



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das

BEZIRKSGERICHT VILLACH

GZ: 17 E 10/26b

Peraustraße 25
9500 Villach

Verpflichtete Partei:

1. Peraustraße 45 Immobilien GmbH

2. Lilihill Capital Group GmbH

3. Mag. Dr. Franz Peter Orasch, geb. 29.06.1970

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft **EZ 394**, KG 75432 Perau,
Peraustraße 45, 9500 Villach, BG Villach.

BETREIBENDE PARTEI:

Raiffeisenbank Region Radkersburg
Halbenrainer Straße 2, 8490 Bad Radkersburg

VERTRETEN DURCH:

Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2, 8010 Garz

VERPFLICHTETE PARTEI:

1. Peraustraße 45 Immobilien GmbH,
zH Gf. Mag. Dr. Franz Peter Orasch, Jauntalweg 14, 9100 Völkermarkt
2. Lilihill Capital Group GmbH,
zH Gf. Mag. Dr. Franz Peter Orasch, Jauntalweg 14, 9100 Völkermarkt
3. Mag. Dr. Franz Peter Orasch, geb. 29.06.1970
Jauntalweg 14, 9100 Völkermarkt

WEGEN:

€ 2.862.410,46 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 394	€ 839.000,00
	WERT ZUBEHÖR	€ 5.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.4	FOTODOKUMENTATION	4
1.3.5	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	12
2.2.4	GEFAHREZONEN	12
2.2.5	VER- UND ENTSORGUNG	13
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	13
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	13
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	13
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	13
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	14
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS	15
2.3.4	ZUBEHÖR	16
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	16
2.3.5.1	KELLERGECHOSS	16
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	17
2.3.6	AUSSENANLAGEN	19
2.3.7	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	19
3.	GUTACHTEN	20
3.1	ALLGEMEINES	20
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	21
3.2.1	VERFAHREN	21

3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	22
3.2.2.1	BODENWERT	22
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	24
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	25
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	26
3.2.2.5	AUSSENANLAGEN	29
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	29
3.2.4	ZUBEHÖR	29
3.3	ERGEBNIS	30
3.3.1	VERKEHRSWERT	30
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	30
4.1	FOTODOKUMENTATION	31

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 394**, KG 75432 Perau, **Peraustraße 45, 9500 Villach**, BG Villach, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Villach, Abteilung 6, MMag. Peter Krenn, Richter, vom 24.03.2026.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

22.04.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 22.04.2026 in der Zeit von 09.45 Uhr bis 11.00 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Mag. Dr. Franz Peter Orasch	- Verpflichtete Partei
Herr Daniel Hasler	- als Vertreter der betreibenden Partei
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Stadt Villach – Bauamt/ Finanz-Abgabenverwaltung.
- Einheitswertanfrage über FinanzOnline.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) – (z.B.: Hora, Lärmschutz, Altlasten)
- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Am Grundbuch/Urkundensammlung des BG Villach.
- Die von Herrn Mag. Dr. Franz Peter Orasch bereitgestellten Unterlagen und Angaben bei der Befundaufnahme

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 FOTODOKUMENTATION

1.3.5 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2026, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2026 der WKO.
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt, bzw. wie folgt:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Ausgangswerte **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart ableiten lassen.

Die Sachverständige empfiehlt jeden potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Die Bewertung etwaiger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkosten werden von der Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

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

Eine darüberhinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.

Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit sie für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse der Beteiligten (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 75432 Perau EINLAGEZAHL 394
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 762/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
143/2 GST-Fläche 1403
Bauf.(10) 188
Gärten(10) 1215 Peraustraße 45

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Peraustraße 45 Immobilien GmbH (FN 539309b)
ADR: Seilerstätte 13/23, Wien 1010
a 8889/2020 IM RANG 7375/2020 Kaufvertrag 2020-09-10
Eigentumsrecht
***** C *****
5 a 55/1976 9148/1989
DIENSTBARKEIT 20 kV-Kabel
hins Gst 143/2 für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 471/2/1971, 8 En 720/1/1975)
13 b 839/2024 IM RANG 749/2023 Pfandurkunde 2023-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.800.000,--
für Raiffeisenbank Bad Radkersburg-Klösch eGen (FN 60353f)
c 4608/2024 Hypothekarklage
(2 C 760/24i, BG-Feldbach)
14 a 762/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.862.410,46
samt 11 % Z daraus seit 2024-03-08
per vierteljährlicher Kapitalisierung,
Kosten EUR 74.031,93 samt 4 % Z seit 2025-10-01,
Antragskosten EUR 12.673,57 für
Raiffeisenbank Region Radkersburg eGen (FN 60353f)
(17 E 10/26b)
b 762/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 13
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Im C-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Lasten darstellt:

Das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht hat auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

TZ 55/1976 9148/1989:

- C-LNR 5: DIENSTBARKEIT 20 kV-Kabel hins Gst 143/2 für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

Diese Dienstbarkeit stellt im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevante Größe dar (siehe Urkunde TZ 55/1976 in den Anlagen).

