



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

*Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 15. 8. 2026*

*Geschäftszahl des Gerichtes  
17 E 25/25g*

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

## **EXEKUTIONSSACHE**

**Betreibende Partei:** Hypo-Bank Burgenland Aktiengesellschaft  
Neusiedler Straße 33, 7000 Eisenstadt

**vertreten durch:** Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rae-GmbH  
9020 Klagenfurt

**Verpflichtete Partei:** 1. Barbara Gabriele Grein, geb. 27. 11. 1969  
2. Günter Grein, geb. 16. 4. 1957, beide  
Vassacher Straße 75, 9500 Villach

**wegen:** € 191.882,98 s. A.  
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN** **betreffend die Liegenschaft** **EZ 187 GB 75452, Vassach**



**Verkehrswert der Liegenschaft:** **€ 1.085.000,00**

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.....	5
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	5
1.8	KURZGUTACHTEN .....	6
2	BEFUND .....	8
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	8
2.2	GRUNDBESITZ.....	8
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	8
2.4	DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN .....	9
2.5	FLÄCHENWIDMUNG .....	9
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE .....	9
2.7	ZUBEHÖR .....	9
2.8	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	9
2.9	DIE GEBÄUDE.....	10
2.10	RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG .....	11
2.11	BAUZUSTAND .....	13
2.12	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE .....	13
2.13	EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN .....	13
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	13
2.15	HORA .....	14
2.16	MOBILFUNKANLAGEN .....	14
2.17	ALTLASTEN / VERDACHTSFLÄCHEN .....	15
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	16
3.1	ALLGEMEINES .....	16
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	16
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	17
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN .....	17
3.5	BEWERTUNG.....	19
3.6	SACHWERTVERFAHREN .....	19
3.6.1	BODENWERT.....	19
3.6.2	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT .....	20
3.6.3	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	21
3.7	Verkehrswert.....	21
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	22

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 KURZÜBERSICHT

<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Villach Peraustraße 25 AT 9500 Villach
<b>Liegenschaft</b>	Einfamilienhaus mit Garagenbau Vassacher Straße 75 AT 9500 Villach Einlagezahl 187, Grundbuch Vassach (75452), Bezirksgericht Villach
<b>Stichtag</b>	12.09.2025

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

### 1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	1.142.394,81
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>1.085.000,00</b>

### 1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 187 GB 75452, Vassach zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 12.09.2025 in der Zeit von 8,45 Uhr bis 9,45 Uhr im Beisein des Verpflichteten, Herrn Günter Grein und des Vertreters der betreibenden Partei, Herrn Rechtsanwalt Mag. Franz Aichwalder 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 25/25g des Bezirksgerichtes Villach.

## 1.5 VORBEMERKUNG

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden und zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen und dem damit verbundenen Informationsstand. Es wird unterstellt, dass sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und die Bauausführung konsensgemäß erfolgt ist. Sollten nachträglich wertrelevante Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und die Anpassung seiner Meinung vor.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu bemerken ist auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfalle jederzeit, insbesondere kurzfristig – am Markt realisierbar ist. Erfahrungsgemäß liegt der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes. Ein zu erzielender Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch eigenen Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsauszug ungeprüft zu Grunde gelegt. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen. Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische

Untersuchungen und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt, das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

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.

Erwerb solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 1. 4. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

## **1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG**

Die Wertermittlung erfolgt per 12.09.2025.

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

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 12.09.2025 in der Zeit von 8,45 Uhr bis 9,45 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 187 GB 75452, Vassach vom 7. 8. 2025,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Villach,

- Internetrecherche HORA, Senderkataster und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Villach und Finanzamt Österreich,
- Unterlagen und Auskünfte, zur Verfügung gestellt bzw. erteilt von
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/1992,
- *Immobilienpreisspiegel 2025*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802-1*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,
- Rössler-Langner-Simon: „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „*Liegenschaftsbewertungsakademie Graz*“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

## 1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Villach 17 E 25/25g

<b>Wegen:</b>	Zwangsversteigerung einer Liegenschaft
<b>Kurzbeschreibung:</b>	Einfamilienhaus mit Garagenbau
<b>GBNr.:</b>	75452,
<b>Grundbuch:</b>	Vassach
<b>EZ:</b>	187
<b>Grundstücksnr.:</b>	622/8
<b>BLNr.:</b>	2 und 3
<b>Liegenschaftsadresse:</b>	Vassacher Straße 75
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Kategorie:</b>	Einfamilienhaus
<b>Beschreibung (WE):</b>	Die Liegenschaft befindet sich im nordwestlichen Bereich des Villacher Ortsteiles Vassach in guter Wohnlage. Die Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus und mit einem Garagengebäude bebaut. Die bestehenden Gebäude wurden in den 2010er Jahren grundlegend um- und ausgebaut. Die

	Gebäude sind in massiver Bauweise errichtet. Garagengebäude mit Unter- und Erdgeschoss, Wohnhaus mit Unter-, Erd- und Obergeschoss. Auf Grund der Um- und Ausbaumaßnahmen guter Bau- und Erhaltungszustand.
<b>Grundstücksgröße:</b>	952 m <sup>2</sup>
<b>Objektgröße:</b>	345 m <sup>2</sup>
<b>Anschlüsse:</b>	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Gas- und Stromnetz der Kelag
<b>Baubewilligung:</b>	v. 27. 10. 2008, Zl. 12267/A/8/TF/KK u. v. 23. 12. 2013, Zl. 12267/A/17/TF/Mo
<b>Benützungsbewilligung:</b>	Bauvollendungsmeldung v. 8. 7. 2016
<b>Widmung:</b>	Bauland - Dorfgebiet
<b>Bestandsverhältnisse:</b>	keine
<b>Stichtag:</b>	12.09.2025
<b>Schätzwert:</b>	€ 1.085.000,00
<b>Beschreibung des Zubehörs:</b>	kein Zubehör
<b>Wert des Zubehörs:</b>	kein Zubehör
<b>Lasten:</b>	keine
<b>Sonstige Hinweise:</b>	Die Objektgröße stellt die Nutzflächen Wohnhauses dar.

## 2 BEFUND

### 2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der zur Stadtgemeinde Villach gehörenden Ortschaft Vassach, und zwar im nordwestlichen Ortsbereich. Die Erschließung ist durch die von der Bundesstraße B 100 in nördliche Richtung abzweigende Vassacher Straße gegeben. Die Entfernung ins Stadtzentrum beträgt ungefähr 3 km. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in einer Entfernung von 700 bis 1.000 m vorhanden.

Die Lage kann allgemein als gute Wohnlage beurteilt werden.

### 2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
622/8   GST-Fläche           952
        Bauf.(10)          169
        Gärten(10)         783  Vassacher Straße 75
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

### 2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug sind

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/2
  Günter Grein
  GEB: 1957-04-16 ADR: Vassacher Straße 75, Villach 9500
  a 5630/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-02-12 Eigentumsrecht
  b 6371/2013 Berichtigung Vornamen
  c 6371/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  d 8631/2014 Adresse
3 ANTEIL: 1/2
  Barbara Grein
  GEB: 1959-11-27 ADR: Vassacher Straße 75, Villach 9500
  a 5630/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-02-12 Eigentumsrecht
  b 6371/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  c 8631/2014 Adresse
```

Eigentümer der Liegenschaft.

## 2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Als herrschendes Gut ist im A2-Blatt der Liegenschaft eingetragen:

```
***** A2 *****  
1 a 1575/1931 1345/1962 1347/1962 2165/1987 3895/1992 1024/2006  
   Grunddienstbarkeit Wasserrohrleitung an Gst 41/2 für Gst 622/8  
   b 2610/1933 Neuentstehung Gst .139 auf Teilen Gst 622/8  
2 a 1017/2006 Einbeziehung Gst .139 in 622/8
```

Dieses Recht wird bei der Bewertung berücksichtigt und nicht gesondert bewertet.  
Ansonsten sind Dienstbarkeiten und Reallasten im Grundbuch nicht eingetragen. Auf  
die Geldlasten wird hingewiesen.

## 2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan des Magistrates der Stadtgemeinde  
Villach besteht die Flächenwidmung „Bauland - Dorfgebiet“. Es gilt der allgemeine  
textliche Bebauungsplan.

## 2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnhaus wird von den Eigentümern bewohnt. Das Bestehen von  
Mietverhältnissen wurde nicht behauptet.

## 2.7 ZUBEHÖR

Zur Liegenschaft gehört kein Zubehör.

## 2.8 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Flächenform, weist eine Hanglage  
nach Süden auf und grenzt im Norden an die Vassacher Straße als

Aufschließungsstraße, im Osten und Westen an verbaute Nachbargrundstücke. Im Süden schließen unverbaute landwirtschaftlich gewidmete Grundstücke an. Die Liegenschaft ist mit dem Wohnhaus Vassacher Straße 75 und einem Garagengebäude bebaut. Der Zufahrtsbereich ist asphaltiert, im Eingangsbereich sind Fliesen verlegt. Nach Norden zur Straße hin Betonstützmauer mit Metallzaun. Nach Süden hin Maschendrahtzaun auf Betonsockel, ansonsten entlang der Grundstücksgrenze Thujenhecke. Südlich des Wohnhauses ist ein Swimmingpool mit den Abmessungen ca. 4 m x 10 m errichtet, jedoch noch nicht zur Gänze fertig gestellt. Die Pool-Umrandung ist mit Steinzeugfliesen ausgeführt. Ebenso ist ein Sitzplatz mit Fliesen vorbereitet. Zwischen Wohnhaus und Garagengebäude ist eine gerade Betonstiege errichtet. An der Westseite des Hauses Schotter als Traufpflaster. Ansonsten sind die Umgebungsflächen Grünflächen mit Stauden und Pflanzen gärtnerisch gestaltet.

## 2.9 DIE GEBÄUDE

Mit dem Bescheid vom 27. 10. 2008, Zahl 12267/A/8/TF/KK der Stadt Villach wurde die Abbruch- und Baubewilligung des bestehenden Wohnhauses und des Garagengebäudes durch Abbruch des Dachstuhles, sowie Zu- und Umbau und Änderung der Verwendung erteilt. Entsprechend den Auswechslungsplänen wurde die Änderung dieser Baubewilligung mit Bescheid vom 23. 12. 2013, Zahl 12267/A/17/F/Mo bewilligt. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte per 10. 7. 2015 am 8. 7. 2016.

Die Gebäude sind in massiver Bauweise errichtet und bestehen aus Keller- bzw. Untergeschoss, Erdgeschoss sowie Obergeschoss beim Wohnhaus. Die Gebäude sind außen verputzt, wobei beim Wohnhaus ein WDV-System aufgebracht wurde. Das Dach ist als Flachdach mit Kiesschüttung ausgeführt. Die Innenräume sind verputzt und gefärbelt, Fliesen in den Sanitärräumen. Die Fenster sind Kunststofffenster mit 3fach Verglasung. Die Innentüren sind Vollbautüren, zum Teil Glastüren. Die Fußböden sind als Fliesen- oder Parkettböden ausgeführt. Die Zentralheizung wird mit Gas betrieben, in allen Räumen Fußbodenheizung. Die Sanitär- und Elektroinstallation entspricht dem derzeit üblichen Standard.

## 2.10 RAUMEINTEILUNG UND RAUMBESCHREIBUNG

Hinsichtlich der Raumeinteilung wird auf die beigeschlossenen Planablichtungen verwiesen. Im Wesentlichen ist eine plangerechte Ausführung erfolgt.

Im Einzelnen sind folgende Räume vorhanden:

### a) WOHNHAUS

#### KELLERGESCHOSS

Nutzflächen lt. Plan 117,09 m<sup>2</sup>

- Vorraum mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 2 Türen zur Terrasse, 2 Stufen zum
- Büro Ost (l.t Plan Wohn/Schlafrum) mit Epoxy-Boden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Schiebetüre zur Terrasse, und Türe ins Freie,
- Technikraum mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Gasterme Marke „Oventrop“, Warmwasserspeicher, Waschbecken,
- Dusche/WC mit Boden- und Wandfliesen, Decke verputzt und gefärbelt, Wandspül-WC, Waschbecken, Dusche mit Verglasung,
- Abstellraum mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt. 1 Fenster, Schiebetüre zum
- Raum Nord ebenfalls mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt.

Die Terrasse hat ca. 28,39 m<sup>2</sup> und ist mit Steinzeug Fliesen belegt, ebenso die Poolumrandung. Der Swimmingpool mit den Abmessungen ca. 4 m x 10 m ist noch nicht fertig gestellt.

Vom Vorraum aus gewendelte Metallstiege (es fehlen die Holztrittstufen und Geländer) ins

#### ERDGESCHOSS

Nutzflächen lt. Plan 121,47 m<sup>2</sup>

- Windfang – Hauseingangstüre, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster,
- Garderobe – Glasschiebetüre, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Elektroverteiler mit Sicherheitsautomaten
- Vorraum mit Fliesenboden, Wände und Decke wie vor, 1 Fenster,
- WC mit Fliesenboden, Wände auf ca. 1,50 m verflies, ansonsten wie Decke verputzt und gefärbelt, Wandspül-WC, Handwaschbecken, 1 Fenster,

- Essraum mit Massivholzparkett, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster, offener Durchgang zur
- Küche mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, Kachelofen verputzt mit Sichtfenster, Schiebetüre zur Terrasse mit ca. 38 m<sup>2</sup>, diese ist mit Steinzeug Fliesen belegt, 2 Stufen zum
- Wohnzimmer ebenfalls Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, gewendelte Metallstiege (es fehlen die Holztrittstufen und Geländer) ins

#### OBERGESCHOSS

Nutzflächen lt. Plan 106,45 m<sup>2</sup>

- Vorraum mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 2 Türen zum Balkon mit ca. 19 m<sup>2</sup>, dieser ist mit Fliesen belegt, es fehlt noch das Geländer,
- Schlafzimmer mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt,
- Bad mit Betonestrich, Wände grob verputzt, Wandspül-WC, 1 Fenster,
- Schlafzimmer West mit Parkettboden, Wände und Decke verputzt und geweißt, 1 Fenster, offen zum
- Zimmer NW (lt. Plan Schrankraum) ebenfalls Parkettboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster.

#### b) GARAGENGEBÄUDE

Nutzflächen lt. Plan ca. 62,00 m<sup>2</sup>

##### Garagengebäude UG

- Werkraum mit Eingangstüre in Kunststoff, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, E-Installation auf Putz, offener Durchgang zum
- Abstellraum ebenfalls mit Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, 1 Fenster.

##### Garagengebäude EG

- Doppelgarage mit Sektionaltor, Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gefärbelt, E-Installation auf Putz, 2 Fenster.

Nutzflächen Wohnhaus gesamt	ca. 345,00 m <sup>2</sup>
Garagengengebäude	ca. 62,00 m <sup>2</sup>
Balkon und Terrasse	ca. 49,00 m <sup>2</sup>

## 2.11 BAUZUSTAND

Die Gebäude weisen auf Grund der vorgenommenen Aus- und Umbaumaßnahmen einen sehr guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Es fehlen noch einzelne Fertigstellungsarbeiten, weshalb der Fertigstellungsgrad mit 97,5 % angenommen wird. Für die Wertminderung wird die Zustandsnote 1,5 auf der 5-teiligen Skala nach F. W. Ross zugeordnet.

## 2.12 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung	-	öffentlicher Abwasserkanal
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag
Gasversorgung	-	Ferngasnetz der Kelag

## 2.13 EINHEITSWERT / ÖFFENTLICHE ABGABEN

Seitens des Finanzamtes Österreich ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens keine Information bezüglich des Einheitswertes erfolgt. Vom Magistrat der Stadt Villalch, Abteilung Buchhaltung und Einhebung, wurde per Mail mitgeteilt, dass Abgabenrückstände nicht bestehen.

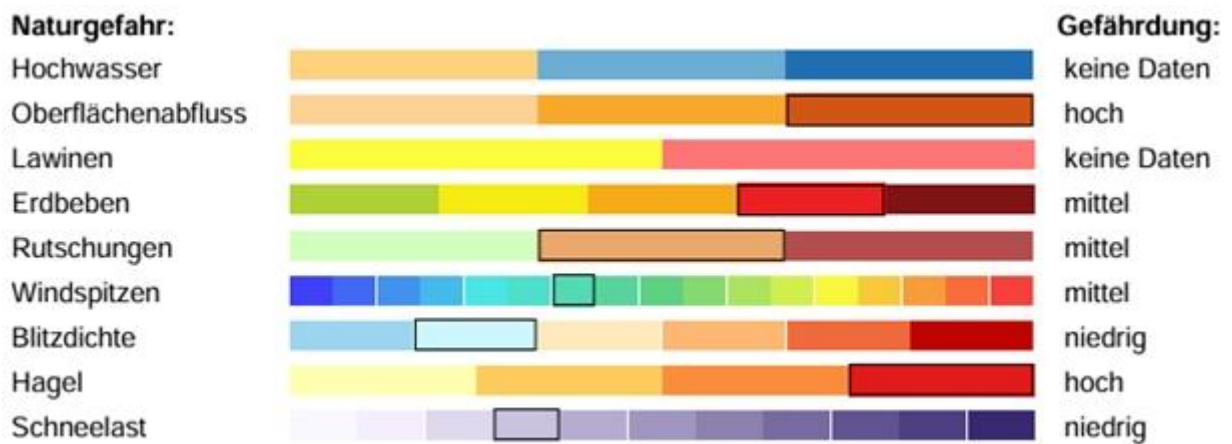
## 2.14 ENERGIEAUSWEIS

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 wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

## 2.15 HORA

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



## 2.16 MOBILFUNKANLAGEN

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



- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

## 2.17 ATLASTEN / VERDACHTSFLÄCHEN

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

### **Erläuterung:**

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

- 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 (Ablagerungen, 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 (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Ablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Ablagerungen 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 187 GB 75452, Vassach zu ermitteln.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

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

### **3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

### 3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft, abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten).

Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis von Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

### 3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück weitestgehend übereinstimmen. Differenzen sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller

Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.

Vom Herstellungswert sind die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die wirtschaftliche Wertminderung wird insbesondere verursacht durch einen, den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbau (z. B. Grundriss, Gestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion etc.), eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung (verlorener Bauaufwand), die den neuen Anforderungen nicht entspricht, ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige, die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.

Der Abschlag der Wertminderung erfolgt in Prozenten des Herstellungswertes. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden (lineare Wertminderung oder Wertminderung nach Ross). Die Abschreibung nach Ross wird in der Wertermittlungspraxis verbreitet angewandt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes hat sich in der Praxis die Einteilung in Zustandsnoten als zweckmäßig ergeben. Im Einzelnen bedeuten diese

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

### 3.5 BEWERTUNG

Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen und das (die) angewendete(n) Verfahren.

Bedacht genommen wird auch auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

### 3.6 SACHWERTVERFAHREN

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

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

#### 3.6.1 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen Baugrundstücke um Quadratmeterpreise zwischen € 150,00 und 285,00 gehandelt, woraus sich unter Berücksichtigung eines Valorisierungsfaktors von 11,24 % ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. € 323,00 ergibt. (Vergleichswertstatistik immo netZT in der Beilage).

Mit Rücksicht auf Widmung, Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird dieser durchschnittliche Quadratmeterpreis der Bewertung zu Grunde gelegt.

Es errechnet sich daher:

Grundstück Nr. 622/8, Baugrundstück

Bauland, Dorfgebiet, bebaut

952,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 323,00

**Grundstückswert** **307.496,00**

**Bodenwerte** **307.496,00**

### 3.6.2 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in Kranewitter veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen.

Die Berechnung erfolgt nach Nutzflächen.

#### **Einfamilienwohnhaus mit Garagenbau**

Baujahr 2015, Alter des Objektes 10 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

#### **gewöhnliche Herstellungskosten**

##### **Erdgeschoss**

121,47 m<sup>2</sup> à 3.120,00 378.986,40

##### **Obergeschoss**

106,45 m<sup>2</sup> à 2.960,00 315.092,00

##### **Kellergeschos**

117,09 m<sup>2</sup> à 2.340,00 273.990,60

##### **Garagengebäude**

64,00 m<sup>2</sup> à 1.560,00 99.840,00

##### **Balkon und Terrasse**

275,00 m<sup>2</sup> à 49,00 13.475,00

gewöhnliche Herstellungskosten 1.081.384,00

5,00 % fehlende Arbeiten (1) -54.069,20

**Neubauwert** **1.027.314,80**

##### **(1) Fertigstellungsgrad**

5,00 % Fertigstellungsgrad -54.069,20

### **Bauwert**

Neubauwert	1.027.314,80
14,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 1,5)	-143.824,00
Zwischensumme	883.490,80
10,00 % Abwertung Zwischensumme (2)	-88.349,08
<b>Bauwert zum Stichtag 12.09.2025</b>	<b>795.141,72</b>

#### **(2) Abwertung Zwischensumme**

10,00 % verlorener Bauaufwand	-88.349,08
-------------------------------	------------

### **Bauwerte**

**795.141,72**

### **3.6.3 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT**

Bodenwert	307.496,00
Bauwert	795.141,72
5,00 % Außenanlagen (3)	39.757,09

### **Sachwert der Liegenschaft**

**1.142.394,81**

#### **(3) Außenanlagen**

5,00 % Außenanlagen, Einfriedung, Terrassen, Pool, Gestaltungsgrün	39.757,09
---	-----------

### **3.7 Verkehrswert**

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

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Augenmerk ist hierbei auch auf die Kaufkraft in der Region sowie demographische Daten wie Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Arbeitslosigkeit usw. zu legen.

Im gegenständlichen Fall wird unter Berücksichtigung der derzeit herrschenden Marktverhältnisse am Realitätenmarkt ein Anpassungsabschlag in Höhe von 5 % als notwendig und angemessen erachtet.

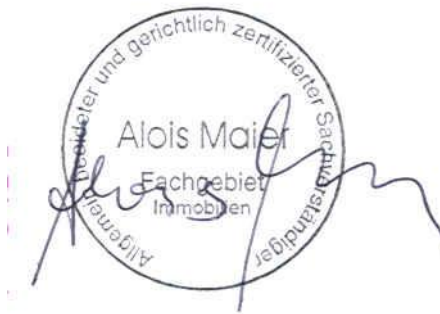
Sachwert	1.142.394,81
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4)	-57.119,74
<b>Verkehrswert zum 12.09.2025 (gerundet)</b>	<b>1.085.000,00</b>

**(4) negativ wertbeeinflussende Umstände**

5,00 % Marktanpassung	-57.119,74
-----------------------	------------

Maria Saal, 15. Oktober 2025

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. Planablichtungen
- 4.8. Vergleichswertstatistik
- 4.9. Fotodokumentation