



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das
BEZIRKSGERICHT KLAGENFURT

GZ: 13 E 46/25z

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Eric Samuiloff
geboren am 24.09.1963

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft EZ 213:

70/1665-Anteile, B-LNr. 40, Wohnung Top 06

5/1665-Anteile, B-LNr. 41, KFZ-Abstellplatz AP 14

5/1665-Anteile, B-LNr. 42, KFZ-Abstellplatz AP 15

Wieningerallee 35, 9201 Krumpendorf, KG 72133 Krumpendorf, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

VERTRETEN DURCH: ZENS Rechtsanwalts GmbH
Esteplatz 5/5, 1030 Wien

VERPFLICHTETE PARTEI: Eric Samuiloff, geb. 24.09.1963
Maulpertschstraße 12
2100 Korneuburg

WEGEN: € 58.500,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der 70/1665-Anteile, Wohnung Top 06	€ 340.000,00
	VERKEHRSWERT der 5/1665-Anteile, KFZ-Abstellplatz AP 14	€ 15.000,00
	VERKEHRSWERT der 5/1665-Anteile, KFZ-Abstellplatz AP 15	€ 15.000,00
	ZUBEHÖR Wohnung Top 06	€ 5.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	PLÄNE, vorläufiger WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG, vorläufiges NUTZWERTGUTACHTEN und ENERGIEAUSWEIS.	4
1.3.4	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.5	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.6	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.7	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO	6
2.	BEFUND	7
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	7
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.2.3	GEFAHRENZONE	11
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	12
2.3.1	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	12
2.3.2	ZUBEHÖR UND INVENTAR	14
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS	15
2.3.4	WOHNUNG TOP 06	16
2.3.4.1	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	16
2.3.4.2	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	16
2.3.4.3	HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.	16
2.3.4.4	BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN	17
2.3.4.5	KELLERABTEIL 06	18
2.3.4.6	KFZ-ABSTELLPLÄTZE AP 14 UND AP 15	18
2.3.5	BAU- und ERHALTUNGSZUSTAND	18
3.	GUTACHTEN	19
3.1	ALLGEMEINES	19
3.2	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT	20

3.2.1	VERFAHREN	20
3.2.2	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	20
3.2.3	VERGLEICHSPREISE	21
3.2.4	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	22
3.2.4.1	WOHNUNG Top 06	22
3.2.4.2	KFZ-ABSTELLPLÄTZE	22
3.2.5	ZUBEHÖR	23
3.3	ERGEBNIS	23
3.3.1	VERKEHRSWERT	23
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	24
4.1	FOTODOKUMENTATION	25

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft, zur Ermittlung des Verkehrswertes **der Anteile an der Liegenschaft EZ 213:**

70/1665-Anteile, B-LNr. 40, Wohnung Top 06,

5/1665-Anteilen, B-LNr. 41, KFZ-Abstellplatz AP 14 und

5/1665-Anteilen, B-LNr. 42, KFZ-Abstellplatz AP 15,

Wieningerallee 35, 9201 Krumpendorf, KG 72133 Krumpendorf, BG Klagenfurt, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 22. Jänner 2026.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

26.02.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 26.02.20226 in der Zeit von 09.35 Uhr bis 10:30 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Eric Samuiloff	- Verpflichtete Partei

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Am Bauamt der Gemeinde Krumpendorf.
- Bei der Hausverwaltung der Liegenschaft:
DIM Hausverwaltung Gmbh, Hans-Sachs-Straße 16, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Preisentwicklung für gebrauchte Wohnungen im Immobilien-Preisspiegel 2025 der WKO.

1.3.3 PLÄNE, vorläufiger WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG, vorläufiges NUTZWERTGUTACHTEN und ENERGIEAUSWEIS.

1.3.4 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.5 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Das bewertungsrelevante Grundstück ist nicht in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen und somit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet. (Abfrage über: www.bmk.gv.at - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).

1.3.6 FOTODOKUMENTATION

1.3.7 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2025, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2025 der WKO.
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angesichts der Unsicherheiten 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.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, **werden die Werte brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

Die Sachverständige empfiehlt jeden potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Die Bewertung etwaiger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkosten werden von der Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

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, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung 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 aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den im Punkt 1.1 genannten Zweck verwendet werden.

Eine darüberhinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.

Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

Das Gutachten basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 % bis 15 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen und erstellten personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht.

Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

EIGENTÜMER: Eric Samuiloff

B-LNr. 40 ANTEIL: 70/1665 Eigentumsrecht an Wohnung Top 06

B-LNr. 41 ANTEIL: 5/1665 Eigentumsrecht an KFZ-Abstellplatz AP 14

B-LNr. 42 ANTEIL: 5/1665 Eigentumsrecht an KFZ-Abstellplatz an AP 15

Nach dem unten angeführten, eingeschränkten Grundbuchsauszug besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72133 Krumpendorf EINLAGEZAHL 213
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Eingeschränkter Auszug
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 40, 41, 42***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt***

Letzte TZ 2077/2026

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
83/39	G	GST-Fläche	*	1448	
		Bauf.(10)		596	
		Gärten(10)		852	
83/40	G	GST-Fläche	*	465	
		Bauf.(10)		7	
		Gärten(10)		458	Wieningerallee 35
GESAMTFLÄCHE				1913	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

40 ANTEIL: 70/1665

Eric Samuiloff

GEB: 1963-09-24 ADR: Maulpertsch Straße 12, Korneuburg 2100

b 10613/2016 6322/2023 Zusagen siehe LNR 65

c 10613/2016 Kauf- und Bauträgervertrag 2016-07-25 Eigentumsrecht

41 ANTEIL: 5/1665

Eric Samuiloff

GEB: 1963-09-24 ADR: Maulpertsch Straße 12, Korneuburg 2100

b 10613/2016 6322/2023 Zusagen siehe LNR 65

c 10613/2016 Kauf- und Bauträgervertrag 2016-07-25 Eigentumsrecht

42 ANTEIL: 5/1665

Eric Samuiloff

GEB: 1963-09-24 ADR: Maulpertsch Straße 12, Korneuburg 2100

b 10613/2016 6322/2023 Zusagen siehe LNR 65

c 10613/2016 Kauf- und Bauträgervertrag 2016-07-25 Eigentumsrecht

***** C *****

15 auf Anteil B-LNR 40 41 42

- a 12763/2016 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 4693/2016)
Pfandurkunde 2016-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank am Bodensee registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 63256z)
- c 12763/2016 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 4693/2016)
3840/2022 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt -
1471/2022) 6200/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing -
2143/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 213 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 15
EZ 2724 KG 11006 Korneuburg C-LNR 3
- 24 auf Anteil B-LNR 40 41 42
 - a 9009/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 629/25m)
 - b 10789/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 2.117,35 unter C-LNR 29
- 26 auf Anteil B-LNR 40 41 42
 - a 9768/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 58.500,--
Kosten EUR 1.619,54
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
(FN 203160s)
(13E 46/25z)
- 27 auf Anteil B-LNR 40 41 42
 - a 10546/2025 Pfandurkunde 2016-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Bodensee-Leiblachtal eGen (FN 63256z)
 - b 10546/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 213 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 27
EZ 2724 KG 11006 Korneuburg C-LNR 5
- 29 auf Anteil B-LNR 40 41 42
 - a 10789/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 2.117,35 zzgl
4 % Z aus EUR 234,88 seit 2025-05-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-05-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-05-06
4 % Z aus EUR 234,88 seit 2025-06-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-06-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-06-06
4 % Z aus EUR 234,88 seit 2025-07-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-07-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-07-06
4 % Z aus EUR 234,88 seit 2025-08-06
4 % Z aus EUR 492,25 seit 2025-08-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-08-06
4 % Z aus EUR 27,09 seit 2025-08-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-08-06
4 % Z aus EUR 27,09 seit 2025-08-06
4 % Z aus EUR 234,88 seit 2025-09-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-09-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-09-06
4 % Z aus EUR 234,88 seit 2025-10-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 2025-10-06
4 % Z aus EUR 13,47 seit 6.10.2025
Kosten EUR 459,67 zzgl 4 % Z seit 2025-10-31
Kosten EUR 390,92
für WEG EZ 213 KG 72133 Krumpendorf
(13E 51/25k - 1. Beitritt zu 13E 46/25z)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

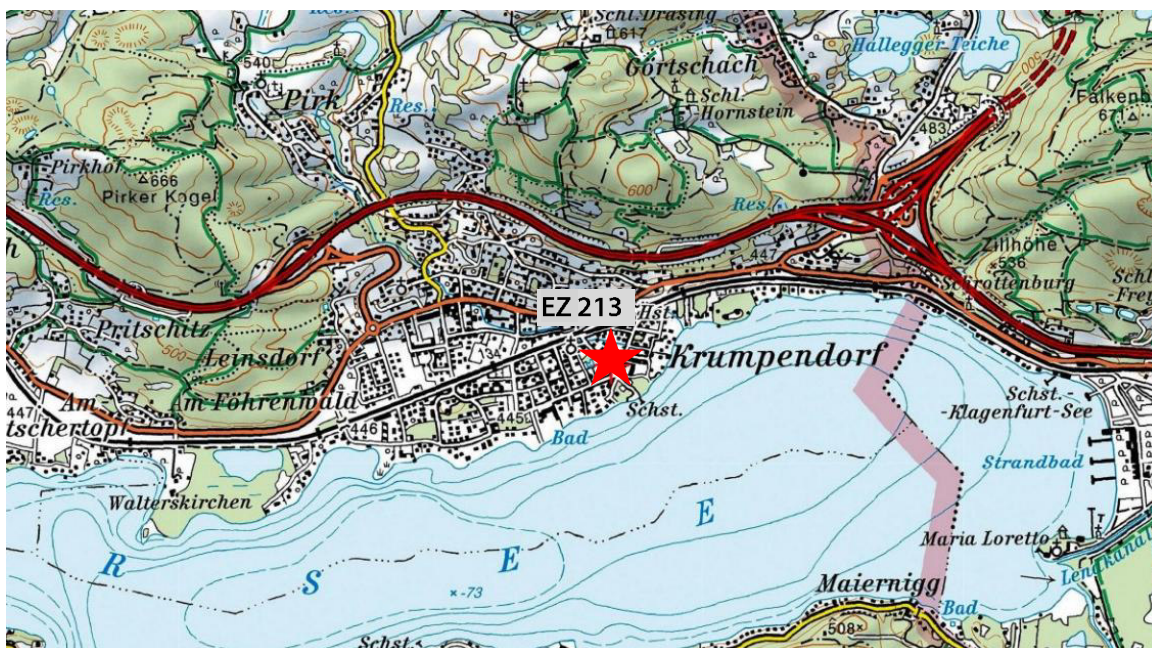


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Klagenfurt-Land
Ortsname/Gemeinde: Krumpendorf
Adresse: Wieningerallee 35, 9201 Krumpendorf

Liegenschaftslage: Im südöstlichen Teil von Krumpendorf gelegen, das Ortszentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Richtung Süden liegt das Seeufer des Wörthersees, Luftlinie nur etwa 160 m von der Grundgrenze der Liegenschaft entfernt, die öffentliche Seepromenade, die Waldarena Krumpendorf, die Schiffsanlegestelle und das öffentliche Strandbad. Das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt erreicht man in ca. 7 km. Die Südstrecke/Wörthersee-Strecke verläuft Luftlinie ca. 190 m nördlich der Liegenschaft entfernt.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Krumpendorf liegen ca. 3,00 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmi.: Bushaltestellen und der Bahnhof Krumpendorf/Wörthersee sind fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Infrastruktur: Krumpendorf bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lagebeurteilung: Sehr gute Wohnlage, ruhig, in begünstigter Lage – Seenähe, mit viel Grün in der Umgebung und hoher Nachfrage, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit sehr guter Infrastruktur.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	0	3	7
Schulen	0	0	0	0	1
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	2	2
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	3
Entfernung zur nächsten Haltestelle	329 m				
Entfernung zur nächsten Schule	1.033 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	811 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	466 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	578 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Beschaffenheit: Ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich für Wohnungseigentümer direkt auf der Liegenschaft. Für Besucher aber auch in zumutbarer Entfernung auf öffentlichem Gut bzw. auf gebührenpflichtigen Parkflächen.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

- Bauakt: **2014:** Der Bauträger trivium GmbH & Co Ertragswerte 26 KG hat auf der bewertungsrelevanten Liegenschaft 2015/2016 ein bestehendes Gebäude (Caritas-Wohnheim) in ein **Mehrparteienhaus inkl. Büros** umgebaut und saniert.
Der Baubewilligungsbescheid für Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes ist vom 20.11.2014 (Anlage **A.66 bis A.72**).
- 2023:** Ein **Gutachten zur Barrierefreiheit** ist vom 30.10.2023 (Anlage **A.73 bis A.77**).
Beschreibung der Abweichungen zur Einreichung von 2014 zur Änderungseinreichung vom 30.10.2023 mit Flächenzusammenstellung/Differenzen (Anlage **A.85 bis A.96**).
- 2024:** **Der Baubewilligungsbescheid** für die Änderungseinreichung Anpassbarer Wohnbau, Flächenänderungen von Wohnungen, von Gewerbeflächen im Kellergeschoss, sowie Änderungen der Außenanlage ist vom **06.05.2024** (Anlage **A.78 bis A.83**).
- 2025:** Eine **Baubeginnmeldung** ist vom 07.11.2025 (Anlage **A.84**).
HINWEIS:
Zum Bewertungsstichtag war weder eine **Bauvollendungsmeldung** bei der Gemeinde eingereicht, noch im Bauakt dokumentiert worden. Folglich liegt für das bewertungsrelevante Objekt bisher auch **keine Benützungsbewilligung** vor.
- WE-Objekte: **Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten, 2 Büroeinheiten, 17 PKW-Stellplätze im Freien und 10 PKW-Stellplätze** in der Tiefgarage/ Kellergeschoss.
Im Kellergeschoss befinden sich weiters auch die zugeordneten Kellerabteile, Allgemeinräume und der Heizraum.
- Nutzwert/Anteile: Mit dem **vorläufigen Gutachten** von Dipl.-Ing. Peter Pabinger, vom **08.02.2017** (Anlage **ab A.98**) wurden die Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft festgesetzt.
HINWEISE:
1. Die im vorläufigen Gutachten ermittelten Nutzwerte **entsprechen nicht den Plänen der Änderungseinreichung vom 30.10.2023**. Durch die **Flächenänderung besteht die Möglichkeit, dass sich die Nutzwerte und damit die Mindestanteile ändern können – eine Neufestsetzung der Mindestanteile ist offensichtlich erforderlich**.
2. Im Grundbuch ist bei den Anteilen „nur“ **Eigentumsrecht** eingetragen, das ist **kein Wohnungseigentum im Sinne des WEG**.
3. Auch der **Wohnungseigentumsvertrag** ist nur als „**Vorabzug**“ (Anlage **A.56 bis A.65**) den Kaufverträgen beigefügt.
- Konstruktion/Ausbau: Die allgemeinen konstruktiven Angaben sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und dem Energieausweis zu entnehmen (Anlagen **A.20 bis A.55**).
Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt die Angaben.

- Erschließung: Vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss mit **zentralem Treppenhaus** und **Liftnanlage** (Hahn, BJ 2016, max. 475 kg, 6 Personen), erschlossen.
Treppenhaus/Gänge: Fliesenboden, offener Treppenlauf vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss.
- Allgemeines: Der im Osten gelegene **Hauseingang** ist mit 5 Stufen und einer Rampe ausgebildet – Barrierefreiheit ist damit und mit der Liftnanlage gegeben (siehe Gutachten zur Barrierefreiheit Anlage **A.73 bis A.77**).
Der Zugang ist mit einem Pultdach überdacht: Stahlkonsolen mit Sandwichpaneelen darauf, Regenrinnen, Fallrohre und Traufenbleche aus beschichteten Blechen.
Gegensprechanlage/Türklingel und Türöffner zu den Wohneinheiten rechts von der Hauseingangstür, die Briefkastenanlage befinden sich im Vorraum/EG.
- Allgemeinflächen: Erschließungsflächen, nicht zugeordnete Kellerflächen und die unbebauten und nicht zugeordneten Freiflächen.
- Kellerräume: Fliesenboden, tlw. Bodenabläufe, Betonwände/Decke verputzt/gespachtelt und gemalt, Stahltüren mit Stahlzargen.
Kellerabteile/Abteiltrennung: Tlw. massive Wände, Trennwände aus Holz ca. 2 m hoch, mit vertikalen Holzlatten ausgebildet, Drehtüren mit Bogenschloss, der Wohnungsschlüssel sperrt alle Türen im Keller.
- Tiefgarage: Zufahrt betoniert, im Norden, E-Sektionaltor mit Funk-Handsender, an der Außenwand Codetastatur, Betonboden, TG-Stellplätze sind abgegrenzt und nummeriert.
- Heizung/WW: **Fernwärmeversorgung** (Fernwärmeübergabestation Hoval Toptronic im Heizraum/KG), für die **Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung** (Warmwasser-Pufferspeicher Protherm, BJ 2016, 1.000 L, im Heizraum/KG), **Fußbodenheizung** in den Wohnräumen.
Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch - gesonderte Zähler je Wohneinheit.
- Ver- und Entsorgung: Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage voll aufgeschlossen: Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie **Strom** (Abrechnungseinheiten/Zähler im Heizraum/KG), **Wasser, Kanal und Müll** (Gemeinde Krumpendorf) sind vorhanden.
- Telefon/Internet/SAT: Telefon-, Kabel-TV und Internet-Anschluss in jeder Wohneinheit/Büro.

2.3.2 ZUBEHÖR UND INVENTAR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen und Einbauschränke.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist (Ö-Norm B1802, Pkt. 5.4.4).

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Unter Inventar sind alle beweglichen Sachen (Fahrnisse) zu subsumieren, die mit dem Objekt in einem räumlichen Zusammenhang stehen.

Wertansatz: Mangels eines tatsächlichen Marktes handelt es sich hier bei dem zu ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition, sondern um eine Form des **Gebrauchswertes**.

Die Bewertung: Ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten wird der Wert in Abhängigkeit vom Alter (bzw. der Restnutzugsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten Zubehör ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und eventuell **bewertungsrelevantes Zubehör angeführt** - genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.4.4 Beschreibung der Räumlichkeiten - **beschrieben und bewertet wird**.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das zu bewertende Zubehör bzw. den bestehenden Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.

2.3.3 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energietechnisch miteinander zu vergleichen.

Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen.

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.

Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB)** unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.

Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweise vom 15.12.2023 vor.

Dieser Energieausweis bildet einen **spezifischen HWB von 37,6 kWh/m²a** (Standortklima) und **30,2 kWh/m²a** (Referenzklima) ab.

Dieser Heizwärmebedarf beschreibt den zu erwartenden Energieverbrauch des gesamten Gebäudes.

Eine einzelne Wohneinheit kann jedoch auf rund ihrer Lage, Ausrichtung und je nach Benutzerverhalten (energiesparendes Verhalten) von der Energiekennzahl des Gesamtgebäudes auch abweichen.

2.3.4 WOHNUNG TOP 06

Die Wohnung Top 06 liegt im 1. Obergeschoss des Mehrparteienhauses und ist nach Süden, Richtung See, ausgerichtet.

Sie besteht aus einer Diele, einem Abstellraum, einem Badezimmer mit WC, einem Schlafzimmer und einem Wohnraum mit Küche, über die gesamte Wohnungsbreite ist eine gänzlich überdachte Terrasse vorgelagert.

Der zugeordnete Kellerraum 06 befindet sich im Kellergeschoss.

Die KFZ-Abstellplätze AP 14 und AP 15 befindet sich auf Erdgeschossniveau im Süden des Mehrparteienhauses.

2.3.4.1 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Herrn Samuiloff hat für die bewertungsrelevanten Wohnung Top 06 einen Nebenwohnsitz angemeldet.

2.3.4.2 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der anteilige Einheitswert beträgt nach der letzten Feststellung zum 01.01.2017 (EW-AZ 57 016-2-0240/0; Mietwohngrundstück, **Anlage A.97**) für die bewertungsrelevanten

70/1665 Anteile: € 8.341,14

5/1665 Anteile: € 595,79

5/1665 Anteile: € 595,79

Die Grundsteuer ist in den Betriebskosten der monatlichen Vorschreibung enthalten.

2.3.4.3 HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.

Die Hausverwaltung wird von der DIM Hausverwaltung GmbH, Hans-Sachs-Straße 16, 9020 Klagenfurt am Wörthersee durchgeführt.

Die **monatliche Vorschreibung** (siehe Anlagen **A.11 bis A.13**) beträgt ab 01.01.2026 für das bewertungsrelevante **Top 6 und die KFZ-Abstellplätze AP 14 und AP 15** **in Summe € 305,21 brutto.**

Der **Abgaberrückstand** beträgt lt. Hausverwaltung zum Bewertungsstichtag bzw. zum 01.03.2026 (siehe Kontoauszüge Anlagen **A.14 bis A.19**) **€ 4.517,58 inkl. USt.**

Der Strom für das Wohnungseigentumsobjekt wird in Eigenverantwortung angemeldet und abgerechnet.

Die Instandhaltungsrücklagen der Liegenschaft werden von der Hausverwaltung per 31.12.2025 mit insgesamt **€ 15.448,07** angegeben (Allgemeine RL: E 400,78, Lift RL: 15.047,29).

2.3.4.4 BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN

Siehe auch Bau- und Ausstattungsbeschreibung in den Anlagen A.20 bis A.30.

- Wände/Decke:** Verputz/gespachtelt und gemalt.
- Böden:** Fertigparkett, Feinsteinzeug-Fliesen.
- Fenster:** Bodentiefe Kunststoff-Isolierglasfenster- und Fenstertüren, mit 3-fach Verglasung, schienengeführt Außenjalousie in Unterputzkasten und E-Antrieb, mit Tastenschalter.
- Türen:** Wohnungseingangstür einbruchhemmende Vollbautüre mit glattem Türblatt (weiß beschichtet) und Türspion, Türklingel neben der Tür im Treppenhaus.
Innentüren: Vollbautüre mit glattem Türblatt und Fertigzargen (weiß beschichtet), Lüftungsgitter beim Abstellraum und Bad/WC.
- Allgemein:** **Zentrales Schließsystem:** Der Wohnungsschlüssel sperrt die Hauseingangstüren/Allgemeintüren, die Wohnungstüre und den Briefkasten, **Fußbodenheizung** in allen Räumen.
- Diele:** Gegensprechanlage mit Türglocke und Türöffner zum Hauseingang, E-Wohnungsverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse.
- Abstellraum:** Lüftungsschlitz in der Türe, Waschmaschinenanschluss, Heizkreisverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse inkl. Wärmemengenzähler.
- Bad/WC:** Wände ca. 1,2 m hoch, bei der Dusche ca. 2,0 m hoch verflies, 1 Waschbecken mit Unterschrank und Einhand-Mischarmatur, 1 bodenebene Dusche mit Echtglas-Duschwand/Tür, mit Thermostatararmatur/Duschgarnitur und Regenwaldduschkopf, 1 Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 E-Handtuchheizkörper, mechanische Entlüftung in Wand, ein/aus mit separatem Schalter.
- Schlafzimmer:** Kabel-TV-/Internetanschluss.
- Wohnen/Küche:** Wände zwischen Ober- und Unterschränken mit Schichtstoffplatten verkleidet, Telefon-, Kabel-TV-/Internetanschluss.
Zubehör:
Einbauküche (vom Tischler, BJ 2017), mit Ober- und Unterschränken, Kunststoff-Fronten matt, US mit Relinggriffe, OS mit Faltilftüren, Schichtstoffarbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit Abtropffläche, Einhand-Mischarmatur.
Geräte (Siemens):
- Geschirrspüler mit Frontabdeckung
- Cerankochfeld darunter
- Backrohr darüber
- Niro-Dunstabzug
- Terrasse:** Gänzlich überdacht, WPC-Terrassendielen (tlw. schadhaft siehe Foto 24), frostsicherer Kaltwasseranschluss, Licht und Strom/Stecker installiert, massive Brüstung mit Blechabdeckung, Trennwände zu den angrenzenden Terrassen aus beschichteten Platten.

2.3.4.5 KELLERABTEIL 06

Wände und Decke verputzt/gespachtelt und gemalt, Stahltüre mit Stahlzarge, Fliesenboden, Lichtstrom und Steckdose installiert, Leitungen Aufputzt verlegt, bei der Befundaufnahme wurde ein ganz wenig tropfendes Abflussrohr festgestellt (siehe Foto 34 und 35). Putzschäden durch Feuchtigkeit an den Wänden in Bodennähe, lt. Herrn Samuiloff verursacht durch einen Wassereintritt im Kellergeschoss durch das Hochwasserereignis im August 2023.

HINWEIS:

Lt. Änderungseinreichung vom 30.10.2023 sollte der zum Bewertungsstichtag von Herrn Samuiloff **genutzte Kellerraum** mit ca. 11,00 m² NFL (in der Fotodokumentation ersichtlich) **eigentlich aus zwei Räumen mit einem Gang in der Mitte bestehen** (siehe blaue Fläche im Kellergrundriss, Anlage A.02).

Der zweite Kellerraum wäre lt. Grundriss der **Einheit Gewerbe 01 zugeordnet**, welche zum Bewertungsstichtag im Eigentum der Firma ERISA Unternehmensberatung und -beteiligung GmbH ist. ERISA wurde 2014 von Herrn Samuiloff gegründet, er ist Inhaber und geschäftsführender Gesellschafter.

Der dem Top 06 zugeordnete Kellerraum 06 ist, lt. Änderungseinreichung vom 30.10.2023, demnach 4,41 m² groß.

2.3.4.6 KFZ-ABSTELLPLÄTZE AP 14 UND AP 15

Die KFZ-Abstellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt, abgegrenzt und nummeriert, die Zufahrt erfolgt von Süden, der Wieningerallee, und ist offen.

2.3.5 BAU- und ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumsanlage im gesamten ist in einem dem Alter entsprechenden normal erhaltenen Zustand und entspricht im Wesentlichen einem zeitgemäßen Baustandard.

Der Erhaltungszustand der bewertungsrelevanten Wohnung selbst ist auch dem Alter entsprechend, die Innenausstattung (Böden, Innentüren, Sanitärbereiche und Zubehör) ist als gehobener Standard einzustufen und normal erhalten.

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen, sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt. Für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen, dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Die Anwendung des **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, wäre grundsätzlich geeignet.

Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Immobilienmarktes von Wohnungseigentumsobjekten eingeht.

Bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert müssten Zu- oder Abschläge für die wertbeeinflussenden Merkmale vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

Im Sinne der Bewertungswissenschaft und auch als sachlich zu rechtfertigenden Gründen, ist daher für die Bewertung von Eigentumswohnungen, wie in diesem Fall, das **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile: Badezimmerausstattung, Heizungs- Sanitär- und Elektroinstallationen und der Allgemeinflächen.

3.2 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und somit die direkte Feststellung des Verkehrswertes, erfolgt durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Wohnungsalter, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, wirtschaftliches und soziales Umfeld, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Objekt möglichst übereinstimmen.

Gerade bei Wohnungseigentumsobjekten sind fast immer geeignete Vergleichspreise, z.B. je m² Nutzfläche, in ausreichender Anzahl erhebbar und zumeist auch besonders signifikante aus derselben Wohnanlage bzw. Geschäfts- oder Büroobjekte.

Unter diesen Voraussetzungen, welche sorgfältig zu prüfen sind und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduziert, führt diese Bewertungsmethode im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

3.2.2 NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Definition im § 17 Abs. 2 MRG:

"Die Nutzfläche die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen."

Die aufgelisteten Flächen NFL wurden der erhobenen Flächenaufstellung (Anlage A.92) bzw. den Plänen der Änderungseinreichung vom 30.10.2023 entnommen:

Raumbezeichnung	NFL
Diele	5,94 m ²
Abstellraum	1,93 m ²
Bad/WC	5,72 m ²
Schlafzimmer	12,50 m ²
Wohnküche	29,01 m ²
NUTZFLÄCHE Wohnung TOP 06	55,10 m²
Terrasse	46,39 m ²
Kellerraum 06	4,41 m ²
KFZ-Abstellplatz AP 14	12,50 m ²
KFZ-Abstellplatz AP 15	12,50 m ²

HINWEIS:

Die dem Gutachten beigefügten Pläne sind von der Änderungseinreichung vom 30.10.2023.

3.2.3 VERGLEICHSPREISE

Daten zu Eigentumswohnungen in Krumpendorf

Minimum:	€ 1.655,17/m ²
Maximum:	€ 15.192,38/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:	203
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€ 6.659,70/m²
Valorisierungsfaktor/Veränderung 2021/2025	€ + 9,97 % p.a.

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag 31.12.2025 gewonnen.

Auszugehen ist von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage. Im gegenständlichen Fall konnten Vergleichspreise in der bewertungsrelevanten Wohnanlage erhoben werden.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden insgesamt 7 Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr erhoben und folgende, **korrigiert mit dem Valorisierungsfaktor + 9,97 % zum Stichtag 26.02.2026**, herangezogen:

VERGLEICHSPREISE								
NR	Wohnung	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2l [€]
2	Gewerbe 02, EG	6322	2023	14.07.2023	52,75	130.000,00	163.995,83	3.108,93
3	Top 02, EG	8526	2020	22.07.2020	84,35	276.000,00	430.070,40	5.098,64
4	Top 13, DG	7272	2017	20.06.2017	102,84	468.000,00	873.352,40	8.492,34
5	Top 03, EG	8947	2017	23.08.2017	110,59	348.000,00	643.336,27	5.817,31
6	Top 14, DG	6773	2017	08.06.2017	139,91	600.000,00	1.121.647,96	8.016,92
7	Gewerbe 01, EG	12232	2017	08.11.2017	58,60	118.200,00	180.023,39	3.072,07

Die Vergleichspreise Gewerbe 01 und 02 sind zum Vergleich ungeeignet, daher werden im gegenständlichen Fall folgende Vergleichspreise, **korrigiert mit dem Valorisierungsfaktor + 9,97 % zum Stichtag 26.02.2026**, herangezogen:

VERGLEICHSPREISE								
NR	Wohnung	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2l [€]
3	Top 02, EG	8526	2020	22.07.2020	84,35	276.000,00	430.070,40	5.098,64
4	Top 13, DG	7272	2017	20.06.2017	102,84	468.000,00	873.352,40	8.492,34
5	Top 03, EG	8947	2017	23.08.2017	110,59	348.000,00	643.336,27	5.817,31
6	Top 14, DG	6773	2017	08.06.2017	139,91	600.000,00	1.121.647,96	8.016,92

Diese Vergleichspreise ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 6.856,30/m² NFL**.

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (**Kaufzeitraum**, Ausstattung, Objektgröße, **vorgefundener Zustand**, Lage im 1. OG, etc.) werden für die gegenständliche Bewertung **€ 6.860,00/m² NFL, inkl. USt.**, festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Eigentumswohnungen in Krumpendorf (Quelle: ImmoMarkAnalyse) wie folgt:

Preise nach Wohnlage

	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	1.655 €	4.248 €	6.637 €
Mittel	3.073 €	5.559 €	8.141 €
Maximum	4.062 €	6.588 €	15.192 €

Die festgesetzten **€ 6.860,00/m² Nutzfläche** für die **Wohnung Top 06** liegen **zwischen Minimum und Mittel, bei sehr guter Lage, der Preise** für gebrauchte Eigentumswohnungen, und damit entsprechend der Recherchen am Immobilienmarkt im Bereich des Preisbandes der vergleichbaren Eigentumswohnungen.

3.2.4 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

3.2.4.1 WOHNUNG Top 06

Wohnung Top 06 55,10 m² x € 6.860,00 € 377.986,00

Gerundeter Vergleichswert Top 06 € 378.000,00

3.2.4.2 KFZ-ABSTELLPLÄTZE

Zur Ableitung des Preisbildes konnten in der bewertungsrelevanten Wohnanlage folgende gesondert erhoben werden:

VERGLEICHSPREISE					
NR	Wohnung	TZ	Jahr	V-Datum	Kaufpreis [€]
2	KFZ-Stellplatz im Freien 8+9	6322	2023	14.07.2023	30.000,00
3	KFZ-Stellplatz im Freien 12+13	8526	2020	22.07.2020	24.000,00

Der Vergleichspreis 2 stimmt auf Grund des Verkaufszeitraumes am meisten überein, daher entsprechen die bewertungsrelevanten KFZ-Abstellplätze mehr diesem Vergleichspreis.

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz AP 14 € 15.000,00

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz AP 15 € 15.000,00

3.2.5 ZUBEHÖR

Der Wert des bewertungsrelevanten Zubehörs (genaue Beschreibung siehe Punkt 2.3.4.4 – Beschreibung der Räumlichkeiten) **wird von der Sachverständigen im gegenständlichen Fall,** ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, **unter Berücksichtigung des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.**

ZUBEHÖR - Einbauküche inkl. USt.	€	5.000,00
----------------------------------	---	----------

3.3 ERGEBNIS

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

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- die erforderliche Neufestsetzung der Mindestanteile.
- im Grundbuch ist bei den Anteilen „nur“ Eigentumsrecht eingetragen, das ist **kein Wohnungseigentum im Sinne des WEG.**
- für die Wohnungseigentumsanlage liegt bisher **keine Benützungsbewilligung** vor.

Die Kenntnis dieser Faktoren werden mögliche Erwerber nur gegen einen Wertabschlag in Kauf nehmen.

Unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten ist ein Wertabschlag für die **Wohnung Top 06** von **10 %** zur Berücksichtigung der Marktsituation erforderlich.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Vergleichswert Wohnung Top 06	€	378.000,00
Abschlag 10 %	€	<u>- 37.800,00</u>
Verkehrswert	€	<u>340.200,00</u>

Die gerundeten Verkehrswerte der Anteile an der Liegenschaft EZ 213:

**70/1665-Anteile, B-LNr. 40, Wohnung Top 06,
5/1665-Anteile, B-LNr. 41, KFZ-Abstellplatz AP 14,
5/1665-Anteile, B-LNr. 42, KFZ-Abstellplatz AP 15,
Wieningerallee 35, 92001 Krumpendorf,
KG 72133 Krumpendorf, BG Klagenfurt.
beträgt zum Bewertungsstichtag 26.02.2026:**

70/1665-Anteile Wohnung Top 06	€	340.000,00
5/1665-Anteile KFZ-Stellplatz AP 14	€	15.000,00
5/1665-Anteile KFZ-Stellplatz AP 15	€	15.000,00



Pusarnitz, am 30. März 2026

.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 bis A.10 LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, SCHNITTE und ANISCHTEN

A.11 bis A.19 Monatliche Vorschriften und Abgabenrückstände bei der Hausverwaltung

A.20 bis A.30 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

A.31 bis A.55 Energieausweis vom 15.12.2023

A.56 bis A.65 „Vorabzug“ Wohnungseigentumsvertrag

A.66 bis A.72 Baubescheid vom 20.11.2014

A.73 bis A.77 Gutachten zur Barrierefreiheit

A.78 bis A.83 Baubescheid vom 06.05.2024

A.84 Baubeginnmeldung vom 7.11.2025

A.85 bis A.96 Beschreibung der Abweichungen zur Einreichung von 2014 zur
Änderungseinreichung vom 30.10.2023 mit Flächenzusammenstellung/Differenzen

A.97 Information zu den Einheitswerten vom zuständigen Finanzamt

Ab A.98 **Vorläufiges Gutachten** von Dipl.-Ing. Peter Pabinger, vom **08.02.2017** über die
Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile.