



Verkehrswertgutachten - Einfamilienhaus mit Doppelgarage in 9241 Wernberg, Bussardweg 9

Zwangsversteigerungsverfahren: 17 E 71/25x

Betreibende Partei: Land Kärnten

Vertreten durch: Austrian Anadi Bank AG, Abt. Workout,
Inglitschstraße 5A, 900 Klagenfurt

Verpflichtete Partei: Mag. Bernhard Wenger, geb. 17.9.1961
Bussardweg 9, 9241 Wernberg

wegen: € 2.872,30 s.A.

Liegenschaft: EZ 860 GB 75430 Neudorf

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 860 GB 75430 Neudorf, Bezirksgericht Villach

Ergebnis

Verkehrswert der Liegenschaft Wohnhaus, Garage, Gerätehaus und Stützmauern	€ 406.000,00
Zubehör Sauna, Badverbau, Markise	€ 2.000,00

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung verbücheter oder unverbücheter Geldlasten.

GUTACHTEN

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung des Wohnhauses mit Doppelgarage erfolgt auf Anordnung zur Durchführung der Gutachtenserstellung des BG Villach, Peraustraße 25, mit Beschluss vom 11.2.2026.

Am 13.3.2026 wurde in der Zeit von 10.00 bis ca. 12.00 Uhr im Beisein von Herrn Mag. Bernhard Wenger (Verpflichteter), der SV und deren Begleiter, Herrn Dr. Werner Mitter, die Liegenschaft besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das bewilligte Zwangsversteigerungsverfahren.

1.3 Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung erfolgt per 13.3.2026

2 Befund

2.1 Unterlagen

Der Sachverständigen standen nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung bzw. wurden erhoben:

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 13.3.2026
- Grundbuchsabschrift vom 13.3.2026 der EZ 860 GB 75430 Neudorf und Lageplan
- Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach, Erhebungen bei der Gemeinde Wernberg (Bauamt, Buchhaltung), Verwaltungsgemeinschaft Villach (BH), Abwasserverband Wörthersee West
- Informationen von Herrn Mag. Bernhard Wenger
- Immobilienpreisspiegel 2025, Vergleichspreise der SV bzw. zT-Datenforum, Graz
- Liegenschaftsbewertungsgesetz vom 19.3.1992
- Fotodokumentation
- Skripten der Liegenschaftsbewertungsakademie in Graz sowie Unterlagen diverser Weiterbildungsveranstaltungen

Literatur:

- 1) H. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl., Manz-Verlag Wien, 2017
- 2) J. Simon, W. Reinhold: Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Luchterhandverlag 2001
- 3) Bienert • Funk (HRSG): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2007

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der beiliegenden Grundbuchsabschrift vom 13.3.2026 umfasst die Einlagezahl 860 GB 75430 Neudorf das Grundstück Nr. 676/6 im Gesamtausmaß von 933 m² mit der Adresse Bussardweg 9, 9241 Wernberg.

Eigentümer:

BLNR 3: Anteil 1/1 Mag. Bernhard Wenger, geb. am 17.9.1961

Anmerkungen im Lastenblatt:

Pfandrechte (siehe Grundbuchsabschrift)

Die im Lastenblatt des Grundbuches eingetragenen **Pfandrechte haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.**

CLNr 1 – Urkunde 1013/1966 Dienstbarkeit 20 kV-Leitung zur Trafostation Duel bei Föderlach hins. Gst. 676/6 für Kärntner Elektrizitäts-AG (En 31172/64, En 103/2/65)
Diese Dienstbarkeit wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

CLNr 9 - Urkunde 3241/1996 Veräußerungsverbot gem. § 29 Abs. 1 Kmt. WFG für Land Kärnten

Im übrigen wird auf die Grundbuchsabschrift (Beilage 2) verwiesen.

2.2.2 Grundstück und Gebäude

2.2.2.1 Allgemeine Beschreibung des **Wohnhauses mit Doppelgarage und Stützmauern**

Der Grund besteht aus dem Grundstück nach 2.2.1 im Gesamtausmaß von 933 m² mit der Parzellennr. 676/6.

