

MAG. DR. JOHANN REINHOLD KATTNIG

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A-9184 St. Jakob, Dorfweg 3

Telefon: 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

Bezirksgericht Villach

Peraustraße 25

A-9500 Villach

G U T A C H T E N

zur Ermittlung des Verkehrswertes des
1/1 Anteils B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 1071,
Grundbuch 75446 Seebach, BG Villach,
A-9524 Villach-St. Magdalen, Dr. Zak-Straße 10

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 17 E 18/25b

Betreibende Partei:

**Austrian Anadi Bank AG
Inglitschstraße 5 A
9020 Klagenfurt am Wörthersee**

Vertreten durch:

**Mag. Heimo Fresacher RA
Lavanthaus Wolfsberg
St. Michaeler Straße 2/1
A-9400 Wolfsberg**

Verpflichtete Partei:

**Hermann Lechner, geb. 19.08.1969
Dr. Zak-Straße 10
A-9524 Villach-St. Magdalen**

wegen:

EUR 107.264,08 s. A.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1.	Auftrag und Zweck	Seite	4
1.2.	Bewertungsstichtag	Seite	4
1.3.	Befundaufnahme	Seite	4
1.4.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	4

2. Befund

2.1.	EZ 1071, GB 75446 Seebach B-LNR 1	Seite	9
2.2.	Grundstück	Seite	10
2.3.	Objektbestand und Objektdaten	Seite	21
2.4.	Zubehör	Seite	45
2.5.	Nutzung	Seite	47
2.6.	Energieausweis	Seite	48
2.7.	Rechte und Lasten	Seite	48
2.8.	Berechnung RND	Seite	48

3. GUTACHTEN

3.1.	Allgemeines	Seite	52
3.2.	Sachwert der Liegenschaft	Seite	54
3.3.	Ertragswert	Seite	64
3.4.	Gewichtung SW-EW	Seite	69
3.5.	Verkehrswert der Liegenschaft	Seite	69

4.	Abgabenrückstände	Seite	70
----	-------------------	-------	----

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Villach hat die Schätzung der Liegenschaft über die **1/1 Anteile an B-LNR 1 (Wohnhaus mit Garagen/Werkstattgebäude) der Liegenschaft EZ 1071, Grundbuch 75446 Seebach, BG Villach, in A-9524 Villach-St. Magdalen Dr.-Zak-Straße 10** mit Beschluss vom 31.07.2025 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 04.09.2025 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme erfolgte am 04.09.2025 von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Frau Bischl Hermine und Putz Stefanie, Herrn Mag. Schweiger (Austrian Anadi Bank), Herrn Konrad Oberrauter (Mieter) und Frau Kattinig-Klaus. W. vom SV Büro.

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 04.09.2025
- Grundbuchsauszug und Lageplan (M 1:400)
- Erhebungen in der Stadtgemeinde Villach betreffend Flächenwidmung und Baugenehmigung
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Villach
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.

- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Immobilienpreisspiegel
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Baupläne
- Mietvertrag und Schreiben über die Zahlung der Kautions

Vorbemerkung

1. Es lagen Baupläne am Bauamt der Stadtgemeinde Villach auf, aus denen das Wohnhaus mit den einzelnen Etagen und das Garagengebäude ersichtlich sind. Im Innenbereich des Wohnhauses wurde im Keller im Bereich der Heizung die Raumaufteilung geändert. Ebenso wurde beim Nebengebäude ein zusätzlicher Raum angebaut, der im Bauplan nicht enthalten ist. Daher erfolgt die Bewertung erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude und dem Grundstück wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.
4. Baugrund und Grundwassereinflüsse wurden nicht untersucht und waren nicht beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung ortsüblicher Baugrund ohne wertrelevante Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wird empfohlen, vor evtl. Bauarbeiten auf dem Grundstück diesen Sachverhalt explizit zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen.
5. Sofern im Gutachten auf mündlich erteilte Behördenauskünfte Bezug genommen wird, werden diese grundsätzlich als richtig unterstellt. Es kann durch den Sachverständigen jedoch keine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte übernommen werden, da nicht beurteilt werden kann, ob die Auskunft gebende

Person hierzu tatsächlich legitimiert und/oder kompetent ist. Es wird empfohlen, vor einer entsprechenden Verfügung über das Anwesen/Liegenschaft diese Auskünfte ggf. schriftlich bestätigen zu lassen, bzw. neu abzufragen.

6. **Bei der gegenständlichen Bewertung verstehen sich alle angegebenen Preise inklusive Umsatzsteuer.**
7. Ein *Energieausweis* für dieses Objekt wurde dem SV nicht *vorgelegt*.
8. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
9. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

2. Befund

2.1. Einlagezahl

2.1.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 1071, GB 75446 Seebach, BG Villach besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 75446 Seebach EINLAGEZAHL 1071
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 4774/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1000/14	GST-Fläche *	882	
	Bauf.(10)	126	
	Gärten(10)	756	Dr.Zak-Straße 10

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Hermann Lechner
GEB: 1969-08-19 ADR: Kärntnerstraße 32, Villach 9500
d 9896/2011 IM RANG 9422/2011 Kaufvertrag 2011-11-18 Eigentumsrecht

Rechte, A2-Blatt

***** A2 *****
1 a 3628/2008 Einbeziehung Gst .836 in Gst 1000/14 (A-68/07)

Lasten, C-Blatt

***** C *****
6 a 9896/2011 Pfandurkunde 2011-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG
(FN 245157a)
c 7712/2024 Hypothekarklage wegen EUR 107.264,08 s.A.
(29 Cg 103/24a, LG-Klagenfurt)
d 2768/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 12
8 a 2277/2020 Urkunde 2018-08-09, Urkunde 2019-02-14, Urkunde
2019-07-17, Urkunde 2020-02-13
PFANDRECHT vollstr EUR 1.060,37
Kosten EUR 59,--, EUR 59,--, EUR 100,-- für
Stadt Villach
(13 E 939/20g)

- 9 a 3252/2024 Beschluss 2023-07-19
PFANDRECHT vollstr. EUR 460,--
Kosten EUR 76,90
Kosten EUR 77,40 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(Ziv 474338/23-5)
(14 E 2232/24 t)
- 11 a 2379/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 20.454,82,--
Kosten EUR 460,40 für
Republik Österreich vertreten durch Einbringungsstelle Wien
(D 010103/25-2)
(14 E 1434/25 s)
- 12 a 2768/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 107.264,08
samt 9,6 % Z seit 2024-10-18
Titelkosten EUR 6.601,30 samt 4 % Z seit 2024-12-20
Kosten EUR 1.779,10 für
Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
(17 E 18/25 b)
- b 2768/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 6
- 13 a 3659/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 14.247,75
Zinsen siehe Zinsstaffel laut Beschluss vom 2025-05-23
Kosten EUR 220,24 samt 4 % Z seit 2022-05-23
Kosten EUR 667,22 EUR 7,50 EUR 81,48 EUR 35,-- EUR 88,98
EUR 88,98 EUR 88,98 Antragskosten EUR 990,-- für
Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
(14 E 2342/25w)
- 14 a 4774/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 14.247,75 s.A.
für Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
(17 E 39/25s)
- b 4774/2025 siehe Pfandrecht C-LNr. 13a

Im C-Blatt sind unter C-LNR 6, 8, 9,11 und 13 diverse Geldlasten, unter C-LNR 12 und 14 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die eingetragene Rechte und Lasten haben auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keinen Einfluss.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

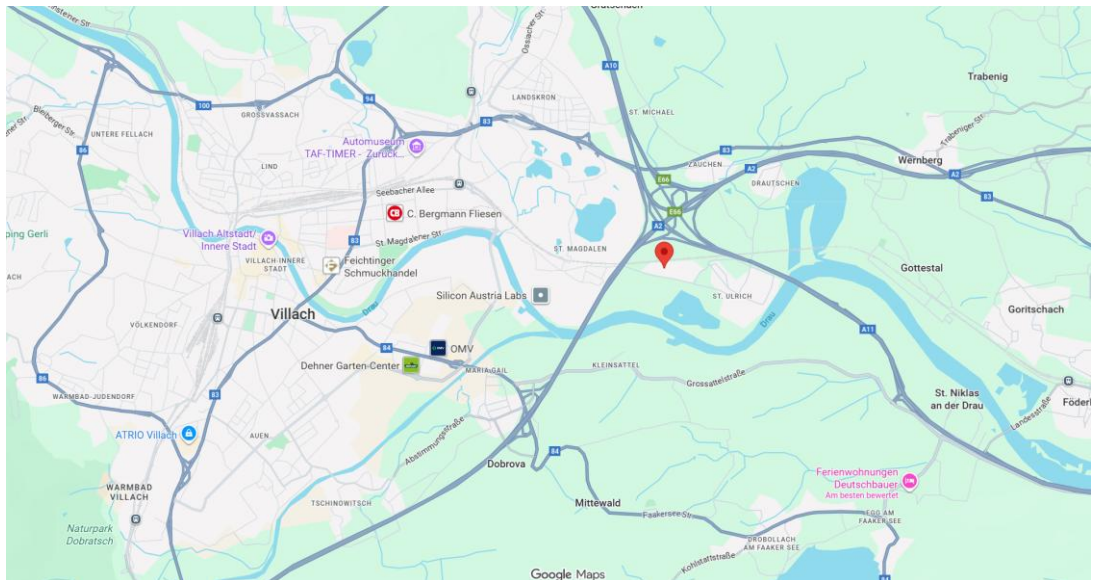
2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die zu bewertende Liegenschaft liegt in der Stadt Villach im Ortsteil von St. Magdalen in Kärnten, Österreich.

