

**Gabriele Röttl**

Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung  
9560 Feldkirchen in Kärnten, Gurktaler Straße 14  
Mobil +43 (0) 676 5908990

E-Mail: gabriele.roettl@gmail.com



An das  
**BEZIRKSGERICHT FELDKIRCHEN**

**Foregger Platz 1**  
**9560 Feldkirchen in Kärnten**

Feldkirchen in Kärnten, 27.02.2026

**GZ: 4 E 17/25z-8**

## **GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES**

### **LIEGENSCHAFT EZ 248 GB 72323 Ossiach**



<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>EUR 208.000,00</b>
<b>LASTEN</b>	<b>EUR 43.100,00 (Wohnungsgebrauchsrecht)</b>
LIEGENSCHAFT	Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten
LIEGENSCHAFTSADRESSE	9570 Ossiach, Rappitsch 30
ZWECK	Verkehrswertermittlung wegen EUR 607.856,73 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
BETREIBENDE PARTEI	Raiffeisen-Bezirksbank Spittal / Drau reg. Gen.m.b.H. 9800 Spittal an der Drau, Burgplatz 2 vertreten durch Mag. Gernot Götz, Mag. Martin Götz, Mag. Gudrun Wiener 9800 Spittal an der Drau, Tirolerstraße 18
VERPFLICHTETE PARTEI	Wolfgang Neumaier, 9570 Ossiach, Ossiach 53
BEWERTUNGSTICHTAG	15.01.2026

# INHALT

1. GRUNDLAGEN .....	4
1.1. Auftrag .....	4
1.2. Auftraggeber .....	4
1.3. Betreibende Partei .....	4
1.4. Verpflichtete Partei .....	4
1.5. Bewertungsstichtag .....	4
1.6. Befundaufnahme .....	4
1.7. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen .....	5
1.8. Fachliteratur .....	5
1.9. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung .....	6
1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht .....	7
1.11. Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung .....	7
2. BEFUND .....	8
2.1. Grundbuch .....	8
2.2. Dingliche Rechte und Lasten .....	9
2.3. Sonstiges - Zufahrt .....	10
2.4. Bestandsverhältnisse .....	10
2.5. Offene Abgaben und Gebühren .....	10
2.6. Einheitswert .....	10
2.7. Beschreibung der Liegenschaft .....	10
2.8. Lage und infrastrukturelle Einrichtungen .....	10
2.8.1 Makrolage .....	11
2.8.2 Mikrolage .....	12
2.9. Beschreibung der Grundstücke .....	12
2.9.1. Luftbild .....	12
2.9.2. Flächenwidmung .....	13
2.9.3. Solarpotenzial .....	13
2.9.4. Gefahrenzonenplan .....	14
2.9.5. HORA – Pass .....	14
2.10. Aufschließung, Anschlüsse und Versorgung .....	15
2.11. Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas .....	15

2.12. Energieausweis .....	15
2.13. Objektbestand und Objektdaten .....	15
2.13.1. Allgemeine Angaben .....	15
2.13.2. Konstruktive Angaben und Gebäudetechnik .....	16
2.13.3. Grundrisspläne, Räume und deren Nutzung .....	17
2.13.4. Bau- und Erhaltungszustand .....	28
2.14. Beschreibung der Außenanlagen .....	29
3. GUTACHTEN .....	30
3.1. Bewertungsgrundsatz.....	30
3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
3.3. Vergleichswertverfahren.....	30
3.4. Ertragswertverfahren.....	31
3.5. Sachwertverfahren.....	31
3.6. Bodenwert.....	32
3.7. Gebäudewert.....	33
3.8. Sachwert .....	35
4. VERKEHRSWERT.....	36
5. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT .....	37
6. ZUBEHÖR .....	38
7. FOTODOKUMENTATION.....	39-41

# **1. GRUNDLAGEN**

## **1.1. Auftrag**

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichts Feldkirchen vom 18.11.2025, 4 E 17/25z-2 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 248 GB 72323 Ossiach, jeweils 1/2-Anteile B-LNr 1 und B-LNr 3, wurde am 10.12.2025 die Schätzung der Liegenschaft angeordnet, wobei auch die Beschreibung und Schätzung des auf der Liegenschaft befindlichen Zubehörs aufgetragen wurde.

## **1.2. Auftraggeber**

Bezirksgericht Feldkirchen  
Abteilung 3  
Mag. Manfred Pick, Richter

Foregger Platz 1  
9560 Feldkirchen in Kärnten

## **1.3. Betreibende Partei**

Raiffeisen-Bezirksbank Spittal/Drau reg.Gen.m.b.H. FN 110971v  
9800 Spittal an der Drau, Burgplatz 2

vertreten durch

Mag. Gernot Götz, Mag. Martin Götz, Mag. Gudrun Wiener  
9800 Spittal an der Drau, Tirolerstraße 18

## **1.4. Verpflichtete Partei**

Wolfgang Neumaier, geb. 30.05.1970  
9570 Ossiach, Ossiach 53

## **1.5. Bewertungsstichtag**

15.01.2026 - Tag der Befundaufnahme

## **1.6. Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme erfolgte am 15.01.2026 von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr in Anwesenheit von:

Fr. Gabriele Röttl	- Sachverständige
Hr. Wolfgang Neumaier	- Verpflichteter
Hr. Walter Neumaier	- Wohnungsgebrauchsberechtigter Top 4
Hr. Hubert Weiss	- Mieter Top 1

## **1.7. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen**

Grundbuchauszug vom 17.11.2025

Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde Ossiach, 9570 Ossiach, Ossiach 8

Erhebungen am Grundbuch / Urkundensammlung Bezirksgericht Feldkirchen

Mietvertrag vom 19.02.2019

Einheitswert Finanzamt Österreich

Luftbild, Flächenwidmungsplan, Solarpotenzial

<http://kagis.ktn.gv.at>

Erhebung der Vergleichspreise zur Ermittlung des Bodenwertes

<http://www.immomapping.com>

Internetabfragen Umweltbundesamt / Verdachtsflächenkataster

<http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka>

Internetabfrage HORA / Gefahrenzonenplan

<http://hora.gv.at/>

Ergänzende Angaben von Hr. Wolfgang Neumaier und Hr. Walter Neumaier während der Befundaufnahme

Fotodokumentation vom Tag der Befundaufnahme

## **1.8. Fachliteratur**

Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, Edition ÖVI Immobilien Akademie

Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag Wien

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundanzeiger Verlag GmbH Köln

Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, 2012, Manz Verlag Wien

ÖNorm B 1802 Liegenschaftsbewertung

Zeitschrift SACHVERSTÄNDIGE, Linde Verlag Ges.m.b.H., Heft 3/2025

Hubner, LBA, Befund und Gutachten

Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten

Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren

Hillinger, LBA, Sachwertverfahren

Roth, LBA, Ertragswertverfahren

## 1.9. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 und 3 LBG ermittelt.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf mir während der Bandaufnahme gegebenen Informationen, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobiliengutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens dürfen nur im Ganzen vorgenommen werden. Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers 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. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. während der Befundaufnahme von mir mittels Laser Entfernungsmesser ermittelt.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Das Ergebnis der Bewertung geht somit von einem theoretisch unbelasteten Bodenwert aus. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung durch einen entsprechenden Sachverständigen mit einer Bodenuntersuchung erforderlich.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von mir nicht vorgenommen.

Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstückes irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.

Es ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde. Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über einen etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels. Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der real erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß nicht mit mathematischer Exaktheit berechnet werden kann.

#### **1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

#### **1.11. Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung**

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

## 2. BEFUND

### 2.1. Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 72323 Ossiach EINLAGEZAHL 248  
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1548/2025  
Plombe 2400/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.419 Baufl.(10) \* 155  
829/9 Gärten(10) \* 463 Rappitsch 30  
GESAMTFLÄCHE 618

Legende:

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1951/1961 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 30  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2

Wolfgang Neumaier

GEB: 1970-05-30 ADR: Rappitsch 67, Ossiach 9570

c 489/2007 gerichtl Vergleich 2003-04-01, Übergabsvertrag 2006-11-10  
Eigentumsrecht

d 489/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2

Wolfgang Neumaier

GEB: 1970-05-30 ADR: Rappitsch 67, Ossiach 9570

a 489/2007 gerichtl Vergleich 2003-04-01, Übergabsvertrag 2006-11-10  
Eigentumsrecht

b 489/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 1950/1972 Pfandurkunde 1972-08-21

PFANDRECHT Höchstbetrag 187.500,--

für Raiffeisen-Bezirkskasse Spittal/Drau registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 1179/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisen Bezirkskasse Spittal/Drau registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d 2356/1986 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisen-Bezirkskasse Spittal/Drau registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

e 1176/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenbank Spittal/Drau registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung

f gelöscht

3 a 1179/1983 Pfandurkunde 1983-05-24

PFANDRECHT Höchstbetrag 780.000,--

für Raiffeisen Bezirkskasse Spittal/Drau registrierte

Seite 1 von 2

Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 d 2356/1986 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 Raiffeisen-Bezirkskasse Spittal/Drau registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 e 1176/1987 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 Raiffeisenbank Spittal/Drau registrierte Genossenschaft mit  
 beschränkter Haftung  
 f gelöscht  
 5 a 2356/1986 Urkunde 1986-10-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag 780.000,--  
 für Raiffeisen-Bezirkskasse Spittal/Drau registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 c 1176/1987 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 Raiffeisenbank Spittal/Drau registrierte Genossenschaft mit  
 beschränkter Haftung  
 e 1548/2025 Hypothekarklage (4 C 632/25f - BG Spittal/Drau)  
 6 a 1176/1987 Pfandurkunde 1987-06-16  
 PFANDRECHT Höchstbetrag 1.540.000,--  
 für Raiffeisenbank Spittal/Drau registrierte Genossenschaft  
 mit beschränkter Haftung  
 e 1548/2025 Hypothekarklage (4 C 632/25f - BG Spittal/Drau)  
 7 auf Anteil B-LNR 1  
 a 1603/2003 Pfandurkunde 2003-05-30  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 42.000,--  
 für Raiffeisen-Bezirksbank Spittal/Drau  
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 b 1548/2025 Hypothekarklage (4 C 632/25f - BG Spittal/Drau)  
 8 a 489/2007 Pfandurkunde 2006-12-19  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 52.000,--  
 für Raiffeisen-Bezirksbank Spittal/Drau  
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 b 1548/2025 Hypothekarklage (4 C 632/25f - BG Spittal/Drau)  
 9 a 489/2007  
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
 gem P V.I. Übergabsvertrag 2006-11-10 für  
 Walter Neumaier geb 1942-09-05  
 im Range nach CLNr. 8a  
 10 a 489/2007  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten  
 Walter Neumaier geb 1942-09-05  
 im Range nach CLNr. 8a 9a  
 \*\*\*\*\* Ende \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* Grundbuchauszug Führungssystem - Nur für den Amtsgebrauch \*\*\*\*\*

Grundbuch

17.11.2025 08:32:20

## 2.2. Dingliche Rechte und Lasten

### Rechte A2-Blatt: A2-LNr 1 a

TZ 1951/1961 - Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 30 Gst. 829/14

### Lasten C-Blatt: C-LNr 9 a

TZ 489/2007 - Wohnungsgebrauchsrecht gem. P V.I. Übergabsvertrag 2006-11-10 für Walter Neumaier geb 1942-09-05

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte und das Belastungs- und Veräußerungsverbot haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft.

### 2.3. Sonstiges - Zufahrt

Um zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bzw. zum Servitutsweg Gst. 829/14 zu gelangen, muss in der Natur das Gst. 829/8 EZ 246 GB 72323 Ossiach (Weg) befahren / begangen werden (siehe Luftbild, Punkt 2.9.1). Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass hinsichtlich des Weges Gst. 829/8 KEINE Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.

### 2.4. Bestandsverhältnisse

Am Tag der Befundaufnahme ist die Wohnung Top 1 im Erdgeschoss an Hr. Hubert Weiss vermietet. Der Mietvertrag wurde am 19.02.2019 mit Beginn des Mietverhältnisses mit 01.03.2019 auf 3 Jahre abgeschlossen, wobei eine zweimonatige Kündigungsfrist nach Ablauf eines Kalenderjahres vereinbart wurde. Auf das gegenständliche Mietverhältnis ist das MRG anzuwenden (siehe Mietvertrag in der Anlage). Die Wohnung Top 4 im Obergeschoss wird vom Wohnungsgebrauchsberechtigten bewohnt (siehe Übergabevertrag TZ 489/2007 in der Anlage).

### 2.5. Offene Abgaben und Gebühren

Die Gemeinde Ossiach gibt die Abgabenrückstände per 12.01.2026 wie folgt bekannt:

Wassergebühren	EUR 120,00
Kanalgebühren	EUR 29,60
Müllgebühren	EUR 80,00
Grundsteuer	<u>EUR 302,00</u>

Abgabenrückstände gesamt: EUR 531,60

### 2.6. Einheitswert

Einheitswert-Aktenzeichen: 57 023-2-0168/4  
Einheitswert: EUR 32.920,79  
Grundsteuermessbetrag: EUR 60,39  
Feststellungszeitpunkt: 01.01.1994  
Bodenwert: EUR 10,9009 / m<sup>2</sup>

### 2.7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 248 GB 72323 Ossiach mit der Adresse 9570 Ossiach, Rappitsch 30 umfasst das Grundstück 829/9 mit dem innenliegenden Grundstück .419 und ist mit einem teilunterkellerten Wohngebäude mit 4 selbstständigen Wohneinheiten bebaut.

