



**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. 2026*

*Geschäftszahl des Gerichtes*  
17 E 35/24a

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

## **EXEKUTIONSSACHE**

**Betreibende Partei:** Edith Waldner, geb.17.5.1967, St. Martiner Straße 112,  
9500 Villach  
**vertreten durch:** Mag. Paolo Caneppele, RA in 9020 Klagenfurt  
**Verpflichtete Partei:** Trent Humphreys, geb.28.8.1972, St. Martiner Straße  
112, 9500 Villach  
**wegen:** **€ 956,56 s. A.**  
**(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)**

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

**betreffend die Liegenschaft**  
**EZ 573 GB 75441, St. Martin**  
**Miteigentumsanteil B-LNR 9**



**Verkehrswert des**  
**Miteigentumsanteiles:**

**€ 156.200,00**

## Inhalt

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	KURZÜBERSICHT .....	3
1.2	ZUSAMMENFASSUNG.....	3
1.3	AUFTRAG .....	3
1.4	ZWECK DES GUTACHTENS .....	4
1.5	VORBEMERKUNG.....	4
1.6	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	5
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	5
1.8	KURZGUTACHTEN .....	6
2	BEFUND .....	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	8
2.4	DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN .....	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG .....	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE .....	9
2.7	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	9
2.8	DAS WOHNHAUS .....	9
2.9	WOHNUNGSEIGENTUM .....	10
2.10	BESCHREIBUNG MITEIGENTUMSANTEIL Eigentumswohnung W 2 Norden .....	11
2.11	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE .....	13
2.12	VERWALTUNG / EINHEITSWERT .....	13
2.13	ENERGIEAUSWEIS .....	13
2.14	ALTLASTEN .....	13
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	14
3.1	ALLGEMEINES .....	14
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	15
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	15
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN .....	16
3.5	BEWERTUNG.....	17
3.5.1	SACHWERTVERFAHREN .....	18
3.5.2	BODENWERT.....	18
3.5.3	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT .....	18
3.6	Sachwert der Liegenschaft .....	19
3.7	Verkehrswert.....	19
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	20

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 KURZÜBERSICHT

<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Villach Peraustraße 25 AT 9500 Villach
<b>Liegenschaft</b>	Eigentumswohnung W 2 Norden St. Martiner-Straße 112 AT 9500 Villach Einlagezahl 573, Grundbuch St. Martin (75441), Bezirksgericht Villach
<b>Stichtag</b>	10.12.2024

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

### 1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	164.401,45
Ertragswert	164.352,95
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	164.401,45
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>156.200,00</b>

### 1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert des Miteigentumsanteiles B-LNR 9 der Liegenschaft EZ 573 GB 75441, St. Martin zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 10.12.2024 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,45 Uhr im Beisein von Herrn Trent Humphreys 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 35/24a 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. Ein zu erzielender 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 eigenen 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. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen. Der

Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt, das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

### **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.

Erwerbern 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 bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

## **1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG**

Die Wertermittlung erfolgt per 10.12.2024.

## **1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS**

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 10.12.2024 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 10,45 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 573 GB 75441, St. Martin vom 6. 12. 2024,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Villach,

- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Villach und Finanzamt Villach,
- Unterlagen und Auskünfte, zur Verfügung gestellt bzw. erteilt von Herrn Trent Humphreys und von Frau Edith Waldner-Rabinig als Hausverwalterin,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/1992,
- *Immobilienpreisspiegel 2024*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802-1*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

## 1.8 KURZGUTACHTEN

### Bezirksgericht Villach

<b>Wegen:</b>	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
<b>Kurzbeschreibung:</b>	Eigentumswohnung W 2 Norden
<b>GBNr.:</b>	75441,
<b>Grundbuch:</b>	St. Martin
<b>EZ:</b>	573
<b>Grundstücksnr.:</b>	994
<b>BLNr.:</b>	9
<b>Liegenschaftsadresse:</b>	St. Martiner-Straße 112
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Kategorie:</b>	Eigentumswohnung
<b>Beschreibung (WE):</b>	Die Liegenschaft liegt ungefähr 150 m östlich der Kreuzung Tiroler Straße - Bleiberger Straße im Villacher Stadtteil St. Martin. Das Gebäude wurde in mehreren Abschnitten ab dem Jahre 1954 errichtet. Zuletzt wurde 2011 Änderung und Umbau

	eines Windfanges bewilligt. Insgesamt guter bis mittlerer Bau- und Erhaltungszustand. Im Wohnhaus sind drei Wohneinheiten vorhanden. Die Wohnung W 2 Norden hat eine Wohnnutzfläche von 72,82 m <sup>2</sup> zuzüglich Abstellraum mit 10,83 m <sup>2</sup> und liegt im Erdgeschoss
<b>Grundstücksgröße:</b>	915 m <sup>2</sup>
<b>Objektgröße:</b>	83,65 m <sup>2</sup>
<b>Anschlüsse:</b>	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
<b>Baubewilligung:</b>	vom 17. 3. 1954, Zl. 1360/53/2 und mehrere bis 27. 9. 2011
<b>Benutzungsbewilligung:</b>	zuletzt Bauvollendungsmeldung vom 2. 12. 2011
<b>Widmung:</b>	Bauland - Wohngebiet
<b>Bestandsverhältnisse:</b>	keine
<b>Stichtag:</b>	10.12.2024
<b>Schätzwert:</b>	<b>€ 156.200,00</b>
<b>Beschreibung des Zubehörs:</b>	kein Zubehör
<b>Wert des Zubehörs:</b>	kein Zubehör
<b>Lasten:</b>	keine
<b>Sonstige Hinweise:</b>	die Objektgröße stellt die Gesamtnutzfläche der Wohnung dar

## 2 BEFUND

### 2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Villacher Stadtteil St. Martin in der St. Martiner Straße, ungefähr 150 m östlich der Kreuzung Tiroler Straße - Bleiberger Straße. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Entfernung ins Stadtzentrum beträgt ungefähr 3 km. Die Lage kann allgemein als gute Wohnlage eingeschätzt werden.

### 2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  994      GST-Fläche             915
           Bauf.(10)             169
           Gärten(10)           746  St.Martiner-Straße 112

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

### 2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist Herr

**Trent Humphreys, geb. 1971-08-28**

zu 255/1.000 Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum an W 2 Norden untrennbar verbunden ist, Eigentümer der Liegenschaft.



## **2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN**

Dienstbarkeiten und Reallasten sind im Grundbuch nicht eingetragen:

## **2.5 FLÄCHENWIDMUNG**

Laut Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Villach besteht die Flächenwidmung „Bauland – Wohngebiet“.

## **2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE**

Das Wohnungseigentumsobjekt wird vom Eigentümer bewohnt.

## **2.7 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

Das Grundstück hat eine längliche, Rechteck ähnliche Flächenform mit einer Länge von ca. 65 m und einer Breite zwischen ungefähr 10 m und 21 m. Es grenzt im Süden an die St. Martiner Straße, im Osten und Westen an verbaute Nachbarliegenschaften. Im Norden an unverbaute Grundstücke. Die Liegenschaft ist im östlichen Teil mit dem Wohnhaus St. Martiner Straße 112 bebaut, der westliche anschließende Grundstücksbereich ist unverbaut. Das Grundstück ist eben gelegen, nach Norden hin steil abfallend. Die Liegenschaft ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, an der Südseite zur Straße hin Thujenhecke. Offener Zugang zum Garagenbereich, Gehtüre im östlichen Teil.

## **2.8 DAS WOHNHAUS**

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet, ist teilweise unterkellert und besteht ansonsten aus Erd- und Obergeschoss. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Bitumenschindeln gedeckt. Dachrinnen und Abfallrohre sind vorhanden. Das Gebäude ist außen mit einem Vollwärmeschutz und einem Edelputz

versehen. Es wurde im Zusammenhang mit der Baubewilligung vom 17. 3. 1954, Zl. 1360/58/2 errichtet - Benützungsbewilligung vom 18. 9. 1958 - und in weiterer Folge in den Jahren 1960 bis 1972 durch Um- und Zubauten erweitert. Der Austausch der Fenster, Einbau Erdgasheizung, Sanierung und Neueindeckung des Daches mit Bitumenschindeln wurden 1998 angezeigt. Im Jahre 2011 wurde Änderung und Umbau des Windfanges bewilligt (Bescheid vom 27. 9. 2001, Zl. 2831/A/5/S/TF/Mo, Bauvollendungsmeldung mit Bestätigung der befugten Unternehmen vom 2. 12. 2011).

Die Anbringung des Vollwärmeschutzes, teilweiser Austausch der Fenster sowie Dämmung der Keller und Geschoßdecken wurde mit 21. 7. 2014 mitgeteilt. Insgesamt weist das Gebäude einen mittleren bis guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Ein größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau ist nicht erkennbar.