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

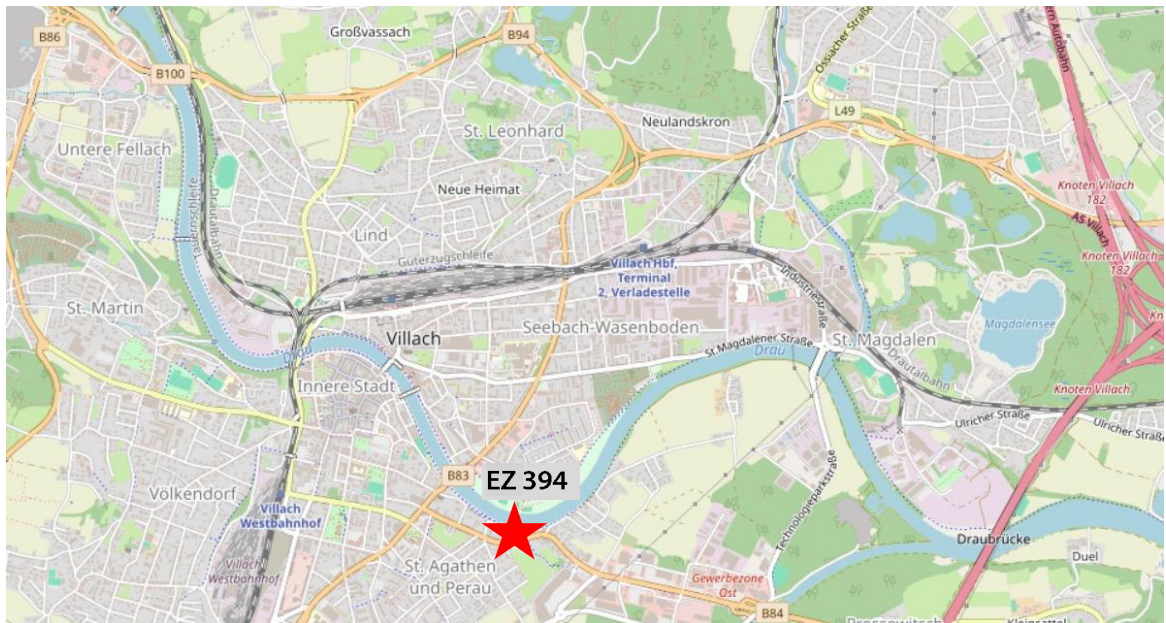


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk/Stadt: Villach
Adresse: Peraustraße 45, 9500 Villach

Liegenschaftslage: Im südöstlichen Teil von Villach, im Stadtteil St. Agathen und Perau gelegen, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Villach erreicht man fußläufig in ca. 15 Minuten, die Draufalbach mit dem Draufalbachweg bzw. die Draufalbachpromenade verlaufen direkt angrenzend im Norden. Die B 84 Ludwig-Walter-Straße im Süden ist vom Wohngebäude nur ca. 50 m entfernt.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Villach-Faaker See liegen ca. 2,5 km entfernt.

Lagebeurteilung: Gute bis sehr gute Wohnlage, in begünstigter Lage - mit Draufalbach und hoher Nachfrage, Immissionen durch den Verkehr auf der B 84 Ludwig-Walter-Straße sind gegeben, siehe Abbildung 3 - Lärmkarte.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Hauptbahnhof-Villach liegt ca. 2 km nördlich der Liegenschaft.

Infrastruktur: Villach bietet eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten auch fußläufig erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	1	6	30	125
Schulen	0	0	0	6	22
Kindergärten	0	0	0	4	11
Arztpraxen	0	0	1	2	14
Apotheken	0	0	0	2	12
Versorgung	0	0	6	13	52
Entfernung zur nächsten Haltestelle	103 m				
Entfernung zur nächsten Schule	756 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	515 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	347 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	385 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

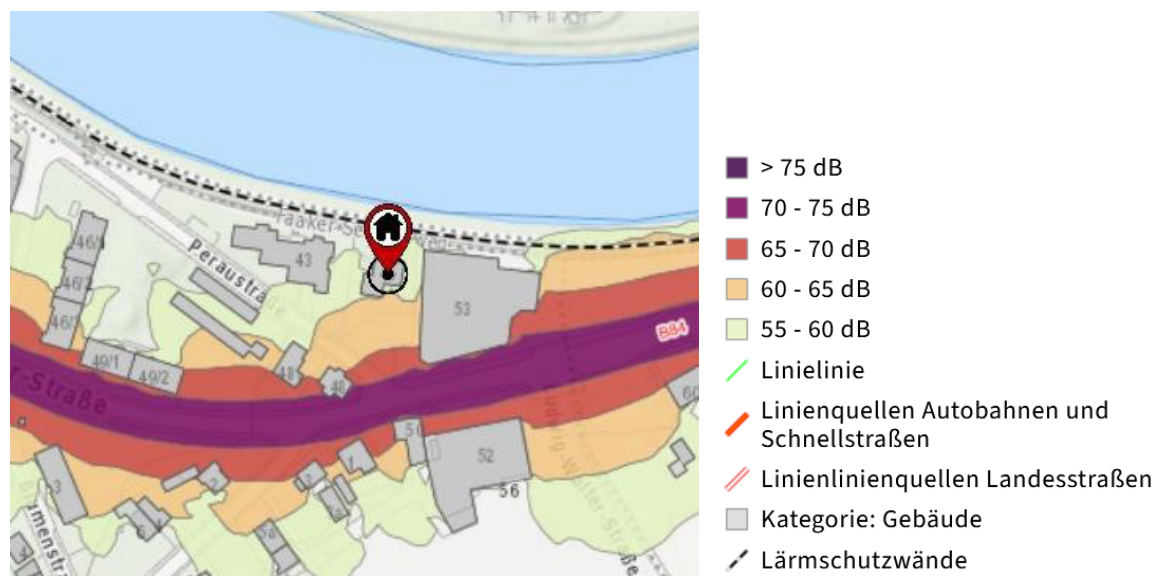


Abbildung 3: LÄRMKARTE – Straße 2022 – 24h

Quelle: © maps.lärminfo.at

Bebauung:

Voll unterkellertes, in das Gelände gebautes **Wohngebäude** mit integrierter **Garage**.



Abbildung 4: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit:

Das Grundstück ist von Norden nach Süden leicht abfallend, mit unregelmäßigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt.

Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft.

Die Hochwasserverbauung der Drau verläuft direkt angrenzend an den Drauradweg bzw. der Draupromenade im Norden.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG



Abbildung 5: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Stadt Villach ist die bewertungsrelevante Liegenschaft als **Bauland - Wohngebiet**, mit einer max. GFZ bis 0,6, bei **offener Bauweise**, ausgewiesen.

Bei **halboffener Bauweise** max. GFZ bis 0,7, bei **geschlossener Bauweise** ist die max. GFZ bis 0,8.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauweise 500 m² zu betragen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Stadt Villach.

2.2.3 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Das bewertungsrelevante Grundstück ist nicht in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen und somit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet. (Abfrage über: www.bmk.gv.at - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).

2.2.4 GEFAHRENZONEN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach-, Lawinen- oder Erosionsgebiete "beherbergen".

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen dienen.

WLV: Wildbach- und Lawinenverbauung - erstellt Gefahrenzonenpläne speziell für Wildbäche und Lawinen (Forsttechnischer Dienst).

BWV: Bundeswasserbauverwaltung - erstellt Pläne für Hochwasserereignisse an Flüssen (wasserbauliche Planung).



Abbildung 6: GZPL Villach

Quelle: © KAGIS

Durch die Hochwasserregulierung im Norden/zur Drau befindet sich die bewertungsrelevante Liegenschaft in keiner der Gefahrenzone.

2.2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

- Energieversorgung: Stromnetz und Gasversorgung durch die KELAG, E-Verteilerschrank Unterputz/Holzgehäuse im Windfang/EG, ein Stromzähler für das gesamte Gebäude, Gas-Hausanschluss mit Zähler und Gashauptabspernung im Heizraum/KG.
- Wasserversorgung: Trinkwassernetz der Stadt Villach.
- Abwasserentsorgung: Kanalnetz der Stadt Villach.
- Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Stadt Villach.
- Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.
- Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss im Haus, abgemeldet, SAT-Antenne am Flachdach.

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände* sind für die **EZ 394** (siehe Kontoauszüge in den Anlagen) bei der Stadt Villach zum Stichtag 22.04.2026 erhoben worden:

Kanalbenützungsgebühr, Abfallgebühr, Wasserbezugsgebühr und Grundsteuer: € 6.283,52

*inkl. Mahngebühren und Gerichtskosten.