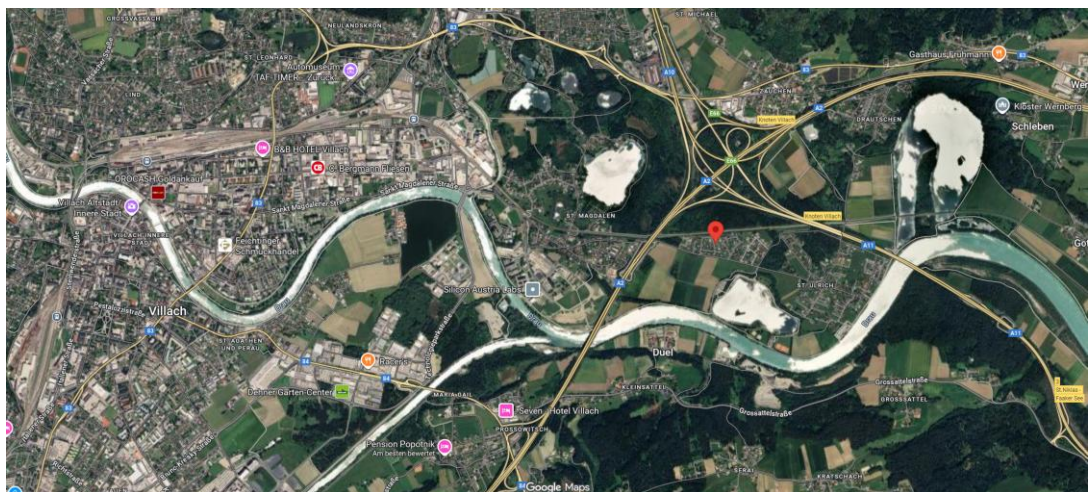
Villach ist die siebentgrößte Stadt Österreichs und nach Klagenfurt am Wörthersee die zweitgrößte des Bundeslandes Kärnten. Außerdem stellt sie für

den Süden Österreichs sowie den Alpen-Adria-Raum einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar.



St. Magdalen liegt im Osten von Villach, zwischen dem Seebach und der Süd Autobahn. Nördlich des Ortes liegen sechs kleine Seen. Der Ort liegt in der Nähe der Drau.

Auf der Parzelle 1000/14 wurde ein Wohnhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss sowie einem zum Teil ausgebauten Dachgeschoss (ohne Sanitäreinrichtungen) in Massivbauweise mit einem Nebengebäude (Garage/Werkstatt) ebenfalls in Massivbauweise (ebenerdig) errichtet.



Auszug aus Google Maps; Quelle: www.google.at

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Bereich der Dr.- Zak- Straße gegeben und kann als „gut“ beurteilt werden. In ca. 6 km Entfernung liegt der Hauptplatz von Villach.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück der Liegenschaft 1000/14 hat eine rechteckige Form und ist fast eben.



In der näheren Umgebung der Liegenschaft sind zahlreiche Wohnhäuser situiert. Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt durchgehend über asphaltierte öffentliche Straßen.



Lageplan Bauakt

2.2.3. Aufschließung und Altlasten

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser, Kanal. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Ölbrenner über Konvektoren. Die Öltanks sind aus Kunststoff.

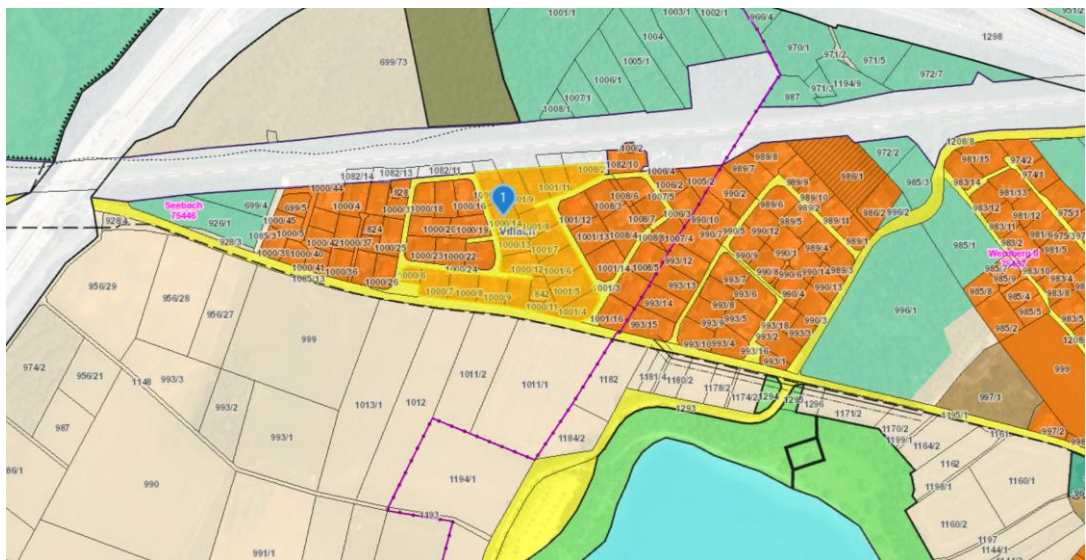


Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben kein Ergebnis erbracht.

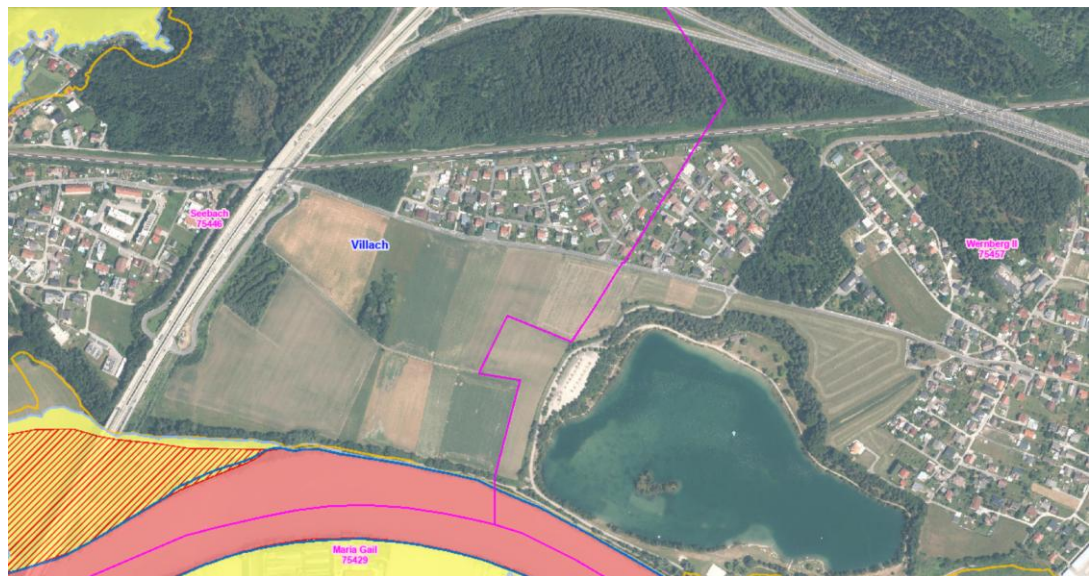
Die Erhebungen und auch die Besichtigung haben keine Hinweise ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist.

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach ist die Parzelle als „*Bauland Wohngebiet*“ ausgewiesen.



WIDCODE	A2
WIDMUNG	Bauland - Wohngebiet
BESCHEID	3Ro-124-1/4-2011
UMWIDMUNG	neuer Flächenwidmungsplan
RECHTSWIRKSAM	18.02.2011



Gefahrenzonen

● Hochwasserrisikogebiete (APSFR)

Lawinen (WLV)

- ... sonstige
- verordnet

Gefahrenzone Lawine

- Rote Zone
- Gelbe Zone

Gefahrenzone Wildbach

- Rote Zone
- Gelbe Zone

Anschlaglinien BWV

- HQ300
- HQ100
- HQ30

Gefahrenzonen BWV

- Rote Gefahrenzone
- Gelbe Gefahrenzone
- Rot-Gelber Funktionsbereich
- Blauer Funktionsbereich
- Restrisikogebiet Rot
- Restrisikogebiet Gelb

Name	Villach
Status	Ministeriell genehmigt
Zahl Genehmigung	52.245/03-VC8a/96
Revisionsdatum	30.12.1996
Importdatum (WLK)	20.09.2025
Quelle	Gefahrenzonen Wildbach

Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat.

2.3. Objektbestand und Objektdaten

Baubeschreibung

Es lag ein Bauakt im Bauamt der Stadtgemeinde Villach auf, aus dem das Wohngebäude und das Nebengebäude mit den einzelnen Geschossen ersichtlich sind.



Wohnhaus

Baubewilligung: Juli 1961; Rauchfang Rohbau Befund: 1966

Benützungsbewilligung: Keller und OG 1966, EG 1974;

Bauart: KG, EG, OG und Dachgeschoss;

Dachform, -konstruktion: Satteldach mit Ziegeldeckung und Schneenasen, Ortgänge verblecht;

Geschosse: Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Erschließung über eine Betonstiege mit Halbpodest und Fliesenbelag;

Außenfassade: verputzt und gemalt;

Dachentwässerung: Rinnen mit außenliegenden Fallrohren aus verzinktem Blech;

Türen und Fenster: Holztür mit -zarge, Holzkastenfenster und Holzbalkontür mit Verbundfenster und Einfachverglasung teilweise mit Holzfensterläden, Metalltüren mit -zarge;

Fußböden: Holzparkett, Keramik, Linoleum, Beton;

Wände: verputzt und gemalt, Holz oder gefliest, tapeziert oder unverputzt;

Decken: verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt;
Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal;
Installation: Elektro- und Wasserinstallationen;
Sanitärräume: Boden gefliest oder Linoleum, Wände teilweise verfliesst oder verputzt und gemalt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit Armatur, Badewanne mit Armatur und Brauseset, Duschtasse;
Heizung und Warmwasseraufbereitung: Ölheizung über Konvektoren;
Ausführung: Bauausführung normal;
Balkon/Terrasse: Balkon mit Betonboden und Metallgeländer, Terrasse gefliest und Holzgeländer;

Baubeschreibung

zum Wohnhaus - Neubau mit Garage für Herrn *Karitsnic MA*
in auf Parzelle Nr. *1000/14* K.G. *See*

Obg. Bauwerber beabsichtigt auf vorgenannter Parzelle ein Wohnhaus mit Garage nach beiliegenden Plan zu errichten. Ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß kommt zur Ausführung. Das Haus hat eine verbaute Fläche von 83,70 m². Die Garage hat 21 m² verb. Fläche. Jedes Haus hat Anschluß an die Ortswasserleitung u. an das elagnetz.

Die Fäkalien werden in eine Klärgrube mit Überleitung in eine Sichergrube abgeleitet. Die Garage wird Ostseitig angebaut. Stahlbetondach mit Blechabdeckung kommt zur Ausführung.

