



**Verkehrswertgutachten - Kellerraum Top 28-2
im Kellergeschoß des Wohnhauses und PKW-AP
Nr. 11, 12, 16 und 23 (Top 43, 44, 48 und 55)
in Unterthörl 36 Stiege 2, Marktgemeinde Arnoldstein
(ehemaliges Zolldienst- und Wohngebäude)**

Zwangsversteigerungsverfahren: 17 E 8/26h

Betreibende Partei: Immobilien Dr. Jonach GmbH, FN 616420a
Postgasse 2/9, 9500 Villach

Vertreten durch: Mag. Johannes Joven, Rechtsanwalt
Peraustraße 33
9500 Villach, Tel.: 04242-24123

Verpflichtete Partei: Evelin Izabella Orsos, geb. 30.6.1991
Burgenlandstraße 55 Top 15
9500 Villach

wegen: € 1.061,01 s.A.

Liegenschaft: EZ 120 GB 75427 Maglern, B-LNr 156 bis 160

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Wohnungseigentumsanteile)
Bezirksgericht Villach, EZ 120 GB 75427 Maglern, B-LNr 156 bis 160 mit insgesamt 28/1542 Anteilen

Ergebnis

**Verkehrswert Top 28-2 Kellerraum
+ KFZ-Abstellplätze 11,12,16 u.23
(Top 43, 44, 48 und 55)
(Einzelverwertung Detail Seite 11)**

**€ 19.700,00 bei
Gesamtverwertung**

**€ 23.900,00 bei
Einzelverwertung**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung verbücheterter oder unverbücheterter Geldlasten.

GUTACHTEN

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung des Kellerraumes und der 4 PKW-Abstellplätze erfolgt auf Anordnung zur Durchführung der Gutachtenserstellung des BG Villach, Peraustraße 25, mit Beschluss vom 14.3.2026.

Am 10.4.2026 wurde in der Zeit von ca. 10.00 bis ca.10.45 Uhr in Anwesenheit der SV und deren Begleiter, Herrn Dr. Werner Mitter sowie Frau Evelin Izabella Orsos (Verpflichtete) und ihrem Geschäftsführer, Herrn Tamas Sebestyen, die Liegenschaft besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

Ein Wohnungsmieter, Herr Pressinger, war kurzzeitig bei der Besichtigung des Parkplatzes Nr. 23 anwesend.

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das bewilligte Zwangsversteigerungsverfahren.

1.3 Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung erfolgt per 10.4.2026

2 Befund

2.1 Unterlagen

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

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 10.4.2026
- Grundbuchsabschrift vom 10.4.2026 (B-LNr 156 bis 160) EZ 120 GB 75427 Maglern sowie B-Abschrift EZ 120 GB Maglern
- Lageplan, Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach (Vergleichspreise, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Kaufverträge)
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Arnoldstein (Bauamt)
- Vorschreibung der Hausverwaltung ab 1/2026 sowie Kontoblatt bezüglich Betriebskostenrückstände bei Immobilien Dr. Jonach GmbH, Villach sowie Energieausweis der Wohnanlage
- Immobilienpreisspiegel 2026, Vergleichspreise der SV
- Angaben von Frau Orsos
- Liegenschaftsbewertungsgesetz vom 19.3.1992
- Fotodokumentation
- Skripten der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz sowie Unterlagen diverser Weiterbildungsveranstaltungen

Literatur:

2.2 H. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl., Manz-Verlag Wien, 2017

2.3 Gutsbestand

2.3.1 Grundbuch

Gemäß der beiliegenden Grundbuchsabschrift vom 10.4.2026 umfasst die Einlagezahl 120 GB 75427 Maglern das Grundstück Nr. 898/1 im Gesamtausmaß von 3.559 m² mit der Adresse Unterthörl 36, 9602 Thörl-Maglern.

Eigentümer:

- B-LNr 156:** Evelin Izabella Orsos, geb. 30.6.1991
16/1542 Anteile an Top 28-2 sonstige Räumlichkeit (Kellerraum)
- B-LNr 157:** Evelin Izabella Orsos, geb. 30.6.1991
3/1542 Anteile am KFZ-AP 11 Top 43
- B-LNr 158:** Evelin Izabella Orsos, geb. 30.6.1991
3/1542 Anteile am KFZ-AP 12 Top 44
- B-LNr 159:** Evelin Izabella Orsos, geb. 30.6.1991
3/1542 Anteile am KFZ-AP 16 Top 48
- B-LNr 160:** Evelin Izabella Orsos, geb. 30.6.1991
3/1542 Anteile am KFZ-AP 23 Top 55

Diese insgesamt 28/1542 Anteile ergeben Wohnungseigentum am **Kellerraum Top 28-2 im Kellergeschoß und an den KFZ-Abstellplätzen 11, 12, 16 und 23 im Freien (TOP 43,44,48 und 55)**, wobei Nr. 11 und 12 im östlichen und Nr. 16 und 23 im südlichen Bereich liegen.

Anmerkung:

Im A 2-Blatt ist in den Urkunden 2218/1997, 82/2012 bzw. 20353/2012 die unter **Denkmalschutzstellung des „Zolldienst- und Wohngebäude Thörl-Maglern“ auf Grundstück 898/1** (Zl. 11.506/1/90) eingetragen.

Weiters ist der ehemalige Immobilienverwalter FOHN Immobilienverwaltung und Bauträgergesellschaft m.b.H. noch eingetragen.

Die nunmehrige Hausverwaltung erfolgt ab 1.1.2025 durch die Immobilien Dr. Jonach GmbH, Postgasse 2/9, 9500 Villach (FN 616420a).

Die im Grundbuch eingetragenen **Pfandrechte haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert** des Kellerraumes und der 4 KFZ-Abstellplätze.

Im C-Blatt (Lastenblatt) ist unter 2 a Urkunde 21076/2012 die Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 gem. P. 9.) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 5.4.2012, samt Nachträgen vom 10.5.2012 eingetragen. Die Benützungsregelung bezieht sich auf das ehemalige Holzlager, das mittlerweile abgerissen wurde und dessen Neuerichtung geplant ist.

Der Inhalt dieser Verträge wurde in einer Urkunde vom 10.5.2012 (21076/2012) übersichtlich zusammengefasst (siehe Beilage 6).

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

2.3.2 Grundstück und Gebäude

2.3.2.1 Allgemeine Beschreibung der **Wohnhausanlage Unterthörl 36**

Der Grund besteht aus dem Grundstück nach 2.2.1 im Gesamtausmaß von 3.559 m².

Das ehemalige Zollamts- und Wohngebäude steht unter Denkmalschutz.

Das in Massivbauweise errichtete Haus liegt auf einer nach Süden abfallenden, mit einer hohen Natursteinmauer begrenzten Terrasse oberhalb der nach Italien führenden B 83 Kärntner Straße nahe der Grenze zu Italien. Die Größe und die Lage oberhalb der B 83 geben dem Bau einen monumentalen Charakter.

Das aus Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss bestehende Objekt hat einen U-förmigen Grundriss, wobei die zur Straße gerichtete südliche Hauptschauseite durch einen breiten Mittelrisalit und schmälere, weiter vortretende Seitenrisalite gegliedert ist.

Im nördlichen Bereich der Liegenschaft war seinerzeit ein Holzlager, welches mittlerweile abgerissen und dieser Bereich mit einer neuen Stützmauer und Bodenplatte versehen wurde.

Der diesbezügliche Bewilligungsbescheid der Marktgemeinde Arnoldstein des zu errichtenden neuen Nebengebäudes datiert vom 22.12.2023, welches in abgeänderter Form als bewilligungsfreies Bauvorhaben erfolgen soll.

Die Fenster sind großteils als Kastenfenster ausgebildet und haben außenliegende Holzläden. Die Erdgeschosssockel sind mit tief und breit verfumtem Steinmauerwerk versehen.

Der Ost-West gerichtete Hauptbaukörper ist mit einem Mansarddach, die beiden Nord-Süd gerichteten Seitentrakte sind mit Walmdächern gedeckt.

Das ursprünglich mit Rhombusplatten gedeckte Dach ist heute einschließlich der meisten Dachhäuschen verblecht.

Im Kellergeschoß befinden sich die Kellerräumlichkeiten mit dem Heizraum und dem Lager.

Laut Parifizierung bestehen **22 Wohnungen und 31 PKW-Abstellplätze im Freien** sowie **10 sonstige selbständige Räumlichkeiten**.

Das Grundstück ist grossteils eben, ausgenommen der zur Straße hin abfallende Bereich.

Die Zufahrt erfolgt bei der Abzweigung mit der Hinweistafel in Richtung Autobahnpolizei.

Der bewertungsgegenständliche **Kellerraum Top 28-2** befindet sich im Kellergeschoss des ostseitigen Traktes, Stiege 2. Die **PKW-Abstellplätze Nr. 11, 12, 16 und 23** (Top 43,44,48 und 55) liegen im Freien und sind im östlichen und südlichen Bereich der Wohnhausanlage situiert, geschottert im östlichen Bereich (Nr. 11,12), im südlichen befestigt (Nr.16,23).

Das Objekt wurde 1928 erbaut, im Jahre 2011 parifiziert und die Wohnungen teils renoviert.

Das Gebäude wird durch eine zentrale Pelletsheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet, beheizt. Diese Investition wurde im Jahre 2011 getätigt.
Das Gebäude ist mit keinem Lift ausgestattet.

Der übrige Liegenschaftsbereich ist Grün- und Verkehrsfläche; teils eingefriedet.
Der westliche Grünbereich wird privat genutzt.

2.3.2.2 Lage

Die Wohnanlage befindet sich nahe der Grenze zu Italien in Unterthörl im Nahbereich der Autobahnpolizei.

Sie ist oberhalb der B 83 Kärntner Straße situiert und bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Von der Stadt Villach ist die Liegenschaft ca. 25 km entfernt.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind im ca. 5 km entfernten Markt Arnoldstein vorhanden (Ärzte, Supermärkte, Schulen und eine Raiffeisenbank).

2.3.2.3 Flächenwidmung / Naturgefahren

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein als Bauland Wohngebiet ausgewiesen.

Hinsichtlich der Naturgefahren wird auf den HORA-Pass verwiesen, Beilage 4 d.

2.3.2.4 Versorgungsanschlüsse

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage gut aufgeschlossen.

Die Anschlüsse von Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.

2.3.2.5 Bestandsverhältnisse

Der als Lager dienende Kellerraum und die 4 PKW-Abstellplätze sind in Eigennutzung der Verpflichteten.

2.2.2.6 Steuerliche Verhältnisse

Der erhöhte steuerliche Einheitswert des Finanzamtes Spittal-Villach wurde nicht eruiert, da nicht wertrelevant bzw. aussagekräftig.

2.2.2.7 Kontamination

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

2.2.2.8 Beschreibung des Kellerraumes Top 28-2 im Kellergeschoss

Mit Urkunde Nr. 21076/2012 wurde an gegenständlicher Anlage Wohnungseigentum begründet.

Die beiden **Kellerräume Top 28-2** haben laut Parifizierung eine **Nutzfläche von gesamt 36,64 m²**. Orientierung der Fenster nach Süden und Norden. Zugang zum Kellerraum vom Gang her durch eine Holztüre.

Diese Räume von 18 m² und 18,64 m² sind durch eine Mauer abgetrennt und über einen Durchgang mit einer Metalltüre verbunden.

Der **nördliche Raum** mit Betonboden, Wände geweißigt, beim Holzfenster fehlt ein Glasfeld, im Fensterschacht provisorische Abdichtung durch PVC-Schaum; auf der Nordseite abgetrocknete Wasserflecken.

Der **südliche Raum** hat ebenfalls einen Betonboden, belegt mit Holzraster, abgedeckt mit Holzplatten.

Fensterrahmen aus Kunststoff, Wände gemalt, Gewölbedecke.

Die beiden Räume haben eine elektrische Beleuchtung.

Beim Zugang zu den beiden Kellerräumen ist an der nördlichen Wand Feuchtigkeit sichtbar.

4 Parkplätze im Freien

Wie bereits erwähnt, eignen der Verpflichteten die **KFZ-Abstellplätze Nr. 11, 12, 16 und 23 (Top 43, 44, 48 und 55)** im Freien.

Die ostseitigen Stellplätze 11 und 12 sind geschottert, die südseitigen Stellplätze 16 und 23 befestigt (siehe Bilddokumentation).

Im Anschluss an den Stellplatz 12 sind Stellplätze mit Mülltonnen belegt (siehe Bilddoku Seite 5).

Es gibt insgesamt 31 KFZ-Stellplätze laut Zuordnungsplan, siehe Beilage 4 b, Diese Stellplätze sind großteils nicht oder unkenntlich markiert und werden nicht selten auch von Nichtberechtigten benutzt.

Die der Verpflichteten gemäß dem Zuordnungsplan gehörenden Stellplätze wurden von der SV gemeinsam mit der Verpflichteten besichtigt, insbesondere die am Besichtigungstag von der Verpflichteten nicht belegten südlichen Stellplätze 16 und 23. Auf letzterem Stellplatz 23 stand ein Schragen mit Richtungspfeil, der anscheinend eine Verbindung mit dem danebenliegenden Parkplatz 24 (Bilddoku Seite 3, Parkplatz Nr. 23 im Bild mit rotem Pfeil markiert) anzeigen sollte.

Dieser nebenliegende Parkplatz wird von Herrn Pressinger benutzt (Wohnungsmieter in dieser Wohnanlage Stiege 1).

Nach den mir vorliegenden Unterlagen erscheint die Aufstellung dieses Schragens nicht korrekt.

Nach Rücksprache mit Frau Jonach soll im Zuge der Neuparifizierung ein neuer Zuordnungsplan erstellt werden.

2.2.2.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird durch die Immobilien Dr. Jonach GmbH, Villach, Postgasse 2/9 seit 1.1.2025 durchgeführt.

Gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung betragen die derzeitigen monatlichen Betriebskosten für den Kellerraum Top 28-2 und die 4 PKW-Abstellplätze Nr. 11, 12, 16 und 23 (Top 43, 44, 48 und 55) insgesamt € 164,53 (siehe Beilage 5 a).

Es bestehen bei der Hausverwaltung **Zahlungsrückstände** von insgesamt € 3.252,71 + € 164,53 für Vorschreibung April 2026, siehe Beilage 5 a.

Bei der gesamten Wohnanlage besteht ein Rücklagenstand per 31.12.2025 von € 26.516,34, Beilage 5 b.

Der vorliegende **Energieausweis** der TBI Ing. Clemens Heinricher, Villach, datiert vom 16.2.2022 (s. Beilage 5 c).

Aus diesem ist ersichtlich, dass der Gebäudekomplex in die Klassifizierung E bis G eingestuft wurde; somit im unteren Drittel von 9 Bewertungsstufen (A++ = bester Wert, G = schlechtester Wert).

Die Kohlendioxidemissionen in Stufe A/B liegen im oberen Drittel.

2.2.2.10 Bauzustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes kann entsprechend dem Baualter von fast 100 Jahren als durchschnittlich, die des bewertungsgegenständlichen Kellerraumes als genügend bezeichnet werden.

Die im Kellergeschoss vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sind sicherlich die Folge der damaligen Bauweise.

Eine gänzliche Beseitigung der bauphysikalischen Mängel kann nur mit relativ hohem finanziellem Aufwand erfolgen.

Eine Neuparifizierung der gesamten Wohnanlage ist geplant und auch erforderlich, da auf Grund von diversen Dachbodenausbauten und die Nutzung von Kellerflächen als Wohnungen zu einer ungerechten Aufteilung der laufenden Kosten führt.

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 hier dem ermittelten Sachwert das größere Gewicht zukommt.

Sachwert:

Zu ermitteln ist 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 von Heideck Berücksichtigung.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallswagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Unter Beachtung der örtlichen Lage, der Verkehrserschließung sowie der Gesamtinfrastruktur ist der Kapitalisierungszinssatz anzusetzen.

3.1. Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren. Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse ist der Verkehrswert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren wird hier nicht angewendet, da es nach einer Proberechnung im gegenständlichen Fall zu keinem wirtschaftlich sinnvollen Ergebnis führt.

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 Einheitspreisen 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 von Vergleichspreisen in der Marktgemeinde Arnoldstein hat sich nach Korrektur für Lage, Form, Größe, Inflation, Nutzungsart und der Bebauung ein Bodenpreis von rund € 70 pro m² ergeben, der hier angenommen wird.

a) Bodenwert der EZ 120 GB 75427 Maglern

Widmung Bauland Wohngebiet

3.559 m² a' € 70,00 = € 249.130,00

Anteiliger Bodenwert für den Kellerraum Top 28-2

3.559 m² x 16/1542 Anteile x € 70,00 = € 2.585,00

Wert KFZ-Abstellplätze 11 und 12

(geschottert) von der SV pauschal mit je
€ 2.500,00 als angemessen bewertet =

€ 5.000,00

Befestigte KFZ-Abstellplätze 16 und 23

von der SV pauschal mit je € 3.500,00 als
angemessen bewertet =

€ 7.000,00

b) Bauwert – Kellerraum Top 28-2

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes werden die m²-Preise von Wohnhäusern gemäß den in der Fachliteratur veröffentlichten Richtpreisen herangezogen und die notwendigen Anpassungen vorgenommen.

Es ergeben sich damit unter Berücksichtigung der Bauweise folgende Wertansätze:

Marktgerechte kalkulatorische Neuherstellungskosten nach Nutzflächen gemäß Parifizierung (mit Umsatzsteuer)

Top 28-2 - Nutzfläche 36,64 m² a' € 1.250,00 = € 45.800,00

Bauzeitwert:

Die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren, bei einem fiktiven Bestandsalter von 40 Jahren, d.h. einer verbrauchten Lebensdauer von 50 % berechnet.

Bei einer Zustandsnote von 4 errechnet sich eine Gesamtwertminderung von 70,37 % der Neuherstellungskosten, d.s.

- € 32.229,46

Diese Wertminderung ist von den oben angeführten Kosten abzuziehen und das ergibt einen Bauzeitwert von

€ 13.570,54

Bauzeitwert von Top 28-2, gerundet

€ 13.600,00

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauzeitwert)

1. Anteiliger Bodenwert Top 28-2 € 2.585,00

2. Bauzeitwert Kellerraum Top 28-2 € 13.600,00

3. PKW-Abstellplätze Nr. 11, 12, 16 u. 23 gesamt € 12.000,00

€ 28.185,00

3.4 Verkehrswert - Marktanpassung

Auf Grund der relativ hohen Betriebskosten sowie der durchzuführenden Neuparifizierung wird im gegenständlichen Fall ein Marktabschlag von 30 % bei Gesamtverwertung vorgenommen.

Bei Einzelverwertung gibt es verschiedene Varianten, siehe unten:

1. Bei Gesamtverwertung

Sachwert Kellerraum + 4 Abstellplätze	€ 28.185,00
abzüglich 30 % Marktanpassung	€ 8.455,00
Verkehrswert gesamt	€ 19.730,00
<u>Verkehrswert grdt. bei Gesamtverwertung</u>	€ 19.700,00

2. Bei Einzelverwertung

a) Kellerraum ohne Parkplätze

Bodenwert und Bauzeitwert (€ 2.585 + € 13.600,00) = gerundet	€ 16.185,00
abzüglich 20 % Marktanpassung	€ 3.237,00
<u>Verkehrswert Kellerraum bei Einzelverwertung gerundet</u>	€ 12.948,00
	€ 12.900,00

b) Wert pauschal für Stellplatz 11

(geschottert)	€ 2.500,00
abzüglich 10 % Marktabschlag	- € 250,00
	€ 2.250,00
<u>Verkehrswert für Stellplatz 11 gerundet</u>	€ 2.300,00

c) Verkehrswert für Stellplatz 12 wie für 11 € 2.300,00 (geschottert)

d) Wert pauschal für Stellplatz 16

(befestigt)	€ 3.500,00
abzüglich 10 % Marktabschlag	- € 350,00
<u>Verkehrswert für Stellplatz 16</u>	€ 3.150,00

e) Verkehrswert für Stellplatz 23 wie für 16 € 3.200,00

2. Bei Einzelverwertung Summe aller Einzelpositionen a) bis e)

€ 12.900 + 2 x € 2.300 + 2 x € 3.200 =

Verkehrswert insgesamt bei Einzelverwertung € 23.900,00

Arnoldstein, 20. April 2026

Beilagen Seite 12

Beilagen

- 1 - Fotodokumentation mit Luftbild
- 2 - Grundbuchsabschrift vom 10.4.2026
- 3 - Lageplan
- 4 -
 - a) Grundriss Kellergeschoss mit Top 28-2
 - b) Übersicht Zuordnung der KFZ-Abstellplätze
 - c) Plan des zu errichtenden nordseitigen Nebengebäudes
 - d) HORA-Pass
- 5 -
 - a) Vorschreibung Betriebskosten und Kontoblatt Betriebskostenrückstand
 - b) Konto Rücklagenstand
 - c) Energieausweis des Gebäudes (3 Seiten)
- 6 -
 - a) Auszüge aus dem Nutzwertgutachten und Auszüge aus dem Nachtrag zum Kauf- und WEG-Vertrag vom 5.4.2012 samt Nachtrag wegen Benützungsregelung (Urkunden 21076/2012)
 - b) Bescheid vom 16.7.1990 des Bundesdenkmalamtes Wien, Hofburg
- 7 - Kartenausschnitt