Auf dem nördlichen Teil des steilen Grundstückes 676/6 wurde das **Einfamilienhaus** in Holzbauweise (WIGO-Haus) errichtet. Im südöstlichen Teil nahe des öffentlichen Zufahrtsweges wurde die **Doppelgarage** gebaut.

Im Hinblick auf die Hanglage und um diesen zu sichern und eine Terrassenfläche zu erhalten, wurden **3 Stützmauern** errichtet (eine auf der Nordseite, eine im mittleren Bereich sowie eine im unteren Bereich, die parallel zur mittleren Stützmauer verläuft).

Zur Absturzsicherung wurden auf den Stützmauern und auf der Garage Maschendrahtzäune errichtet. Das Flachdach der Garage ist großteils vermoost.

Der Baubewilligungsbescheid wurde von der Gemeinde Wernberg am 24.11.1994 mit der Aktenzahl 131-9/118/1994 für das Einfamilienhaus mit der Garage erteilt. Das kleine Gerätehaus wurde nicht im nördlichen Bereich aufgestellt, sondern im westlichen mittleren Wiesenbereich mit den Maßen 2,10 x 2,5 m .

Von der Gemeinde Wernberg wurde mit Schreiben vom 16.10.1997 die **Bauvollendung** für das Wohnhaus mit Garage bestätigt.

Mit Bescheid vom 6.8.2001 Aktenzahl 131-9/38/2001 wurde die Baubewilligung für die Errichtung der Stützmauern sowie mit Bescheid vom 27.9.1995 die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage Aktzahl: 131-9-79/1995 erteilt.

Im südlichen mittleren Außenbereich wurde eine Betonstiege mit 30 Stufen und drei Zwischenplateaus errichtet, die den Zugang zum Wohnhaus ermöglicht (siehe Plan 4 a).

Die Zufahrt zum Grundstück ist über den öffentlichen AnschlieBungsweg gewährleistet.

2.2.2.2 Lage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in schöner und relativ ruhiger Lage im Ortsteil Goritschach der Gemeinde Wernberg mit guter Aussicht auf die Karawanken.

Die Liegenschaft liegt auf 558 m Seehöhe und ist ca. 2,5 km südöstlich vom Gemeindezentrum Wernberg entfernt.

In näherer Umgebung befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser; wegen der Südhanglage ist die Sonneneinstrahlung optimal.

Einkaufsmöglichkeit besteht in ca. 2,5 km Entfernung an der Bundesstraße in Wernberg; (Eurospargeschäft und Lidl), ebenso eine Apotheke. Eine Volksschule und ein Kinder befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

Zwei Banken (Raiffeisen und Bank für Kärnten und Steiermark AG), eine Postpartnerstelle sowie Ärzte sind im Ort vertreten.

Der Bahnhof in Föderlach ist zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar.

In ca. 15 Minuten (ca. 9 km) erreicht man mit dem Auto sowohl das Zentrum der Stadt Villach sowie das Marktgemeindeamt Velden am Wörthersee in ca. 10 Minuten.

2.2.2.3 Flächenwidmung / Naturgefahren

Das Grundstück 676/6 ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen.

Es gilt der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg.

Hinsichtlich der **Naturgefahren wird im HORA-Pass** der Oberflächenabfluss, die Rutschungen sowie die Blitzdichte als erhöht eingeschätzt.
Die Details zum Hora-Pass sind aus der Beilage 5 ersichtlich.

2.2.2.4 Versorgungsanschlüsse/Gebühren

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage gut aufgeschlossen. Die Anschlüsse von Wasser (Wasserversorgungsanlage Gemeinde Wernberg) sowie Kanal (Kanalisationsanlage Abwasserverband Wörthersee West) sind vorhanden. Ein Festnetzanschluss ist vorhanden, jedoch inaktiv.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Kärntner Elektrizitätsgesellschaft.
Die Beseitigung der Regenwässer erfolgt auf eigenem Grund.

Bei der Gemeinde Wernberg bestehen zum Bewertungszeitpunkt Rückstände an Hausabgaben (Müll und Wasser) in Höhe von € 31,27.

Beim Abwasserverband Wörthersee West bestehen Rückstände in Höhe von € 647,46.

Die jährliche **Grundsteuer** beträgt € 231,12, auch hier besteht ein Rückstand in Höhe von € 316,90. Mit der Grundsteuerjahresvorschriftung 2026 beträgt der zu zahlende Gesamtbetrag € 490,24 (siehe Beilagen 6).

2.2.2.5 Bestandsverhältnisse/Mietverhältnisse

Die Liegenschaft wird derzeit nicht bewohnt.

2.2.2.6 Kontamination

Das angeführte Grundstück scheint im Geographischen Informationssystem Altlasten nicht auf. Eine diesbezügliche Haftung wird von der SV nicht übernommen.

2.2.2.7 Steuerlicher Einheitswert

Der erhöhte steuerliche Einheitswert zum 1.1.2013 des Finanzamtes Villach beträgt € 29.500,00 (Beilage 7).

2.2.2.8 Beschreibung des Wohnhauses samt Doppelgarage und drei Stützmauern

Verbaute Flächen:	Einfamilienhaus rd.	121,00 m ²	inkl. Eingangsbereich
	Doppelgarage	42,25 m ²	
	Gerätehaus	5,25 m ²	

Bauausführung des Wohnhauses:

Das **Wohnhaus** wurde dreigeschossig (Erd- Ober- und Untergeschoss) ausgeführt, wobei **drei Stützmauern**, eine **Doppelgarage** sowie ein Stiegenaufgang zwischen Stützmauer und Garage errichtet wurden. Das kleine Gerätehaus wurde an der Westseite im mittleren Wiesenbereich aufgestellt.

Das Objekt wurde im Jahre 1994 mit der Hauptfirstrichtung Ost-West situiert.

Das **Untergeschoss** wurde in Betonbauweise errichtet, horizontale und vertikale Feuchtigkeitsisolierung, Wände und Decke aus Stahlbeton mit Verputz.

Das **Erd- und Obergeschoss (WIGO-Haus)** wurde in Holzbauweise mit Dämmung von der Ing. E. Roth Ges.mbH, Holzbauwerke, Feldkirchen aufgestellt.

Das Untergeschoss hat eine Nutzfläche von 75,18 m² zuzüglich 11,76 m² Terrasse (im Zugangsbereich);
das Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von 76,52 m² zuzüglich Balkon von 21,31 m² und
das Obergeschoss hat eine Fläche von 69,29 m².

Westlich an den Balkon schließt eine ebene Grünfläche an.

Gesamte Wohnnutzfläche Erd- und Obergeschoss 145,81 m².

Um den Hang zu sichern und eine im oberen Bereich ebene Grünfläche zu erhalten, wurde die Errichtung von **drei Stützmauern** vorgenommen (eine untere Stützmauer parallel zur Straße, eine zweite Stützmauer befindet sich ca. in der Mitte des Grundstückes und verläuft parallel zur unteren Stützmauer, die dritte Stützmauer verläuft entlang der nördlichen Grundgrenze und dient ebenfalls der Hangsicherung.

Im **Untergeschoss** des **Wohnhauses** befindet sich ein Vorraum mit Garderobe, ein Hauswirtschaftsraum, ein westlicher Kellerraum (Sauna), ein weiterer Vorraum ein nordöstlicher ehemaliger Schutzraum (nunmehr Lagerraum), der westliche Heizraum und der nordwestseitige Tankraum.

Im **Erdgeschoss** ist ein großer Wohnraum, Küchenbereich, anschließende Speise eine Diele, ein Abstellraum, ein WC und ein Arbeitsraum.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei Zimmer, eine Diele mit der südlichen Galerie, ein Bad/WC und ein Abstellraum mit 1,93 m².

Der Zugang zum Dachboden erfolgt von der Diele aus über eine ausziehbare Holzterrasse. Der Dachboden ist mit Gerümpel belegt.

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster, ebenfalls aus Kunststoff die Eingangstüre mit Glasfeld, Kunststoffbalkontüre mit Isolierglas.

Innentüren: weiße Holztüren mit Messingbeschlägen

Decke: Kellerdecke aus Stahlbeton, Deckenträme im Galeriebereich

Stiegen: Stiege ins Kellergeschoss aus Beton mit Verfliesung, vom Erd- ins Obergeschoss Holzstiege mit Metallhandlauf

Dach: Ziegeldach; Dachrinnen und Abfallrohre sind vorhanden; außerdem ein Kamin mit 2 Schläuchen

Fassade: weißer Außenputz, an der westseitigen Hauswand Hagelschäden

Haustechnik: Ölzentralheizung Kesseltype Viessmann mit 18 kW, Boiler mit ca. 200 l (aus Errichtungsjahr), 3 Kunststofftanks zu je 1.000 l

Die Regenwässer werden auf eigenem Grundstück zur Versickerung gebracht.

*Im **Außenbereich** befinden sich drei Stützmauern, eine Stiege zum Wohnhaus zwischen Garage und unterer Stützmauer sowie Maschendrahtzäune an der Westseite und im nördlichen Grenzbereich, auf der unteren und mittleren Stützmauer sowie am Garagendach.*

Doppelgarage – mit 36 m² Nutzfläche

Fundamentplatte, aufgehende Garagenwände in Fertigbau, Stahlbetondecke, zwei mechanische Kipptore, Flachdach teilweise vermoost.

2.2.2.9 Innenbereich und Raumaufteilung des Wohnhauses

Nutzfläche Erdgeschoss und Obergeschoss insgesamt **145,81 m²**,
Untergeschoss 75,18 m²

Die Raumaufteilung entspricht den eingereichten Plänen (Beilage 4 a).

Die SV haftet nicht für die vollständige Übereinstimmung der in den Plänen angegebenen Maße mit den Naturmaßen.

► **Erdgeschoss: 76,52 m² Wohnnutzfläche + 21,31 m² Balkon**

Großer Wohnraum mit 45,50 m² mit Ausgang zum Balkon, östlicher Küchenbereich 7,17 m² mit anschließender Speis 2,01 m², Diele 9,74 m², WC mit 2,11 m², westlicher Arbeitsraum mit 8,25 m² und ein Abstellraum mit 1,74 m².

Vom Wohnraum Ausgang zum Südbalkon mit 21,31 m² mit Aluminiumgeländer.

Im westlichen Wohnraumbereich Anschlussmöglichkeit für einen Ofen an den Kamin.

Böden: im Wohn- und Arbeitsraum Parkettböden, im Abstellraum, in der Speis und Küche PVC-Böden, in der Diele und im WC Fliesenboden

Türen: weiße Holztüren, teilweise mit Glasfeld

Fenster: Kunststoffisiererglasfenster ebenso an der Balkontüre

Wände/ Decken: weiß gemalt, Wände im WC zum Teil verflies

► **Obergeschoss: 69,29 m² Wohnnutzfläche**

3 Schlafzimmer zwei davon Richtung Westen mit 12,87 m² und 11,34 m², Zimmer Nr. 3 im Osten mit 15,23 m², Diele mit Galerie 17,97 m², Bad/WC im Nordosten mit 9,95 m² (Badewanne, WC, Bidet und Waschbeckenverbau), Abstellraum mit 1,93 m².

Türen, Fenster und Wände wie oben; Böden durchgehend Parkettböden, im Bad/WC Fliesenboden; Wände im Bad/WC nicht bis zur Decke verflies.

Die Fenster im Erd- Ober- und Untergeschoss sind mit Rollläden ausgestattet; ebenso die Balkontüre, ausgenommen großes Fenster im Galeriebereich; Markise mit elektrischem Antrieb am Fenster zum Balkon.

- **Untergeschoss:** 75,18 m² Nutzfläche + 11,76 m² Eingangsbereich (Terrasse)

Vorraum 9,59 m², Hauswirtschaftsraum 23,49 m² (Gästeräum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss mit angeschlossener Waschmaschine), weiterer Vorraum mit 6,19 m², Lagerraum 11,22 m², Tankraum 7,54 m², Heizraum 7,07 m², Kellerraum 10,08 m² (Sauna mit 3 Liegen und Temperaturregelung) samt Dusche.

Böden: Fliesenboden,
Wände und Decken gemalt

Schachtfenster im Lagerraum, Tank- und Heizraum sowie im Kellerraum Südwest, im Hauswirtschaftsraum zwei große Kunststoffisoliertglasfenster.

Im Vorraum des Untergeschosses befindet sich der Zähler- und Verteilerkasten.

Die Räumlichkeiten des Erd- und Obergeschosses sind an die Ölzentralheizung angeschlossen (Heizkörper).

Im Unterschoss sind die Räume beheizt, ausgenommen Lagerraum.

Im übrigen wird auf die Bilddokumentation (Beilage 1) verwiesen.

2.2.2.10 Bauzustand

Das Wohnhaus, die Garage und das Nebengebäude befinden sich einem dem Alter entsprechend relativ guten Zustand.

Diverse Instandhaltungsarbeiten erforderlich (teilweise Malerarbeiten, geringfügige Fliesenausbesserungen am Balkon, im Wohnraum Parkettboden im Balkontürenbereich abgenützt); die westseitige Hauswand mit Hageleinschlägen.

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

3. Gutachten

3.1 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist. Die Anwendung beider Verfahren und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei in der Regel dem ermittelten Sachwert erfahrungsgemäß das größere Gewicht zukommt, da Objekte wie das zu bewertende meist mit dem Ziel der Eigennutzung erworben werden.

Sachwert:

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem kalkulatorischen Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den Gesamtkosten auf der Basis der Raummeterpreise bzw. der m²-Preise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom kalkulatorischen Herstellungswert nach der linearen Zeitabschreibung mit Zustandsnote nach Heideck Berücksichtigung.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, hier lediglich nach dem Sachwertverfahren (wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern üblich) und dem Vergleichswertverfahren (Boden).

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse ist der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Sachwert

a) Bodenwert

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten in den nachstehenden Preisen enthalten.

Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist.

Laut den von mir durchgeführten Erhebungen bewegen sich die Grundstückspreise in der KG Neudorf im Umkreis von ca. 570 m der zu bewertenden Liegenschaft valorisiert zwischen rund € 76 bis 207 / m².

Übersicht der Vergleichswerte

Kategorie	TZ/Jahr	Grundstücksfl.	Preis /m ² lt.Kaufvertrag	Preis korr./m ²
Bauland	11044/2021	1.000 m ²	€ 71,00	€ 75,87
Bauland	5605/2022	911 m ²	€ 104,28	€ 110,40
Bauland	8952/2021	858 m ²	€ 120,00	€ 128,54
Bauland	1632/2024	700 m ²	€ 200,00	€ 206,81
Bauland	10255/2021	736 m ²	€ 108,70	€ 116,05
Bauland	1338/2024	700 m ²	€ 147,14	€ 152,19
Bauland	7585/2023	931 m ²	€ 96,67	€ 100,30

Auf Grund der Lage, der Bebauung, der guten Infrastruktur, der Grundstücksform und unter Berücksichtigung der Aufschließung und der Dienstbarkeit 20 kV-Leitung wird von der SV ein Preis von € 100 / m² für das Hanggrundstück als angemessen angenommen.

Es entspricht den Marktgepflogenheiten, dass bei bebauten Grundstücken der Wert des üblichen Schutz- und Gestaltungsgrüns im Regelfall mit dem Wert des Grund und Bodens oder mit jenen der selbständigen Außenanlagen abgegolten ist, so dass lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen gesondert zu bewerten sind.

Als gesondert zu bewertende kostenintensive Außenanlagen werden hier die drei Stützmauern sowie die Aufgangsstiegen zum Wohnhaus, der asphaltierte Vorplatz der Garage sowie die Maschendrahtzäune pauschal bewertet.

a) Bodenwert der EZ 860 GB 75430 Neudorf

Widmung Bauland-Wohngebiet
Grundstück 676/6 mit insgesamt 933 m² a' € 100,00 / m² = € 93.300,00

Bodenwert des Grundstückes € **93.300,00**

b) Bauwert – Einfamilienhaus Bussardweg 9

Als Grundlage für die Berechnung werden die am aktuellen Markt von diversen Firmen bekanntgegebenen m² - Preise herangezogen und die notwendigen Anpassungen auf Grund der vorhandenen Ausstattungsqualität vorgenommen.

Es ergeben sich damit unter Berücksichtigung der Bauweise folgende Wertansätze:

Marktgerechte kalkulatorische Kosten mit Umsatzsteuer

Bauneuwert nach Nutzflächen:

Erdgeschoss	76,52 m ² x € 3.025,00 = €	231.473,00	
Balkon EG	21,31m ² x € 900,00 = €	19.179,00	
Obergeschoss	69,29 m ² x € 3.025,00 = €	209.602,25	
Untergeschoss	75,18 m ² x € 1.815,00 = €	136.451,70	
Eingang UG	11,76 m ² x € 620,00 = €	<u>7.291,20</u>	€ 603.997,15

Die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren berechnet; bei einem Bestandsalter von 32 Jahren und daher einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren, ergibt sich eine verbrauchte Lebensdauer von 46 %.

Bei einer Zustandsnote von 2,25 errechnet sich daraus eine Gesamtwertminderung von 48,84 % der Herstellungskosten,
also € 603.997,15 x 0,4884 = - € 294.992,21

Bauzeitwert Wohnhaus € **309.004,94**

c) **Doppelgarage** - Nutzfläche 36 m²

36 m² x € 1.550,00 = € 55.800,00

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Bestandsalter 32 Jahre,
verbrauchte Lebensdauer 46 %, Zustandsnote 2,5,
Gesamtwertminderung von 50,32 %;

€ 55.800,00 x 0,5032 = - € 28.078,56

Bauzeitwert Garage € **27.721,44**

d) **Gerätehaus pauschal, Zeitwert** € **200,00**

e) **Umfangreiche Außenanlagen: 3 Stützmauern,
2 Aufgangsstiegen in Betonbauweise samt Asphaltierung
Vorplatz, Außengeländer, Einfriedung, Gestaltungsgrün
(siehe Übersichtsplan Beilage 4a)**

10 % vom Bauzeitwert € 336.926,38 = € **33.692,64**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Außenanlagen
vom Markt nur zum Teil abgegolten werden.*

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauzeitwerte + Zeitwert Außenanlagen)

1. Bodenwert	€ 93.300,00
2. Wohnhaus	€ 309.004,94
3. Doppelgarage	€ 27.721,44
4. Gerätehaus	€ 200,00
5. Außenanlagen Stützmauern, Stiege, Asphaltierung Einfriedung, Gestaltungsgrün	€ <u>33.692,64</u>

Summe Sachwert der Liegenschaft € **463.919,02**

3.4 Zubehör

Einbauküche 30 Jahre alt – keine Bewertung	
Sauna mit 3 Liegen, Zeitwert pauschal	€ 1.200,00
Badverbau im Obergeschoss	€ 400,00
Markise mit Elektroantrieb	€ <u>400,00</u>

Zubehör gesamt € **2.000,00**

3.5 Verkehrswert / Marktanpassung

Der Verkehrswert wird vom Sachwert abgeleitet. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall erscheint eine Marktanpassung von 12,5 % als angemessen, und zwar wegen der Hanglage, Hagelschaden und diverse Instandhaltungsarbeiten.

Sachwert	€	463.919,02
abzgl. 12,5 % Abschlag	€	<u>57.989,88</u>
Verkehrswert gesamt	€	<u>405.929,14</u>

- ◆ Der **Verkehrswert** als Preis, der bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, beträgt zum Stichtag entsprechend der vorstehenden Wertermittlung auf ganze

€ 1000 gerundet € **406.000,00**

zuzüglich Zubehör pauschal € **2.000,00**

Arnoldstein, 31. März 2026

Beilagen

- 1 Fotodokumentation inkl. Luftbild
- 2 Grundbuchsabschrift EZ 860 KG 75430 Neudorf
- 3 Lageplan
- 4 a) Einreichplan Grundriss UG; EG und OG samt
Übersichtsplan, Schnitt Wohnhaus + Garage
und Ansichten (letzteres verkleinert)
b) Baubewilligungsbescheide vom 24.11.1994,
27.9.1995 und 6.8.2001 jeweils 1. Seite samt
2 Bestätigungen der Bauvollendung für Wohnhaus/Garage
- 5 HORA-Pass
- 6 a) Kontoinformation der Gemeinde Wernberg (2 Seiten)
b) Kontoblatt des Abwasserverbandes Wörthersee West
c) Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Villach
betreffend Grundsteuer
- 7 Steuerlicher Einheitswert FA Villach
- 8 Kartenausschnitt