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude wurde für eine private Nutzung erbaut und war bei der Befundaufnahme unbewohnt und ungenützt.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Stadt Villach eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen):

WOHNGEBÄUDE:

- 1972/1980** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung des Wohnhauses mit Garage ist vom 02.08.1972, die **Benutzungsbewilligung** vom 12.05.1980. Die Baubeginnmeldung ist vom 03.10.1972, die Baufortschrittsbestätigung vom 12.03.1975.
- 1974** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer Einfriedung ist vom 09.12.1974.
- 2000** Die Meldung über die Errichtung einer Gasfeuerungsanlage ist vom 25.11.2000.

Sanierungsmaßnahmen/Instandsetzungen lt. Bauakt:

- 2011**
- Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren*
 - WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten ca. 8-10 cm)
 - Solaranlage mit Warmwasser-Pufferspeicher, Sonnenkollektoren am Flachdach (15,4 m²)
 - Dämmung der Kellergeschossdecke-Unterseite (EPS-Platten, ca. 5-6 cm)

* Bei der Befundaufnahme wurde stichprobenweise kontrolliert und Produktionsstempel in den Fensterzwischenräumen zwischen 2000 und 2002 festgestellt.

Bebauung:

Wohngebäude: Kellergeschoss, Erdgeschoss.

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen, oder fehlende Maße, sind in den beiliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, der Baubeschreibung und der Befundaufnahme.

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen.

Fundament: Flachgründung aus Beton.

Wände: Massivbauweise, verputzt und gemalt, Außenfassade mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten ca. 8-10 cm, BJ 2011) und Kunstharzputz.

Decken: Beton-Elementdecke (Filigrandecke/Fertigteildecke).

Treppen: Außentreppe: Betonblöcke auf Betonwange, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies, Innentreppe: Spindeltreppe aus Metall.

Dach: Flachdachkonstruktion mit Beton-Elementdecke, Dämmung, Bitumenbahnen oder Kunststoffbahnen und Kiesabdeckung, braun beschichteten Attika-Blechverkleidung.

Heizung/WW: Gas-Heiztherme (Junkers) für die **Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung** mit Kelag-Gas, zusätzliche Solaranlage mit Sonnenkollektoren am Dach, 2 Warmwasser-Pufferspeicher, Heizkörper: wasserführende Sockelheizleisten.

Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen tlw. Aufputz verlegt oder verkleidet. **Funk-Alarmanlage:** (Visonic PowerMaster 30 G2) mit Alarmzentrale im Wohnraum/EG mit Innensirene und Außensirene mit hellem Blitzlicht (an der süd-östlichen Hauskante), angeschlossen an Sensoren – möglicherweise mit Fenster- und Tür-Kontakte die das Öffnen registrieren.

2.3.3 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energietechnisch miteinander zu vergleichen.

Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen.

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB)** unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.

Im gegenständlichen Fall wurde kein Energieausweise vorgelegt.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.3.4 ZUBEHÖR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B.

Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist (Ö-Norm B1802, Pkt. 5.4.4).

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Wertansatz: *Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des Gebrauchswertes.*

Die Bewertung: *Ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten wird der Wert in Abhängigkeit vom Alter (bzw. der Restnutzugsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.*

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 900

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten Zubehör ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und bewertungsrelevantes Zubehör angeführt - genaue Beschreibung siehe Punkt 3.2.4 Zubehör - beschrieben und bewertet wird.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.5.1 KELLERGESCHOSS

Im Inneren vom Windfang im Erdgeschoss über eine Spindeltreppe erschlossen, von Außen über die Garage bzw. das Garagentor im Süden.

Wände: Verputzt/gespachtelt und gemalt, tlw. Vorsatzwände mit Rigipsverkleidung.

Decken: Verputzt/gespachtelt und gemalt, Großteils EPS-Platten (5-6 cm), tlw. mit Rigipsverkleidung.

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster, mit Ornamentverglasung, im Heizraum und ehemaligen Öllageraum Stahlkellerfenster mit Drahtglas, alle über Geländeniveau, Fensterbänke innen und außen: Keine.

Innentüren: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Stahlzargen, Stahltüren mit Stahlzarge zur Garage/Heizraum/Öllageraum, Großteils nur Stahlzargen ohne Türblätter.

Allgemein: Im Kellerbereich sind tlw. Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken an den Wänden erkennbar, Strom- und Installationsleitungen tlw. Aufputz verlegt.

Vorraum 1: Teppichboden, 3 Stufen zum südlichen Kellerniveau, 1 Stufe in der offenen Türlaibung zum Vorraum 2, vom EG zum KG eine **Spindeltreppe** aus Metall, Trittstufenoberfläche mit Teppichboden.

Vorraum 2:	Teppichboden, 2 Kamin-Putztüren, Raumhöhe ca. 2,06 m, im Bereich der Tür zum Kellerraum 1 nur ca. 1,85 m hoch (siehe Foto 7).
Waschraum:	Teppichboden, 1 Niro-Ausgussbecken, 1 Wasserhahn aus der Wand mit Zweihand-Mischarmatur, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler Unterputz ohne Abdeckung, Zu- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine, Sockelheizleiste.
Trockenraum:	PVC-Bodenbelag, Sockelheizleiste.
Kellerraum 1:	Laminatboden, Schimmelbefall am Türblatt, Sockelheizleiste, Raumhöhe ca. 1,90 m.
Heizraum:	Betonboden, auf Kellerbodenniveau Wanddurchbruch, außen mit Lochblechgitter verschlossen, zur Be- und Entlüftung, die Fensterscheibe wurde demontiert. Heiztechnik und Steuerung für die Gastherme und Solaranlage, Gastherme (Junkers) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Kelag-Gas, Abgasrohr in den Kamin, 1 Warmwasser-Pufferspeicher (Gastherme), 1 Warmwasser-Pufferspeicher (von der Solaranlage/Bindl-Energie/300 Liter), Gas-Hausanschluss mit Zähler und Gashauptabsperung.
Tankraum:	Vom Heizraum über erhöhte Stahltüre mit Stahlzarge erschlossen, Betonboden und Wände tlw. mit Dichtanstrich.
Kellerraum 2:	Teppichboden, Kompaktheizkörper mit Thermostatventil hoch an der Wand montiert.
Garage:	Betonboden, manuelles Garagen-Schwinger, Torblatt aus Profilstahlblech, Entwässerungsrinne außen vor dem Garagentor, Wasserhahn/Kaltwasserarmatur aus der Wand, große Wandöffnung zum Abstellraum.
Abstellraum:	Betonboden, Feuchtraum-Steckdosen und Starkstrom-Steckdose.

2.3.5.2 ERDGESCHOSS

Wände:	Verputzt und gemalt, im Bad/WC raumhoch verflies.
Decken:	Verputzt und gemalt, tlw. mit Holz, tlw. mit Dekorpaneelen verkleidet.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren, tlw. mit Fixverglasung, tlw. mit Unterlicht zum Kippen, tlw. versperbar, im Badezimmer mit Ornamentglas, seilgeführt Außenjalousie in Unterputzkasten bei den Fenstern im Süden. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: Braun beschichtet Blech.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzzargen.
Hauseingang:	Überdachter Zugang über eine Außentreppe mit 9 Stufen: Betonblöcke auf Betonwange, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies (tlw. schadhaft), Geländer aus beschichteter Formrohrkonstruktion, Fläche vor der Außentreppe mit Waschbetonplatten befestigt, mit bodenbündigem Gitterrost-Fußabstreifer. Kunststoff-Eingangstür mit Isolierverglasung (mit Ornamentverglasung).

Windfang:	Laminatboden, E-Verteilerschrank Unterputz/Holzgehäuse, 1 Stromzähler, Tür zur Treppe in das Kellergeschoss. <u>Zubehör siehe Punkt 3.2.4.</u>
Büro:	Laminatboden, Deckenfries mit Beleuchtung dahinter, SAT-Anschluss, lose verlegter Telefonanschluss.
Essdiele:	Laminatboden, Gegensprechanlage mit Türöffner zur Einfriedung in der Gehür/Peraustraße, massive Wand/Säule mit zwei baulichen Vertiefungen: Oben mit Holz verkleidets Ablagefach, unten mit eingebautem Kühlschrank, Wandausnehmung/Durchreiche zur Küche, bodentiefe Fenstertüren auf die Loggia im Norden, bogenförmige Wandöffnung zum Wohnraum im Süden und zum Flur im Westen. <u>Zubehör siehe Punkt 3.2.4.</u>
Loggia:	Fliesenboden, 2 durchgehende Betonblöcke führen zum Terrassenniveau, überdacht vom Flachdach/Gebäudedach, Untersicht mit Holz verkleidet.
Wohnraum:	Laminatboden, Bodenniveau 2 Stufen tiefer als Essdiele, eine Stufe L-förmige aus Naturstein (siehe Foto 40), zwei offene Rahmen aus Backsteinen ausgebildet, SAT-Anschluss, Wandnische mit Holzwand und Gehür verschlossen (siehe Fotos 41 + 42), darin befindet sich die Zentrale der Funk-Alarmanlage (Visonic PowerMaster-30 G2), Rissbildung und Putzabplatzung an der Decke (siehe Foto 39).
Flur:	Laminatboden, nach dem WC führen 4 Stufen zum tieferen Bodenniveau vom Badezimmer und den Schlafräumen. <u>Zubehör siehe Punkt 3.2.4.</u>
Küche:	Das Türblatt wurde entfernt, PVC-Bodenbelag, Wandausnehmung/Durchreiche zur Essdiele, U-förmige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Wände dazwischen verflies, Abluft vom Dunstabzug durch die Außenwand/Westfassade. <u>Zubehör siehe Punkt 3.2.4.</u>
WC:	Fliesenboden, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, Haltegriff, Tellerventil zur Be- und Entlüftung in der Wand.
Badezimmer:	Fliesenboden, 2 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, jeweils mit Etagere und Spiegel darüber, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 abgemauerte Dusche mit Duschtasse und Alu-Acrylglass-Duschwand/Schiebetür, Einhand-Mischarmatur, Regenwaldduschkopf und Duschgarnitur, Tellerventil zur Be- und Entlüftung in der Wand, Lautsprecher/Radio im Deckenpaneel.
Schlafrum 1:	Laminatboden, SAT-Anschluss. <u>Zubehör siehe Punkt 3.2.4.</u>
Schlafrum 2+3:	Laminatboden.

2.3.6 AUSSENANLAGEN

- Einfriedung: Komplette eingefriedet: Im Süden/Straßenseite Betonsockel und Betonpfeiler, Füllfelder, Schiebetor/Einfahrtstor und Gekür aus beschichteter Formrohrkonstruktion, Postkasten und Gegensprechanlage/Türklingel am Pfeiler neben der Gekür, im Westen Betonsockel mit grüner Hecke, im Osten tlw. schadhafter Zaun mit Betonpfeiler und Maschendrahtzaun, im Norden (U-förmig Richtung Westen und Osten) Betonstützwand, bis zum Radweg (siehe Schnitt) mit der Hochwasserverbauung.
- Befestigung: Traufenpflaster, befestigte Geh- und Zufahrtsweg aus Beton und Waschbetonplatten.
- Freiflächen: Auf Kellergeschossniveau im Süden und auf Erdgeschossniveau im Norden nahezu ebene Wiesenfläche, an der West- und Ostseite des Gebäudes abgeöschte Wiesenfläche, mit Stufen aus Waschbetonplatten zum Hauseingang, mit diversen Bäumen und Sträuchern bestockt.
- Terrasse: Zwischen Loggia und Stützwand mit unregelmäßigen Natursteinplatten in Beton vergossen befestigt.

2.3.7 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt, mit zum Teil großzügiger Raumaufteilung, das sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand befindet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde zu wenig getan, das Wohngebäude entspricht nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (kein Energieausweis).

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken an den Außenwänden und Schimmelbefall an den furnierten Türblättern im Kellergeschoss, dies ergibt sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Rissbildung und Putzabplatzung an der Decke im Wohnraum/Erdgeschoss.

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Bei Stockflecken und Schimmelbefall spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

- Es herrscht zu viel Feuchtigkeit.
- Die Feuchtigkeit kann nicht abtrocknen.
- Es besteht zu wenig Luftzirkulation.
- Zu viel Feuchtigkeit kann allerdings auch auf eine fehlerhafte Dämmung hinweisen.

Kaminversottung: d.h. die Rauchgase kondensieren noch innerhalb des Kamins, die Feuchtigkeit rinnt an der Innenseite des Kaminschachtes nach unten und tritt bei Öffnungen oder durch die Wand nach außen.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

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 den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen 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 § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und 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.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.**

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem BODENWERT und dem BAUWERT DES GEBÄUDES sowie dem WERT DER AUSSENANLAGEN bestimmt.

Der BODENWERT wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind Werte oder Kaufpreise zu verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Ausgangsbasis für den BAUWERT des Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit derselben Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=NEUWERT).

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.

Dieser Neubauwert wird um die TECHNISCHE WERTMINDERUNG reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommen (Nutzungsfähigkeit). Die angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer bleibt unberührt, die Restnutzungsdauer wird unter **Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren) bestimmt**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der **NF-Tabelle** eingeschätzt:

RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																										
relatives Alter a (A/GND) in % der GND				≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0		
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100		
			1,5	55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90		
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2	50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80		
			2,5	45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70		
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3	40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60		
			3,5	35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50		
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40		
			4,5	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30		
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 534

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, ist eine **Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

Wäre diese Einschätzung nach den Gegebenheiten nicht möglich oder zu unsicher, kann das Ergebnis durch eine wirtschaftliche und bauliche Analyse des Objektes bei Einbeziehung weiterer Kriterien verfeinert bzw. vertieft werden.

Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Peralu**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

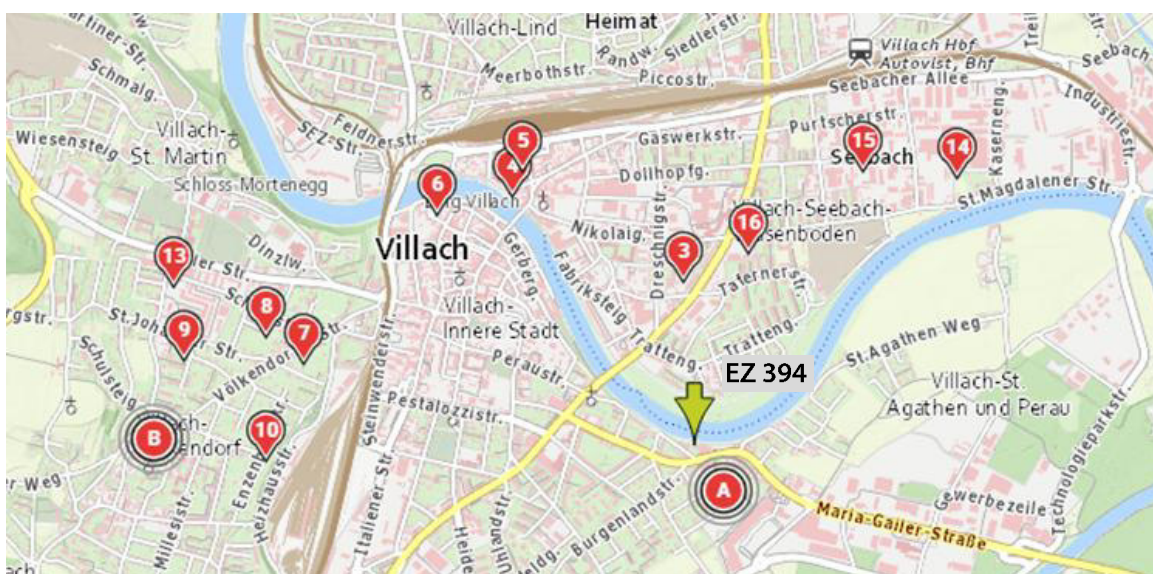


Abbildung 7: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMaps

Daten zu Wohnbauland in Villach:

Minimum:	€	79,70/m ²
Maximum:	€	843,88/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		171
Stichtag:		31.12.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	242,10/m²
Veränderung 2021/2025	€	+6,04 % p.a.

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **16** Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 22.04.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 6,04 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m ² [€]
1/A	Peralu	1237	2025	28.11.2024	155/1	7.786,50	2.525.000,00	2.737.956,14	351,63
3	Villach	4533	2022	28.04.2022	921/6	1.276,00	325.000,00	403.199,68	315,99
5	Villach	5876	2021	12.05.2021	.336/1	1.609,00	543.300,00	705.561,71	438,51
7	Völkendorf	4438	2022	24.02.2022	649/1	3.040,00	912.000,00	1.140.941,86	375,31
8	St. Martin	2358	2024	01.03.2024	1392/10	828,00	280.000,00	316.209,57	381,90
9	Völkendorf	6114	2024	27.05.2024	686/3	909,00	240.000,00	267.583,84	294,37
10	Völkendorf	7859	2023	19.10.2023	640/7	1.579,00	483.174,00	556.364,99	352,35

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von € 358,58/m²**.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (**Lage**, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis** von **€ 360,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in der Gemeinde Weißensee (Quelle: ImmoMarktAnalyse) wie folgt:

Preise nach Wohnlage			
	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	80 €	130 €	274 €
Mittel	102 €	193 €	395 €
Maximum	129 €	270 €	844 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis** von **€ 360,00/m²** liegt somit **im Mittel** der Durchschnittspreise für Baugrundstücke in **guter bis sehr guter Lage**.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 394: 1.403,00 m²

Bodenwert	1.403,00 m ² x € 360,00	€ 505.080,00
-----------	------------------------------------	--------------

Gerundeter Bodenwert	€ 505.100,00
----------------------	--------------

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet.

Definition:

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.

Raumbezeichnung	NFL
<u>KELLERGESCHOSS:</u>	
Vorraum 1	~ 7,00 m ²
Vorraum 2	~15,00 m ²
Waschraum	4,70 m ²
Trockenraum	17,42 m ²
Kellerraum 1	22,52 m ²
Heizraum	8,40 m ²
Tankraum	11,80 m ²
Kellerraum 2	14,82 m ²
Garage	24,78 m ²
Abstellraum	14,40 m ²
SUMME KELLERGESCHOSS	140,84 m²
<u>ERDGESCHOSS:</u>	
Windfang	4,40 m ²
Büro	14,72 m ²
Essdiele	23,40 m ²
Wohnraum	32,00 m ²
Küche	8,88 m ²
Flur	10,49 m ²
WC	1,80 m ²
Badezimmer	6,96 m ²
Schlafrum 1	17,20 m ²
Schlafrum 2	16,00 m ²
Schlafrum 3	12,58 m ²
Loggia	14,00 m ²
SUMME ERDGESCHOSS	162,43 m²

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten/Zubauten kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung**.