## 2.9 WOHNUNGSEIGENTUM

Im Zusammenhang mit dem Nutzwertgutachten vom 5. 9. 1993 und dem Sachbeschluss MSch 25/93 vom 5. 10. 1993 wurde mit dem Wohnungseigentumsvertrag vom 7. 12. 1992 Wohnungseigentum begründet, wobei

**Wohneinheit 1 - Süden,**

**Wohneinheit 2 - Norden und**

**Wohneinheit 3 - Westen**

vorhanden sind. Nach dem Nutzwertgutachten sollen der Zugang, die Grünflächen, der Windfang und die Kellerräume gemeinsam genutzt werden.

Im Wohnungseigentumsvertrag ist u. a. in Pkt. Drittens festgehalten, dass der Raum "Bad und WC" in der W 1 durch den Eigentümer der Einheit W 2 mitbenützt werden kann. Mit der Errichtung eines Zubaues (Windfang und Wohnraumerweiterung) über der Terrasse im Jahre 2011 und der Nutzungsänderung der Garage in Bad und Abstellraum - dürfte diese Mitbenutzung nicht mehr aktuell sein. Anzumerken ist, dass der Wohnungseigentumsvertrag in TZ 12413/1993 nicht einliegt.

Mit der Nutzungsvereinbarung vom 9. 10. 2017 (Beilage 4.12.) wurde vor allem die Nutzung der Allgemeinflächen und Zustimmung zu allfälligen Umbaumaßnahmen geregelt. Dem Eigentümer der W 2 Norden (Nutzungsnehmer) steht die Nutzung und Gestaltung des westlichen Grundstücksbereiches zu, während die Miteigentümerin

die Kellerräume benützen darf. Die Nutzungsvereinbarung gilt bis zum Ableben des  
Nutzungsnehmers bzw. eines allfälligen Verkaufes der Miteigentumsanteile an Dritte.

## 2.10 BESCHREIBUNG MITEIGENTUMSANTEIL Eigentumswohnung W 2 Norden

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Wohnungseigentum an der Wohneinheit 2  
Norden verbunden.

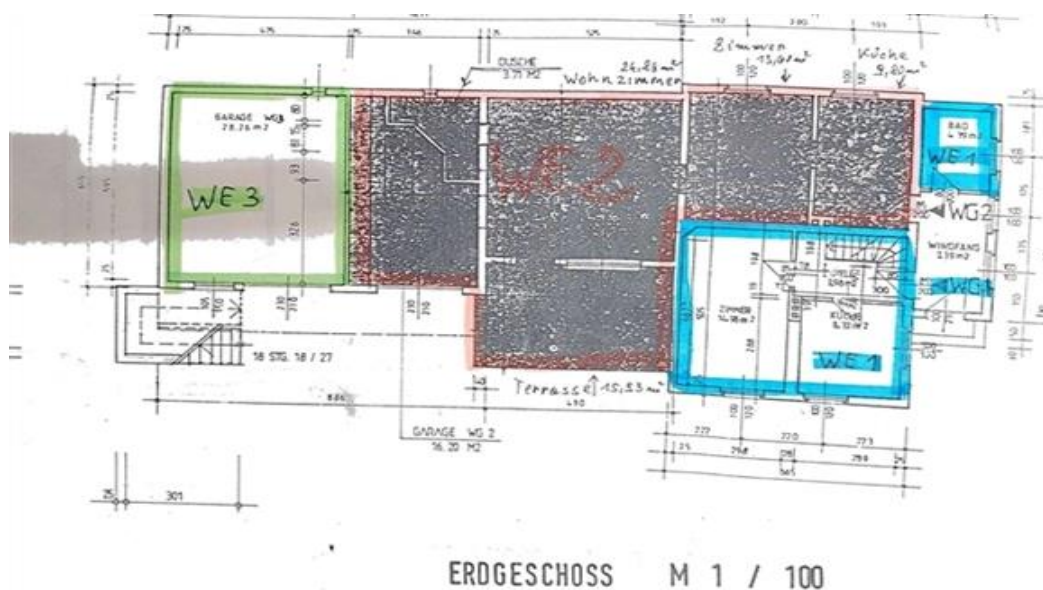
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses.

Lt. Nutzwertgutachten besteht die Wohneinheit aus:

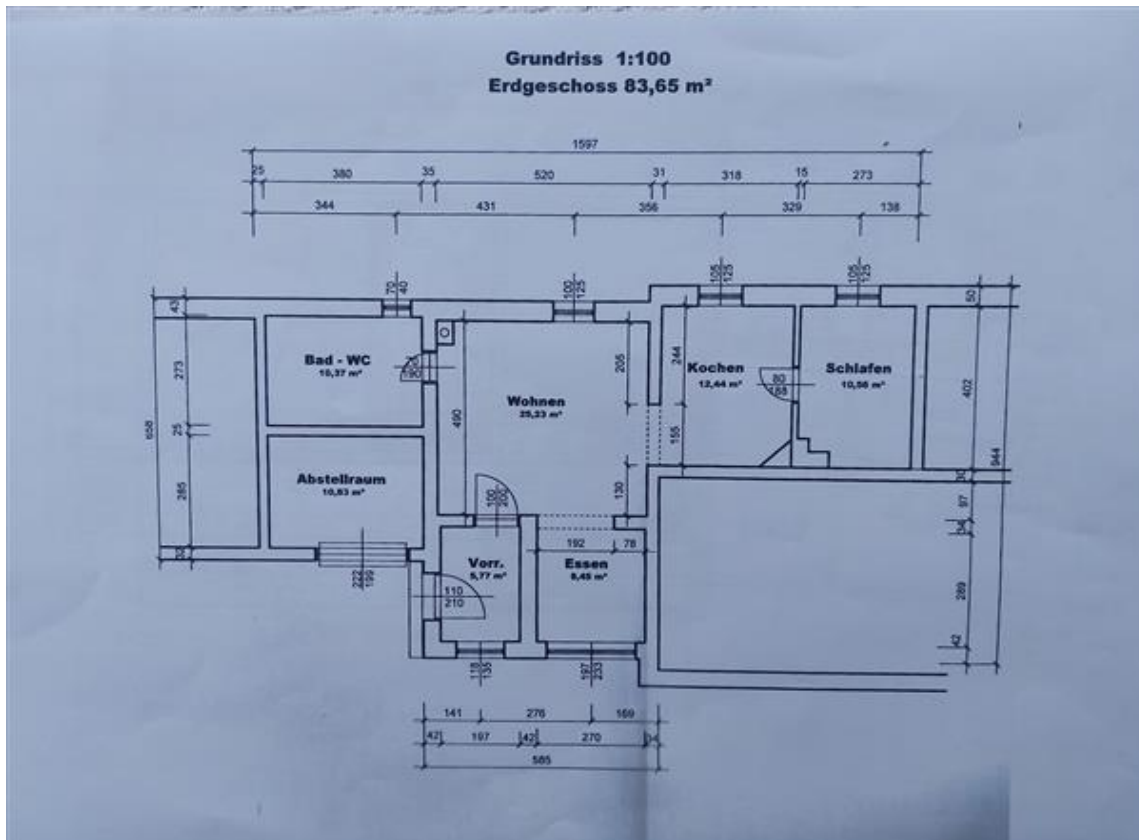
### Wohneinheit 2 - Norden

Küche	9,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,60 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	24,86 m <sup>2</sup>
Dusche WC	3,71 m <sup>2</sup>
	<u>51,97 m<sup>2</sup></u>
Terrasse Süd	<u>15,93 m<sup>2</sup></u>
Garage	<u>16,20 m<sup>2</sup></u>

**NUTZWERT 575**  
**MINDESTANTEIL 255/1000**



Durch die oben angeführten Umbaumaßnahmen ergibt sich nunmehr folgende Raumeinteilung (Plan zur Verfügung gestellt von Herrn Humphreys).



- Windfang - Eingangstüre in Kunststoff mit Glasfüllungen, Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Türe zu
- Wohnen mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster mit Rollläden, offen hin zum
- Arbeitsraum mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 2 Fenster,
- Küche mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt (teilweise Schäden im Verputz), 1 Fenster mit Rollläden,
- Schlafzimmer mit Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster mit Rollläden,
- Bad mit Bodenfliesen, Wandfliesen auf ca. 1,50 m, Wände ansonsten wie Decke verputzt und gefärbelt, Badewanne, Waschbecken, Dusche mit Trennwand, Wandspül-WC,
- Abstellraum - Garagenkipptor, Betonboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Warmwasserboiler mit ca. 120 l Fassungsvermögen.

## 2.11 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung	-	öffentliches Kanalnetz
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag

## 2.12 VERWALTUNG / EINHEITSWERT

Die Verwaltung des Wohnhauses wird von Frau Edith Waldner-Rabinig besorgt. Laut der von ihr zur Verfügung gestellten Aufstellung (Beilage 4.10.) betragen die monatlichen Betriebskosten rd. € 168,00. An Zahlungsrückständen bestehen € 7.389,62. Der Einheitswert wurde nicht angefragt

## 2.13 ENERGIEAUSWEIS

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 auf Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. In Beilage 4.11. befindet sich ein Auszug des Energieausweises vom 14. 7. 2014.

## 2.14 ATTLASTEN

Die Abfrage der Internetseite des Umweltbundesamtes bezüglich Altlasten hat folgendes Ergebnis gebracht:

Bundesland Kärnten

Bezirk Villach Stadt

Gemeinde Villach

Katastralgemeinde St. Martin (75441)

Grundstück 994

**Information:** Das Grundstücke 994 in St. Martin (75441) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder 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.

### **Erläuterungen**

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## **3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG**

### **3.1 ALLGEMEINES**

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 573 GB 75441, St. Martin 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 Rückstaus 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 Sachwertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

### 3.5.1 SACHWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Wert der Gebäude und der Außenanlagen. Der Bodenwert ergibt 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).

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand) ermittelt.

### 3.5.2 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden, unter Berücksichtigung der Preissteigerungen der letzten Jahre, nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen rd. € 140,00 und € 290,00 gehandelt, woraus sich ein Durchschnittswert von rd. € 210,00 ergibt (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage). Lt. Zeitschrift Gewinn 5/24 liegen die Baugrundpreise in Villach St. Martin/Völkendorf zwischen € 200,00 und € 380,00. Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird ein Quadratmeterpreis von € 210,00 vertreten. Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 994, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut

915,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 210,00 192.150,00

74,50 % Abwertung (1) -143.151,75

**Grundstückswert 48.998,25**

#### (1) Abwertung

74,50 % Miteigentumsanteil/anteiliger Grundwert -143.151,75

**Bodenwerte 48.998,25**

### 3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in Kranewitter veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen

Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel)

vorgenommen. Die Berechnung erfolgt nach Nutzflächen.

Eigentumswohnung W 2 Norden, Baujahr 1972, fiktives Baujahr 1995, fiktives Alter des Objektes 29 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 41 Jahre

Gegenüber den im NWGA angeführten Flächenausmaß von insgesamt 84,10 m<sup>2</sup> ergibt sich nach der aktuellen Grundrisskizze eine Gesamtfläche von 83,65 m<sup>2</sup>, welche der Bewertung zu Grunde gelegt wird.

### **gewöhnliche Herstellungskosten**

#### **Wohnnutzfläche**

72,82 m <sup>2</sup> à 2.700,00	196.614,00
---------------------------------	------------

#### **Abstellraum**

10,83 m <sup>2</sup> à 540,00	5.848,20
-------------------------------	----------

<b>Neubauwert</b>	<b>202.462,20</b>
-------------------	-------------------

#### **Bauwert**

Neubauwert	202.462,20
------------	------------

43,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0)	-87.059,00
--	------------

<b>Bauwert zum Stichtag 10.12.2024</b>	<b>115.403,20</b>
--	-------------------

<b>Bauwerte</b>	<b>115.403,20</b>
-----------------	-------------------

### **3.6 Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert	48.998,25
-----------	-----------

Bauwert	115.403,20
---------	------------

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>164.401,45</b>
----------------------------------	-------------------

### **3.7 Verkehrswert**

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist das kalkulatorische Ergebnis des angewendeten Bewertungsverfahrens kritisch zu würdigen und einer „Nachkontrolle“ zu unterziehen.

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Augenmerk ist hierbei auch

auf die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Arbeitslosigkeit usw. zu legen. Im gegenständlichen Fall wird unter Berücksichtigung der derzeit herrschenden Marktverhältnisse am Realitätenmarkt ein Anpassungsabschlag in Höhe von 5 % als notwendig und angemessen erachtet.

Sachwert	164.401,45
Ertragswert	164.352,95
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0</b>	<b>164.401,45</b>
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-8.220,07

**Verkehrswert zum 10.12.2024 (gerundet) 156.200,00**

**3) negativ wertbeeinflussende Umstände**  
5,00 % Marktanpassung -8.220,07

Maria Saal, 9. Jänner 2025

Der Sachverständige:



#### **4 ANLAGENVERZEICHNIS**

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Katasterplan
- 4.3. Ortsplanausschnitt
- 4.4. Farbluftbild
- 4.5. Widmungsinformation
- 4.6. Grundriss Wohnung
- 4.7. Sachbeschluss Msch 215/92
- 4.8. Nutzwertgutachten
- 4.9. Wohnungseigentumsvertrag
- 4.10. Information Verwaltungskosten
- 4.11. Energieausweis - auszugweise
- 4.12. Nutzungsvereinbarung
- 4.13. Vergleichswertstatistik
- 4.14. Fotodokumentation