Alois Maier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Immobilien,
A-9063 Maria Saal, Trattenweg 6,
Telefon 04223 3234/Handy 0664 73481378, e-mail: maialo@hotmail.com

Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 15. 8. 2031

Geschäftszahl des Gerichtes
17 E 46/26x

Auftraggeber: **Bezirksgericht Villach**
Peraustraße 25
9500 Villach

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: Republik Österreich, vertr. d. d. Finanzprok., diese
vertreten durch: FA Österreich, DS 61, Meister-Friedrich-Str. 2, 9500 Villach
Verpflichtete Partei: Johann Otto Ebner, 10.11.1952, Draupromenade 19, 9500 Villach
wegen: € 60.843,70 s. A.
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN
betreffend die Liegenschaft
EZ 941 GB 75446, Seebach



Verkehrswert der Liegenschaft: € 396.000,00

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-13T14:33:49+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Inhalt

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 KURZÜBERSICHT ... 3
1.2 ZUSAMMENFASSUNG ... 3
1.3 AUFTRAG ... 3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS ... 3
1.5 VORBEMERKUNG ... 4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG ... 6
1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS ... 6
1.8 KURZGUTACHTEN ... 7
2 BEFUND ... 8
2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG ... 8
2.2 GRUNDBESITZ ... 8
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ... 9
2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN ... 9
2.5 FLÄCHENWIDMUNG ... 9
2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE ... 10
2.7 ZUBEHÖR ... 10
2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG ... 10
2.9 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE ... 10
2.10 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN ... 11
2.11 HORA ... 11
2.12 MOBILFUNKANLAGEN ... 11
2.13 ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN ... 12
3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG ... 14
3.1 ALLGEMEINES ... 14
3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN ... 14
3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN ... 15
3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN ... 15
3.5 BEWERTUNG ... 17
3.5.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN ... 17
3.5.2 BODENWERT ... 17
3.5.3 VERGLEICHSWERT ... 18
3.6 VERKEHRSWERT ... 18
4 ANLAGENVERZEICHNIS ... 18

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Villach
	Peraustraße 25
	AT 9500 Villach
Liegenschaft	Baugrundstück in Landskron
	Hugo-Wolf-Straße
	AT 9523 Villach-Landskron
	Einlagezahl 941, Grundbuch Seebach (75446),
	Bezirksgericht Villach
Stichtag	29.09.2026

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Vergleichswert	396.000,00
Verkehrswert gerundet	**396.000,00**

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 941 GB 75446, Seebach zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 29.09.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,15 Uhr besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.4 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 17 E 46/26x des Bezirksgerichtes Villach.

1.5 VORBEMERKUNG

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden und zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen und dem damit verbundenen Informationsstand. Es wird unterstellt, dass sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und die Bauausführung konsensgemäß erfolgt ist. Sollten nachträglich wertrelevante Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und die Anpassung seiner Meinung vor.
Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu bemerken ist auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfalle jederzeit, insbesondere kurzfristig – am Markt realisierbar ist. Erfahrungsgemäß liegt der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes. Der zu erzielende Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht.
Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.
Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsauszug ungeprüft zu Grunde gelegt, auch wird für die Richtigkeit von Maßangaben in Plänen nicht gehaftet. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.
Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen, Untersuchungen auf Schädlingsbefall und auf Vorhandensein schadstoffbelasteter Materialien und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt. Das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

Allfällige mündliche, dem Gutachten zu Grunde liegende Behördenauskünfte werden als richtig angenommen. Eine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte kann jedoch nicht übernommen werden.
Außerbücherliche Rechte und Lasten können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie bekannt gegeben werden. Bei Baulichkeiten wird davon ausgegangen, dass es sich um kein Superädifikat handelt.
Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht aus Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.
Die Liegenschaft scheint im Verzeichnis der Altlasten nicht auf. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.
Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Erzielung von Erträgen oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen, da die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges besteht.
Erwerber solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.
Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 1. 4. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung

durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 29.09.2026.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 29.09.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,15 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 941 GB 75446, Seebach vom 20.09.2026,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Magistrat Villach, Wasserwerk Villach, Abwasserverband Ossiacher See,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster, Lärminfo, HORA und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Villach und Finanzamt Österreich,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/92,
- *Immobilienpreisspiegel 2026*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: *„Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“*,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen.

1.8 KURZGUTACHTEN

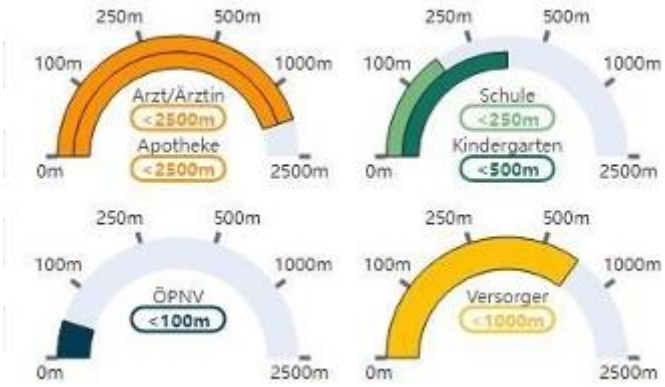
Bezirksgericht Villach 17 E 46/26x

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Baugrundstück in Landskron
GBNr.:	75446,
Grundbuch:	Seebach
EZ:	941
Grundstücksnr.:	544/11
BLNr.:	1
Liegenschaftsadresse:	Hugo-Wolf-Straße
PLZ/Ort:	9523 Villach-Landskron
Kategorie:	bebaubare Liegenschaft
Beschreibung (WE):	Eben gelegenes Baugrundstück südlich der Triester Bundesstraße B 83, auf Höhe des Baumarktes Mössler. Dreieckige Flächenform.
Grundstücksgröße:	1.981 m²
Objektgröße:	entfällt
Anschlüsse:	Anschluss an Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromnetz ist möglich
Baubewilligung:	entfällt
Benützungsbewilligung:	entfällt
Widmung:	Bauland - Wohngebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	29.09.2026
Schätzwert:	**€ 396.000,00**
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	keine

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Villacher Stadtteil Landskron, in der Hugo-Wolf-Straße, unmittelbar südlich der Triester Bundesstraße B 83, auf Höhe des Baumarktes Mössler. Der Zufahrtsweg zweigt in diesem Bereich südlich ab. Infrastrukturelle Einrichtungen sind im Nahbereich der Liegenschaft vorhanden. Die Entfernung ins Stadtzentrum beträgt ungefähr 4 km.



2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   544/11  G Gärten(10)        *     1981
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Die Liegenschaftsanschrift ist Hugo-Wolf-Straße.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist

```
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Johann Ebner
     GEB: 1952-11-10 ADR: Hauptplatz 10   9500
      a 7826/1984 Schenkungsvertrag 1983-01-11 Eigentumsrecht
```

Eigentümer der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Als herrschendes Gut ist in A2 L-NR 1 a die Grunddienstbarkeit der Zuleitung des Kraft- und Lichtstromes an Gst. 544/1 eingetragen. Sonstige Dienstbarkeiten und Reallasten scheinen im Grundbuch nicht auf. Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan des Magistrates der Stadtgemeinde Villach besteht die Flächenwidmung „Bauland - Wohngebiet“.
Hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten gilt der textliche Bebauungsplan vom 30. April 2014.
Seitens des Magistrates Villach wurde diesbezüglich folgendes mitgeteilt:

Flächenwidmungsplan – Bestätigung

Sehr geehrter Damen und Herren!
Es wird hiermit bestätigt, dass die nachstehend angeführten Grundstücke auf Basis des dem Magistrat der Stadt Villach zur Verfügung stehenden digitalen Grundstückskatasters im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach wie folgt ausgewiesen sind:

Grundstück 544/11, Katastralgemeinde 75446 Seebach:
ERSTMALIGE BAULANDWIDMUNG:

- **seit mindestens 19.11.1982 bis 23.05.1996** im Ausmaß von 993m² als „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ verordnet.
- **seit 24.05.1996 bis heute** im Ausmaß von 993² als „Bauland - Wohngebiet“ verordnet.

- **seit mindestens 19.11.1982 bis 17.11.2011** im Ausmaß von 988m² als „Grünland – Grünland an der Straße“ verordnet.

- **seit 18.02.2011 bis heute** im Ausmaß von 988m² als „Bauland - Wohngebiet“ verordnet.

Entsprechend den uns von anderen Behörden und Fachstellen zur Verfügung gestellten Unterlagen sind im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach innerhalb der angeführten Grundstücke keine **Nutzungseinschränkungen** ersichtlich gemacht.
Obligatorisch zu beachten sind etwa gegebenenfalls vorhandene (erdverlegte) Leitungsführungen/Infrastrukturen, eventuell (grundbücherlich) festgelegte Dienstbarkeiten, bodenkörperspezifische sowie tiefbautechnische Verhältnisse oder allgemeine topographische Gegebenheiten.
Die gegenständlichen Grundstücke betreffend sind von der Stadt- und Verkehrsplanung des Magistrates der Stadt Villach keine privatwirtschaftlichen **Vereinbarungen, Verträge oder Verpflichtungserklärungen** (z. B „Bebauungsverpflichtungen“, „Baulandverträge“) nach den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes abgeschlossen worden.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Grundstück ist nicht bebaut. Derzeit befinden sich Schafe und Hühner sowie ein diesbezüglicher Unterstand auf dem Grundstück. Nach Auskunft der Gattin des Verpflichteten erfolgt diese Nutzung im Verwandtenkreis. Eine Vereinbarung besteht nicht.

2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück hat eine Dreieck ähnliche Flächenform und ist eben gelegen. Es grenzt im Süden an die Hugo-Wolf-Straße, im Osten an eine verbaute Nachbarliegenschaft und im Norden an die Triester Straße B 83. Zur Straße hin befinden sich ein Erdwall sowie einige Bäume, wodurch die Lärmbelastung sich im Bereich von 60 -65 dB bewegt (Lärmkarte Straßenlärm in der Anlage).

2.9 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

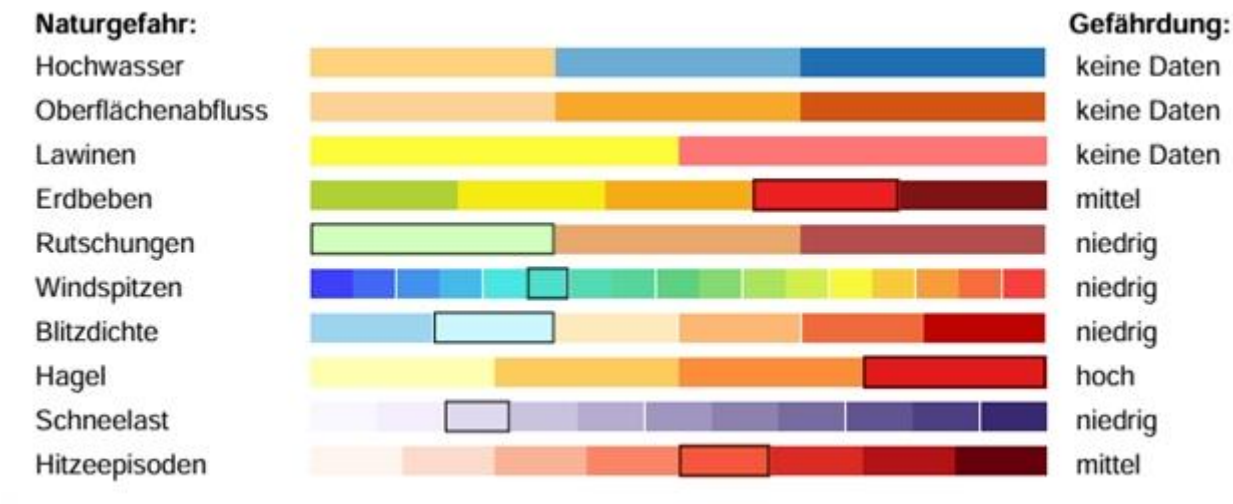
Wasserversorgung - Anschluss an öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung - Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal sowie
Stromversorgung - Anschluss an Stromnetz
ist möglich.

2.10 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens ist seitens des Finanzamtes Österreich eine Mitteilung über den Einheitswert beim SV nicht eingelangt.
Laut Mitteilung des Magistrates Villach bestehen hinsichtlich der Liegenschaft Grundsteuerrückstände in Höhe von € 233,30.

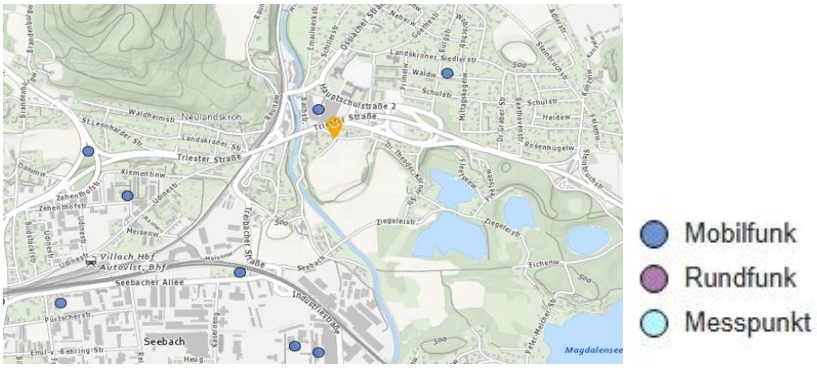
2.11 HORA

Nach HORA-PASS ist die Gefährdung der Liegenschaft durch Naturgefahren wie folgt gegeben:



2.12 MOBILFUNKANLAGEN

Die im Nahbereich der Liegenschaft vorhandenen Mobilfunkanlagen sind in der Abfrage der Internetseite "senderkataster.at" ersichtlich:



2.13 ALTLASTEN/VERDACHTSFLÄCHEN

Die Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.



Erläuterung:
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).
Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 941 GB 75446, Seebach zu ermitteln.
Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).
Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.
Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.
Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u. 2. LBG).

3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt

auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft, abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten).
Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis von Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.
Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück weitestgehend übereinstimmen. Differenzen sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.
Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller

Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.
Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.
Vom Herstellungswert sind die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaues an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die wirtschaftliche Wertminderung wird insbesondere verursacht durch einen, den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbau (z. B. Grundriss, Gestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion etc.), eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung (verlorener Bauaufwand), die den neuen Anforderungen nicht entspricht, ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige, die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.
Der Abschlag der Wertminderung erfolgt in Prozenten des Herstellungswertes. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden (lineare Wertminderung oder Wertminderung nach Ross). Die Abschreibung nach Ross wird in der Wertermittlungspraxis verbreitet angewandt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes hat sich in der Praxis die Einteilung in Zustandsnoten als zweckmäßig ergeben. Im Einzelnen bedeuten diese

Zustandsnoten:			Wertminderung %
Note	1	neuwertig, mängelfrei	0,00
	1,5		0,32
	2	normal erhalten, nur übliche	2,49
	2,5	Erhaltungsarbeiten	8,09
	3	(deutlich) reparatur-(instandsetzungsbe-) bedürftig	18,17
	3,5		33,09
	4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49
	4,5		75,32
	5	wertlos, abbruchreif	100,00

3.5 BEWERTUNG

Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen und das (die) angewendete(n) Verfahren.
Bedacht genommen wird auch auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.
In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Vergleichswertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

3.5.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert, der sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände (siehe auch Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren)ergibt.

3.5.2 BODENWERT

In der Zeitschrift Gewinn werden die Baugrundpreise im Bereich Villach, Landskron/Ossiacher See mit € 200,00 bis € 320,00 angegeben. Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rund € 130,00 und rund € 324,00 gehandelt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Dies ergibt unter Berücksichtigung eines Valorisierungsfaktors von 4,88 % einen Mittelwert von rund € 240,00.
Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die gegebene Lärmbelastung, wird ein Quadratmeterpreis von € 200,00 vertreten.
Es errechnet sich daher:
Grundstück Nr. 544/11, Baugrundstück
Bauland, Wohngebiet, baureifes Land
1.981,00 m² Grundfläche à 200,00

Grundstückswert	**396.200,00**	
Bodenwerte gerundet		**396.000,00**

3.5.3 VERGLEICHSWERT

Bodenwert	396.000,00	
Vergleichswert der Liegenschaft		**396.000,00**

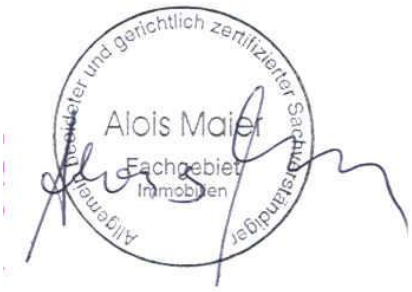
3.6 VERKEHRSWERT

Da sämtliche bewertungsrelevanten Umstände bereits im Vergleichswert Berücksichtigung gefunden haben, kann der Verkehrswert der Liegenschaft mit dem ermittelten Vergleichswert festgesetzt werden.

Vergleichswert	396.000,00	
Verkehrswert zum 29.09.2026 (gerundet)		**396.000,00**

Maria Saal, 13. Oktober 2026

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

4.1. Grundbuchsauszug
4.2. Katasterplan
4.3. Ortsplanausschnitt
4.4. Farbluftbild
4.5. Widmungsinformation
4.6. HORA-Pass
4.7. Lärmkarte Landesstraße
4.8. Altlasten
4.9. Senderkataster
4.10. Lageplan Kanal
4.11. Gemeindeabgaben
4.12. Vergleichswertstatistik
4.13. Fotodokumentation