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
			A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
2	3	2/3	3,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (BJ 1972): 54 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 3,0 (beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$54/80 = 67,50\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,0 NF 42,0 % RND:
 $0,42 \times 80 = 33,60$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 34 Jahre
Fiktives Alter: 46 Jahre

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes, in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach §10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – 1. Quartal 2025:

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300	(+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → Ø -20% (-/+)

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:
Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,5	0,38
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,5	0,12
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,5	0,14
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,5	0,12
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,5	0,06
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,0	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,5	0,06
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,0	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,5	0,18
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,5	0,14
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,8	0,03
Gesamt	100				1,40	
Einstufung:						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 22.04.2026			
		Quartal 1/2025	Quartal 1/2026
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	138,3
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m² WNFL		€/m² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.755,79
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,40	2.860,00	2.919,10
Stadt-Land-Gefälle in %	100,00	2.860,00	2.919,10
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.920,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und -schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laguner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Loggia, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall **€ 2.920,00 /m²** als Richtpreis für das **Erdgeschoss** angesetzt.

Für das **Kellergeschoss** werden **65 %** vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	140,84 m²	x	1.898,00	€	267.314,32
Erdgeschoss:	162,43 m²	x	2.920,00	€	474.295,60
NEUBAUWERT					€ 741.609,92
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 46/80*100) 57,50 % vom Neubauwert					€ -426.425,70
BAUWERT					€ 315.184,22
Gerundeter BAUWERT					€ 315.200,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2026** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **unterkellert, mittlerer Standard, inkl. USt., auf € 2.595,00 bis 3.645,00/m² NFL.**

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2025 mit **1,092** angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.834,00 bis € 3.980,00/m² NFL.**

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von **€ 2.920,00/m² NFL** liegen somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Stützwände, Außentreppen, usw.) werden von der Sachverständigen mit **6,0 %** des Bauwertes pauschal angesetzt.

Bauwert: 315.200,00/100*6 € 18.912,00

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 18.900,00
--------------------------------------	-------------

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert € 505.100,00

Bauwert Wohngebäude € 315.200,00

Bauwert Außenanlagen € 18.900,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 394	€ 839.200,00
-------------------------------------	---------------------

3.2.4 ZUBEHÖR

Bewertungsrelevante Zubehör wird von der Sachverständigen, ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das vorgefunden Zubehör und den bestehenden Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.

Windfang: Raumhoher Garderobeschrank mit Wandverkleidung und Kleiderhacken.

Essdiele: Holztheke, Anrichte mit Unterschränken, Ablagebord über der Durchreiche.

Flur: Raumhoher Einbauschränk, 2-teilig.

Küche: **Einbauküche**, Ober- und Unterschränke mit glatten Fronten, Schichtstoffarbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit zwei Waschbecken und Einhand-Mischarmatur.

Geräte:

- Geschirrspüler mit Frontabdeckung (Respekta),
- E-Herd mit Cerankochfeld und Backrohr (Siemens), darüber
- Dunstabzug im Oberschränk (Elektrabregenz),
- Kühlschrank mit Frontabdeckung (Liebherr),
- Gefrierschränk mit Frontabdeckung, 4 Laden (Liebherr)

Schlafraum 1: Raumhoher Einbauschränk, 8-teilig.

ZUBEHÖR inkl. USt.	€ 5.000,00
--------------------	------------

3.3 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Im gegenständlichen Fall sind in der Sachwertberechnung alle Eingangsdaten entsprechend dem Bau- und Erhaltungszustand und der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag berücksichtigt worden.

Der ermittelte Sachwert entspricht daher nach der Meinung, den Recherchen und der Markterfahrung der Sachverständigen den aktuellen Marktverhältnissen und erfordert keine weitere Anpassung.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 394, KG 75432 Perau, BG Villach,
beträgt zum Bewertungsstichtag 22.04.2026

€ 839.000,00

In Worten: achthundertneununddreißigtausend Euro



Pusarnitz, am 25.06.2026

.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

Lageplan

Grundrisse und Schnitt

Baubescheide und Baubeschreibungen

Kontoauszug Stadt Villach: Kanalbenützungsgebühr, Wasserbezugsgebühr, Abfallgebühr und Grundsteuer

Bescheid TZ 55/76