Technische Daten:

Grundamente in Stampfbeton, mindestens 60 cm breit M.V.L:9
Kellerwände, außen in Stampfbeton in beidseitiger Schalung M.V.L:9
Horizontale und vertikale Isolierung mit Isolierpappe u. Inertol
Stahlbetondecke über dem Kellergeschoß
Kerterteildecken über Erd u. Obergeschoß
aufgehendes Mauerwerk in Ar istos - Ziegel 25 cm stark in W.K.M.
Holzböden in den Zimmern, Zerrazzoböden in den Nassräumen.
Alle Räume werden mit W.K.M. verputzt
Das Dach wird als Satteldach ausgebildet, mit liegenden Stuhl und mit dunkelbraunen Zementziegeln eingedeckt.

Velden, am 14.6.61

Für die Baubeschreibung:
Bauunternehmen für Hoch- u. Tiefbau
BAUMEISTER
ING. VAL KOFLER
VELDEN, Klagenfurterstraße
TELEPHON 274

Ludwig Lenk
Rauchfangkehrermeister
VILLACH
F.X. WIRTH-STRASSE 16
Telefon 5211

Villach, am 11.11.1966

Bürgermeisteramt
Landskron
Eing. 18. NOV. 1966
Tagebuch Bl. 213

An das
BAUAMT
der Gemeinde Landskron

11.11.66

BETRIFFT: Rauchfang-Rohbau-Gebrauchs-Befund

Objekt: Wohnhaus Straße: Dr. Zaksiedlung Nr.
Eigentümer: Karitnig Martin
Baustoff: Gebrannte Lehmziegel
Anzahl der Rauchfänge: 4 enge Rauchfänge
Lichter Querschnitt und Form: Ø 15/15 cm (Kaminhöhe 11 m)
Wangen- und Zungenstärke: Normal, Ziegelbreite
Zehung unter 30° von der Lotrechten: Entfällt
Zehung glatt oder abgetrappt: Entfällt
Verputz a) außen: Vorhanden
b) im Bereich der Deckenkonstruktion: Vorhanden
Abstände vom Holz zum lichten Querschnitt: Der vorgeschriebene Mindestab-
stand wurde eingehalten
Kehrtürchen am Dachboden (doppelt): 4 Blechtüren
Putztürchen an der Sohle (doppelt): 4 Gusstüren
In welchem Geschoss liegen die Putztürchen: Keller
Mündungsabschluß: Abdeckplatte-Zementziegel
Fehlanschlüsse: Am 11.11.1966 kein Fehlanschluß(+) siehe Fußnote
Betriebsdichtheit (ONORM B 8201): Kamine dicht, Zungen gering undicht (x)
Die Bezeichnung der Rauchfänge, Abgasfänge und Lüftungsschächte erfolgte durch: Entfällt
Sonstiges: (x) Betriebsdichtheit ist gewährleistet
Bei Anschlüssen aus dem Obergeschoß ist darauf zu achten, daß diese nicht in dem Erdgeschoß
bereits benützten Rauchfang vorgenommen werden.
Eventuelle Skizzen umseitig
Ø Ø Ø
1 Hand

Der Bezirksrauchfangkehrermeister:
LUDWIG LENK
Schornsteinlegemeister

Bezahl. Nr. 203/60 *bezahlt am 3.12.1966*

GEMEINDEAMT LANDSKRON
Bezirk Villach

Landskron, am 2. Dez. 1966

Zl. Bau K 24/61

Be/suche

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
für das Keller- und Obergeschoß des
Wohnhauses in St. Magdalen, Dr. Zak-Str. 10

Bescheid

Gemeindeamt Landskron
Bezirk Villach
KÄRNTEN

an Ergabe vom 31.10.1966 hat Herr/Frau Martin
Kattinig, St. Magdalen, Dr. Zak-Str. 10

an die Überprüfung des mit ha. rechtskräftigem Bescheide vom 25.7.1961
Bau K 24/61 bewilligten, nunmehr fertiggestellten Neu-~~Zusatz~~baues des
Wohn-, ~~Wohn- und~~ Gebäudes, Garage in St. Magdalen auf Parz. 1000/14
Seebach, Gde. Landskron und um die Erteilung der Bewohnungs-
und Benützungsbewilligung angesucht.

Bei der mit Kundmachung vom 24.11.1966 angeordneten Endbeschauer-
verhandlung am 30.11.1966 wurde folgendes festgestellt:

Das Keller- und Obergeschoß des mit o.a. Bescheid baupolizeilich
genehmigten Wohnhauses wurde im Plan- und bescheidgemäß ausgeführt,
am 15. Nov. 1966 fertiggestellt und mit diesem Tage auch in Be-
nützung genommen.

Die zur Bewohnung vorgesehenen Räumlichkeiten befinden sich in
einem gehörig ausgetrockneten und gesundheitsunschädlichen Zustand
und dienen diese tatsächlich und ausschließlich Wohnzwecken.

Der Rauchfang-Gebräuchs-Befund des zuständigen Rauchfangkehrer-
meisters Lenk liegt vor und ist lt. diesem die Betriebsdichtheit
der Rauchfänge gewährleistet.

Gemeindeamt Landskron
KÄRNTEN

Gemeindeamt Landskron
KÄRNTEN

Magistrat Villach
Baupolizei
Zahl: 153/8- K 24/61

Villach, am 27. 11. 1974.

Betrifft: Benützungsbewilligung für das Erdgeschoß des Wohnhauses und Garage, St. Magdalen, Dr. Zak-Str. 10

B E S C H E I D

Herr Martin K a r i t n i g hat/haben die gesamte Fertigstellung des mit Bescheid des Magistrates vom 25. 7. 1961...
Zahl: K 24/61...
bewilligten Bauvorhabens. Wohnhaus und Garage
in Villach, St. Magdalen, Dr. Zak-Strasse 10
Parz. Nr. 1000/14 Katastralgemeinde: Seebach
angezeigt und um die Benützungsbewilligung angesucht.
Bei der am 26. 11. 1974 durchgeführten baubehördlichen Überprüfung wurde festgestellt:
Die Bauausführung entspricht im allgemeinen den Auflagen des Baubewilligungsbescheides. Die Räumlichkeiten des Erdgeschosses wurden im Sinne des § 83 KBO 1866 für benützbar befunden.
Die Speis wurde nicht ausgeführt und dafür ein Bad und WC installiert.
Die Garage wurde um 3,00 m verlängert und dadurch ein Abstellraum untergebracht.

S P R U C H

Der Magistrat erteilt hiermit auf Grund der baubehördlichen Überprüfung im Sinne des § 83 der Kärntner Bauordnung 1866 die Benützungsbewilligung.
Hiebei sind noch folgende Auflagen zu erfüllen:
1.) Binnen 2 Wochen ist der Befund des Rauchfangkehrermeisters über das Abziehen der Kamine und deren einwandfreien Zustand vorzulegen.
2.) Das Objekt erhält die Orientierungsbezeichnung:
entfällt - wurde bereits zugeteilt!

Die Hausnummerntafel hat der Hauseigentümer gem. § 84 a KBO 1866 (Fassung des Gesetzes vom 10.7.1951, LGB1. 38) auf seine Kosten zu besorgen und an der Straßenseite des Hauses deutlich sichtbar anzubringen.

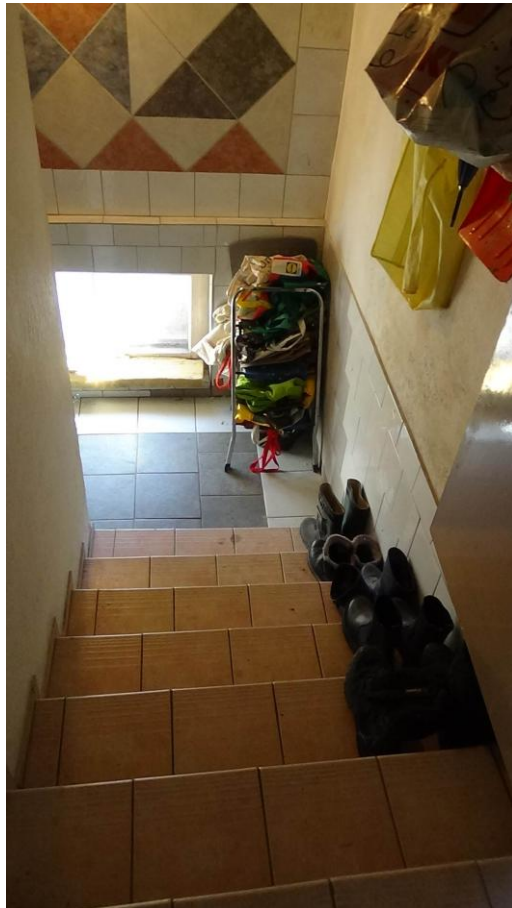
3.) Der Abstellraum (Garage) dient zur Lagerung von mehr als 800 lt. Heizöl. Dieser Abstellraum ist als Laderaum für Heizöl entsprechend den Vorschriften auszubilden.

Frist: 1 Monat

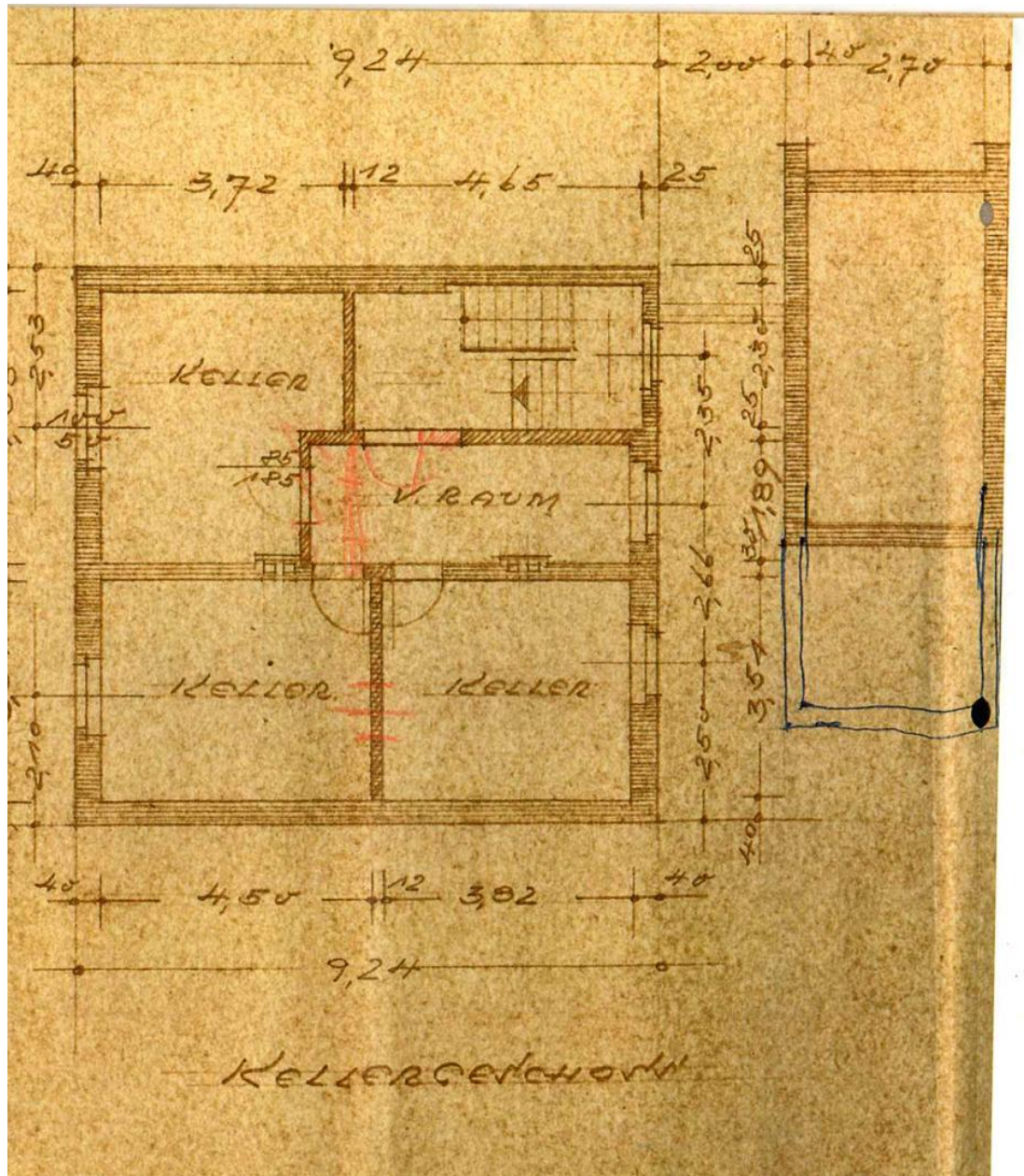
Beschreibung

Kellergeschoss: Kellerräume, Heiz- und Wirtschaftsraum

Betonstiege mit Fliesenbelag, Wände und Decke verputzt und teilweise gemalen oder gefliest oder mit Holz vertäfelt, Boden gefliest oder Beton, Leitungen über Putz, Metalltüren und -zargen, Holzfenster mit Verglasung, Waschmaschinenanschluss;







Bauplan Keller

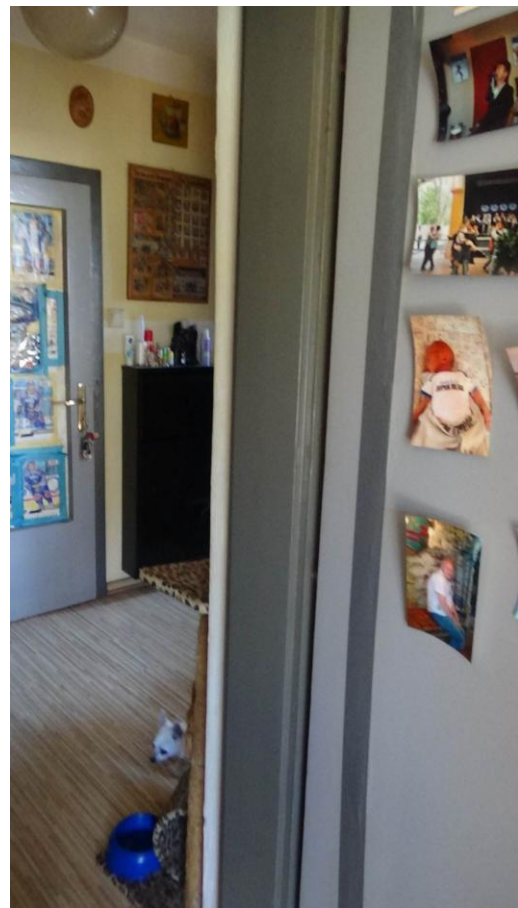
Erdgeschoss: Vorraum und Stiegenhaus (in die einzelnen Etagen)

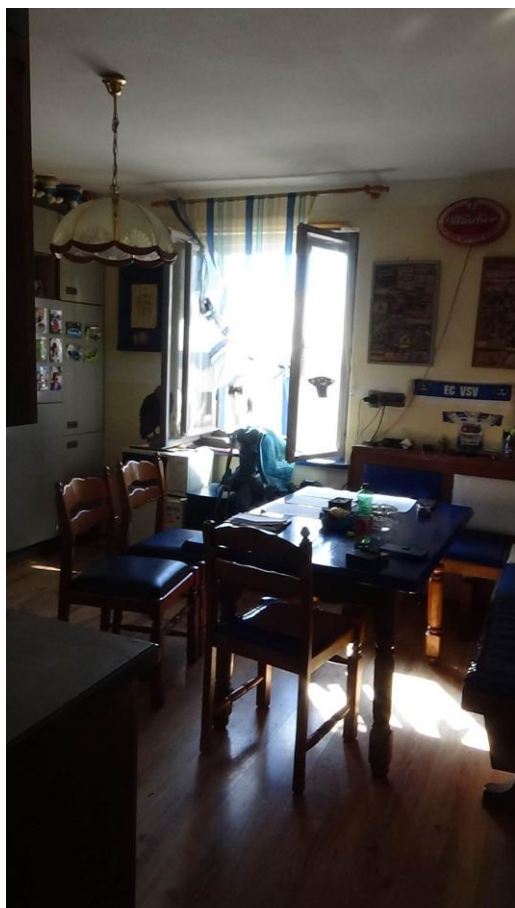
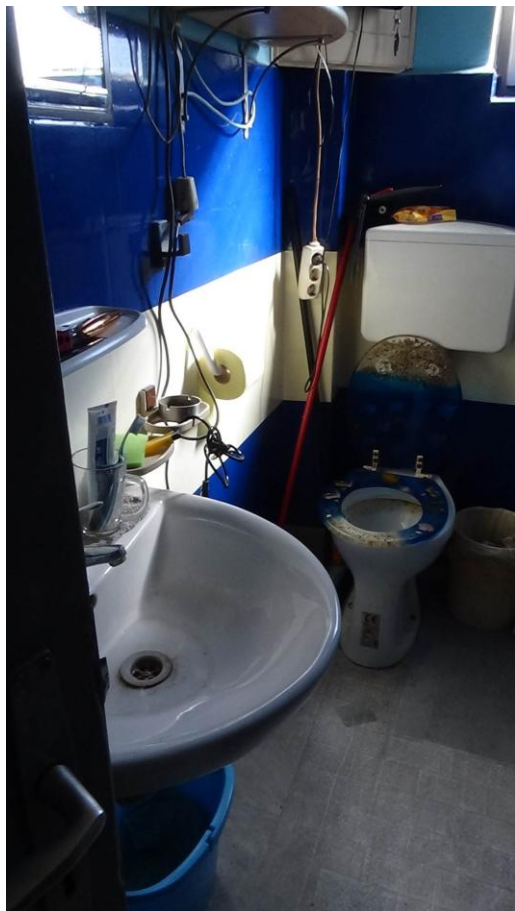
1 Wohnung (Vorraum, Wohnessküche, Wohn- und Schlafzimmer, Badezimmer, Terrasse);

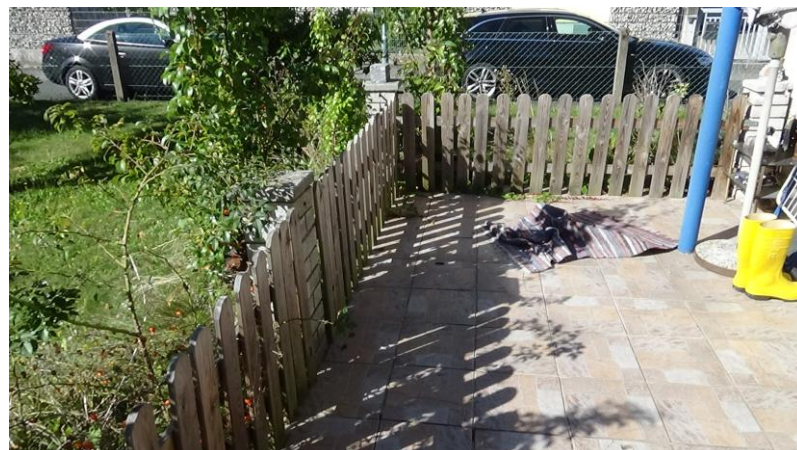
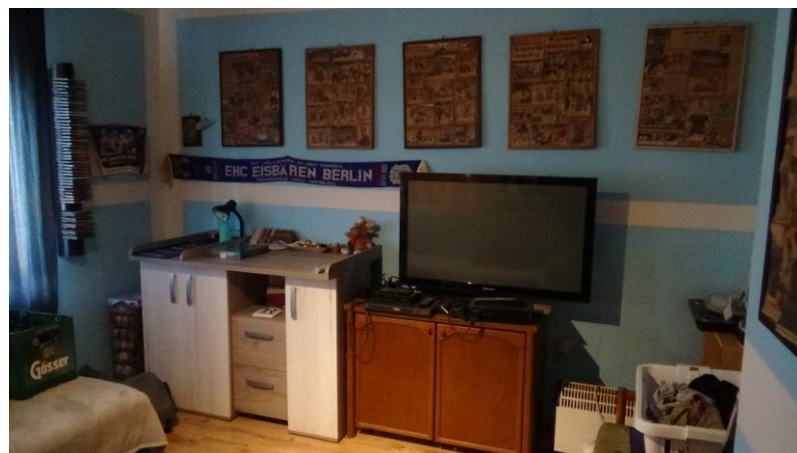
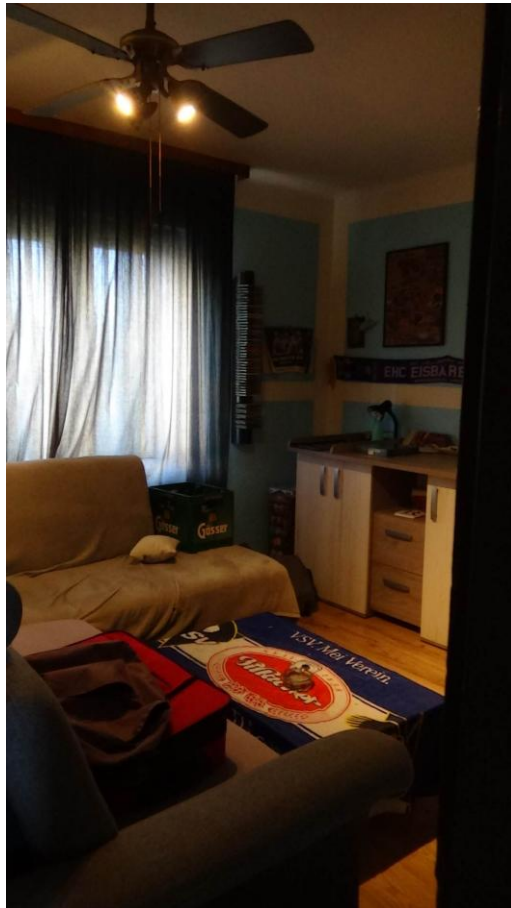
Terrasse: Fliesenboden, Holzgeländer;

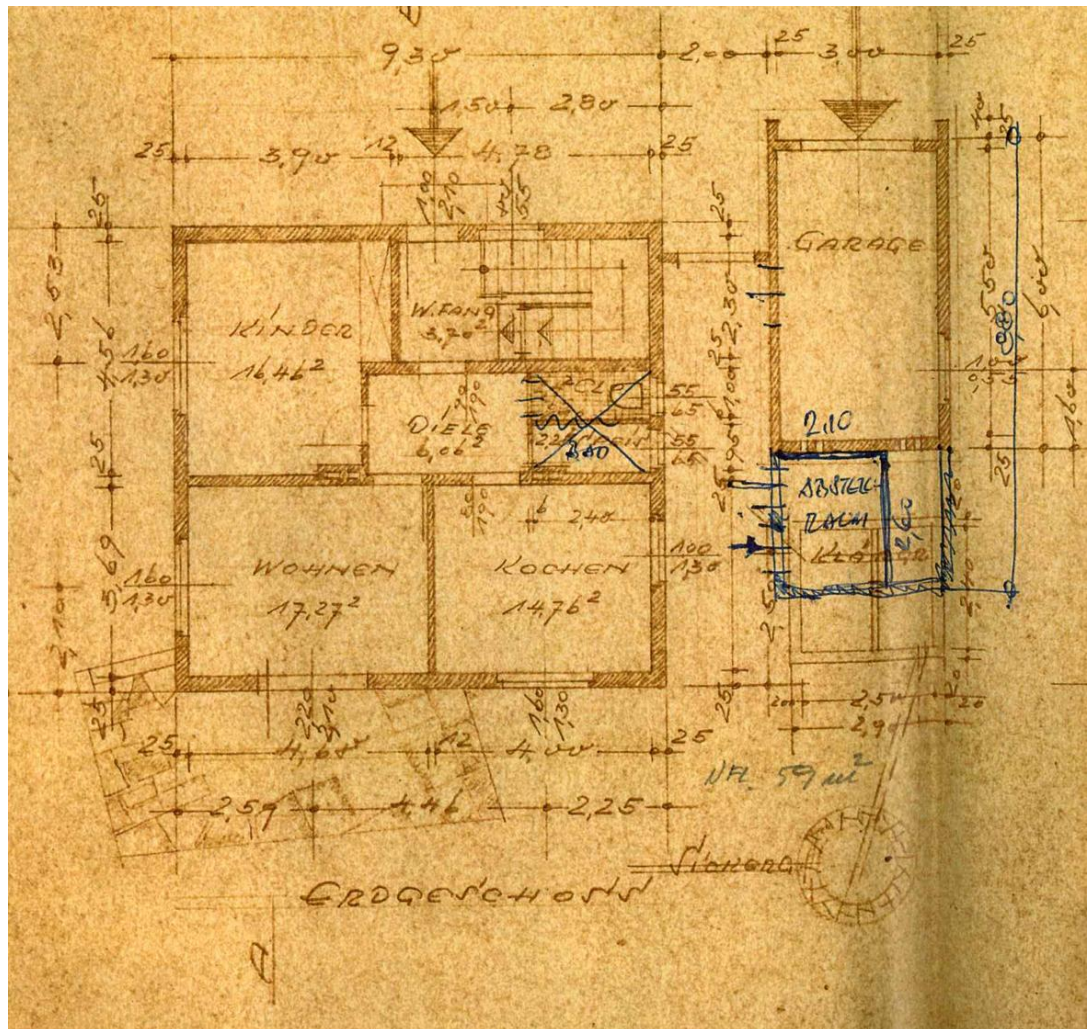
Boden gefliest, Laminat oder Linoleum, Wände verputzt und gemalt oder gefliest, Decke verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt, Holzkastenfenster und Terrassentüren mit Verglasung, Holztür- mit zarge;

Badewanne mit-armatur und Brauseset, Waschbecken mit -armatur, Stand-WC mit Spülkasten;









Bauplan EG

Obergeschoss: Wohnung mit Vorraum, Badezimmer, Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Balkon

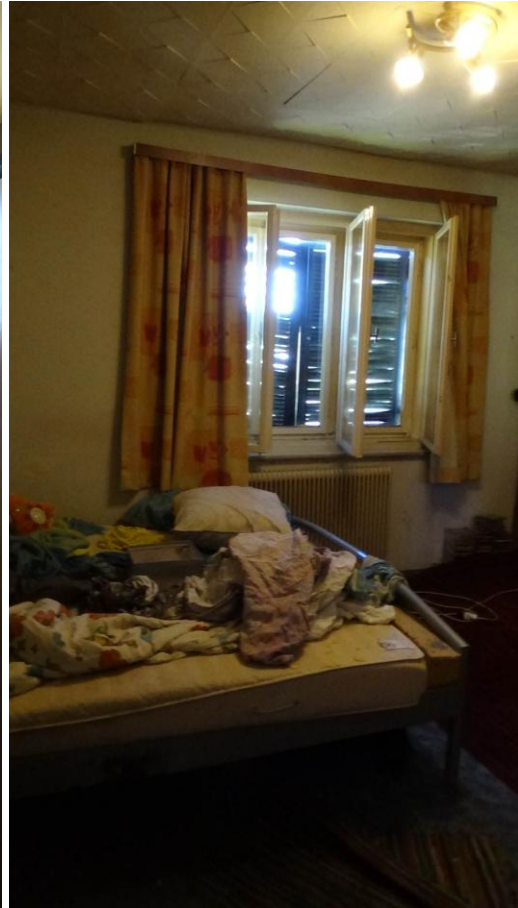
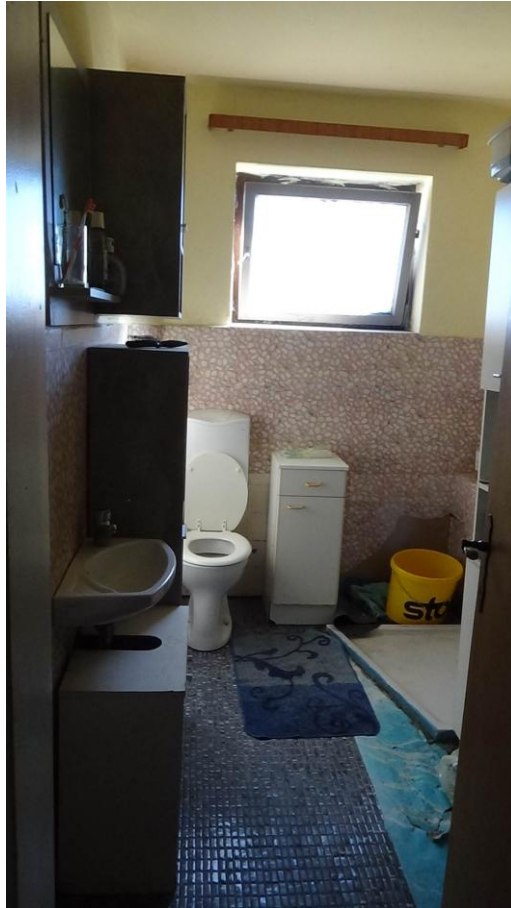
Balkon: Betonboden, Metallgeländer auch im Stiegenhaus;

Boden gefliest, Laminat oder Linoleum, Wände verputzt und gemalt oder gefliest, Decke verputzt und gemalt oder mit Holz vertäfelt, Holzverbundfenster und Balkontüren mit Verglasung, Holztür mit zarge;

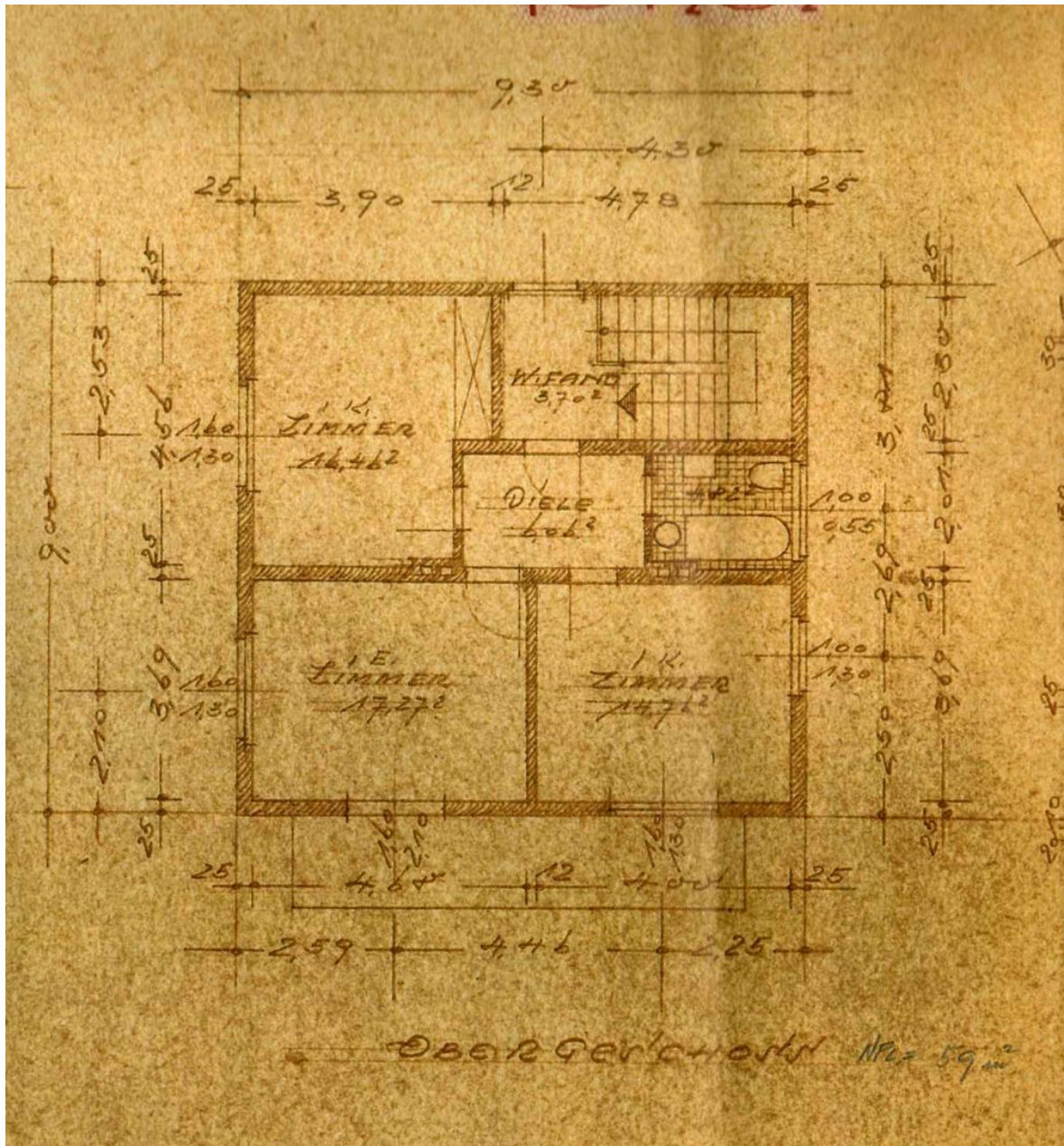
Duschtasse mit -armatur, Waschbecken mit -armatur, Stand-WC mit Spülkasten;









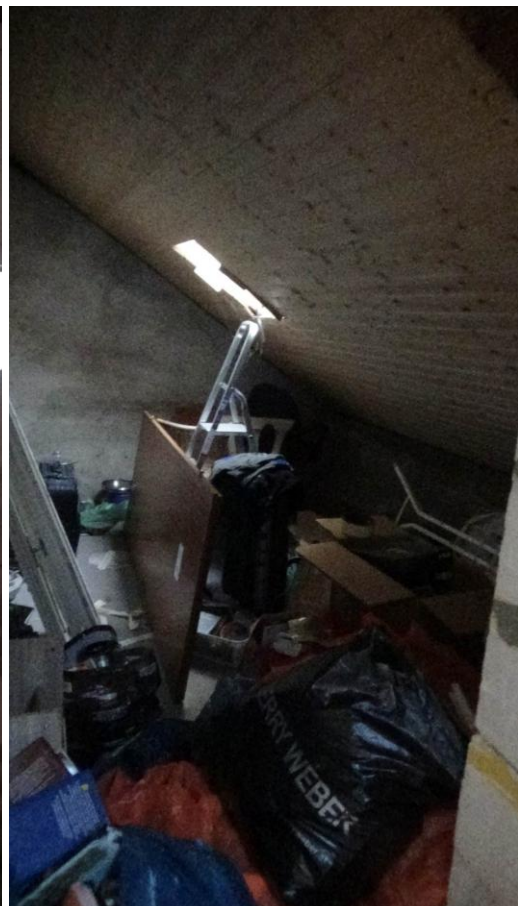


Plan Obergeschoss

Dachgeschoss: Wohn- und Abstellräume

Decken mit Holz vertäfelt, unverputzt oder verputzt und gemalt, Wände verputzt und gemalt, gefliest, unverputzt oder tapeziert, Laminat oder Linoleumboden, Holzfenster, Holztüren mit -zargen;





Bauplan Dachgeschoss

Garagen/Werkstattgebäude



Dieses befindet sich an der Nordostseite des Grundstückes.

Bauart: Massiv, ebenerdig;
Dach: Flachdach mt Bitumeneindeckung;
Regen- und Ablaufrohre: Blech;
Fenster/Türen: Metall, Holz, Rolltor;
Boden: Beton, Linoleum;

2.3.1. Außenanlagen

Das Grundstück ist befestigt und begrünt mit einigen Bäumen und mit einem Maschendrahtzaun und -tor eingefriedet. Der Vorplatz und die Einfahrt bis zur Garage ist asphaltiert.

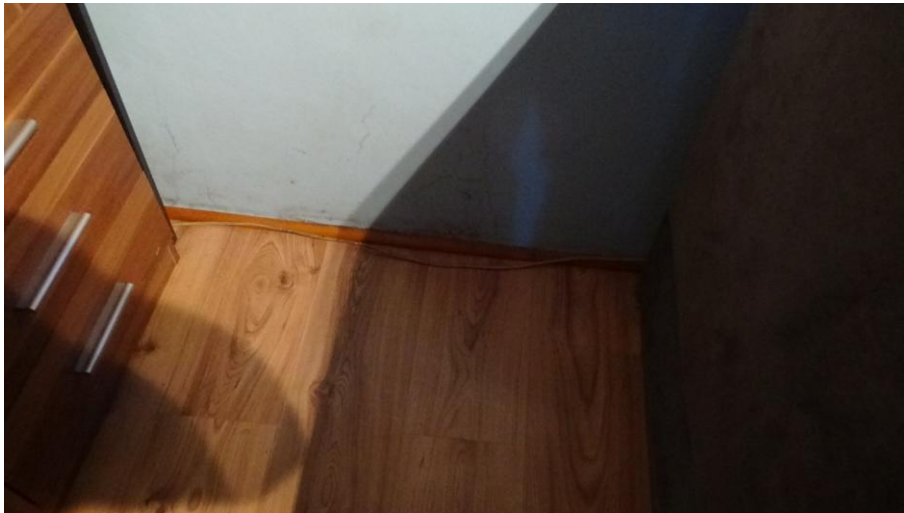


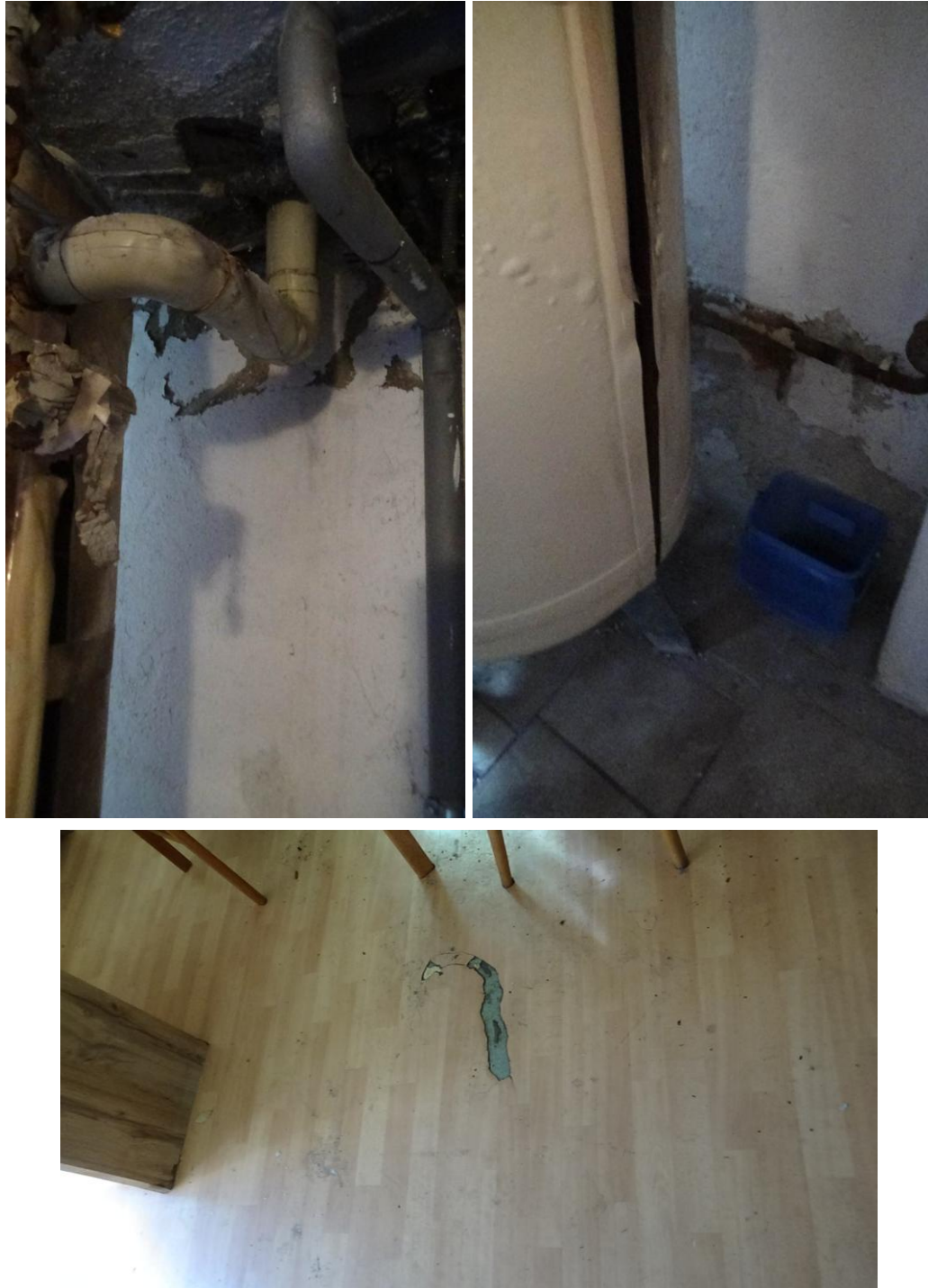
Flächenaufstellung der Gebäude

<i>Gebäudeteil</i>		<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Wohnhaus	KG	9,24	8,94	82,61
	EG	9,30	9,00	83,70
	OG	9,30	9,00	83,70
	DG	9,30	9,00	83,70
Nebengebäude		8,80	2,91	25,61

Mängel/Schäden:

Kein Vollwärmeschutz, alte Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, Balkon Holzverbundtüren, Böden teilweise desolat, alte Stöpselkopfsicherungen, Sanitärräume veraltet, alter Ölofen, Warmwasserboiler stark verrostet, Keller Mauerfeuchte und abbröckelnden Putz;





2.4. Einrichtung und Zubehör

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände und Elektro). Es wurden die Herstellungskosten dieser unselbständigen Bestandteile bereits bei den Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt!!

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Bettgestelle etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

Die Einbauküchen im EG und OG werden aufgrund des Alters und des Zustandes wertmäßig nicht mehr berücksichtigt!!!

Zeitwert pauschal gesamt

EUR 0,00

2.5. Nutzung

Das Wohngebäude ist fertiggestellt (Dachgeschoss teilweise) und war zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet.

Der Mietvertrag und der Beleg der Kautionszahlung von der Wohnung im EG liegt schriftlich vor. Die Miete vom EG wurde lt. Aussage des Mieters Herrn Oberrauter monatlich auf das Konto des Verpflichteten überwiesen.

Die Mietverträge vom OG und DG wurde nur mündlich abgeschlossen und es wurde von den Mietern keine Auskunft darüber erteilt. Diese Mieten sollen monatlich in bar dem Eigentümer übergeben worden sein.

Die Garagen/Werkstattgebäude wird von allen Hausbewohnern genutzt.

2.6. Energieausweis

Für das gegenständliche Objekt wurde dem Sachverständigen *kein* Energieausweis vorgelegt. Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien wurde für das Objekt die Energieeffizienzklasse „E“ errechnet.

2.7. Rechte und Lasten

Keine

Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses und des Nebengebäudes kann aufgrund des Baujahres als „deutlich instandhaltungs-/reparaturbedürftig“ bezeichnet werden und wird mit der Zustandsnote 3,50 klassifiziert. Das Baualter des Wohnhauses beträgt am Bewertungsstichtag (Errichtungsjahr ca. 1967) 58 Jahre, die Restnutzungsdauer wird mit 22 Jahren angesetzt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen für die Wohnung ausschließlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden, da die Sachwertkomponente einer Eigentumswohnung nach gängiger Literatur und Lehre alleine, keinen für die Verkehrswertermittlung relevanten Faktor darstellt.

Es erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sach- und Ertragswertverfahren.**

Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden zur Eigennutzung aber auch aufgrund der Wohneinheiten je Etage als Objekt zur Vermietung erworben.

Es erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sach- und Ertragswertverfahren.**

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 Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich des Wertes beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

3.2.2. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= **Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raum, 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 kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

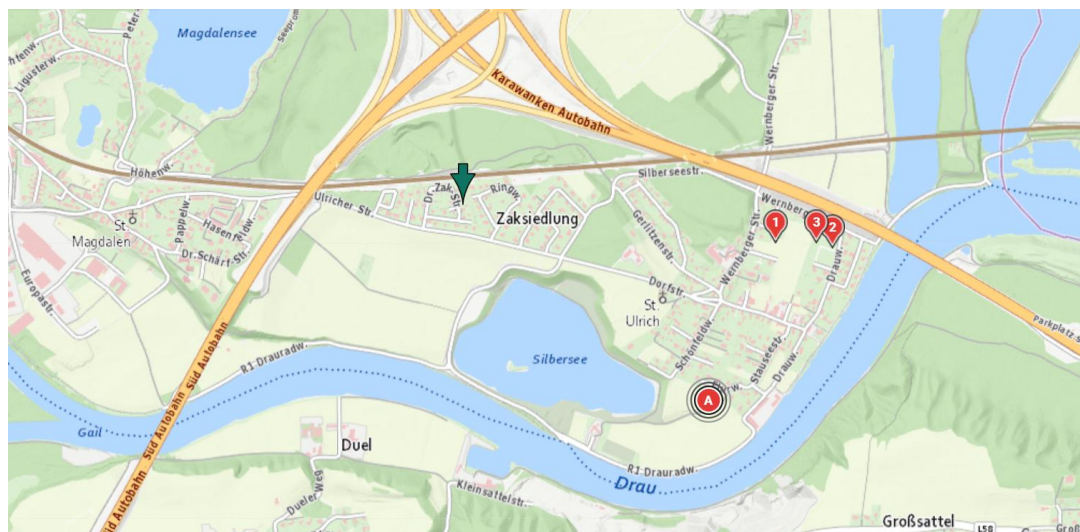
Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.3. Berechnung des Sachwertes

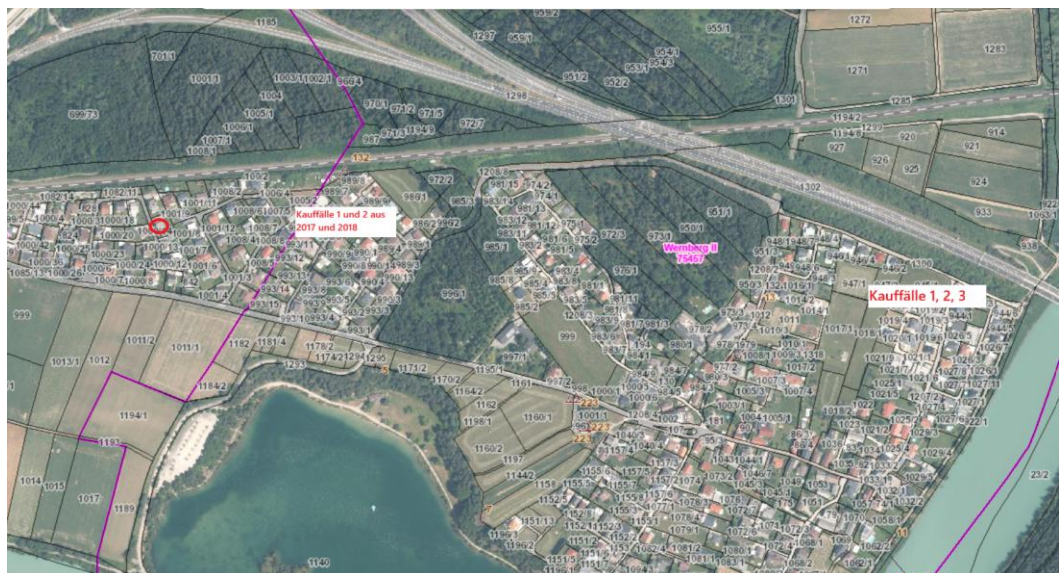
Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den letzten Jahren für Liegenschaften, die für eine vergleichbare Bebauung geeignet sind erhoben.

Der Bodenwert für das Baugrundstück wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den letzten Jahren in Villach Magdalen, KG Seebach in der Urkundensammlung des BG Villach erhoben.



Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis kor. / m²	↑↓	
1	Bauland Wernberg II 963m entfernt	5212/2021	04.05.2021	1.112 m²	100,00 €	100,00 €	^	✓
2	Bauland Wernberg II 1.139m entfernt	1797/2020	04.02.2020	1.878 m²	80,00 €	80,00 €	~	✓
3	Bauland Wernberg II 1.088m entfernt	1796/2020	14.01.2020	718 m²	80,00 €	80,00 €	~	✓
4/A	Bauland Wernberg II 962m entfernt	3948/2025	27.03.2025	1.106 m²	70,00 €	70,00 €	~	✓
5/A	Bauland Wernberg II 963m entfernt	3429/2025	14.03.2025	1.128 m²	70,00 €	70,00 €	~	✓



Wie aus dem o.a. Lageplan ersichtlich entfallen die Kauffälle 1 bis 3 auf Parzellen die etwas weiter entfernt sind und fasst bei der Drau und Autobahn liegen. Diese Flächen bieten weniger Aussicht und auch deutlich weniger Sonneneinstrahlung und werden daher ebenfalls nicht weiter berücksichtigt. Die verbleibenden 2 Grundstücke liegen im unmittelbaren Umfeld der Bewertungsliegenschaft, sind

sonnig und bieten auch eine schöne Fernsicht und es wird dieser Preis von gerundet 163,00 als Basispreis herangezogen.

Berechnung des Bodenwertes:

Parzelle 1000/14 882 m² à EUR 163,00 EUR 143.766,00

Bodenwert gerundet EUR 143.800,00

3.2.4 Gebäudewerte

Neubauwert - Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m² unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Ausstattung.

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 den Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Ausgabe 3/2024) belaufen sich die Normalherstellungskosten bei normaler Bauausführung (inkl. Ust.) von € 2.500,00 bis EUR 2.900,00 bei gehobener Ausführung. Diese Kosten sind aufgrund des unterschiedlichen Preisgefüges von Stadt und Land mit einem Abschlag von bis zu 20 % für das Land Kärnten zu kalkulieren. (Siehe dazu nachfolgende Aufstellung der Herstellungskosten).

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten 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 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer				20%		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40% bis 70%		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20% bis 50%		

Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024			
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität			
	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €		0%
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen ↔ ∅	-20% (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅	-25% (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen ↔ ∅	-15% (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen ↔ ∅	-10% (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅	-15% (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen ↔ ∅	-20% (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen ↔ ∅	0% (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen ↔ ∅	+5% (-/+)

Aufgrund der Ausstattung, der Bauausführung und der verwendeten Materialien für dieses Objekt wurden, die nachfolgenden Preise pro m² Bruttogrundfläche angesetzt:

„Mit der Bruttogrundfläche, kurz auch mit BGF bezeichnet, ist die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen eines Gebäudes (inkl. der Wände) errechnet. Dabei werden alle Grundrissebenen mit eingeschlossen, jedoch wird die Grundfläche für jedes Geschoss einzeln berechnet; daher sind die Herstellungskosten pro m² BGF je nach Wandstärke um 15 bis 30 % niedriger als die Herstellungskosten pro m² Nutzfläche.“

<i>Gebäudeteil</i>		BGF	NHK
Wohnhaus	KG	82,61	1.000,00
	EG	83,70	1.900,00
	OG	83,70	1.900,00
	DG	83,70	1.600,00
Nebengebäude		25,61	800,00

Für das DG sind noch Fertigstellungsarbeiten (teilweise nicht verputzt, teilweise fehlen Türstöcke und Türen, Ausmalen, kein Sanitärraum) in Höhe von 22 % der Baukosten zu tätigen, diese wurden bei der Bewertung in Abzug gebracht.

Gebäudewerte Wohnhaus und Nebengebäude

Bestandesdauer fiktiv 80 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 22 Jahre

Zustandsnote 3,50 Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 81,80 %

Neuherstellungswert

<i>Gebäudeteil</i>		<i>BGF</i>	<i>NHK</i>	<i>SUMME</i>
Wohnhaus	KG	82,61	1.000,00	82.610,00
	EG	83,70	1.900,00	159.030,00
	OG	83,70	1.900,00	159.030,00
	DG	83,70	1.600,00	133.920,00
				534.590,00
Nebengebäude		25,61	800,00	20.488,00

Wohnhaus:

Neuherstellungskosten gesamt EUR 534.590,00

- Fertigstellungsarbeiten im DG 22 % - EUR 29.462,40

EUR 505.127,60

➤ abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung

81,80 % - EUR 437.294,62

Gebäudewert Wohnhaus EUR 97.295,38

Nebengebäude

Neuherstellungskosten EUR 20.488,00

➤ abzüglich Wertminderung 81,80 % - EUR 16.759,18

Gebäudewert Nebengebäude EUR 3.728,82

Bauzeitwerte Gesamt gerundet EUR 101.000,00

Außenanlage

Die im o.a Außenanlagen

sind nach Art und Umfang und im Hinblick auf das

Bewertungsobjekt als einfach zu bezeichnen

und wird mit 3,0 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

Zeitwert Außenanlagen gesamt gerundet EUR 3.000,00

Sachwert/Zusammenstellung

Bodenwert	EUR	143.800,00
Gebäudewert gesamt	EUR	101.000,00
Außenanlagen	EUR	<u>3.000,00</u>
Sachwert der Liegenschaft	EUR	247.800,00

3.3. Ertragswert der Liegenschaft

Die gesamte gegenständliche Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet. Die Ertragswertberechnung wurde auf Basis IST-Mieten berechnet.

Die Grundlage des Ertragswertverfahrens bildet jeweils der Reinertrag der Liegenschaft, der sich aus einem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) ergibt. Dieser Reinertrag ist zu einem angemessenen Zinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Als Kapitalisierungszinssatz, der das Ertragsrisiko ausdrückt, werden 3,25 % angesetzt. Die 3,25 % sind eine bei Liegenschaften dieser Art und in dieser Lage üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung. Er orientiert sich an den, dem Begutachter bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage der Liegenschaft und liegt in der Bandbreite der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen.

3.3.1 Berechnung des Ertragswertes

Auf Grund der Lage der Liegenschaft, die als gut einzustufen ist, werden bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachstehende, langfristig erzielbare Mieteinnahmen angesetzt, die durch Erhebungen in der näheren Umgebung sowie am örtlichen Realitätenmarkt bestätigt werden können. Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Ausstattung gegenständlicher Liegenschaft wurden für das Objekt die nachfolgenden Mieten angesetzt:

Aus dem u.a. Mietenvertrag ergibt sich für die EG-Wohnung eine Bruttomiete von EUR 9,98 pro m², bzw. netto EUR 8,98 pro m² (jeweils ohne Betriebskosten). Ein Vergleich mit den aktuell im Immobilienpreisspiegel 2024 angeführten Mieten für den Bereich Villach Stadt zeigt, dass die derzeit erzielte Miete marktkonform ist.

Mietvertrag Erdgeschoss:

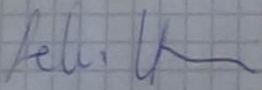
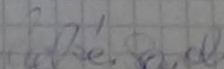
Rovissung Mietvertrag 11.05.2017

VERMIETER
LECHNER HERMANN
DR. ZAUSSTRASSE 10
9524 St. Margareten

MIETER
Konrad Oberscherer
SARAH LIEBER
HUSENSTADTSTRASSE 9
9500 VILLACH

MIETPREIS
€ 500,- inklusive Strom +
BETRIEBSKOSTEN + HEIZUNG +
GARTENBENÜTZUNG.

MIETDAUER
UNBEGRENZT, DEN
VERMIETER BEHÄLT SICH
VOR, bei 3 monatigen Frist
den Mietvertrag, bei Erge
bedarf zu kündigen.

<u>Vermieter</u>	<u>Mieter</u>
Lechner Hermann	Sarah Lieber
	Konrad Oberscherer
J. Magdalen 11.05.2017	

Lechner Hermann
Dr. Zahl. 10/12
9524 St. Magdalen

Konrad Oberrauter
Dr. Zahl. St. 10/11
9524 St. Magdalen

Mieterhöhung ab 1.10.2023

Miete € 600,-
+ 50% Betriebskosten (alle 3 Monate)
+ Strom für Wohnung 1
+ OC 50% 2 50% 1

Monatliche Zahlung	Heizungskosten im Jahr
€ 600,- Miete	€ 4000,-
€ 123,- Strom	
€ 100,- Betriebskosten	

€ 823,- + Stromrückzahlung von
€ 1000,- im Heizungsheft

X. Kattinig
F. Kattinig

Hochstufung v. 22
L. Kattinig

Für die Wohnung im Obergeschoss liegen keine Mietverträge vor. Das Obergeschoss wird lt. Auskunft von Herrn Oberrauter von 2 Personen bewohnt, die aktuell EUR 200,00 bzw. EUR 300,00 pro Monat bar an den Eigentümer **bezahlen sollen**.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Instandhaltung:

Die Instandhaltungskosten werden in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustands, dessen Erhaltungszustands sowie dessen Konstruktionsart sind unterschiedliche Sätze anzuwenden:

Gebäudeart	Instandhaltungskosten
Wohnhaus neu	0,5
Wohnhaus älter	0,5 – 1,5 %

Quelle: Sachverständigenverband

○ Verwaltungskosten	1,00 %
Mietausfallwagnis	3,00 %
<u>nicht umlegbare Betriebskosten</u>	<u>1,00 %</u>
Summe	5,00 %

Ermittlung der langfristig erzielbaren Mieteinnahmen:

An langfristig erzielbaren Mieten wurden unter Berücksichtigung der Lage und Größe der Liegenschaft die nachfolgenden **IST-Bruttomietenerlöse** pro m² Nutzfläche angesetzt:

	Fläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Wohnung EG	60,15	9,98	600,00
Wohnung OG	59,33	8,43	500,00
DG	Teilweise Rohbau	daher 0,00	-

Jahresmietertrag	EUR	13.200,00
Bewirtschaftungskosten 5 %	EUR	660,00
Instandhaltungskosten € 534.590,00 x 0,50 %	<u>EUR</u>	<u>2.672,95</u>
Erzielter Jahresreinertrag	EUR	9.867,05
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes		
EUR 143.800,00 x 3,25 %	- EUR	<u>4.673,50</u>
Der Gebäudeertragsanteil von	EUR	5.193,55
wird auf die durchschnittliche Restnutzungsdauer des Gebäudes von 22 Jahren kapitalisiert		
Vervielfältiger lt. Tabelle: 15,26	EUR	79.253,57
abzüglich Baumängel	EUR	49.716,87

<u>zuzüglich Bodenwert</u>	EUR	143.800,00
Ertragswert	EUR	173.336,70
 Ertragswert gerundet	 EUR	 173.300,00

3.4. Gewichtung Sachwert zu Ertragswert

Der Verkehrswert ist aus den Marktverhältnissen abzuleiten. Bei einem Objekt wie dem Vorliegenden kommt dem Ertragswert, aufgrund der bereits erfolgten Vermietung ein größeres Gewicht als dem Sachwert zu. Im vorliegenden Fall wird das Verhältnis Sachwert : Ertragswert mit 1 : 2 gewichtet.

Sachwert	EUR	247.800,00 x 1	= €	247.800,00
<u>Ertragswert</u>	<u>EUR</u>	<u>173.300,00 x 2</u>	<u>= €</u>	<u>346.600,00</u>
Summe =		€	594.400,00 : 3 =	198.133,33

3.5. Verkehrswert

Der Marktanpassungszu-/abschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungszu-/abschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Diese Abschätzung wird anhand der folgenden Tendenzen durchgeführt:

- Lage der Liegenschaft in guter Wohnlage, Nähe zum Stadtzentrum und zum Silbersee, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, daher ist die Lage gut. Dies wurde aber bereits im Grundstückspreis eingepreist. Zusätzliches Potential durch die Fertigstellung des DG-Ausbaues und der Vermietung der Garage.
- Ist das Immobilienangebot hoch, so werden sich potentielle Kaufinteressenten eher für neuere Objekte entscheiden, ohne Instandhaltungsrückstau. Bei geringem Angebot und entsprechend hoher Nachfrage werden Interessenten auch auf solche Objekte ausweichen.
- Sind in einem Gebäude, noch einige Adaptierungen/Modernisierungen Maßnahmen vorzunehmen um das Gesamtobjekt auf einen zeitgemäßen Modernisierungszustand zu bringen, so werden diese notwendigen Arbeiten und anfallenden Kosten eine Marktanpassung in der Regel notwendig machen.

Aufgrund dieser Tendenzen wird ein Marktanpassungszuschlag von 11 % vorgenommen.

Verkehrswert	EUR	198.133,33
Abzüglich Marktanpassungszuschlag 11 %	<u>EUR</u>	<u>21.794,67</u>
Verkehrswert	EUR	219.928,00

4. Abgabenrückstände

Lt. Stadtgemeinde Villach sind per 15.08.2025 Abgabenrückstände in Höhe von EUR 6.866,40 ausständig. (siehe dazu u. a. Kontoauszug)

***Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 1071, GB 75446 Seebach, BG Villach
Wohnhaus mit Garagen/Werkstattgebäude
A-9500 Villach, Dr. Zak-Straße 10
beträgt zum Bewertungsstichtag
EUR 220.000,00***

***Der Zeitwert des Inventars (Küchen) beträgt
pauschal
EUR 0,00***

***Mietkaution
EUR 600,00***

KAUTION 15.03.2

VERMIETER
LECHNER HERMANN
DRZAKSTR 10/12
5524 SE MAGDALEN

MIETER
KONRAD OBERBROTTER
JAKOBH LIEBER
HUSERTSWEG 9
5500 VILLACH

KAUTION
WOHNUNG
87m² DRZAKSTR 10/12
5524 SE MAGDALEN

HIERMIT BESTÄTIGT DER VERMIETER DIE
KAUTION IN HÖHE VON 600 € ER-
HALTEN ZU HABEN

Vermieter
Lechner Hermann

Mieter
Kobler Sandra
Konrad Konrad

St. Jakob am 25.09.2025



der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige