

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 der
der Liegenschaft EZ 148, Grundbuch 75418 Heiligengeist, BG Villach

Bauland

A-9500 Villach, Almweg 21

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 17 E 27/26b

Betreibende Partei:

Kerstin Maria Schleschitz
geb. 26.09.1982 Angestellte

Nötsch 228, A-9611 Nötsch im Gailtal

Vertreten durch:

Mag. Karl Komann RA
Freihausgasse 10/1, A-9500 Villach

Verpflichtete Partei:

MC Hofstellen GmbH
Promenadenweg 1, A-3012 Wolfsgraben

wegen:

EUR 243.396,23 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 148, GB 75418 Heiligengeist B-LNR 2	Seite	8
2.2.	Grundstück	Seite	9
2.3.	Objektbestand und Objektdaten	Seite	20
2.4.	Einrichtung und Zubehör	Seite	29
2.5.	Nutzung	Seite	29
2.6.	Energieausweis	Seite	29
2.7.	Rechte und Lasten	Seite	31
3.	GUTACHTEN		
3.1.	Allgemeines	Seite	32
3.2.	Sachwert der Liegenschaft	Seite	33
3.3.	Verkehrswert der Liegenschaft	Seite	39
4.	Abgabenrückstände	Seite	41

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Villach hat die Schätzung der Liegenschaft **EZ 148, Grundbuch 75418 Heiligengeist, BG Villach, in A-9500, Almweg 21** mit Beschluss vom 19.05.2026 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 16.06.2026 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme erfolgten am 16.06.2026 von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr vom gefertigten Sachverständigen und Frau Kattinig-Klaus. W. vom SV Büro.

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 16.06.2026
- Grundbuchsatz und Lageplan
- Erhebungen am Magistrat Villach betreffend Flächenwidmung, Baugenehmigung und offene Abgaben
- 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.
- Hans NESTLE, Bautechnik, Fachkunde Bau, Verlag Europa-Lehrmittel, 10. Auflage, Haan-Gruiten 2003.
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
- Simon-Cors-Halaczinsky-Teß, Handbuch der Grundstückswertermittlung, Vahlen Verlag, München, 5. Auflage
- Sven BIENERT, Bewertung von Spezialimmobilien, Gabler Verlag, 1. Auflage, Wiesbaden 2005
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Baubewilligung und Baupläne für ein noch zu errichtendes Doppelwohnhausprojekt auf dem Bewertungsgrundstück

Vorbemerkung

1. Es lagen Baupläne am Magistrat Villach für ein Doppelwohnhausprojekt auf.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am 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. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen werden.
6. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
7. 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.
8. Ein *Energieausweis* für das beim Magistrat eingereichte Bauprojekt lag vor.
9. Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.
10. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
11. Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.
12. 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.

13. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
14. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.
15. 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.
16. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG-VO
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

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 148, GB 75418 Heiligengeist, BG Villach besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 75418 Heiligengeist EINLAGEZAHL 148
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 2994/2026
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
232/2	Landw(10)	4995	Almweg 21

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
MC Hofstellen GmbH (FN 509755s)
ADR: Promenadenweg 1, Wolfsgraben 3012
a 9163/2020 IM RANG 7484/2020 Kaufvertrag 2020-09-22 Eigentumsrecht
b 2214/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-03-24

Rechte, A2-Blatt

***** A2 *****

1 a gelöscht

Lasten, C-Blatt

***** C *****

2 a 9163/2020 Pfandurkunde 2020-10-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)
b gelöscht

3 a 5093/2021 Pfandurkunde 2021-06-02
PFANDRECHT Höchstbetrag Teileintragung EUR 85.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)

4 a 6262/2021 Pfandurkunde 2021-07-09
PFANDRECHT Höchstbetrag Teileintragung EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)
c 6262/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 148 KG 75418 Heiligengeist C-LNR 4
EZ 583 KG 75433 Pöckau C-LNR 2
EZ 127 KG 75418 Heiligengeist C-LNR 12

5 a 4936/2025 Pfandurkunde 2021-07-09
PFANDRECHT Höchstbetrag Teileintragung EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)
b 4936/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 148 KG 75418 Heiligengeist C-LNR 5
EZ 583 KG 75433 Pöckau C-LNR 45

6 a 5019/2025 Pfandurkunde 2020-10-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)

- 7 a 5333/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 550.000,-- bis 2026-07-29 für
Holzbau Salbrechter GmbH (FN 496816m)
- 8 a 1059/2026 Exekutionsbewilligung samt Antrag 2026-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 243.396,23
4 % Z aus EUR 281.412,23 ab 2025-01-01 bis 2025-12-31
8 % Z aus EUR 221.760,-- ab 2026-01-01
8 % Z aus EUR 21.636,23 ab 2026-01-01
Kosten EUR 8.954,80
Kosten EUR 5.557,14 für
Kerstin Maria Schleschitz geb 1982-09-26 (14E 735/26y)
- b 1059/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 148 GB 75418 Heiligengeist C-LNR 8
EZ 86 GB 75418 Heiligengeist C-LNr 2
EZ 583 GB 75433 Pöckau C-LNr 55
- c 2994/2026 Versteigerungsverfahren siehe C-LNr 9
- 9 a 2994/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollflstr EUR 243.396,23
4 % Z aus EUR 281.418,23 von 2025-01-01 bis 2025-12-31
8 % Z aus EUR 243.396,23 seit 2026-02-01
Kosten EUR 8.954,80; EUR 5.557,14; EUR 2.320,80
für Kerstin Maria Schleschitz geb 1982-09-26 (17E 27/26b)
- Pfandrecht haftet unter C-LNr 8 -

Im C-Blatt sind unter C-LNR 2 bis 8 diverse Geldlasten und unter C-LNR 9 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die eingetragenen Lasten haben auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keinen Einfluss.

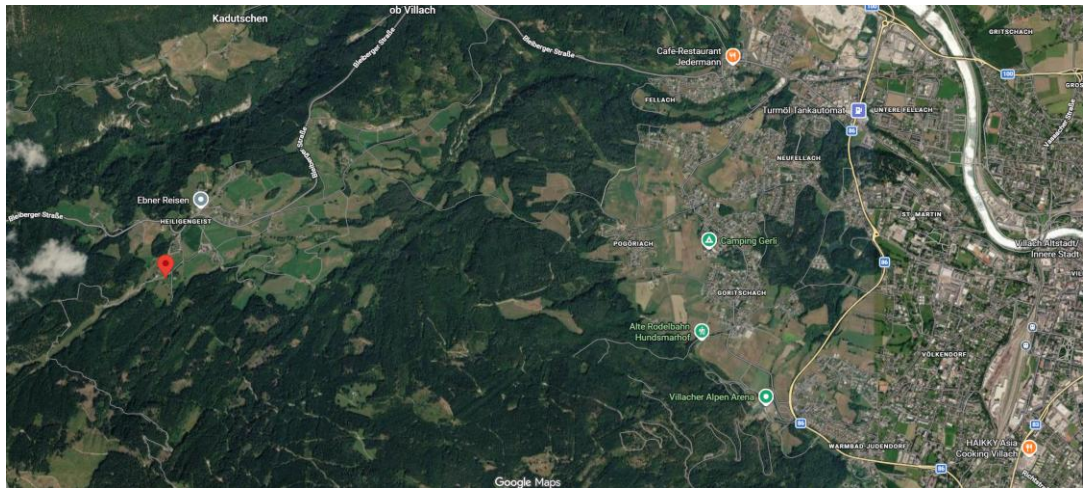
Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Villach in der KG Heiligengeist und dem gleichnamigen Ortsteil Heiligengeist mit ca. 284 Einwohnern. Villach ist die siebentgrößte Stadt Österreichs mit 65.749 Einwohnern. Sie stellt für den Süden Österreichs sowie den Alpen-Adria-Raum einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar.

Das Stadtgebiet liegt am westlichen Rand des Klagenfurter Beckens am Zusammenfluss der Drau mit der Gail. Das Gemeindegebiet von Villach grenzt an bzw. umschließt mehrere Seen, darunter den Ossiacher See, Faaker See, Silbersee, Vassacher See, Grünsee, Magdalensee und Leonharder See.



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



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

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Bereich des Almwegs an der Nord-Westseite der Parzelle gegeben und kann als „gut“ beurteilt werden.

In ca. 12 km Entfernung liegt die Stadt Villach mit zahlreichen Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Banken, Cafés, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe usw. öffentliche Gebäude, Schulen Kindergärten usw. In die Nachbargemeinde Bad Bleiberg sind es ca. 6 km dort befindet sich ein „SPAR“, ein Café, einige Direktvermarkter, eine Volksschule, Tourismusbetriebe usw.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Parzelle Nr. 232/2 weist eine annähernd dreieckige Form auf und hat eine durchgehende mittlere Nordwest-Hanglage.



In der näheren Umgebung der Liegenschaft befinden sich Wohnhäuser und land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt durchgehend über asphaltierte öffentliche Straßen.

2.2.3. Aufschließung und Altlasten

Die Liegenschaft ist nicht aufgeschlossen. Die Anschlüsse von Strom und Kanal befinden sich im vorbeiführenden Almweg bzw. auf der Parzelle. Die Wasserversorgung kann nur privat erworben oder durch Herstellung eines eigenen Brunnens sichergestellt werden.

Lt. Baugenehmigung (siehe u.a. Ausschnitte) würde die Trinkwasserversorgung über einen privaten Brunnen am Nachbargrundstück Nr. 244/5 erfolgen.

Hinweis: Lt. Gesprächen mit dem Obmann der Wassergenossenschaft Heiligengeist, ist es aufgrund der vorhandenen Quellen nicht möglich im Bereich der zu bewertenden Liegenschaft eine Ortswasserversorgung herzustellen (nicht ausreichende Schüttmenge und fehlende Pumpvorrichtungen). Daher sind derzeit alle Objekte im Bereich der Bewertungliegenschaft nur mit privaten Quelfassungen versorgt.

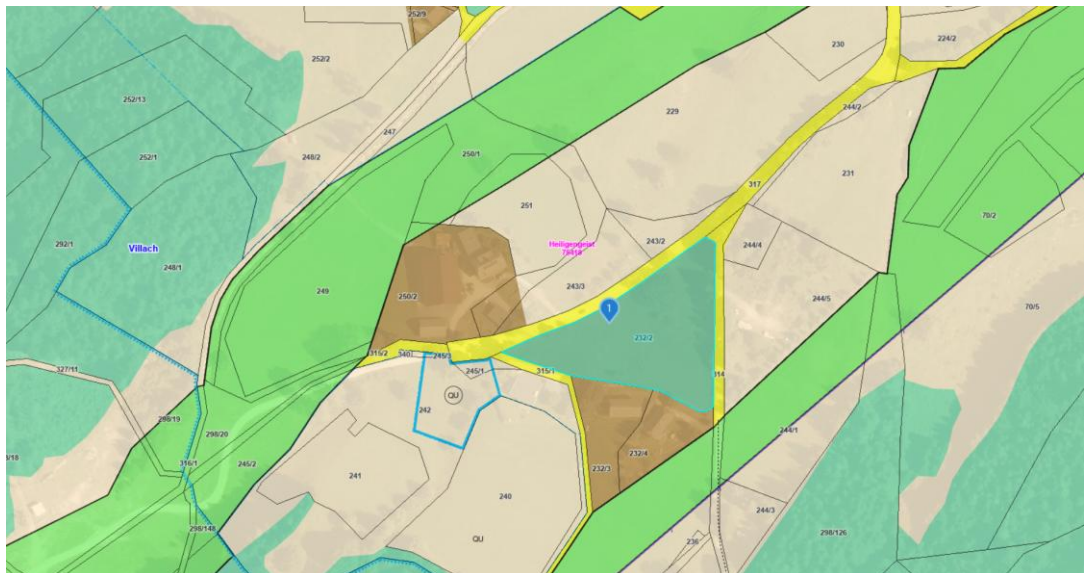
Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben kein Ergebnis erbracht.

Lärmkataster

Der Straßenlärm ist nicht im Lärmkataster erfasst und dürfte aber unter 55 und 60 Dezibel liegen. Es sind nur wenige Wohnliegenschaften (teilweise Landwirtschaften mit Tierhaltung) an der Ost- und Westseite situiert.

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach ist die zu bewertende Parzelle als „Bauland Dorfgebiet“ ausgewiesen.



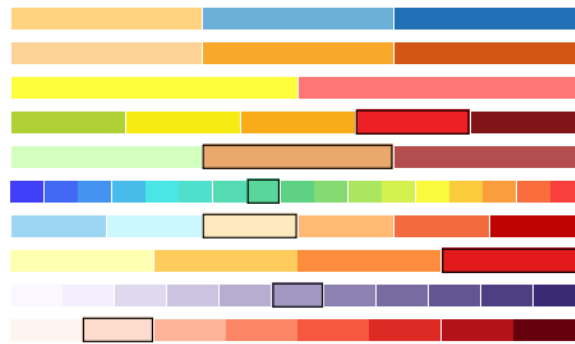
WIDCODE	A1
WIDMUNG	Bauland - Dorfgebiet
BESCEID	3Ro-124-1/4-2011
UMWIDMUNG	neuer Flächenwidmungsplan
RECHTSWIRKSAM	18.02.2011



Gefahrenzone

Naturegefahr:

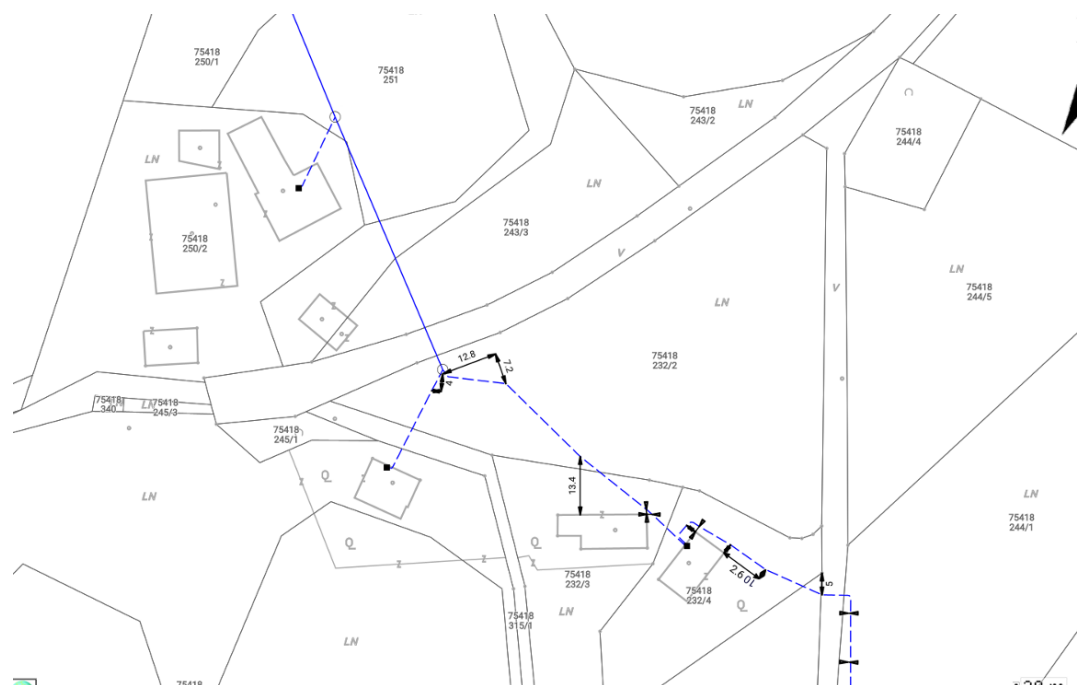
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
keine Daten
keine Daten
mittel
mittel
mittel
mittel
hoch
mittel
niedrig

Leitungskataster



Leitungen

	110-kV-Freileitung
	110-kV-Kabel
	20-kV-Freileitung
	20-kV-Kabel
	0,4-kV-Freileitung
	0,4-kV-Kabel
	Öffentliche Beleuchtung - Freileitung
	Öffentliche Beleuchtung - Kabel
	(LWL-)Daten- o. Steuerleitung, LWL-Rohrverbände
	Fernwärmeleitung
	Gasleitung

Vermessungssymbole

	Plastikmarke
	MP-Nagel
	Betonnagel
	Stahlnagel
	GPS-Nagel
	KT (Kataster-Triangulierungspunkt)
	EP (Einschaltpunkt)

Wie aus dem o.a. Leitungsplan ersichtlich, verläuft über den westlichen Bereich der Parzelle eine 0,4-kV-Erdleitung von den südlichen Liegenschaften

Steuerlicher Einheitswert

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

2.3. Objektbestand und Objektdaten lt. Bauakt

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Beim Magistrat der Stadt Villach liegt eine Baubewilligung, datiert mit 3. Juli 2025, für die Errichtung eines Doppelwohnhauses vor.

- Das Wohngebäude darf – unbeschadet der Bestimmungen des § 7 Abs. 1 lit. d – im Falle einer Meldepflicht (§ 2 Meldegesetz 1991, BGBl. Nr. 9/1992 in der Fassung BGBl. I Nr. 120/2016) nur zur Begründung eines Hauptwohnsitzes im Sinne des § 1 Abs. 7 Meldegesetz 1991, BGBl. Nr. 9/1992 in der Fassung BGBl. I Nr. 120/2016, genutzt werden.
- Die ordnungsgemäße und normgerechte Errichtung und Funktion der PV-Anlage ist durch fachkundige hierzu befugte Personen abnehmen zu lassen und darüber ein Attest der Behörde vorzulegen.
- Die PV-Anlage ist entsprechend den elektrischen Anforderungen zu erten. Über den Potenzialausgleich ist der Behörde das Abnahmeattest vorzulegen.

Wasserrechtlicher Hinweis: Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen privaten Brunnen auf Grundstück Nr. 244/5, KG Heiligengeist. Seitens des Amtssachverständigen für Hydrogeologie wurde eine Grundwasserentnahmemenge von 1.500l /Tag als angemessen und nachvollziehbar bewertet. Die bewilligungsfreie Nutzung dieses Brunnens ist nur anwendbar auf den Grundeigentümer und in der angemessenen Menge. Sollte sich die angegebene Art der Nutzung ändern, ist die Bauwerberin verpflichtet, dies der Behörde mitzuteilen.

Es lag ein Bauakt mit den Plänen im Bauamt des Magistrats Villach auf, aus dem das Doppelwohnhausprojekt mit den einzelnen Geschossen ersichtlich ist.



CHENAUFSTELLUNG
ELHAUS HEILIGENGEST
MEIN

Anlagen-
behörde villach
Eing 21. Dez. 2023
AZ
Btg
Art

Widmungsfläche: 4 995,00 m²
Geschoße: 2,5 EG / OG + DG
DG zählt lt. textlichem Bebauungsplan der Stadt Villach als 1/2
Geschoss, da der prozentuelle Vergleich der BGF DG zu EG unter 75%
beträgt (58%).

NUTZFLÄCHEN		ÜBERBAUTE FLÄCHEN	
90,10 m ²	Haus A	120,79 m ²	
90,10 m ²	Haus B	120,79 m ²	
180,20 m ²	SUMME ÜBERBAUTE FLÄCHE	241,58 m ²	

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		NETTOGESCHOSSFLÄCHE	
178,76 m ²	Haus A	117,91 m ²	
61,45 m ²	UG	41,93 m ²	
	EG	53,35 m ²	
87,42 m ²	DG	22,63 m ²	
29,89 m ²			
178,50 m ²	Haus B	117,91 m ²	
61,19 m ²	UG	41,93 m ²	
	EG	53,35 m ²	
87,42 m ²	DG	22,63 m ²	
29,89 m ²			
357,26 m ²	SUMME NGF	235,82 m ²	

BGF

Baubehörde
Gemäß Bescheid
vom 2. Juni 2025
Zahl. 1/BB 09025/2023/01/11/JM/SSK mit Anlagen
bewilligt
Der Bürgermeister
i. A. Julia Moraw
villach

Baumeister
STEFAN KOGLER
Dipl. Ing.
+43 676 / 5545 767
9300 St. Veit / Glan
Klagenfurterstraße 62

0,036

BAUUNGSGRAD (bebaute Fläche / Widmungsfläche) =

0,072

BAUUNGSDICHTHE (BGF / Widmungsfläche) =

356_Hellgengelst
19.12.2023
Seite 1 von 1

RIBA #
Chartered Architect

BM. DI. Stefan Kogler
9300 St. Veit / Glan
Klagenfurterstr. 62
+43 676 / 5545 767
office@skape.co.at
www.skape.co.at

KAPE

Baubehörde
Gemaß Bescheid
vom 2. Juni 2025
Zahl: 1/BB 08025/2023/01/11/JM/SSK mit Auflagen
bewilligt
Der Bürgermeister
i.A. Julia Moras

villach

Status:

EINREICHPLANUNG

villach
Antrag
beinhaltet
Eing. 21. Dez. 2023
AZ:
Blg:/Abl

Titel:

356 DOPPELHAUS HEILIGENGEST

Bauherr:

Mag. Vera Mach-Strasser

Sonnleiten 13
9500 Villach/Heiligengeist

Baustelle:

Almweg 21
9500 Villach/Heiligengeist

KG

75418 Heiligengeist

Grst Nr

232/2

MC Hofstellen Z...
Promenadenweg 1
3012 Wolfsgraben
ATU 74498037

SKAPE
architects

BM. DI. Stefan Kogler
ARB registered architect

9300 St. Veit / Glan
Klagenfurterstrasse 62

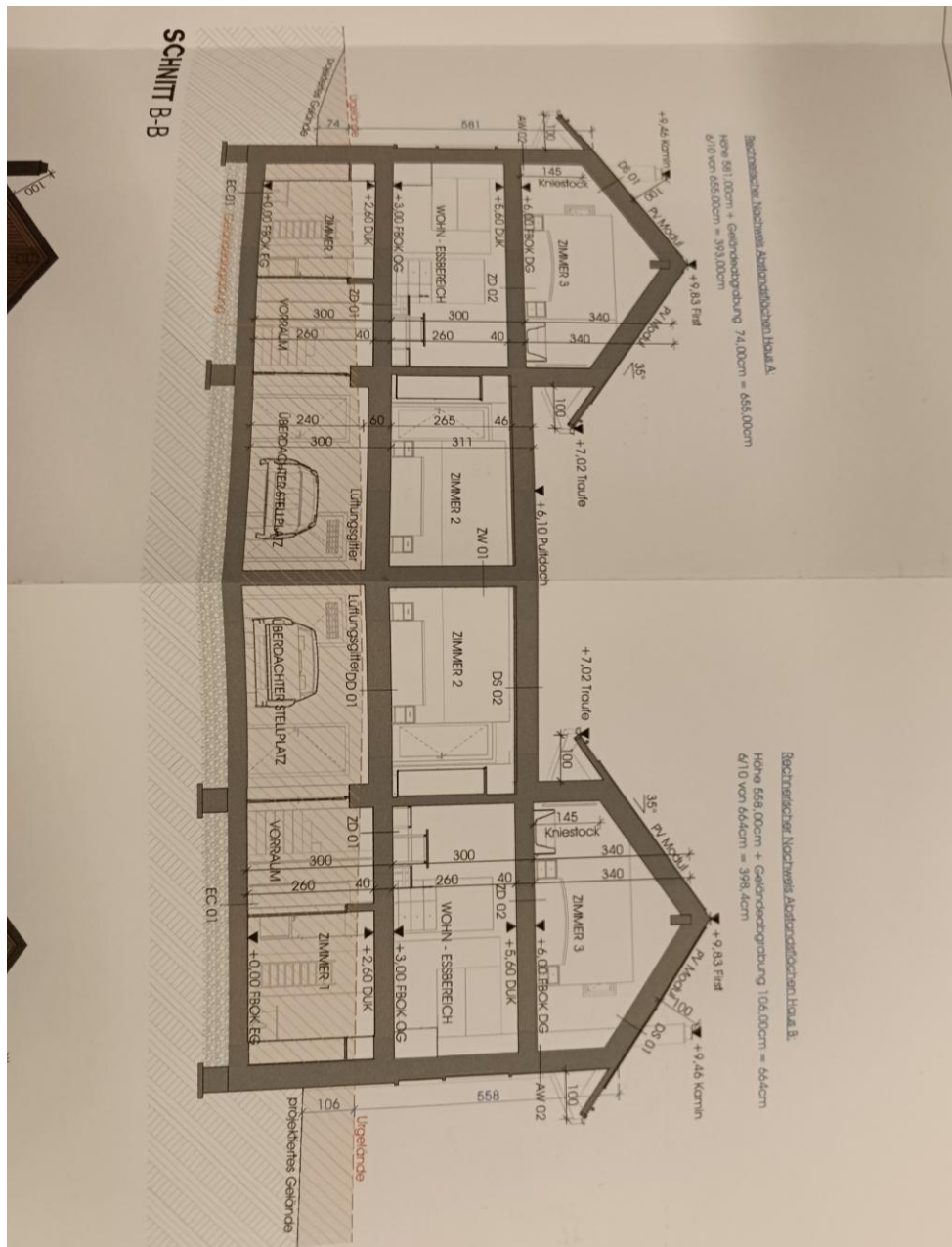
office@skape.co.at
phone +43 676 5545 767
www.skape.co.at