### 2.8. Lage und infrastrukturelle Einrichtungen

Die Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Ossiach gegenüber der Freiwilligen Feuerwehr in zentraler Wohnlage; Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Liegenschaftszufahrt erfolgt im Norden sowie im Westen. Die unmittelbare Umgebung ist durch

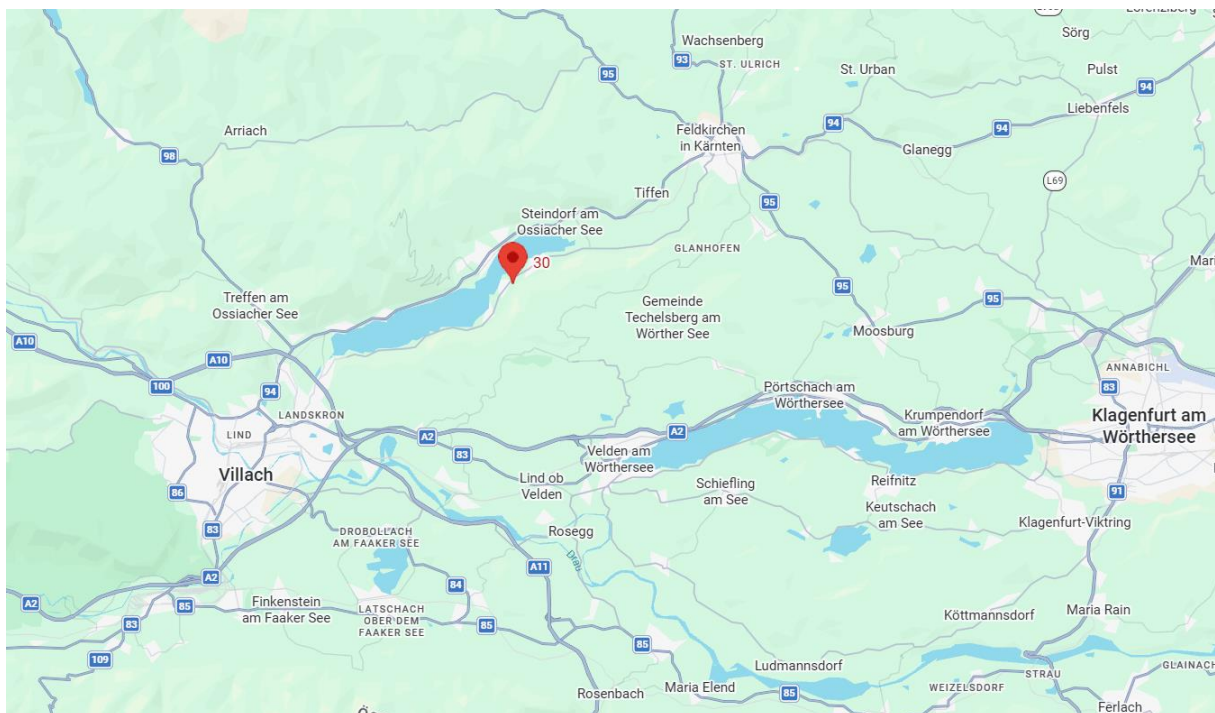
die Bebauung mit Wohngebäuden geprägt. Durch die im Süden angrenzenden bewaldeten Hangflächen der Ossiacher Tauern ist in den Wintermonaten Dezember bis Jänner keine Besonnung gegeben. Die Entfernung in die Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten beträgt ca. 12 km, nach Villach ca. 18 km, in die Landeshauptstadt Klagenfurt ca. 33 km.

In Ossiach befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen wie Gemeindeamt, Supermarkt, Raiffeisenbank, Post Partner, Allgemeinmediziner, Kindergarten und Volksschule. Weitere wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht, Notare, Rechtsanwälte, Ärzte für Allgemeinmedizin, Ärztezentrum, diverse Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheken, Krankenhaus Waiern, Altenheime, Banken, Neue Mittelschule, Bundesrealgymnasium und Handelsakademie / Handelsschule, Fachhochschule usw. befinden sich in der Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten.

Ossiach ist eine Gemeinde mit 724 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Feldkirchen in Kärnten. Die Gemeinde liegt am Südufer des Ossiacher Sees zwischen der Schattseite der Ossiacher Tauern und der Südseite des Ossiacher Sees. Die Schattseite erstreckt sich nach Osten in die Bleistatt. Ossiach liegt etwa auf halber Strecke zwischen Villach und der Bezirkshauptstadt Feldkirchen. Das Stift Ossiach ist einer der Austragungsorte des Carinthischen Sommers. Der Ossiacher See ist einer der bekannten, großen Seen in Kärnten. Mit einem Umfang von 25 km und einer maximalen Tiefe von 52 m liegt er eingebettet in die Kärntner Bergwelt zwischen Gerlitzen Alpe und Ossiacher Tauern.

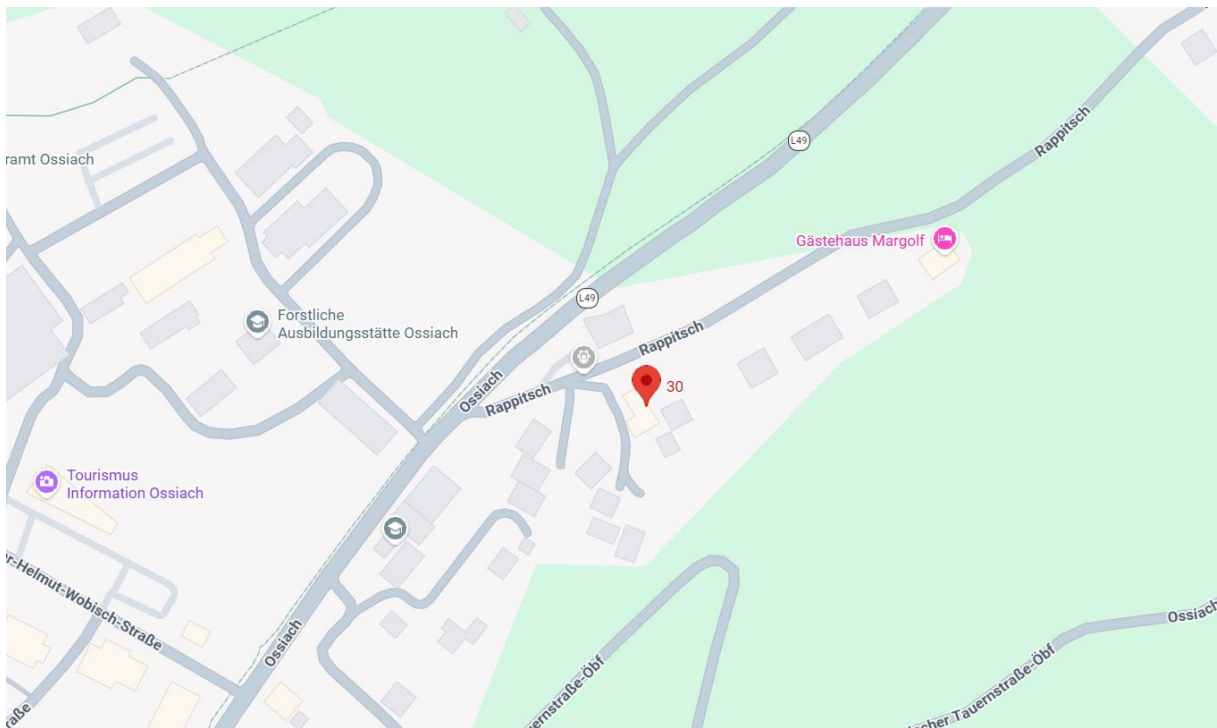
Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Ossiach>

## 2.8.1 Makrolage



Quelle: <https://www.google.at/maps>

## 2.8.2 Mikrolage



Quelle: <https://www.google.at/maps>

## 2.9. Beschreibung der Grundstücke

### 2.9.1. Luftbild



Das Grundstück 829/9 mit dem innenliegenden Grundstück .419 hat eine annähernd rechteckige ausgewogene Form und fällt von Süden nach Norden leicht ab. Die unverbürgte Gesamtfläche beträgt 618 m<sup>2</sup>; die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen.

### 2.9.2. Flächenwidmung



Widmung lt. Flächenwidmungsplan KAGIS: Bauland Wohngebiet

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Gemeinde Ossiach.

### 2.9.3. Solarpotenzial



bis 1300 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

### 2.9.4. Gefahrenzonenplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich teilweise in der Gelben Zone.

Wildbäche: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich.



### 2.9.5. HORA – Pass

Die Gefährdung durch Naturgefahren ist nach HORA – Pass ist wie folgt gegeben:

Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	niedrig

Adresse: Rappitsch 30, 9570 Ossiach  
Seehöhe: 533 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 46,67657° N | 13,98737° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

## **2.10. Aufschließung, Anschlüsse und Versorgung**

Die Zufahrt erfolgt über die L 49 Ossiacher See Süduferstraße und den Servitutsweg Gst. 829/14.

Zusätzlich erfolgen die Zufahrt / der Zugang über das Gst. 829/8 – hierfür ist im Grundbuch keine Dienstbarkeit eingetragen (**siehe Punkt 2.3. Sonstiges – Zufahrt**).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Der Stromanschluss erfolgt über das Stromnetz der Kelag.

## **2.11. Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas**

Die Abfrage mit der Adresse 9570 Ossiach, Rappitsch 30 hat kein Ergebnis gebracht. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

## **2.12. Energieausweis**

Der Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.

## **2.13. Objektbestand und Objektdaten**

### **2.13.1. Allgemeine Angaben**

Das teilunterkellerte Wohngebäude mit vier eigenständigen Wohneinheiten wurde in massiver Bauweise in mehreren Bauabschnitten zwischen 1961 und 1993 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Aufgrund der hängigen Lage ist die Wohnung Top 4 (Wohnungsgebrauchsrecht) im Obergeschoss südwestseitig ebenerdig begehbar. Die

Wohnungen Top 1 (vermietet) und Top 2 im Erdgeschoss sind nordwest- bzw. nordseitig ebenerdig begehbar; der Zugang zur Wohnung Top 3 im Obergeschoss erfolgt über eine ostseitig gelegene Außenstiege. Der Zugang zu den Kellerräumen, welche sich unterhalb der Wohnung Top 4 befinden, erfolgt über die Wohnung Top 4 sowie ebenerdig nordwestseitig von außen.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass im Bauakt der Gemeinde Ossiach Einreichpläne und Baubeschreibungen nur teilweise vorhanden sind. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhaltenen Bauplänen, der Baubeschreibung und der rein oberflächlichen Befundaufnahme. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Der Dachboden konnte während der Befundaufnahme nicht besichtigt werden. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Dachhaut und der Dachstuhl keine Schäden oder Mängel aufweisen.

### **Bauakt**

- 1961 Baubewilligungsbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses vom 27.05.1961
- 1962 Bewohnungs- und Benützungsbewilligungsbescheid vom 19.06.1962
- 1963 Baubewilligungsbescheid zum Ausbau des Wohnhauses und Zubau an dasselbe vom 07.05.1963 (Zubau an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses)
- 1975 Baubewilligungsbescheid zum Wohnhauszubau – Aufbau vom 06.05.1975 (Aufstockung an der Nordseite auf das bestehende Untergeschoss)
- 1976 Benützungsbewilligungsbescheid vom 06.04.1976
- 1993 Baubewilligungsbescheid zur Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus an der Nordseite
- 1994 Benützungsbewilligungsbescheid vom 16.02.1994
- 1995 Aufforderung der Gemeinde Ossiach über Nachweis von 5 notwendigen PKW-Abstellplätzen vom 18.04.1995

Der Garagenzubau (Baubeschreibung vom 07.05.1973) wurde in der Natur nicht ausgeführt.

Im Bauakt liegen Einreichpläne aus dem Jahr 1979 zur Errichtung einer weiteren Garage mit darüber liegender Werkstätte auf. Diese Bauwerke sind in der Natur nicht vorhanden.

Weiters sind Schreiben der Gemeinde an den Verpflichteten vom 18.04.1995 betreffend PKW-Abstellplätze sowie vom 11.03.2011 betreffend Befund Rauchfangkehrer / fehlendes Putztürchen vorhanden (siehe Anlagen).

### **2.13.2. Konstruktive Angaben und Gebäudetechnik**

Siehe auch teilweise vorhandene Baubeschreibungen aus dem Bauakt in den Anlagen bzw. lt. rein oberflächlicher Befundaufnahme. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Fundamente            vermutlich Stampfbeton

Kellerwände	vermutlich Zementblocksteine
Mauerwerk	vermutlich Mauerziegel und Hohlblocksteine
Decken	vermutlich Stahlbetondecken über Erd- / Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Walmdach
Dachdeckung	vermutlich Eternitplatten
Fenster und Türen	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Holzfenster mit Zweifachverglasung, teilweise händisch bedienbare Rollläden Eingangstüren Metall bzw. Kunststoff mit Verglasung Innentüren aus Holzwerkstoff mit glattem Türblatt und Metallzargen bzw. aus Holz mit Holzzargen Brandschutztüren im Keller
Heizung	Öl-Zentralheizung mit veralteten Radiatoren Top 4 Einzelofenheizung und Elektro-Direktheizung Top 1, Top 2, Top 3
Warmwasser	elektrische Warmwasserboiler
Kellerstiege	Betonstiege mit Fliesenbelag
Außenstiege	Holzkonstruktion
Terrasse, Balkon	Stahlbetonplatten / Balkonkragplatten mit Waschbetonplattenbelag

