



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 15.08.2026

Geschäftszahl des Gerichtes
17 E 12/26x

Auftraggeber: Bezirksgericht Villach
Peraustraße 25
9500 Villach

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: meine Heimat Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg Gen mbH, FN 114664z,
9500 Villach, Zeno Goess Str. 13 a
vertreten durch: Dorn & Kilzer Rae, Bahnhofstr. 16, 9500 Villach
Verpflichtete Partei: Biljana Moser, geb. 22. 8-. 1978, Völkendorfer Str.
47/10, 9500 Villach
wegen: € 600.000,00 s. A.
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN



betreffend die Liegenschaft
EZ 1897 GB 75455, Völkendorf
Miteigentumsanteil B-LNR 40

Verkehrswert des
Liegenschaftsanteiles per
16.06.2026:

€ 480.000,00

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.....	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	9
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
2.4	Dienstbarkeiten/Reallasten	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	10
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	10
2.7	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	10
2.8	DIE WOHNHAUSANLAGE	10
2.9	Beschreibung Miteigentumsanteil B-LNR 40	11
2.10	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	13
2.11	VERWALTUNG / EINHEITSWERT	13
2.12	ENERGIEAUSWEIS	13
2.13	HORA	14
2.14	MOBILFUNKANLAGEN	15
2.15	ALTLASTEN	15
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	17
3.1	ALLGEMEINES	17
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	17
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	18
3.5	BEWERTUNG.....	20
3.5.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	20
3.5.2	BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES.....	22
3.6	VERKEHRSWERT	23
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	23

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Villach Peraustraße 25 AT 9500 Villach
Liegenschaft	Eigentumswohnung mit Dachterrasse Völkendorfer Straße 47 AT 9500 Villach Einlagezahl 1897, Grundbuch Völkendorf (75455), Bezirksgericht Villach
Stichtag	16.06.2026
Eigentümer mit Anteilen	Biljana MOSER, geb. 1978-08-22, B.LNR 40, 7015 / 100000

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	480.264,80
Verkehrswert gerundet	480.000,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1897 GB 75455, Völkendorf zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 16.06.2026 in der Zeit von 11,00 Uhr bis 11,30 Uhr im Beisein von Herrn Arnulf Brunner, Gerichtsvollzieher und Herrn Herbert Moser, Vertreter der Verpflichteten, 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 12/26x 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. 3. 2. 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 16.06.2026.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 16.06.2026 in der Zeit von 11,00 Uhr bis 11,30 Uhr,
- eingeschränkter Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 1897 GB 75455, Völkendorf vom 23.05.2026 ,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Informationen Gebäudeverwaltung Siutz als Verwalter der Liegenschaft,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster, 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,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Villach 17 E 12/26x

Wegen:	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung mit Dachterrasse
GBNr.:	75455,
Grundbuch:	Völkendorf
EZ:	1897
Grundstücksnr.:	564/15, 564/25
BLNr.:	40
Liegenschaftsadresse:	Völkendorfer Straße 47
PLZ/Ort:	9500 Villach
Kategorie:	Eigentumswohnung
Beschreibung (WE):	Dachgeschoßwohnung im Hause Völkendorfer Straße 47 mit einer Wohnnutzfläche 102,06 m ² bestehend aus 2 Zimmer, Wohn/Essraum, Küche, Bad, WC und Abstellraum, Balkon und Terrasse, Kellerabteil sowie 2 KFZ-Freiplätze.
Grundstücksgröße:	2.953 m ²
Objektgröße:	102,06 m ²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Strom- und Gasnetz der Kelag
Baubewilligung:	Baubewilligungen vom 21.10.1993, 24.06., 29.09. und 14.10.1994 u. v. 30.06.2006, Zahl 11587/C/2/TF/KK
Benutzungsbewilligung:	
Widmung:	Bauland - Wohngebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	16.06.2026
Schätzwert:	€ 480.000,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör

Lasten:	C-LNR 1 a Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung 20 kV-Umspannstation Villach/Paulapromenade samt Geh- und Zufahrtsrecht für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
Sonstige Hinweise:	keine

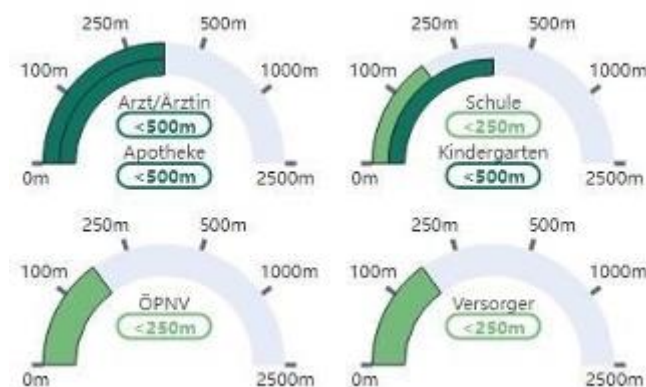
2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Villacher Stadtteil Völkendorf, westlich des Westbahnhofes. Die Erschließung ist durch die Völkendorfer Straße gegeben, die einerseits von der Villacher Umfahrungsstraße (B 86) in nördlicher Richtung sowie andererseits der Tiroler Straße in südlicher Richtung abzweigt.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind im Nahbereich der Liegenschaft vorhanden.

Die Entfernung ins Zentrum von Villach beträgt ungefähr 2 km. Die Lage kann allgemein als gute bis sehr gute Wohnlage eingestuft werden.



Infrastruktur

2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
564/15	G	GST-Fläche	*	1509
		Bauf. (10)		318
		Gärten(10)		1191
				Völkendorfer Straße 47
564/25	G	GST-Fläche	*	1444
		Bauf. (10)		344
		Gärten(10)		1100
				Völkendorfer Straße 49
GESAMTFLÄCHE				2953

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Liegenschaftsanschrift ist Völkendorfer Straße 47.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist Frau

Biljana Moser, geb. 1978-08-22 zu 7015/100.00

Anteilen mit denen das Wohnungseigentum an **Wohnung W I/10 und KFZ-Freiplatz 29 und 30** untrennbar verbunden ist, Eigentümerin des Miteigentumsanteiles B-LNR 40 der Liegenschaft.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Folgende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen:

In C-LNR

- 1 a 7667/1979
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung 20 kV-Umspannstation
Villach/Paulapromenade samt Geh- und Zufahrtsrecht
hins Gst 564/15 für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8 En-943/3/78)
- b 3534/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 160

Diese Grunddienstbarkeit wird bei der Bewertung berücksichtigt und nicht gesondert bewertet.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

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

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnungseigentumsobjekt wird von der Eigentümerin sowie ihrer Familie bewohnt. Das Bestehen von Mietverhältnissen wurde nicht behauptet.

2.7 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Grundstücke haben eine rechteckige Flächenform und sind mehr oder weniger eben gelegen. Sie grenzen im Norden an die Völkendorfer Straße als Aufschließungsstraße, im Osten an die Paulapromenade und im Süden und Westen an verbaute Nachbarliegenschaften.

Die Grundstücke sind mit der Wohnhausanlage Völkendorfer Straße 47 und 49 bebaut. Die Liegenschaft ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Die Verkehrsflächen sind asphaltiert. Die Parkflächen sind mit Rasengittersteinen belegt. Ansonsten sind die Umgebungsflächen Grünflächen mit einigen Bäumen und Sträuchern bestanden, zum Teil einzelnen Wohneinheiten zugeordnet. Die Müllinsel und die Zufahrt befinden sich im nordwestlichen Grundstücksbereich. Die 20 kV-Umspannstation ist im Südosten errichtet.

2.8 DIE WOHNHAUSANLAGE

Die Wohnhausanlage wurde im Zusammenhang mit den Baubewilligungen vom 21. 10.1993, 24.06., 29.09. und 14.10.1994 in massiver Bauweise errichtet und besteht

aus Kellergeschoss, Erd-, 1. sowie 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 20 Wohnungen, 30 PKW-Frestellplätzen und 4 überdachten PKW-Stellplätzen.

Mit Sachbeschluss vom 9. Mai 1995, Zl. 6 Msch 23/95f, wurde Wohnungseigentum begründet, wobei den einzelnen Wohnungen Kellerabteile, Terrassen, Balkone, Gartenflächen, überdachte KFZ-Stellplätze und nicht überdachte KFZ-Freiplätze zugeordnet wurden.

Mit der Baubewilligung vom 30. 6. 2006, Zahl 11587/C/2/TF/KK wurde die Änderung der **Dachgeschosswohnungen W I/10** und W II/10 bewilligt. Durch diese Änderung wurde eine Neufestsetzung der Miteigentumsanteile notwendig. Diesbezüglich ist anzuführen, dass bei der Wohnung W I/10 der bewilligte Dachterrassenausbau Richtung Norden nicht durchgeführt wurde und lediglich die Dachterrasse auf 50 m² vergrößert wurde. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen wurde der Stadt Villach, Bau- und Feuerpolizei mit 10. 5. 2007 gemeldet.

2.9 BESCHREIBUNG MITEIGENTUMSANTEIL B-LNR 40

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Wohnungseigentum an der Wohnung top I.10 im Hause Völkendorfer Straße 47 verbunden.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.

Laut Nutzwertgutachten besteht die Wohneinheit aus:

Dachgeschoß:

Wohnung top I.10

Podest 2. OG	1,75
Vorraum	6,54
Zimmer	17,25
WC	1,63
Bad	5,66
Schlafzimmer	20,22
Wohnen/Essen	33,12
Küche	11,60
Abstellraum	4,29
	<u>102,06</u>
Balkon	11,56
Dachterrasse	36,53
KFZ-Freiplatz Nr. 29	
KFZ-Freiplatz Nr. 30	
Kellerabteil	

130

6736

Mit Gutachten vom 5. 10. 2007 ändert sich dies wie folgt:

Wohnung I,10 (DI Traninger)

Wohnnutzfläche im Dachgeschoss	102,06 m ² x 1,0	102
Balkon	11,56 m ² x 0,30	3
Dachterrasse	50,00 m ² x 0,50	25
KFZ-Freiplatz Nr. 29		3
KFZ-Freiplatz Nr. 30		3
Kellerabteil		1
		137

Wohnnutzflächen somit zusammen 102,06 m²

Zubehörflächen zusammen 61,56 m²

- Zugang zur Wohnung durch massive Wohnungseingangstüre in Holz, Cotto Bodenfliesen sowie Stiegenaufgang mit Cotto-Fliesen sowie Podest und Holz-Trittstufen,
- Vorraum mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt,
- Zimmer mit Parkettboden, Wände, Dachschräge und Decke verputzt und geweißt, 3 Fenster,
- WC mit Boden- und Wandfliesen, Decke geweißt, Wandspül-WC,
- Bad mit Boden- und Wandfliesen, Dachschrägen verputzt und geweißt, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Glaswand, Waschmaschinenanschluss,
- Schlafzimmer mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 2 Fenster, Türe zum Balkon,
- Wohnraum mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, Decke zum Teil mit Lochpaneelen, 3 Fenster, Türe zum Balkon und 2flügelige Türe zur Terrasse,
- Küche mit Parkettboden, offen zum Wohnraum hin, Wände und Decke verputzt und geweißt,
- Abstellraum, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster,
- Balkon – Boden mit Dielen belegt, Metallgeländer,
- Terrasse – Boden ebenfalls mit Dielen belegt, Mauer verputzt zur daneben liegenden Wohneinheit, nach Süden hin Brüstungsmauer und Metallgeländer mit

Glasfelder, nach Norden hin Metallkonstruktion mit Holzverkleidung sowie Brüstungsmauer.

2.10 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung - öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung - öffentliches Kanalnetz
Strom- und Gasnetz der Kelag

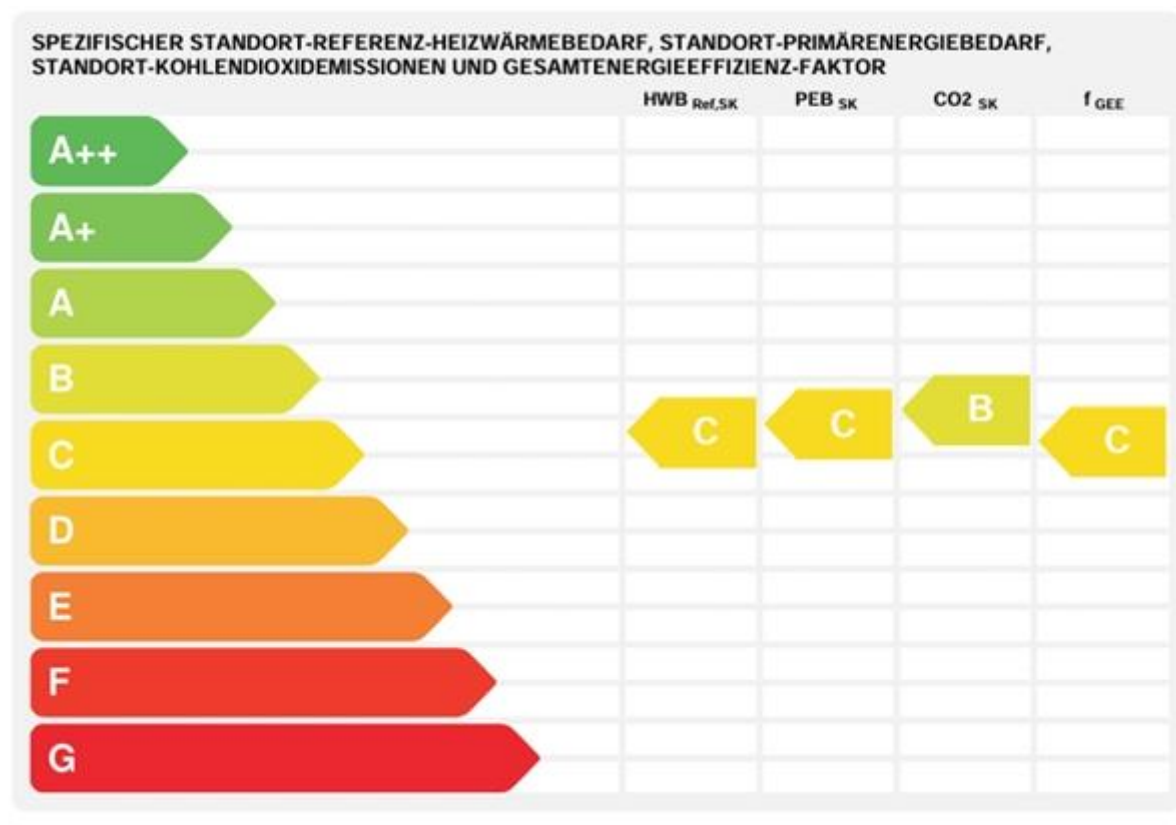
2.11 VERWALTUNG / EINHEITSWERT

Die Verwaltung der Wohnhausanlage wird von Gebäudeverwaltung Siutz, Drauberme 1, 9500 Villach besorgt. Laut Mitteilung betragen die monatlichen Betriebskosten 2026 einschließlich Heizkosten und Reparaturfonds € 480,54. Laut Kontoblatt sind per Juni 2026 € 3.932,40 rückständig. Vom Finanzamt Österreich ist bis zur Fertigstellung des Gutachtens keine Mitteilung hinsichtlich des Einheitswerts eingegangen.

2.12 ENERGIEAUSWEIS

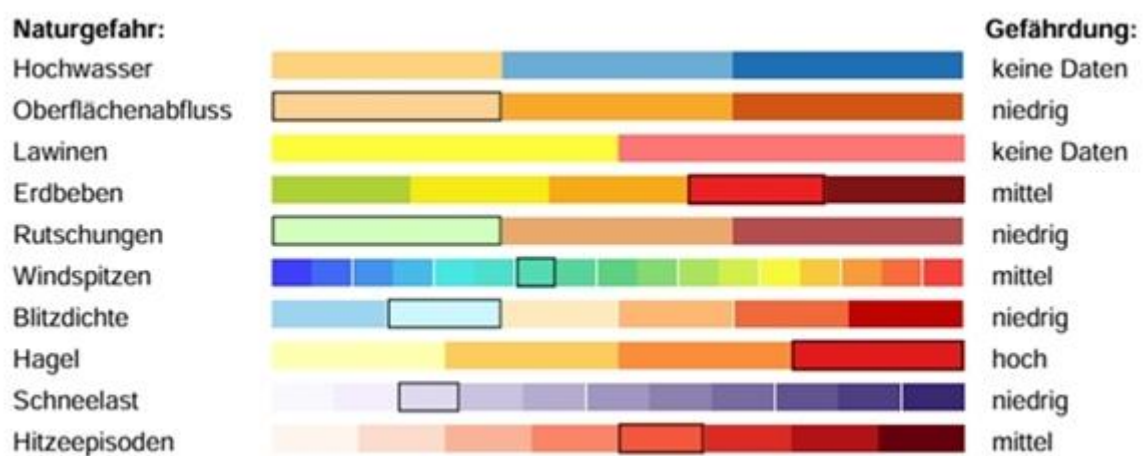
Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete 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.

Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweis vom 30.04.2019 vor.



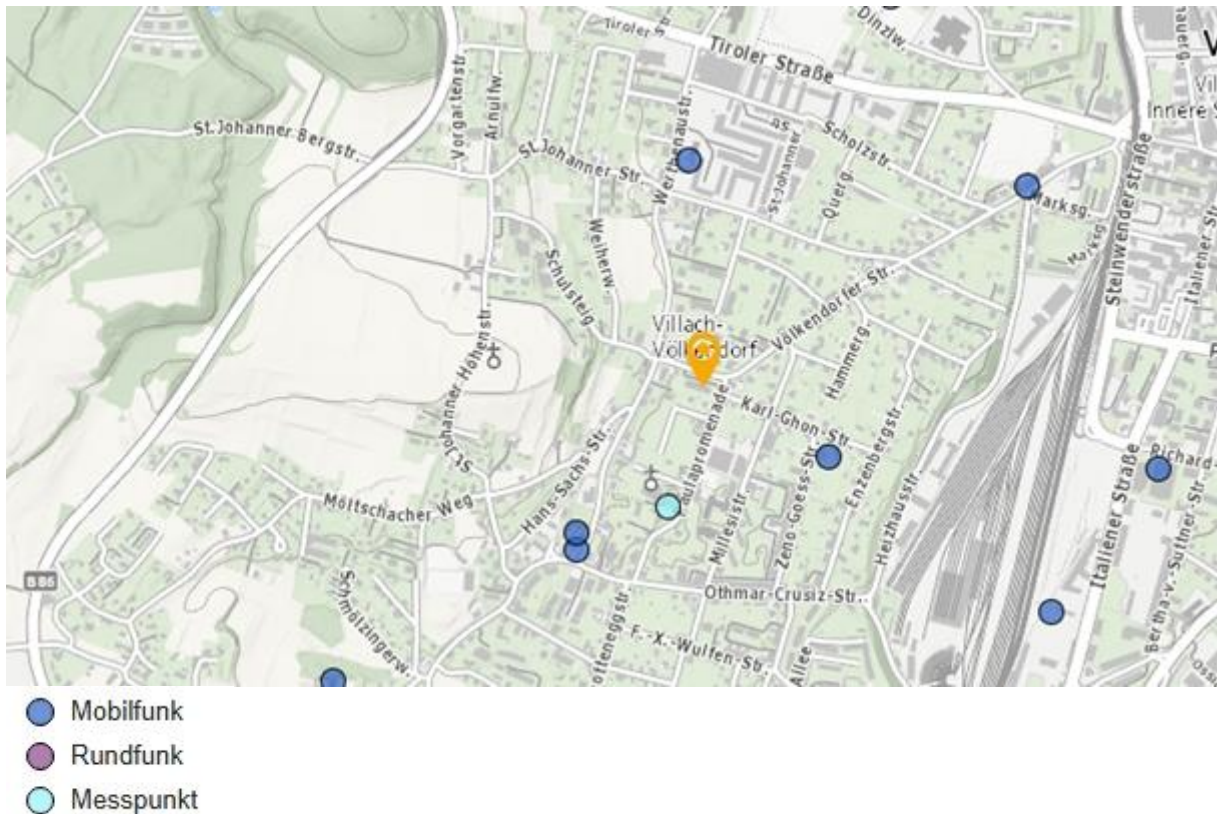
2.13 HORA

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



2.14 MOBILFUNKANLAGEN

Im unmittelbaren Nahbereich der Liegenschaft sind nach Abfrage der Internetseite "senderkataster.at" Mobilfunkanlagen nicht vorhanden.



2.15 ALTLASTEN

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.

Der Kartenausschnitt ist unter 4.11. im Anhang des Gutachtens.

Erläuterung:

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

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

- Altlasten

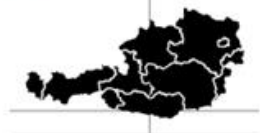
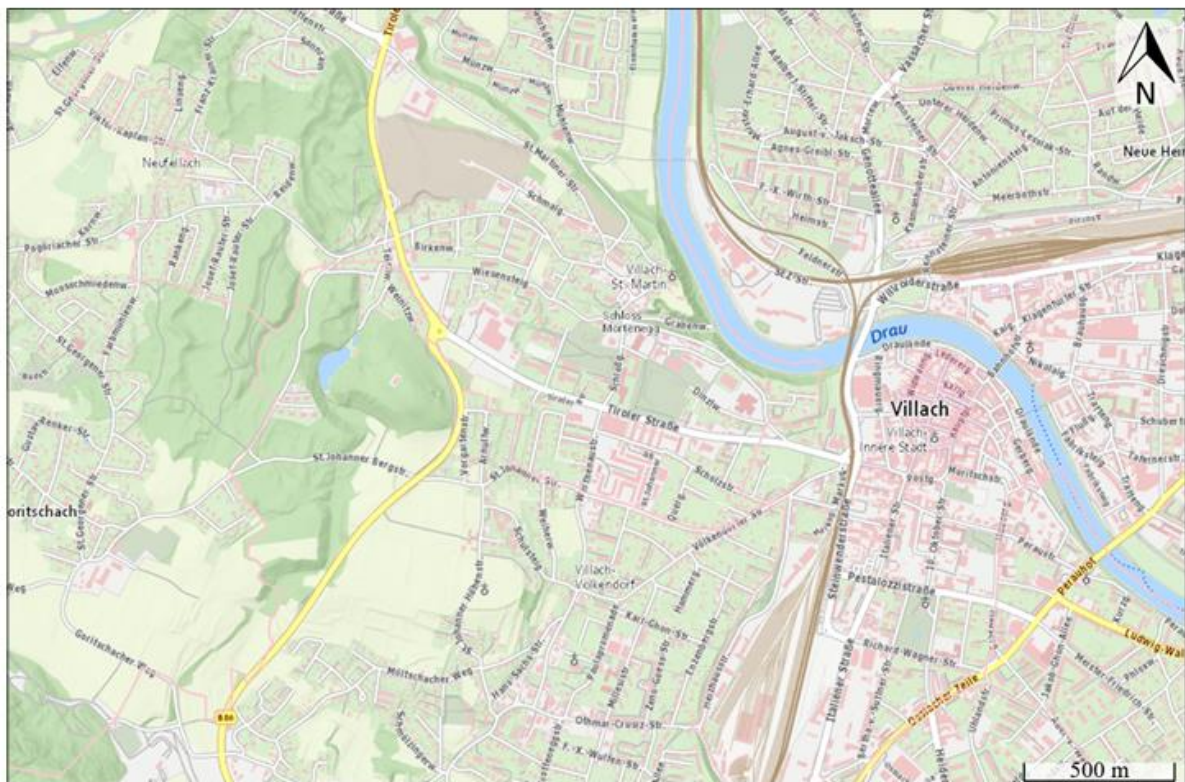
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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.



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) 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 1897 GB 75455, Völkendorf 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 Vergleichswertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

3.5.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrs- oder Verkaufswert auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises ermittelt, in welchem alle für die Beurteilung maßgebenden Faktoren, wie Umgebung und Grundstücksgröße, innere und äußere Verkehrslage, Ausstattung, Alter und Bauzustand, Erschließung, Nutzungsmöglichkeit usw. berücksichtigt werden.

Festgehalten werden muss auch, dass der Preis einer Sache nicht nur allein von den Herstellungskosten, sondern auch von Angebot, Nachfrage und Leistungsvermögen der Kaufinteressenten bestimmt wird. Auch muss darauf hingewiesen werden, dass der tatsächliche Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von plus/minus 10 - 15 % des ermittelten Verkehrswertes liegen kann, weil der zu erzielende Kaufpreis meist dann an der unteren Grenze der Bandbreite zu liegen kommt, wenn - aus welchen Gründen immer - die Notwendigkeit einer raschen Veräußerung gegeben ist, also ein Zeitdruck besteht. Das zu erzielende Ergebnis wird aber an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für die Veräußerung zur Verfügung steht und die Verkaufsabsicht entsprechend bekannt gemacht wird. Laut Immobilienpreisspiegel 2026 betragen die Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Bezirk Villach Stadt:

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Wohnlage	Villach (Stadt)								
	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 25	PS 26	+/--%	PS 25	PS 26	+/--%	PS 25	PS 26	+/--%
mäßig	1 126,92	1 174,50	4,22	1 416,67	1 454,16	2,65	1 583,85	1 607,65	1,50
normal	1 350,00	1 400,00	3,70	1 712,49	1 748,29	2,09	1 959,37	1 974,14	0,75
gut	1 548,08	1 564,34	1,05	2 000,00	2 049,05	2,45	2 529,33	2 549,31	0,79
sehr gut	2 210,97	2 246,53	1,61	2 563,28	2 629,91	2,60	3 276,29	3 324,42	1,47

Die erhobenen Vergleichspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen mit gutem bis sehr gutem Wohnwert liegen zwischen rd. € 2.800,00 und € 5.000,00 je m²

Nutzfläche, mit einem durchschnittlichen Preis von rund € 3.700,00

(Vergleichswertstatistik 4.12.).

Im Jahre 2025 fanden in Villach 250 Transaktionen an gebrauchten

Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von € 3.118,00 je m² statt.

Dabei betrug die mittlere Nutzfläche 73 m². Der max. Preis lag bei € 7.397,00 je m².

Mit 1,3 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine positive Entwicklung. Mit

Ende 2025 (31.12.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt

bei € 3.077,00 (ImmoMarktAnalyse 2025).

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 1.424	€ 2.222	€ 3.492
Mittel	€ 1.885	€ 2.818	€ 4.423
Max Preis	€ 2.217	€ 3.484	€ 7.397
σ	€ 220	€ 343	€ 833
VarK.	12%	12%	19%

Φ Preisänderung p.a. 2021 - 2025: 1,3%

Für Neubauwohnungen werden mittlere Preise zwischen rund 4.500,00 und 6.700,00 bezahlt.

3.5.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung kann mit guter bis sehr guter Wohnlage und mit sehr gutem Wohnwert eingestuft werden.

Basierend auf den bisherigen Ausführungen wird aufgrund der Lage und des Zustandes der Eigentumswohnung bei der Ermittlung des Vergleichswertes/Verkehrswertes davon ausgegangen, dass je Quadratmeter Nutzfläche ein Wert von € 4.420,00 angemessen erscheint und der Bewertung zugrunde gelegt wird. Für Balkon und Dachterrasse werden je Quadratmeter € 440,00 angesetzt sowie für die KFZ-Freiplätze je € 4.000,00.

Eigentumswohnung mit Dachterrasse

Baujahr 2007, Alter des Objektes 19 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 61 Jahre

Wohnnutzfläche

102,06 m ² à 4.420,00 zum Zeitwert	451.105,20
---	------------

Balkon, Dachterrasse

48,09 m ² à 440,00 zum Zeitwert	21.159,60
--	-----------

KFZ-Freiplätze

2,00 KFZ-Abstellplätze im Freien à 4.000,00	8.000,00
zum Zeitwert	

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile 480.264,80

**Der Vergleichswert der Liegenschaftsanteile B-LNR 40
der Liegenschaft EZ 1897 GB 75455 Völkendorf
beträgt gerundet € 480.000,00.**

3.6 VERKEHRSWERT

Da sämtliche bewertungsrelevanten Umstände bereits im Vergleichswert Berücksichtigung gefunden haben, kann der Verkehrswert der Miteigentumsanteile B-LNR 40 mit dem ermittelten Vergleichswert festgesetzt werden.

Vergleichswert	480.000,00
Verkehrswert zum 16.06.2026 (gerundet)	480.000,00

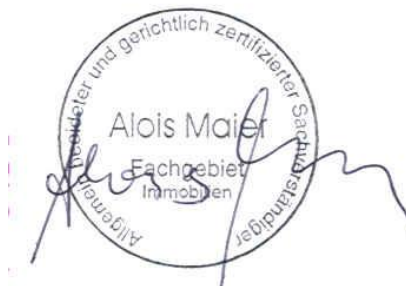
Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile B-LNR 40

Der Liegenschaft EZ 1897 GB 75455 Völkendorf

Beträgt € 480.000,00.

Maria Saal, 24.Juni 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. Grundriss Wohnung
- 4.8. Gutachten über geänderte Nutzwerte
- 4.9. Energieausweis - auszugsweise
- 4.10. Informationen Hausverwaltung
- 4.11. Altlasten
- 4.12. Vergleichswertstatistik
- 4.13. Fotodokumentation