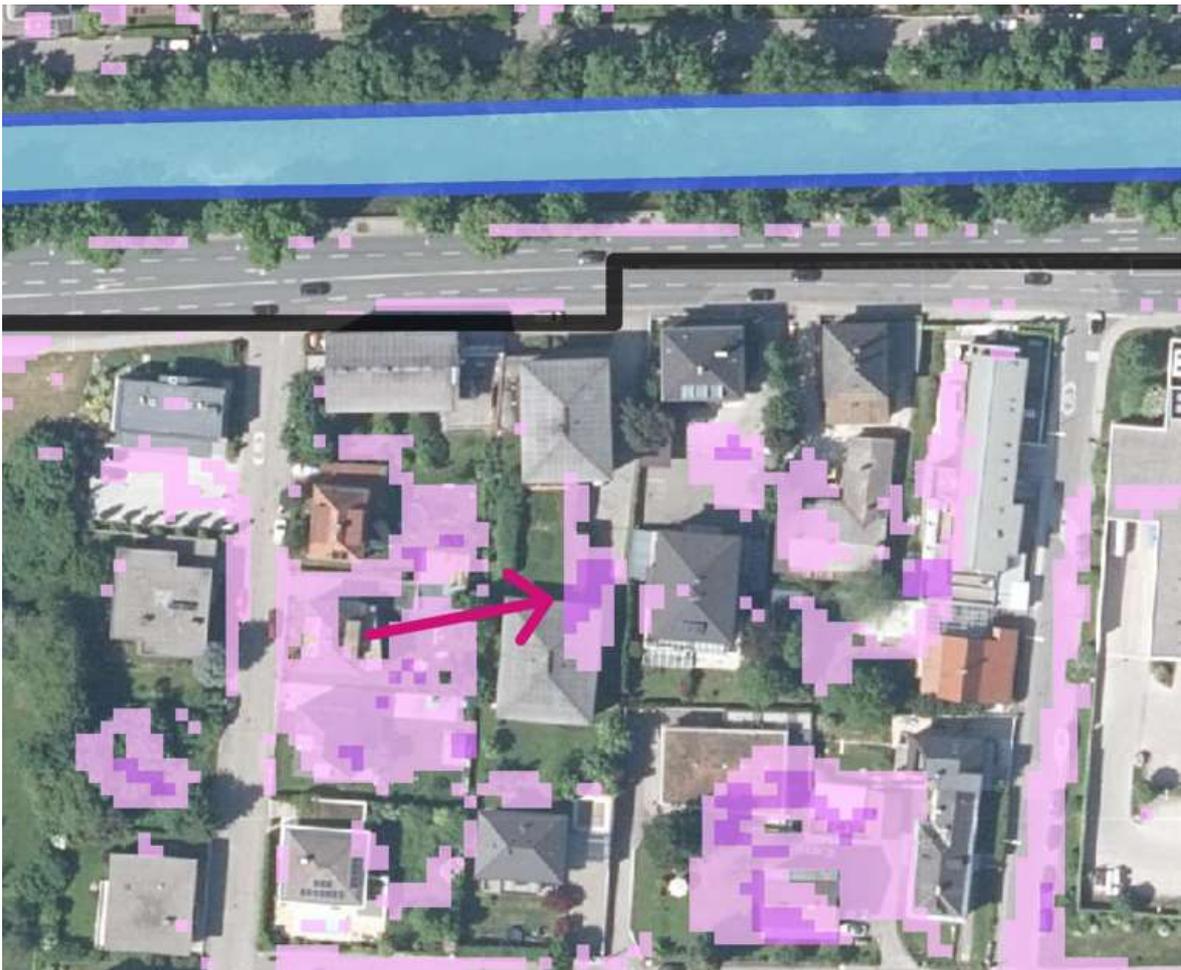
Das gegenständliche Grundstück ist gem. Erhebungen beim Umweltbundesamt nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

## 2.8. Gefahrenzonen

Lt. HORA-Pass ist die Gefährdung für Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen und Hagel hoch (siehe Anhang).

Kagis Gefahrenzonen Wasser: Die Liegenschaft liegt außerhalb der Risikogebiete für Überflutungen.

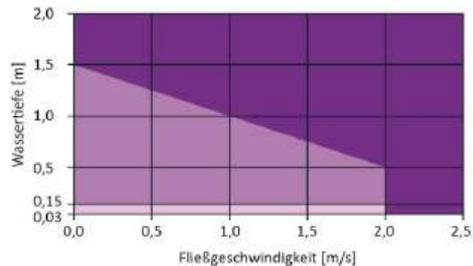
Kagis Oberflächenabfluss: mäßige (bis 15 cm) und hohe Wassertiefe zwischen den beiden Gebäuden (siehe Tabelle).



### Gefährdungskategorien

Auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten wurde in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen. Dabei wurde eine zusätzliche Kategorie (mäßige Gefährdung bis 15 cm) eingeführt.

- mäßig
- hoch
- sehr hoch



## 2.9. Betriebskosten und Rücklagen

Die monatl. Akontovorschreibung für Wohnung und Garage beträgt aktuell € 419,60 davon sind € 89,07 Rücklage.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt per 20.11.2024 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 € 19.076,00.

Hausverwalter ist Immobilien Ogris KG, Feldkirchner Straße 46, 9020 Klagenfurt a.W.



Abz.: Immobilien Ogris KG, Feldkirchner Straße 46, 9020 Klagenfurt

Firma  
NOCERE K Immobilien GmbH  
Villacherstraße 189/14  
8010 Graz  
per Mail an ai@schadenconsulting.at

Klagenfurt, 12.12.2024

Seite 1 von 2

### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt VIL189, 9020 Klagenfurt, Villacher Straße 189 / div. Tops  
**Rechnungsaussteller:** WEG Villacher Straße 189/189H, 9020 Klagenfurt

**Zahlungsreferenz:** 000002200016      **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 00220      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU56514613  
**Rechnungsnummer:** 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachfolgend dürfen wir Ihnen die Vorschreibung für das oben genannte Objekt sowie den oben angeführten Zeitraum bekanntgeben:

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
14	Betriebskosten	162,15	10,00 %	16,22	178,37
	Heizkosten	81,23	20,00 %	16,25	97,48
	Warmwasser	32,21	10,00 %	3,22	35,43
	Rücklage	81,05	0,00 %	0,00	81,05
G 6	Betriebskosten	16,04	20,00 %	3,21	19,25
	Rücklage	8,02	0,00 %	0,00	8,02
<b>Gesamtsumme</b>		<b>€ 380,70</b>		<b>€ 38,90</b>	<b>€ 419,60</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT85ZZZ00000002189 Zahlart: Lastschrift  
RAIFFEISENLANDESBANK KAERNTEN, BIC: RZKTAT2K, IBAN: AT94 3900 0000 0100 4589  
Kontoinhaber: WEG Villacher Straße 189

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.  
Der Betrag wird zur Fälligkeit von Ihrem oben angeführten Konto abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilienverwaltung OGRIS

### **3. Beschreibung des Objektes**

Die Wohnanlage wurde 1976 baubehördlich genehmigt. Sie besteht aus zwei Gebäuden.

Das Haus „A“ ist direkt an der Villacher Straße mit 3 Geschäftslokalen und 9 Wohnungen auf vier Geschossen. Im Keller befinden sich 4 Garagen.

Die zu bewertende Wohnung liegt in Haus „B“, welches sich südlich des Hauses „A“ mit 8 Wohnungen über 2 Geschosse befindet, wobei sich im Kellergeschoss 5 Garagen, ein Raum für Fahrräder, Waschküche, Trockenraum und ein Bereich für Kellerabteile befinden.

#### **3.1. Bau**

Die Benützungsbewilligung wurde 1977 vom Magistrat Klagenfurt ausgestellt. Es sind vollunterkellerte Massivbauten mit Walmdach.

Beheizt wird das Haus „B“ mit einer Ölzentralheizung (siehe Baubeschreibung im Anhang)

Vor dem Eingang ist ein Natursteinboden. Die Treppen sind aus Naturstein, das Treppengeländer aus Metallstäben, in den Gängen ist Laminatboden und die Wände sind mit Anstrich.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss ohne Lift und ist nach Südwesten ausgerichtet.

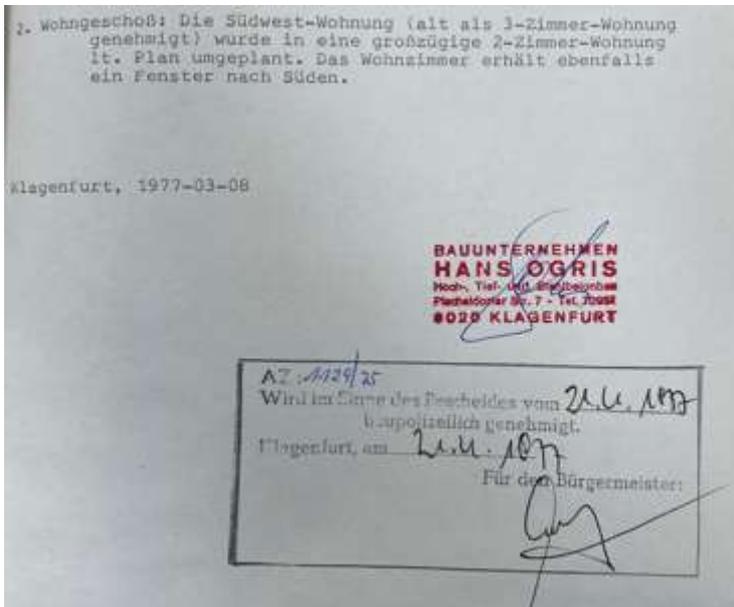
#### **3.2. Grundriss und Ausführung**

Der Grundriss entspricht nicht der tatsächlichen Raumaufteilung.

Im Norden der Wohnung befindet sich ein WC, im Osten ein großes Bad, das Schlafzimmer und die Küche sind nach Westen ausgerichtet und das Wohnzimmer nach Süden und Westen.

Die Bauänderungen wurden dem Magistrat Klagenfurt gemeldet, es findet sich jedoch kein aktueller Grundriss weder am Magistrat noch bei der Hausverwaltung Ogris.

Auch das Nutzwertgutachten ist auf Basis des alten Grundrisses.



Ausstattung allgemein, sofern nicht anders beschrieben: Holzfenster mit zwei Scheiben-Isolierverglasung, Jalousien, Holzinnentüren, Radiatoren, Wände mit Anstrich. Es gibt eine Gegensprechanlage.  
Die Wohnungseingangstüre ist eine Vollholztüre.

Vorraum: Boden verflies, kein Fenster

Wohnzimmer: Laminatboden in Holzoptik

Küche: Boden verflies

Schlafzimmer: Laminatboden in Holzoptik

Bad: Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss, kein Fenster,  
Boden und Wände bis zur Decke verflies, darüber mit Anstrich

WC: WC, Boden verflies, Wände mit Anstrich, kein Fenster

Loggia: Boden verflies, Metallgeländer mit Holzverkleidung außen

## Garage G 6

Sie befindet sich im Kellergeschoß und ist im Norden des Gebäudes gelegen. Sie ist die 2. Garage von links, hat ein mechanisches Metalltor und ist mit Baustahlgittern von den Nachbargaragen getrennt.

### 3.3. Bauzustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumsanlage im gesamten ist in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Die asphaltierte Zufahrt zu Haus „B“ ist sanierungsbedürftig.

Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand. Böden und Bad wurden zeitnah erneuert. Die Holzfenster bedürfen einer Erneuerung.

Der Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird mit der Zustandsnote 2,5 nach Heideck klassifiziert.

### 3.4. Berechnung der Nutzflächen

Auf Basis des Nutzwertgutachtens ergeben sich folgende Flächen, wobei nochmals festgehalten wird, dass die Wohnung tatsächlich nur 2 Zimmer (Wohn-Essraum und Elternschlafzimmer) hat:

Wohnnutzfläche	69,10 m <sup>2</sup>
Loggia	<u>6,16 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	75,26 m <sup>2</sup>

<u>Top 14:</u>		
Wohnraum	20,72 m <sup>2</sup>	
Elternschlafzimmer	14,21 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer	10,05 m <sup>2</sup>	
Essküche	7,07 m <sup>2</sup>	
Vorraum	8,10 m <sup>2</sup>	
Flur	2,40 m <sup>2</sup>	
Bad	3,77 m <sup>2</sup>	
WC	1,17 m <sup>2</sup>	
Abstelle	1,61 m <sup>2</sup>	69,10 m <sup>2</sup>
Loggia		6,16 m <sup>2</sup>

Garage G6	14,44 m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

Garage Gx6 - Top 14 14,44 m<sup>2</sup> 72 547,00 0,000 m<sup>2</sup>

## **4. Bewertung**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen

Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen,

zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Sowohl in der Praxis als auch in der Bewertungslehre sind bei Liegenschaften das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden der Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesen beiden unabhängigen Größen ist der Verkehrswert abzuleiten.

### **4.1. Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, wenn eine ausreichend große Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht und hat somit den Vorteil, dass das Gutachten aufgrund der Vergleichspreise nachvollziehbarer ist (KRANEWITTER)

#### **Verfahrensablauf**

Definitionsgemäß wird im Vergleichswertverfahren „der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt“. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Bei Bestehen von abweichenden Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnissen ist der Wert, unter Berücksichtigung des Einflussesmaßes, durch Zu- und Abschläge anzupassen (LBG § 4 Abs.1).

Entscheidend für den Vergleich der Kaufpreise ist weiters, dass sie „im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden“ (LBG § 4 Abs. 2).

### Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Beim Vergleich von Bodenpreisen ist darauf zu achten, dass die Grundkäufe nur jene Bewertungsflächen betreffen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren übereinstimmen. Die Wertermittlungsmerkmale für unbebaute Grundstücke sind z. B. die Lage, der Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland), der Erschließungsgrad, die Grundstücksgröße und -gestaltung. Bei bebauten Liegenschaften sind zusätzliche Merkmale wie die Gebäudeart, die Bauweise und -gestaltung, die Größe und Ausstattung, der bauliche Zustand, usw. relevant

### **4.2. Sachwertverfahren**

In diesem Verfahren sind der Bodenwert, der Wert des Gebäudes sowie der Außenanlagen zu ermitteln. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, bei Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussender Faktoren.

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag, unter Berücksichtigung publizierter Richtwerte, die entsprechend den vorgefundenen Ausstattungsmerkmalen wertmäßig berichtigt werden, ermittelt. Die Abschreibung für Alter und Abnutzung zur Ermittlung des Bauzeitwertes orientiert sich an Bestandsdauer, Bau- und Erhaltungszustand und erfolgt nach der linearen Alterswertminderungstabelle sowie der Zustandswertminderung nach Heideck. Vom erzielten Bausachwert sind gegebenenfalls noch sonstige, außerordentliche Wertminderungen in Abzug zu bringen.

#### Ad Zustandswertminderung

Aufgrund der Tatsache, dass „die Bestimmung der Wertminderung wegen Verschlechterung des Gebäudezustands über den üblichen Verschleiß hinaus (Baumängel und Bauschäden) einen erheblichen Erfassungsaufwand verursachen kann“, stellt diese Methode der Bewertung des Bau- und Erhaltungszustandes eines Gebäudes eine gute Alternative dar. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556).

In Form einer Benotungsskala ist eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes möglich. Unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung ist es möglich eine individuelle Wertminderung des Gebäudes anhand des Zustandsfaktors in die Bewertung aufzunehmen. (BIENERT und FUNK, 2007: S. 293 – 294).

Eine separate Ausweisung der Zustandswertminderung nach HEIDECK wird empfohlen, da sie für die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens von Bedeutung ist. Weiters sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2007: S. 296)

Die Tabelle zeigt die zu vergebenden Zustandsnoten (1 bis 5) zur Ermittlung des Zustandswertes (BIENERT und FUNK, 2007: S. 294).

<b>Zustandsnote</b>	<b>Beschreibung nach Heideck</b>	<b>Heute gültige Beschreibung</b>
1	Neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	Normale Unterhaltung geringen Umfanges	Normalerhalten, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Restwert, des um die Altersabschreibung (progressive Wertminderung nach ROSS bzw. lineare Wertminderung) geminderten gewöhnlichen Herstellungswert, berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: S. 557).

Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in %.

Die folgende Tabelle zeigt die Werte für die diversen Zustandsnoten.

Zustands- note	Abwertungsklasse	Werte
1,00	Neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	Geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	Normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,40 %
2,25		4,78 %
2,50	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	Deutliche Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	Abbruchreif, wertlos	100,00 %

### 4.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Typische Anwendungsgebiete des Ertragswertverfahrens sind Mietwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Garagen und Parkhäuser, Gewerbe- und Industrieliegenschaften, da hier der Ertragswert üblicherweise höher ist als der Sachwert (SEISER und KAINZ, 2011: S. 578).

### **Begründung des gewählten Wertermittlungsverfahrens**

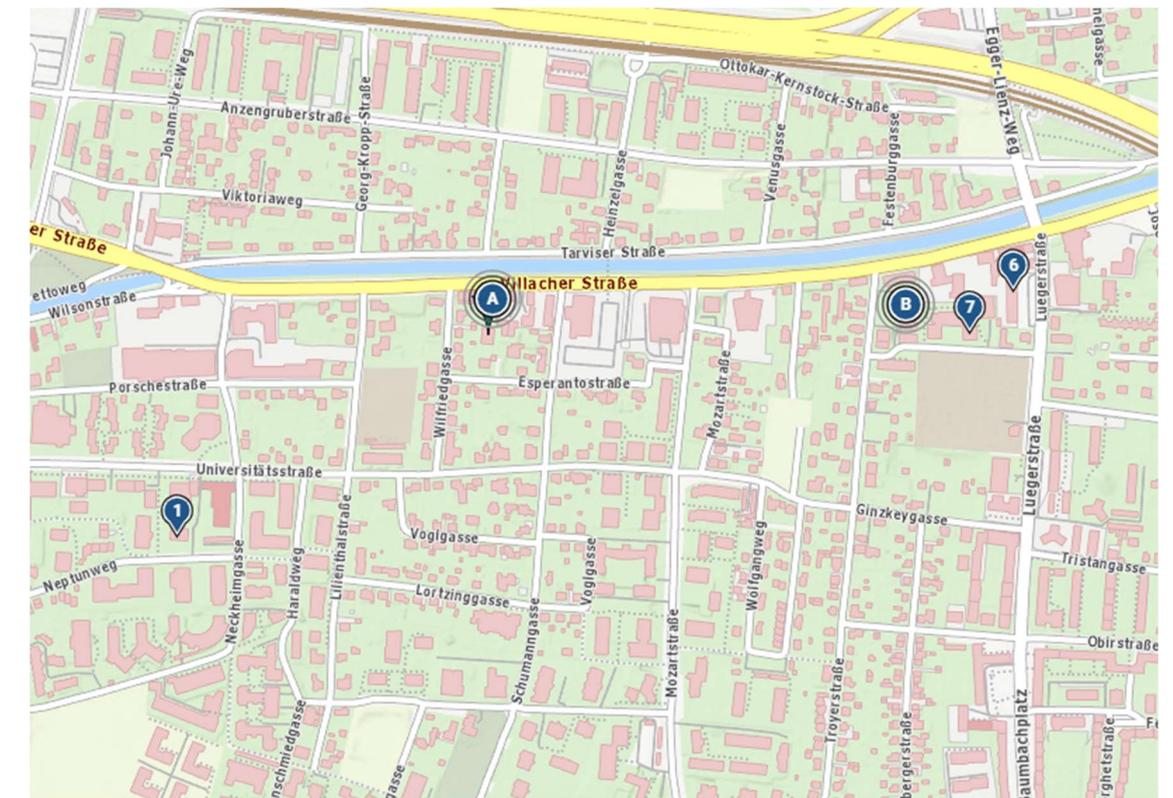
Unter Beachtung des derzeitigen Stands der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wurden von der Sachverständigen folgende Wertermittlungsverfahren ausgewählt:

Im Sinne der Bewertungswissenschaft und auch als sachlich zu rechtfertigenden Gründen, ist für die Bewertung von Eigentumswohnungen, wie in diesem Fall, das VERGLEICHSWERTVERFAHREN als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend. Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile: Badezimmersausstattung, Heizungs- Sanitär- und Elektroinstallationen und der Allgemeinflächen.

#### 4.4. Vergleichswerte

Die Bewertung der gegenständlichen Wohnung erfolgt nach dem Vergleichsverfahren.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden ausreichend Kaufvorgänge erhoben, wobei sich die kaufgegenständliche Wohnung in vergleichbarer Lage befindet, bzw zwei Wohnungen (2/A und 3/A), unter anderem die zu bewertende, im gleichen Gebäude veräußert wurden.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Eigentumswohnung	4610/2023	03.04.2023	118,00	2.457,63 €	2.790,02 €
2/A	Eigentumswohnung	3474/2020	14.02.2020	78,93	2.090,46 €	2.813,85 €
3/A	Eigentumswohnung	5139/2021	22.04.2021	35,95	2.225,31 €	2.817,82 €
4/B	Eigentumswohnung	9717/2022	16.09.2022	44,00	2.272,73 €	2.663,45 €
5/B	Eigentumswohnung	236/2023	09.11.2022	119,04	1.806,12 €	2.098,65 €
6	Eigentumswohnung	872/2025	17.01.2025	104,70	1.604,58 €	1.627,94 €
7	Eigentumswohnung	230/2025	20.11.2024	80,41	2.487,25 €	2.550,04 €

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen

Die Valorisierung der Verkaufspreise dient dazu, unterschiedliche Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen.

Bei einer jährlichen Valorisierung von 6,73 % (lt. ImmonetZT jährliche Preisanpassung) errechnet sich ein Mittelwert von rund € 2480,--/m<sup>2</sup> WFL. Das Kellerabteil ist darin eingepreist.

$$\sim 75 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{€ } 2.480,-- \quad = \quad \text{€ } 186.000,--$$

**Vergleichswert W 14 grd****€ 186.000,--**

Aufgrund der zu erneuernden Fenster sieht die SV einen Abzug nach Heideck Note 2,5 lt. Tabelle von 8,09 % als realistisch an.

Vergleichswert	€ 186.000,00
Minus 8,09%	€ <u>15.047,40</u>
	€ 170.952,60

Grd. € 171.000,--

**Vergleichswert W 14 € 171.000,--**

Für die Garage G 6 wird ein Preis von € 1.000/m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.

$$\text{Garage} \quad \sim 14,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{€ } 1.000,-- \quad = \quad 14.000,--$$

**Zeitwert Garage G 6 14.000,--****Gesamtobjekt**

Wohnung	€ 171.000,--
Garage	€ <u>14.000,--</u>
Summe	€ 185.000,--

## **5. Verkehrswert**

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen.

Der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Rechenwert entspricht der Meinung und Markterfahrung der Sachverständigen und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

**Verkehrswert Wohnungseigentum an**  
**Wohnung W 14 G 6**  
**€ 185.000,--**

## **6. Inventar**

Es befindet eine Einbauküche mit Unter- und Oberschränken in der Wohnung. Sie hat folgende E-Geräte eingebaut: Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Kühlschrank. Weiters befinden sich ein Sideboard und 2 Stühle in der Küche. Die SV bewertet die Küche im eingebauten Zustand mit einem Pauschalbetrag von € 1500,--.

Weitere Möbel in der Wohnung sind:

Schlafzimmer: Kasten, Ehebett, Nachtkästchen, Kommode

Wohnzimmer: Esstisch, 6 Stühle, Schlafsofa, Schreibtisch, Drehstuhl,  
Wohnzimmerschrank, Kommode, Couchtisch

Vorraum: Kommode, Schuhablage, Garderobe

Balkon: Holztisch, 3 Holzstühle

Bad: Waschmaschine, Holzregal

WC: Einbaukasten

Für gebrauchte Möbel finden sich schwer Käufer und wird der Gesamtwert mit € 1000,-- von der SV angenommen.

Eingebaute Küche	€ 1.500,--
Restl. Möbel	<u>€ 1.000,--</u>
Summe	€ 2.500,--

**Inventar € 2.500,--**

## **7. Schlusskommentar**

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behält sich die SV vor, auch das Gutachten zu ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Im Besonderen ist darauf zu verweisen, dass der Ermittlung des Verkehrswertes die bisher bekannte Marktsituation zu Grunde gelegt wurde.

Ebenthal, am 07.04.2025

Die Sachverständige

Gabriele Lazzari