### 2.13.3. Grundrisspläne, Räume und deren Nutzung

#### Kellergeschoss

Im Bauakt sind keine Einreichpläne aus dem Errichtungsjahr 1961 vorhanden. Die Nutzflächen wurden von der Sachverständigen während der Befundaufnahme mittels Lasergerät grob ermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Nutzfläche ca. 40 m<sup>2</sup>

Stiegenaufgang	Betonstiege mit Fliesenbelag, Wände verputzt und gemalt, Putzschäden / Ausblühungen / Abblätterungen durch eintretende Feuchtigkeit an den Wänden
Vorraum	Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Wasseranschluss, Außentür aus Metall, Putzschäden / Ausblühungen / Abblätterungen sowie Schimmelbefall durch eintretende Feuchtigkeit an Wänden und Decke
Waschraum	Fliesenboden, Wände bis ca. 1,70 m verflies / verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt, Waschmaschinenanschluss, Spüle, Warmwasserboiler
Heizraum	Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Ölfeuerungsanlage
Tankraum	Blech Plattentank, Inhalt 6.600 Liter

WC

Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Stand WC  
Putzschäden / Ausblühungen / Abblätterungen durch eintretende  
Feuchtigkeit an Wänden und Decke



Feuchteschäden bei Stiegenaufgang



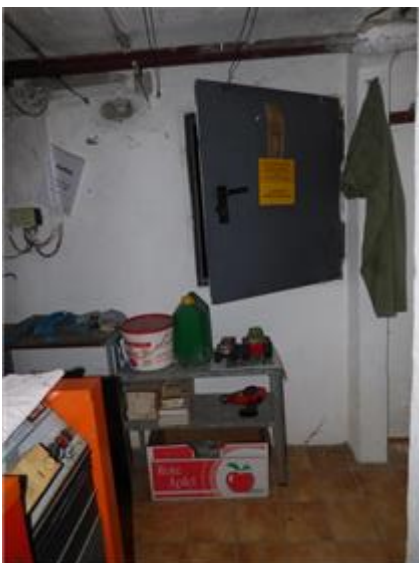
Vorraum



Feuchteschäden



Heizanlage



Tür zu Tankraum



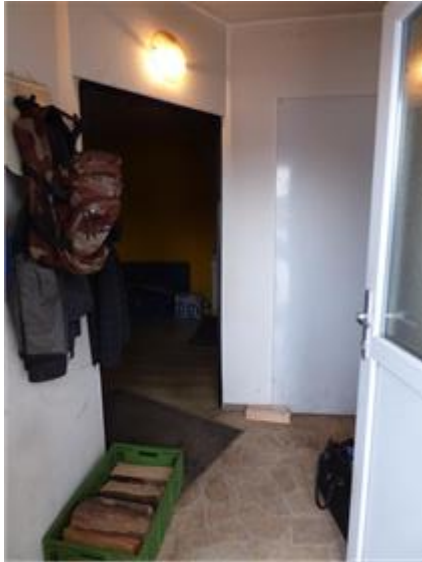
WC - Feuchteschäden

## Erdgeschoss

- **Wohnung Top 1 (vermietet)**

Im Bauakt sind keine Pläne aus dem Errichtungsjahr 1963 vorhanden. Die Nutzfläche wurde dem Mietvertrag entnommen.

Wohnnutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Windfang	Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Zählerkasten
Vorraum	Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Küche / Wohnen	Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Einbauküche, Kaminofen
Schlafzimmer	Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Badezimmer	Fliesenboden, Wände bis ca. 1,90 m verflies, Decke verputzt und gemalt, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
WC	Fliesenboden, Wände bis ca. 1,50 m verflies, Decke verputzt und gemalt, Stand-WC, Warmwasserboiler - keine natürliche Belichtung vorhanden



Windfang



Vorraum



Küche Wohnen



Küche Wohnen



Küche Wohnen



Kochbereich



Schlafzimmer

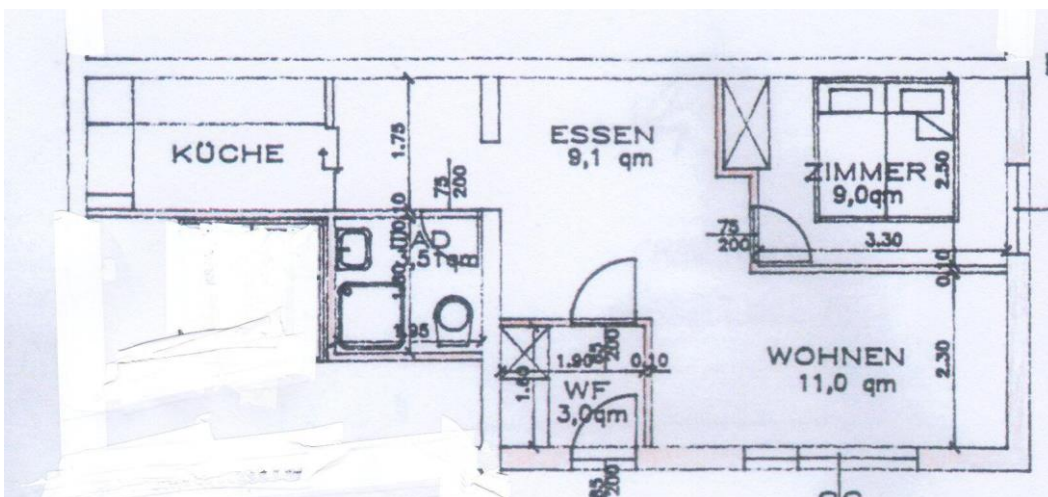


Badezimmer



WC

- **Wohnung Top 2 (bestandsfrei)**



Zubau Baujahr 1993 (Windfang, Essen, Zimmer, Wohnen)

Der Küchen- und Badbereich wurden vermutlich 1961 errichtet (ehemals Keller)

Eine Begehung der Wohnung war aufgrund des vollgeräumten Zustandes der Räumlichkeiten nur eingeschränkt möglich. Die Nutzfläche wurde dem Einreichplan entnommen.

Wohnnutzfläche 35,61 m<sup>2</sup>

Windfang Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt

Wohnen Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Putzschäden / Ausblühungen / Abblätterungen durch eintretende Feuchtigkeit an Wänden und Decke

Zimmer	Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Küche / Essen	Vinylboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Putzschäden / Ausblühungen / Abblätterungen durch eintretende Feuchtigkeit an der Innenwand
Bad / WC	Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, Decke verputzt und gemalt, Stand-WC, Waschbecken, Dusche, Warmwasserboiler – keine natürliche Belichtung vorhanden



Küche / Essen



Küche / Essen



Wohnen



Bad / WC



Aufstockung Baujahr 1975

Wohnnutzfläche 37,40 m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche wurde dem Einreichplan entnommen.

Windfang	Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gemalt
Dusche / WC	Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, Holzdecke, Stand-WC, Dusche, Waschbecken
Kochen	Laminatboden, Wände verputzt und gemalt – im Kochbereich verflies, Holzdecke, Einbauküche mit Elektrogeräten, Waschmaschinenanschluss
Wohnen	Parkettboden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke, Kaminofen
Schlafen	Laminatboden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke
Balkon	Boden mit Waschbetonplattenbelag, Holzgeländer



Küche



Wohnen



Wohnen



Schlafen

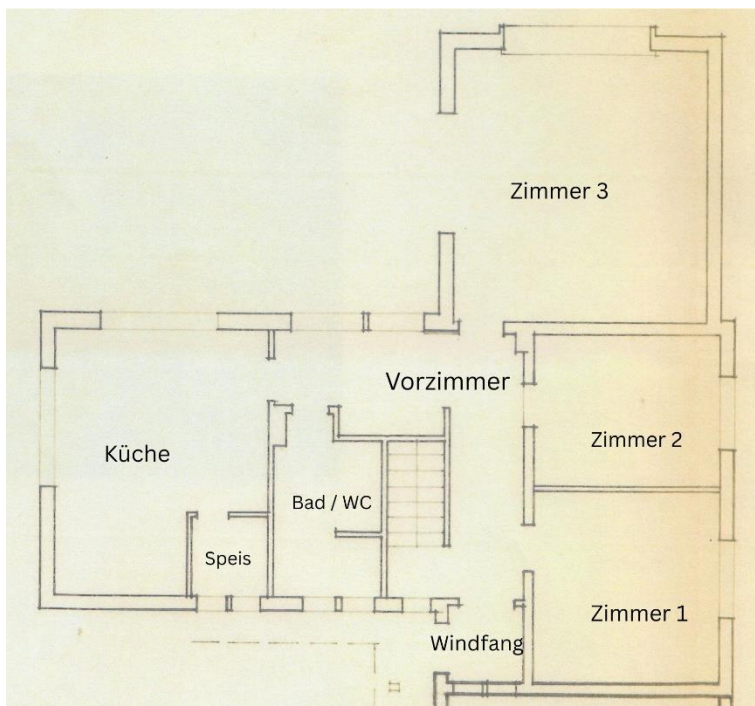


Dusche / WC



Balkon

- **Wohnung Top 4 (vom Wohnungsgebrauchsberechtigten bewohnt)**



Altbau Baujahr 1961

Wohnnutzfläche ca. 86 m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche wurde von der Sachverständigen aus dem Bestandsplan aus dem Jahr 1979 gemessen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Windfang / Vorraum Fliesenboden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke

Zimmer 1	Parkettboden, Wände verputzt und gemalt, Decke mit Styroporplatten
Zimmer 2	Parkettboden, Wände verputzt und gemalt, Decke mit Styroporplatten - der Zugang erfolgt in der Natur über Zimmer 3
Zimmer 3	Parkettboden, Wände verputzt und gemalt, Decke mit Styroporplatten
Küche	Fliesenboden – im Essbereich Parkettboden, Wände verputzt und gemalt – im Kochbereich verflies, Einbauküche mit Elektrogeräten, Küchenherd
Speis	Fliesenboden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke
Bad / WC	Fliesenboden, Wände bis ca. 1,50 m verflies, Holzdecke, Stand-WC, Dusche, Waschbecken
Terrasse	Boden mit Waschbetonplattenbelag, Holzgeländer



Top 4 Windfang / Vorraum



Vorzimmer mit Zugang zur Terrasse



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Küche



Küche



Bad / WC



Terrasse



Terrasse

#### **2.13.4. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Das Wohngebäude wurde zwischen 1961 und 1993 in mehreren Bauabschnitten errichtet. Der Bau- und Ausstattungszustand des Gebäudes wird als einfach eingestuft, umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sind durchzuführen.

Gebäudeschäden / erforderliche Instandsetzungen:

Putzschäden / Ausblühungen / Abblätterungen durch eintretende Feuchtigkeit an Außen- und Innenwänden sowie Decken im Kellergeschoss und Wohnung Top 2, ebenso großflächig im Sockelbereich des Gebäudes.

Die Wohnung Top 1 (vermietet) befindet sich in einem schlechten Gesamtzustand, der durch Vernachlässigung und erhebliche Verschmutzungen gekennzeichnet ist. Es sind umfassende Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Reinigungsarbeiten erforderlich.

Die Wohnung Top 2 (unterhalb der Terrasse) muss entrümpelt werden, die Küche verfügt über keine ausreichende Belichtung, Feuchteschäden an Wänden und Decke sind (vermutlich durch mangelnde Abdichtung / Isolierung der Terrasse) vorhanden. Die nordseitige Außenmauer ist teilweise unverputzt. Es sind umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung Top 3 wird als normal eingestuft, die Kunststofffenster wurden lt. Auskunft von Hr. Wolfgang Neumaier ca. 2015 erneuert.

Die Wohnung Top 4 (vom Wohnungsgebrauchsberechtigten bewohnt) befindet sich in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Die Öl-Zentralheizung, die Elektrodirektheizung / Einzelöfen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die sichtbaren Holzkonstruktionen (Dachuntersicht, Außenstiege, Geländer) sind verwittert und teilweise schadhaft.

An der Außenmauer ist ein vertikaler Riss zwischen Zubau und Altbau (Wohnung Top 3 und Top 4) vorhanden. Ob dieser Riss statisch unbedenklich ist, kann von der Sachverständigen nicht eingeschätzt werden.

Die Ursache bzw. Behebung der oben angeführten Baumängel bzw. -schäden und die damit verbundenen Sanierungs- und Instandsetzungskosten müssten von einem Bausachverständigen beurteilt werden.

Im Detail wird auf die Fotodokumentation verwiesen.

Der Zustand des Wohngebäudes wird nach HEIDECK mit einer pauschalen Zustandsnote von 3 beurteilt.

Zustandsnote	Bezeichnung Heideck	Wertminderung %
1	Neuwertig – mängelfrei	0
1,5	Geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32
2	Normal erhalten – übliche Instandhaltungen vorzunehmen	2,49
2,5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09
3	Teilweise deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig	18,17
3,5	Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen)	33,09
4	Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49
4,5	Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32
5	Abbruchreif - wertlos	100

#### 2.14. Beschreibung der Außenanlagen

Die Zufahrt zum Wohngebäude bzw. zur Wohnung Top 4 ist geschottert und teilweise mit Waschbetonplatten befestigt. Das Traufenpflaster besteht aus Waschbetonplatten, die an mehreren Stellen schadhaft sind bzw. fehlen. Die Stützmauer im Süden des Grundstückes wurde vermutlich mit Hohlblocksteinen aus Beton aufgemauert und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zwischen der Stützmauer und dem Wohngebäude befindet sich im Bereich des Zuganges zur Wohnung Top 4 eine überdachte Fläche, in welchem Gerümpel gelagert wird. An der westlichen Grundgrenze befinden sich Zier- und Heckengewächse. Das Grundstück ist mit Maschendrahtzaun bzw. Holzlattenzaun eingefriedet.

Die Außenanlagen werden als Pauschale in Prozent der Gebäudeherstellungskosten (abzüglich Wertminderung wegen Alters und Erhaltungszustand) angesetzt. Diese werden als einfach eingestuft und mit 2 % angesetzt.

### **3. GUTACHTEN**

#### **3.1. Bewertungsgrundsatz**

Laut § 2 (1) LBG ist, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

Laut § 2 (3) haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

#### **3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Laut § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten, wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren, die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

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

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige, soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Dieses Verfahren stellt bei der Ermittlung des Verkehrswertes von sanierungsbedürftigen Gebäuden, welche nicht unmittelbar einen Ertrag generieren können, die zielführendste Methode dar. Eine Vermietung oder „Inbetriebnahme“ ist im derzeitigen Zustand ohne weiterführende Investitionen nicht möglich (ausgenommen Wohnung Top 3).

#### **3.3. Vergleichswertverfahren**

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind

solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### **3.4. Ertragswertverfahren**

#### § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### **3.5. Sachwertverfahren**

#### § 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich

demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern. Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in deren Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzungsart ab. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert.

### 3.6. Bodenwert

In zeitlicher und räumlicher Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden folgende Liegenschaftstransaktionen im Internet unter [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com) erhoben:

KG	Gst.Nr.	TZ	Widmung	Größe	Kaufpreis / m <sup>2</sup>
72323	114/9	1636/2022	Bauland Kurgebiet	3106 m <sup>2</sup>	EUR 226,69
72323	79/4	2080/2022	Bauland Kurgebiet	3012 m <sup>2</sup>	EUR 192,56
72323	829/5 829/8	1544/2023	Bauland Wohngebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz Verkehrsfläche	828 m <sup>2</sup>	EUR 120,00
72323	107/12	2141/2023	Bauland Kurgebiet	717 m <sup>2</sup>	EUR 133,89
72323	848 849/5	2248/2023	Bauland Wohngebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	946 m <sup>2</sup>	EUR 335,44

Unter Bedachtnahme auf den Bewertungsstichtag, Widmung, Grundstückgröße, vorhandene Bebauung und äußere Gestaltung wird der angemessene Preis für das bewertungsgegenständliche Grundstück mit EUR 160,00 pro m<sup>2</sup> angesetzt.

Grundstück Nr. .419; 829/9

618,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 160,00

**Grundstückswert**

**98.880,00**

**Bodenwerte**

**98.880,00**

### 3.7. Gebäudewert

Die Bewertung erfolgt aufgrund der Empfehlungen für Herstellungskosten - Wohngebäude 1. Quartal 2025 (Zeitschrift SACHVERSTÄNDIGE Heft 3/2025)

#### Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-)	3.300 €	4.000 €	5.300 € (++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	3.600 €	4.300 € (++)
Burgenland (-)	2.600 €	3.200 €	3.700 € (++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	3.400 €	3.900 € (++)
Salzburg (-)	3.000 €	3.900 €	4.500 € (++)
Steiermark (-)	2.700 €	3.200 €	3.700 € (++)
Kärnten (-)	2.700 €	3.100 €	3.700 € (++)
Tirol (-)	3.600 €	4.000 €	4.500 € (++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	4.100 €	5.000 € (++)

#### Stadt-Land-Gefälle

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	anpassen → ∅ -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen → ∅ -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	anpassen → ∅ -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	anpassen → ∅ -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	anpassen → ∅ -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	anpassen → ∅ -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	anpassen → ∅ 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	anpassen → ∅ +5 % (-/+)

## Einstufung nach Ausstattungsqualität

### einfach

Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung

### normal

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm, „Normalverbraucher“

### gehoben

gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

## Ermittlung des Richtwertes für Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag 15.01.2026

Kosten (inkl. Ust.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Kärnten, einfache bis normale Ausstattung, interpoliert EUR 2.600,00 pro m<sup>2</sup>, abzüglich 10 % Stadt-Land-Gefälle = EUR 2.340,00 pro m<sup>2</sup>

### Baupreisindex - Wohnhaus- und Siedlungsbau Gesamt ab 1972

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
1. Quartal 2025	135,5	-	2 340,00
4. Quartal 2025	136,8	1,0	2 363,40

Der Indexwert Basis 2020 hat sich von 1. Quartal 2025 bis 4. Quartal 2025 um 1,0% verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 2 340,00 EUR im 1. Quartal 2025 beträgt dieser 2 363,40 EUR im 4. Quartal 2025.

Ermittelter Richtwert für Erd- und Obergeschoss: gerundet EUR 2.360,00 pro m<sup>2</sup> WNFL

Kellergeschoss (50 % vom Richtwert): EUR 1.180,00 pro m<sup>2</sup> NFL

Im Basispreis für Erd- und Obergeschoss sind der Balkon und die Terrasse enthalten.

Die Bewertung des Gebäudes erfolgt nach der linearen Alterswertminderung und nach der Zustandswertminderung nach Heideck mit Zustandsnote 3. Dies stellt eine Methode einer Gesamtbeurteilung und Pauschaleinschätzung in Form einer Benotungsskala für den Gesamtzustand eines Objektes dar.

Da das Wohngebäude aus verschiedenen Bauabschnitten besteht, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden, wird ein fiktives Baujahr durch Interpolation ermittelt. Dabei werden die jeweiligen Baujahre der verschiedenen Gebäudeteile mit ihrem prozentualen Anteil am Gesamtgebäude multipliziert und anschließend addiert. Die Nutzflächen der Gebäudeteile wurden gerundet.

	Baujahr	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtgebäude
Top 1	1963	58 von 259	22 %
Top 2	1993	36 von 259	14 %
Top 3	1975	37 von 259	15 %
Top 4 / Keller	1961	128 von 259	49 %

Fiktives Baujahr:  $1963 \times 0,22 + 1993 \times 0,14 + 1975 \times 0,15 + 1961 \times 0,49 = 1968,02$

gerundet Baujahr 1968

### **Bauwert**

Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten

Baujahr 1961 - 1993, fiktives Baujahr 1968, fiktives Alter des Objektes 58 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 22 Jahre

### **gewöhnliche Herstellungskosten**

#### **Kellergeschoss**

40,00 m<sup>2</sup> à 1.180,00 47.200,00

#### **Wohnung Top 1**

58,00 m<sup>2</sup> à 2.360,00 136.880,00

#### **Wohnung Top 2**

35,61 m<sup>2</sup> à 2.360,00 84.039,60

#### **Wohnung Top 3**

37,40 m<sup>2</sup> à 2.360,00 88.264,00

#### **Wohnung Top 4**

88,00 m<sup>2</sup> à 2.360,00 207.680,00

**Neubauwert 564.063,60**

### **Bauwert**

Neubauwert 564.063,60

77,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit  
Zustandsnote 3 -434.329,00

**Bauwert zum Stichtag 15.01.2026 129.734,60**

**Gebäudewert 129.734,60**

### **3.8. Sachwert**

Bodenwert 98.880,00

Bauwert 129.734,60

2,00 % Außenanlagen 2.594,69

**Sachwert der Liegenschaft 231.209,29**

#### 4. VERKEHRSWERT

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der aktuellen Marktverhältnisse vorzunehmen.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten (siehe Punkt 2.11.4. Bau- und Erhaltungszustand).
- Es ist kein Energieausweis vorhanden.
- Die erforderlichen Entrümpelungs- und Entsorgungskosten (diese können von der Sachverständigen nicht eingeschätzt werden).
- Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich teilweise in der Gelben Zone.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren ist dadurch die Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit) eingeschränkt und es wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % vom Sachwert vorgenommen.

Verkehrswert

Sachwert	231.209,29
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände	- <u>23.120,93</u>

**Verkehrswert zum 15.01.2026**

**208.088,36**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 248 GB 72323 Ossiach beträgt ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes zum Stichtag 15.01.2026 gerundet

**EUR 208.000,00**

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Gabriele Röttl

Feldkirchen in Kärnten, 27.02.2026

## 5. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

### Lasten C-Blatt: C-LNr 9 a

**TZ 489/2007** - Wohnungsgebrauchsrecht gem. P V.I. Übergabsvertrag 2006-11-10 für Walter Neumaier geb 1942-09-05

Im Übergabsvertrag vom 10.11.2006 ist unter Punkt **V. Gegenleistungen für die Vermögensübergabe** zugunsten Hr. Walter Neumaier, geb. 05.09.1942, das unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an der „im ersten Stock des Hauses Rappitsch 30, 9570 Ossiach (EZ 248 GB 72323 Ossiach) gelegenen Wohnung, welche direkt über dem Heizraum situiert ist und als einzige über eine Terrasse verfügt“, eingeräumt. „Die Wohnung besteht aus Küche, Wohnraum, Schlafraum, Kinderzimmer, Badezimmer, Vorraum und Terrasse in einem Gesamtausmaß von ca. 100 m<sup>2</sup>.“

**Punkt IV. Übergabe:** „Die Vertragsteile vereinbaren, dass die laufenden Betriebskosten, sprich, Strom, Wasser, Müllabfuhr, Kanal, Heizung, Versicherung, Grundsteuer etc. vom Übernehmer getragen werden. Die Betriebskosten für die dem Übergeber zugedachte Wohnungseinheit sind anteilmäßig von diesem zu bezahlen. Ebenso hat der Übergeber selbst für die Kosten der Beheizung seines Wohnobjektes und für die Stromkosten selbstständig allein aufzukommen.“

Der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten (fiktive Miete) über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechtes. Ist die Dauer des Rechtes, wie in diesem Fall an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Bei der gegebenen Ausstattung und renovierungsbedürftigen Zustandes der Wohnung Top 4 und der Lage der Liegenschaft wird eine fiktive Nettomiete in Höhe von EUR 700,00 monatlich festgesetzt.

lebenslängliches Wohnungsgebrauchsrecht

Begünstigter Walter Neumaier, Geburtsjahr 1942, Geschlecht männlich, Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 5,5957, Reduktionsfaktor 0,4648, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 4,00 %

fiktiver Mietwert monatlich	700,00
fiktiver Mietwert jährlich	8.400,00
bereinigter Barwertfaktor	
5,5957 – 0,4648 = 5,1309 x 8.400,00	<b>43.099,56</b>

**Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes**

**43.099,56**

Der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes zugunsten Walter Neumaier beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2026 gerundet

**EUR 43.100,00 (Lasten der Liegenschaft)**

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Gabriele Röttl

Feldkirchen in Kärnten, 27.02.2026

## 6. ZUBEHÖR

Auftragsgemäß wird auch das mit dem Gebäude verbundene Zubehör bewertet.

- Top 1 Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Spüle
- Top 2 Küchenunterschrank, Spüle, Kühlschrank
- Top 3 Küchenzeile mit Unterschränken, Spüle, E-Herd mit Backofen
- Top 4 Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Dunstabzug, Einbau-Ecksitzbank in Vollholz, Einbauschränk im Vorzimmer

Aufgrund des Alters und des abgewohnten Zustandes stellt das oben angeführte Zubehör in Wohnung Top 1, Top 2 und Top 4 keinen besonderen Wert mehr dar. Zu berücksichtigen wären eventuell anfallende Kosten für die Entsorgung. Die Einbauküche mit Elektrogeräten in Wohnung Top 3 wird pauschal mit EUR 200,00 geschätzt.

Der Zeitwert des Zubehörs beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2026 geschätzt

**EUR 200,00**

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Gabriele Röttl

Feldkirchen in Kärnten, 27.02.2026

## 7. FOTODOKUMENTATION



Terrasse



Terrasse



Mauerriss zwischen Altbau Top 4 und Zubau Top 3



Ansicht Osten



Ansicht Nordosten



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südwesten



Zugang zu Wohnung Top 1



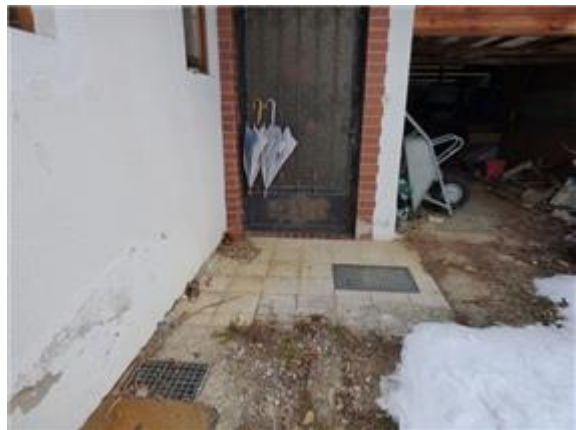
Zugang zu Wohnung Top 2



Außenstiege zu Wohnung Top 3



Zufahrt / Zugang zu Wohnung Top 4



Eingangsbereich Wohnung Top 4



Zugang zur Terrasse mit schadhaftem Mauerwerk



Überdachter Lagerplatz



Stützmauer



Kellergeschoß mit schadhaftem Mauerwerk



Außenzugang zum Kellergeschoss



Kellerzugang mit Feuchteschäden

#### Anlagen

Grundbuchauszug

Mietvertrag vom 19.02.2019

Übergabsvertrag vom 10.11.2006

Unterlagen aus dem Bauakt