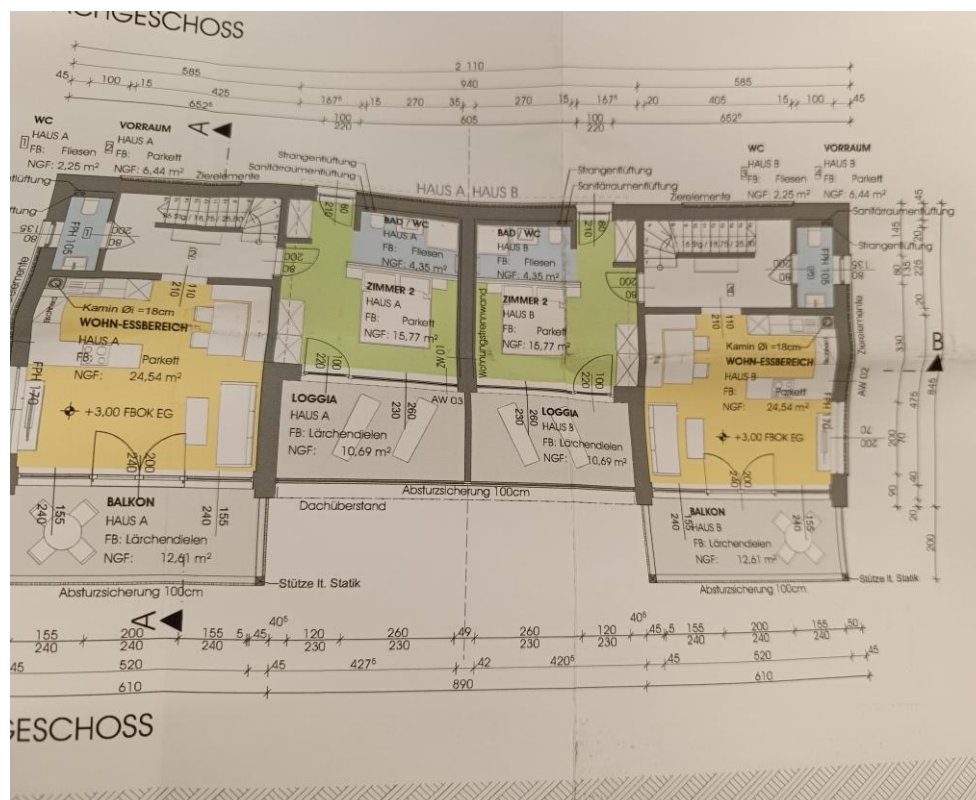
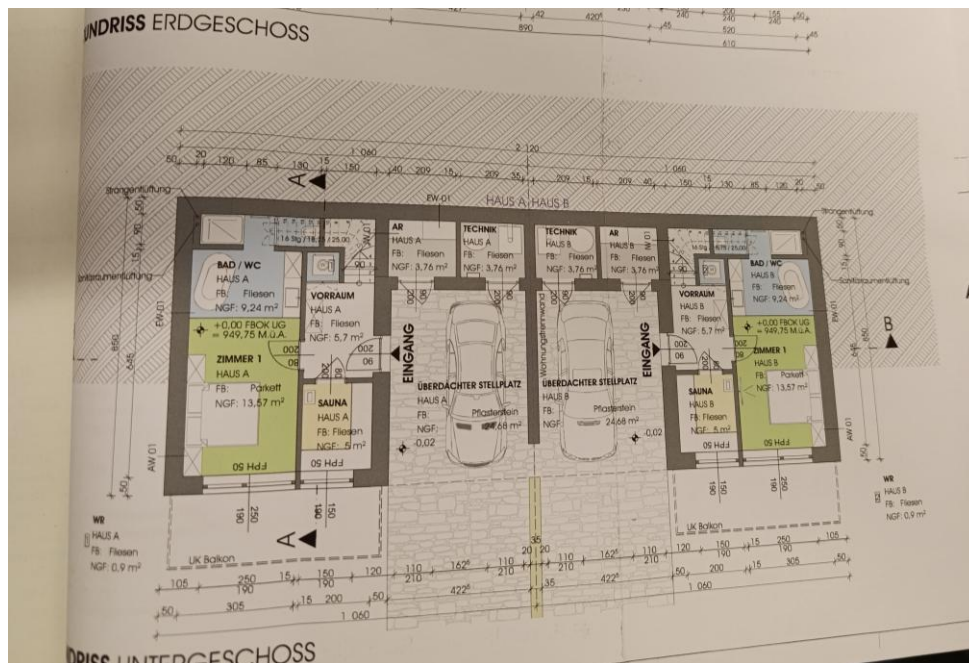
Baumeister
STEFAN KOGLER
Dipl. Ing.
+43 676 / 5545 767
9300 St. Veit / Glan
Klagenfurterstrasse 62

