

# Musterbewertung Gutachten

9020 Klagenfurt, Waidmannsdorferstraße  
KG 72195 Waidmannsdorf EZ  
Miethaus mit Eigentumswohnungen



**Auftraggeber:**

**Stichtag: 2001**

**Gutachter: Dr.iur. Enrik Mandl**



allgemein beideter  
und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger

## **Inhaltverzeichnis**

1.	Allgemeines.....	4
1.1.	Generelle Angaben .....	5
1.1.1.	Auftrag.....	5
1.1.2.	Zweck.....	5
1.1.3.	Bewertungsverfahren.....	5
1.1.4.	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNORM B 1802 .....	6
1.1.5.	Literatur .....	7
1.1.6.	Verwendung .....	7
1.1.7.	Bewertungsgrundlagen.....	8
2.	Befund.....	9
2.1.	Liegenschaft.....	9
2.1.1.	Gutsbestand.....	9
2.1.2.	Eigentümer.....	9
2.1.3.	Lasten.....	10
2.1.4.	Rechte.....	10
2.1.5.	Grundstück.....	10
2.1.5.1.	Lage .....	10
2.1.5.1.1.	Erreichbarkeit.....	11
2.1.6.	Baulichkeiten .....	11
2.1.6.1.	Wohnhaus Block C.....	11
2.1.6.1.1.	Baubeschreibung .....	12
2.1.6.2.	Parkplätze - Außenanlagen .....	13
2.1.7.	Preisansätze.....	14
2.1.7.1.	Wohnnutzfläche.....	14
2.2.	Ertragswerte.....	16
2.2.1.	Wohnhaus.....	16
2.2.1.1.	Mietvertrag .....	17
2.2.1.2.	Mieterträge .....	17
2.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten - Erhaltungskosten .....	17
2.2.1.4.	Kapitalisierungszinssatz .....	18

3.	Gutachten .....	19
3.1.	Gebäudewert .....	19
3.1.1.	Wohnungen Top C1 bis C18 .....	19
3.1.1.1.	Gebäudeteil .....	19
3.2.	Ertragswert .....	20
3.2.1.	Mieterträge Eigentumswohnungen .....	20
3.2.1.1.	Top C1 bis C18 .....	20
4.	Verkehrswert .....	21
4.1.1.	Grundlagen .....	21
4.1.2.	Gewichtung .....	21
4.1.3.	Verkehrswert .....	22

Beilagen:

Grundbuchsauszug EZ	A
Katastralmappenplan	B
Liste Wohnungen / Block	C
Mustermietvertrag	D
Pläne	
o Geschosspläne:	
✍ KellerG	E
✍ ErdG	F
✍ 1. OberG	G
✍ 2. OberG	H
o Wohnungsplan, 1 Zimmer	I
o Wohnungsplan, 2 Zimmer	J
o Wohnungsplan, 3 Zimmer	K
Fotos	L, M