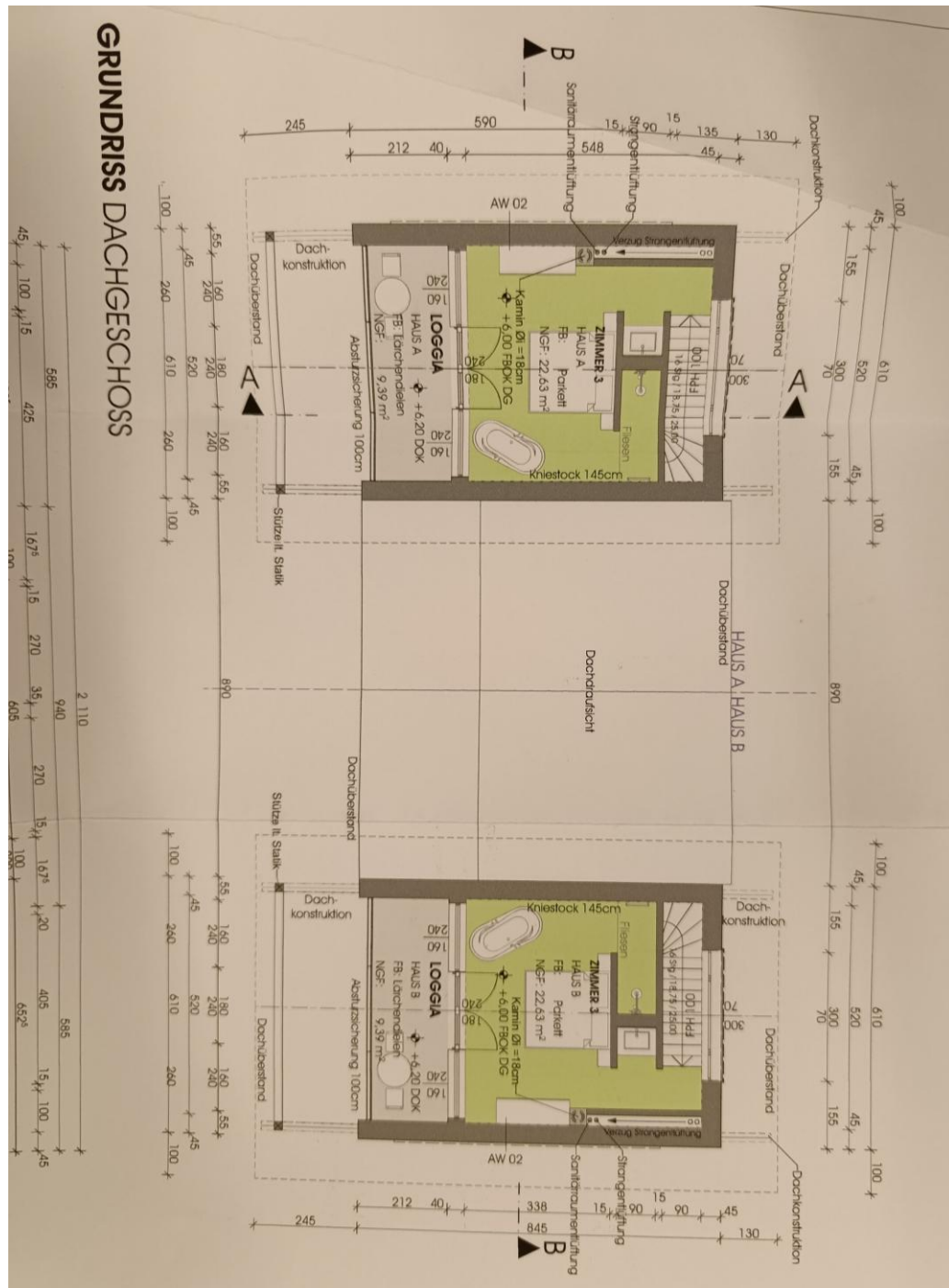

RIBA chartered Architect

architecture
project management
energy consulting

Date	Scale	Size	Drawing No.	Rev	Drawn	Orientation
19.12.2023	1:100	1060 x 594 mm	356_A_102	A	JHI	







2.3.1. Außenanlagen

Das Grundstück ist begrünt und ist mit einigen Bäumen und Sträucher bewachsen.
Es ist mit einem Weidezaun eingefriedet.





2.4. Einrichtung und Zubehör

keine

2.5. Nutzung

Das Grundstück wird zurzeit vom Nachbarn als Weidefläche genutzt. Ein diesbezüglicher Pachtvertrag liegt nicht vor.

2.7. Rechte und Lasten

keine

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 Wertermittlungstichtag 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.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

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

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren.

3.2. Vergleichswert der Liegenschaft

3.2.1. 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.

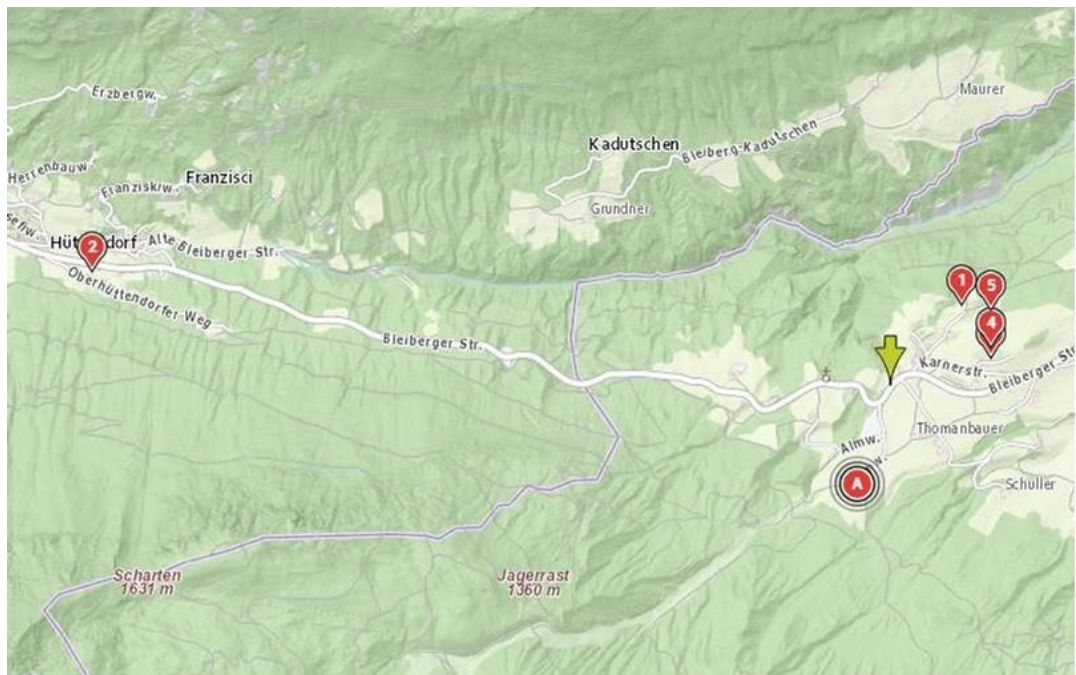
Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

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

3.2.2. Berechnung des Vergleichswertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Laut aktuellen Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt wurden im Bereich der KG 75418 Heiligengeist im Umfeld der Bewertungsliegenschaft Baugrundstücke von € 52,00 bis € 130,00,-- pro m² veräußert. Die Kauffälle 4 und 5 werden aufgrund der Grundstücksgröße ausgeschieden. Aus den verbliebenen Grundstücks-transaktionen unter Berücksichtigung der Größe, Konfiguration, Lage, Widmung ergibt sich ein Durchschnittspreis von EUR 94,-- für die als Bauland Dorfgebiet gewidmete Fläche angesetzt.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	1725/2021	22.01.2021	1.728,00	52,08 €	52,08 € *
2	Bauland	1483/2026	16.01.2026	2.110,00	18,96 €	18,96 € *
3	Bauland	8064/2020	26.02.2019	1.102,00	99,82 €	99,82 € *
4	Bauland	8063/2020	26.02.2019	999,00	129,63 €	129,63 € *
5	Bauland	2459/2020	15.10.2019	7.086,00	21,87 €	21,87 € *
6/A	Bauland	4579/2019	19.02.2019	4.995,00	30,03 €	30,03 € *
7/A	Freiland	9163/2020	22.09.2020	4.995,00	34,53 €	34,53 € *



<i>Kauffall</i>	<i>Jahr</i>	<i>Fläche</i>	<i>Preis</i>	<i>Preis- index</i>	<i>indexierter Preis 2026</i>
1	2021	1.728	52,08	248,80	56,98
2	2026	2.110	18,96	272,20	
5	2019	7.086	21,87	208,00	28,62
7A	2020	4.995	34,53	222,60	42,22
1 2	2019	999	129,63	208,00	
2 2	2019	1.102	99,82	208,00	130,63
4 2	2022	4.561	241,18	274,40	
		Basis 1. Quartal 2026		272,20	258,45
		Durchschnittspreis			64,61

Seite 26

Die Vergleichsgrundstücke haben teilweise Grundstücksgrößen von 1.102 bis 7.086 m². Gegenständliches Areal weist jedoch eine Fläche von 4.995 m² auf. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleiner werdenden Grundstücken unter einer Grundstücksgröße von etwa 1.000 m² ansteigt. Bei größer werdenden Grundstücken geht der Quadratmeterpreis zurück und vermindert sich.

Aufgrund der unterschiedlichen Größen ergeben sich folgende korrigierte Kaufpreise:

	Größe/m ²	Preis/EUR	korrigiert
Kauffall 1	1.728	56,98	49,54
Kauffall 5	7.086	28,63	28,63
Kauffall 7A	4.995	42,22	42,22
Kauffall 2A	1.102	130,63	95,58
Durchschnittspreis NEU			53,99

Bei einer Berücksichtigung dieser Umrechnungskoeffizienten für den Kaufpreis aus den Vergleichsparzellen ergibt sich somit ein korrigierter Durchschnittspreis pro m² von EUR 53,99 für die Grundstücksfläche. Dieser Preis wird als Basispreis herangezogen.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird für die Bewertungsliegenschaft ein **Preis pro m²-Grundstücksfläche** von gerundet € 40,00 angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes:

Parzelle 232/2 4.995 m² à EUR 40,00 EUR 199.800,00

Bodenwert gerundet

EUR 199.800,00

Sachwert/Vergleichswert Zusammenstellung

Bodenwert EUR 199.800,00

3.3. 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 ergibt aufgrund der Lage (in verkehrsberuhigter Lage, Hanglage, sonnig, Fernsicht Richtung Osten) und der unsicheren, fehlenden Wasserversorgung (fehlt bei einem Baugrundstück der öffentliche Wasseranschluss, dieser kann nur von den privaten Anrainern oder durch eine eigene private Brunnenbohrung gesichert werden) einen Marktanpassungsabschlag von 10 %.

Verkehrswert	EUR 199.800,00
abzüglich Marktanpassungsabschlag 10 %	<u>EUR 19.980,00</u>
Verkehrswert	EUR 179.820,00

***Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 148, GB 75418 Heiligengeist, BG Villach
Grundstücksareal mit bewilligten Doppelwohnhaus
aber ohne gesicherten Wasseranschluss
A-9500 Villach/Heiligengeist, Almweg 21
beträgt zum Bewertungsstichtag
EUR 180.000,00***

4. Abgabenrückstände

Lt. Magistrat der Stadt Villach sind per 16.6.2026 keine Abgabenrückstände vorhanden.

Abgabenrückstände

EUR 0,00

St. Jakob am 02.07.2026

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige