



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 50/25p

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Jiongjun QIU
geboren am 13.10.1979

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 885, KG 72198 Welzenegg,
Schalchterweg 50, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Jun Liu
Geb. 15.01.1983
Kaiser-Ebersdrofer-Str. 286/Haus 1
1110 Wien

VERTRETEN DURCH: Mag. Christoph Piglmaier
Volksgartenstraße 3
1010 Wien

VERPFLICHTETE PARTEI: Jiongjun Qiu
Geb. 13.10.1979
Schachterlweg 50/1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEGEN: € 600.000,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 885	€ 445.000,00
------------------	--------------------------------	---------------------

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	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	5
1.3.4	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.5	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	10
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	10
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.2.3	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	13
2.2.4	GEFAHREZONEN	13
2.2.5	VER- UND ENTSORGUNG	13
2.2.6	EINHEITSWERT und GRUNDSTEUER	13
2.2.7	ABGABENRÜCKSTÄNDE	14
2.2.8	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	14
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	15
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	15
2.3.2	ENERGIEAUSWEIS	16
2.3.3	ZUBEHÖR	17
2.3.4	WOHNGEBÄUDE	17
2.3.4.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	17
2.3.4.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	18
2.3.4.2.1	KELLERGECHOSS	18
2.3.4.2.2	ERDGECHOSS	19
2.3.4.2.3	DACHGECHOSS	20
2.3.5	ZUBAU MIT GASTSTÄTTE UND GARAGE	21
2.3.5.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN	21
2.3.5.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	21

2.3.6	GARAGENGEBÄUDE	22
2.3.7	AUSSENANLAGEN	22
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	23
3.	GUTACHTEN	24
3.1	ALLGEMEINES	24
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	25
3.2.1	VERFAHREN	25
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	26
3.2.2.1	BODENWERT	26
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	28
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	29
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	30
3.2.2.5	GARAGENGEBÄUDE	33
3.2.2.6	AUSSENANLAGEN	34
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	34
3.3	ERGEBNIS	34
3.3.1	VERKEHRSWERT	35
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	35
4.1	FOTODOKUMENTATION	36

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 885, KG 72198 Welzenegg, Schachterlweg 50, 9020 Klagenfurt am Wörthersee**, BG Klagenfurt, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 12.04.2026.

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

07.05.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Der erste Termin für die Befundaufnahme sollte am 08.04.2026 um 13.30 Uhr stattfinden, nachdem der Verpflichtete nicht erschienen ist, wurde die Befundaufnahme abgebrochen - siehe Bericht vom 08.04.2026.

Der zweite Termin und die Befundaufnahme, sowie die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 07.05.2026 in der Zeit von 10.50 Uhr bis 12.05 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Sebastian Pirker	- Gerichtsvollzieher BG Klagenfurt
Herr Jiongjun Qiu	- Verpflichtete Partei
Herr Satwinder Virdi	- Mieter Zubau
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Magistrat Klagenfurt – Bauamt/Finanz-Abgabenverwaltung.
- Forderungsmanagement -Energie Klagenfurt GmbH der STW-Klagenfurt.
- Einheitswertanfrage über FinanzOnline.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) – (z.B.: Hora, Lärmschutz, Altlasten)
- 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.
- Am Grundbuch/Urkundensammlung des BG Klagenfurt.
- Die Angaben bzw. Auskünfte der Anwesenden bei der Befundaufnahme.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 FOTODOKUMENTATION

1.3.5 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 2026, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2026 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, bzw. wie folgt:

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

Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten **der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart** ableiten lassen.

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.

Weiter 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 der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

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 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSG

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, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

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

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72198 Welzenegg

EINLAGEZAHL 885

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 2499/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
400/15	GST-Fläche	999	
	Bauf.(10)	242	
	Gärten(10)	757	Schachterlweg 50

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 20/1965 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 400/15

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Jiongjun Qiu

GEB: 1979-10-13 ADR: Villacherstraße 221, Klagenfurt am Wörthersee
9020

a 68/2023 IM RANG 11220/2022 Kaufvertrag 2022-12-02 Eigentumsrecht

***** C *****

10 a 68/2023 Pfandurkunde 2022-12-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 490.000,--

für Raiffeisenbank Region Wörthersee eG (FN 118767h)

16 a 431/2025 Bewilligung 2025-02-13

PFANDRECHT

vollstr EUR 47.040,00

13,08 % Z aus EUR 77.040,00 ab 2024-03-12 bis 2024-09-17

13,08 % Z aus EUR 57.040,00 ab 2024-09-18 bis 2024-09-22

13,08 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-09-23 bis 2024-12-31

11,73 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-01-01

Kosten EUR 2.143,86

für D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)

(11E 449/25z)

b 431/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 16

EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 128

EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 116

17 a 5493/2025 Bewilligung 2025-07-11

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.633,73

13,08 % Z ab 2024-01-26 bis 2024-12-31

11,73 % Z ab 2025-01-01

Kosten EUR 375,73 samt 4 % Z seit 2025-03-10

Kosten EUR 348,00

für Öffentliche Notare Mag. Dieter WALLNER & Mag. Klaus

PIRKER Partnerschaft (FN 445019s)

(11E 3637/25y)

18 a 7289/2025

PFANDRECHT

vollstr. EUR 3.557,92

13,08 % Z aus ERU 1.548,97 ab 2024-11-14 bis 2024-12-31,

11,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30,

10,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-07-01, 13,08 % Z aus EUR

1.394,42 ab 2024-12-14 bis 2024-12-31, 11,73 % Z aus EUR

1.394,42 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR

- 1,394,42 ab 2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-01-14 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-01-18 bis
2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-07-01, Kosten
EUR 87,09 samt 4 % Z seit 2028-05-14, Antragskosten EUR
499,18 für
Resch&Frisch-Gastrovertriebs GmbH (FN 283708v)
(11 E 4759/25y)
- b 7289/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72198
EZ 1514 KG 01301
EZ 434 KG 01302
- 19 a 10722/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 600.000,-- zzgl. 3,98 % Z
seit 2025-06-16, Kosten EUR 17.195,98 zzgl. 4 % Z seit
2025-08-28, Antragskosten EUR 3.578,38 für
Jun Liu geb 1983-01-15
(13 E 50/25p)
- 20 a 246/2026
PFANDRECHT vollstr. EUR 27.081,41
11,73 % Z aus EUR 27.081,41 ab 2025-03-09 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 27.081,41 ab 2025-07-01, Kosten EUR
1.912,64 samt 4 % Z seit 2025-11-06, Antragskosten EUR
1.559,14 für
Huainigg Dellacher Reinsberger Rechtsanwälte OG
(11 E 120/26v - BG Klagenfurt)
- b 246/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72198 Welzenegg
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf
- 21 a 715/2026
PFANDRECHT vollstr. EUR 20.525,68
4 % Z aus EUR 10.905,34 ab 2025-07-08, 4 % Z aus EUR
9.620,34 ab 2025-07-08, Antragskosten EUR 1.274,80 für
Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p)
(11 E 536/26w)
- b 715/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72198 Welzenegg
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus
- 22 a 1528/2026 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 385/2026)
Exekutionsbewilligung 2026-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 152,20
samt 4 % Z ab 2024-11-14,
Kosten EUR 139,30 samt 4 % Z seit 2025-12-04
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 177,67
Antragskosten EUR 178,17
für Harald Weidhofer geb 1953-07-20
(19 E 525/26d - BG Meidling)
- b 1528/2026 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 385/2026)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 139
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 124
EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 22
- 23 a 2395/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 33.032,77 zzgl. 9,2 % über
Basiszinssatz, das sind 10,73 % Z aus EUR 33.032,77 seit
2025-09-08, Antragskosten EUR 1.376,48 für
D & P Immobilienmanagement GmbH GF Christopher
Dovjak, Friedrich Prause (FN 544340a)
(13 E 5/26x - 1. Beitritt zu 13 E 50/25p)
- 24 a 2499/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 20.525,68 zzgl. 4 % Z seit
2025-07-08, vollstr. EUR 1.274,80, Antragskosten EUR

1.032,80 für
Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p)
(13 E 6/26v – 2. Beitritt zu 13 E 50/25p)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Im A2-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte darstellt:

TZ 20/1965:

- A2-LNR 1: Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 400/15.

Diese Dienstbarkeit stellt im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevante Größe dar.

Im C-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Lasten darstellt:

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

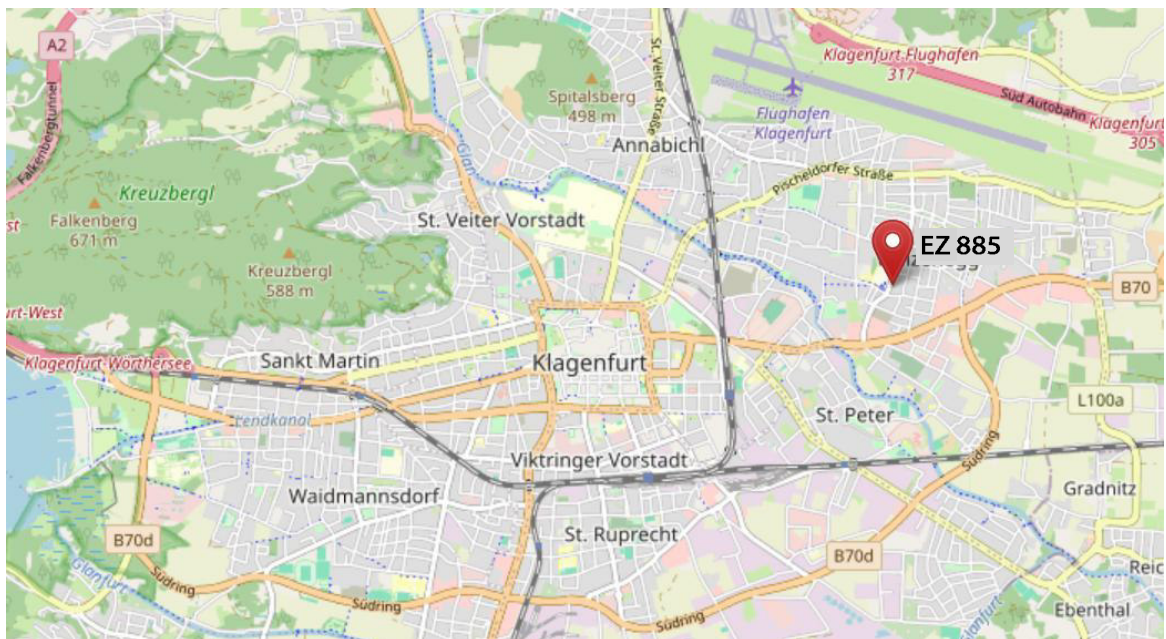


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © openstreetmap

Bundesland:	Kärnten
Bezirk/Gemeinde:	Klagenfurt am Wörthersee
Adresse:	Schachterlweg 50, Klagenfurt am Wörthersee

Liegenschaftslage: Im östlichen Teil von Klagenfurt am Wörthersee, im Stadtteil Welzenegg gelegen, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Völkermarkter Straße verläuft Luftlinie ca. 400 m südlich und die Volksschulen Welzenegg mit angrenzender Radfahrübungsstrecke liegen westlich, direkt gegenüber der Liegenschaft.

Verkehrslage:	Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südbahn Kärnten Richtung Salzburg und Wien liegen ca. 4 km entfernt. Der Flughafen Kärnten liegt ca. 5 km entfernt, nördlich der Liegenschaft.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof Kärnten ist ca. 3,5 km entfernt.
Infrastruktur:	Kärnten am Wörthersee bietet eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Erfordernisse des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen und privaten Dienste sind fußläufig im Nahebereich sichergestellt.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	3	11	30	136
Schulen	2	2	2	4	30
Kindergärten	0	1	1	7	15
Arztpraxen	0	0	0	0	52
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	4	10	58
Entfernung zur nächsten Haltestelle	11 m				
Entfernung zur nächsten Schule	134 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	421 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	1.130 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	400 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung:	Gute bis sehr gute Wohnlage, ruhig, mit regelmäßiger Nachfrage, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit ausreichend Grün und sehr guter Infrastruktur.
Bebauung:	Voll unterkellertes Wohngebäude , ein nichtunterkellertes Zubau mit Gaststätte und Garage und ein Garagengebäude .
Beschaffenheit:	Kann als ebenes Grundstück angesehen werden, mit annähernd rechteckigem 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 direkt auf der Liegenschaft und auf dem Schachterlweg.

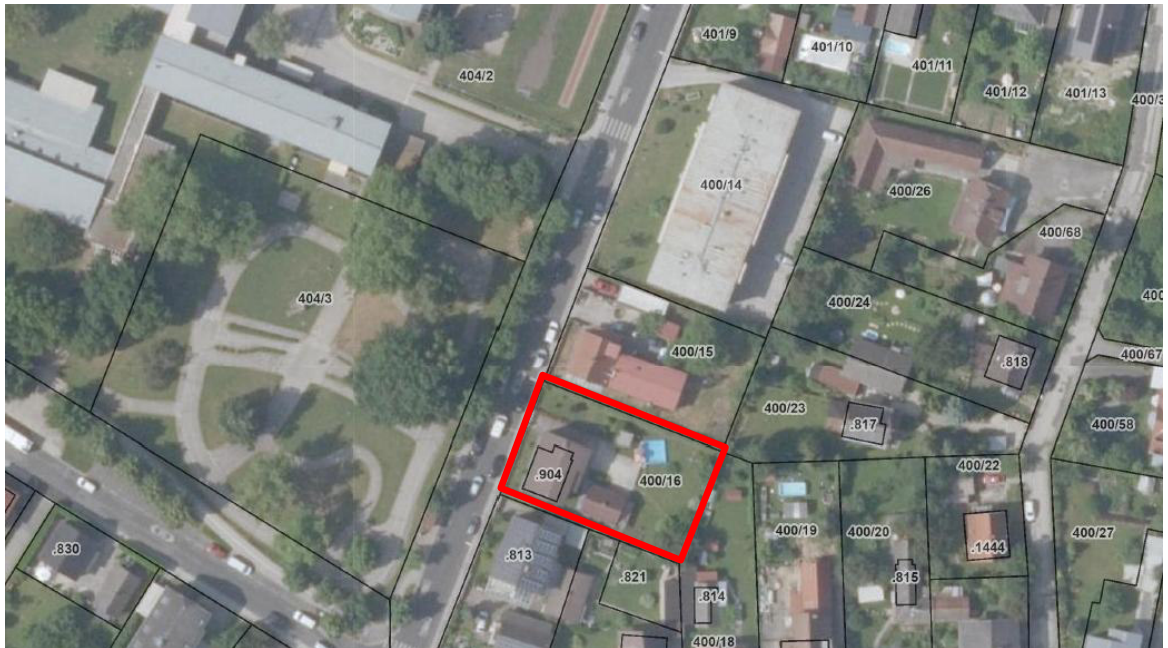


Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

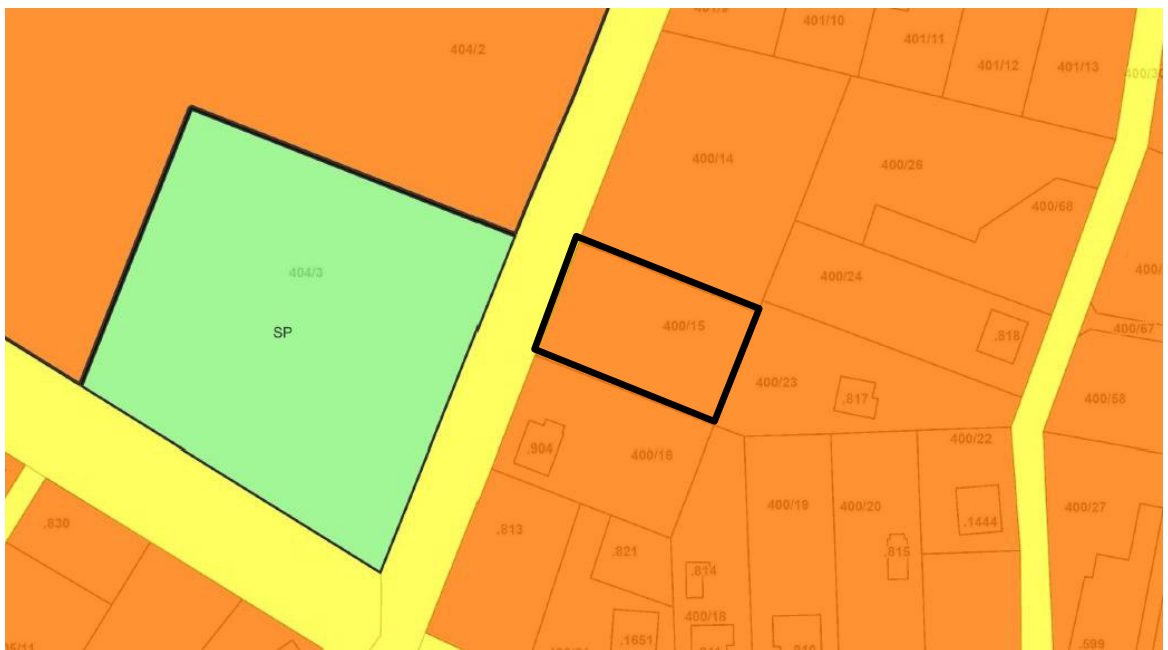


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idgF der Stadt Klagenfurt am Wörthersee ist die bewertungsrelevante Liegenschaft in der **Zone 3** und ist als **Bauland – Wohngebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,5, bei offener Bauweise**, ausgewiesen. Bei geschlossener Bauweise ist die max. GFZ bis 0,8.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauweise 400 m² zu betragen, bei geschlossener Bauweise 200 m².

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.

2.2.3 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).

2.2.4 GEFAHRENZONEN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach-, Lawinen- oder Erosionsgebiete "beherbergen".

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung, das Bau- und das Sicherheitswesen dienen.

WLW: Wildbach- und Lawinenverbauung - erstellt Gefahrenzonenpläne speziell für Wildbäche und Lawinen (Forsttechnischer Dienst).

BWV: Bundeswasserbauverwaltung - erstellt Pläne für Hochwasserereignisse an Flüssen (wasserbauliche Planung).

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung: Kärntennetz, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse im Vorraum 2/Wohngebäude, 2 separate Stromzähler für Wohngebäude und Zubau/Gaststätte.

Wasserversorgung: Trinkwassernetz der STW Stadtwerke Klagenfurt, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler im Kellergeschoss.

Abwasserentsorgung: Kanalnetz der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.

Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.

Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss ins Gebäude geleitet, SAT-Antenne am Hausdach.

2.2.6 EINHEITSWERT und GRUNDSTEUER

Der Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 885**, KG 72198 Welzenegg, wird zum Stichtag 01.01.2023, gemischt genutztes Grundstück, (EWAZ 57 001-6-8527/0 - siehe Anlage A.30) mit € 20.348,39 angegeben.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 176,24 (siehe Anlage A.31).

2.2.7 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Folgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 885** zum Bewertungsstichtag erhoben worden (siehe Anlagen **A.31 – A.34**):

Magistrat der Stadt Klagenfurt (Stand 26.05.2026) - Abfall, Kanal, Grundsteuer	€ 460,12
STW-Klagenfurt (Stand 01.06.2026) – Wasser	€ 408,23
SUMME	€ 868,35

2.2.8 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude und das Garagengebäude wurden für eine private Nutzung erbaut und wurden bei der Befundaufnahme von der Familie Qiu bewohnt und genutzt.

Der Zubau mit der Gaststätte und der Gastküche im Erdgeschoss des Wohngebäudes ist seit 1. Oktober 2024 an Herr Satwinder Virdi verpachtet (siehe Pachtvertrag Anlagen ab **A.35**).

Die Garage im Zubau ist vom Pachtvertrag ausgenommen.

Punkt I. Pachtgegenstand:

Die verpachtete Gastronomiestätte beinhaltet einen Vorraum samt Windfang (4,55m²), die Küche (11,63m²), drei WC (gesamt 4,19m²), das Gastlokal samt Thekenbereich (55,56m²) sohin eine gesamte Nutzfläche von 75,73m². Weiters umfasst der Pachtgegenstand einen Lagerraum (26m²) und den vor der Gastronomiestätte errichteten Gastgarten.

Herr Satwinder Virdi ist Betreiber der „Pizzeria la Pergola“.

Der Pachtgegenstand wird zum Bewertungsstichtag ausschließlich als Lieferdienst geführt.

Lt. Angabe von Herrn Satwinder Virdi befindet sich die bei der Befundaufnahme festgestellte Kücheneinrichtung inkl. Geräte sowie die Ausstattung zur Essens- und Pizzazubereitung in seinem Eigentum.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Stadt Klagenfurt am Wörthersee eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen **A.02 – A.29**):

WOHNGEBÄUDE:

- 1949/50** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung des **Wohnhauses und einer Einfriedung** ist vom 06.10.1949, die **Teil-Benützungsbewilligung** (zwei Zimmer und Küche im EG) ist vom 31.10.1950 und für das gesamte Wohnhaus vom 28.01.1954.
- 1982/84** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung der **Terrasse** ist vom 05.07.1982, die **Benützungsbewilligung** ist vom 10.04.1984.

ZUBAU mit Gaststätte und Garage:

- 1957/58** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung des **Zubaus** (Gaststätte und Garage) ist vom 08.07.1957, die **Benützungsbewilligung** ist vom 03.02.1958.
- 1974** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Windfangs** ist vom 24.01.1974, die **Benützungsbewilligung** ist vom 02.05.1974.
- 1985** Eine **Betriebsanlagengenehmigung für die Gaststätte** ist vom 26.04.1985.

GARAGENGEBÄUDE:

- 1985/86** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Zubaus und einer Garage** ist vom 11.01.1985, die **Benützungsbewilligung** für **die Garage ohne Zubau** ist vom 25.11.1986.

HINWEIS:

Der Zubau (Kleinwohnung an der Nordseite des bestehenden Zubaus) wurde nicht realisiert, die Baubewilligung ist damit erloschen.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides mit der Ausführung begonnen wird (§ 21 Abs 1 K-BO).

Das Wohngebäude wurden lt. Angabe von Herrn Qiu ca. 2010 generalsaniert:

- Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren/Hauseingangstüre, mit Innen- und Außenfensterbänke.
- Erneuerung der Dacheindeckungen.
- WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten ca. 14 cm) und Kunstharzputz.
- Überdachung/Pultdächer für die Terrasse im EG und den Balkon im DG.

Bebauung:

Wohngebäude: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss.

Zubau mit Gaststätte und Garage: Erdgeschoss

Garagengebäude: Erdgeschoss

Es wurde im Wesentlichen nach den eingereichten Bauplänen gebaut, bei der Befundaufnahme festgestellte Abweichungen, oder fehlende Maße, sind in den beiliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, der Baubeschreibung und der Befundaufnahme.

2.3.2 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 wurde vom Verpflichteten kein Energieausweise vorgelegt.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.3.3 ZUBEHÖR

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, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

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.

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 Restnutzungsdauer) und der üblichen Nutzungsdauer ermittelt.*

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 900

Das Zubehör stellt auf Grund des Alters und des Zustandes im gegenständlichen Fall keine bewertungsrelevante Größe dar, oder ist ohne Beeinträchtigung der weiteren Nutzbarkeit zu entfernen und stellt somit kein Zubehör dar.

HINWEIS:

Lt. Angabe von Herrn Satwinder Viridi (Pächter) befindet sich die bei der Befundaufnahme festgestellte Kucheneinrichtung inkl. Geräte sowie die Ausstattung zur Essens- und Pizzazubereitung in seinem Eigentum.

Die unselbständigen Bestandteile (Zentralheizung, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen usw.) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

2.3.4 WOHNGEBÄUDE

2.3.4.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen A.08 – A.16.

Fundament: Flachgründung aus Beton.

Wände: Massivbauweise verputzt und gemalt, **Außenfassade:** **Erd- und Dachgeschoss:** WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten ca. 14 cm, BJ 2010) und Kunstharzputz.
Kellergeschoss: WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten ca. 8 cm, BJ 2010) und Sockelputz, tlw. mit Profilblech verkleidet.

Decken: Stahlbetondecke über KG, Holzbalkendecke über EG und DG.

Treppen: Betontreppen und Holzwangentreppe.

- Dach: Hauptdach: Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel.
Zubau/Windfang und Dachgaube: Pultdach mit beschichteter Wellblecheindeckung, grün beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
- Heizung/WW: Gas-Kombitherme (Junkers) für die **Zentralheizung** des Wohngebäudes und **Warmwasseraufbereitung** für das Erdgeschoss, Plattenheizkörper mit Thermostatventil, separate **Warmwasseraufbereitung** mit E-Warmwasserboiler (Leov) im Dachgeschoss.
HINWEIS:
 Flüssiggas-Flaschenanlage, separate Gasflasche (Großflasche) für das Wohngebäude, Unterbringung in einem belüfteten Metallschrank an der Hausfassade im Süden (siehe Foto 83).
- Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Aufputz verlegt.

2.3.4.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.4.2.1 KELLERGECHOSS

- Wände:** Verputz und gemalt.
- Boden:** PVC-Bodenbelag im Vorraum, im restlichen Keller Betonboden.
- Decken:** Großteils mit Styroporplatten verkleidet (ca. 8 cm) und verputzt.
- Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster (BJ 2010) über Geländeniveau.
- Innentüren:** Holzbrettertür mit Holzzarge, Stahltüren mit Stahlzarge.
- Allgemein:** Im gesamten Kellerbereich sind Putzschäden/ Ausblühungen/Stockflecken an den Wänden erkennbar.
- Vorraum: **Kellertreppe:** Holzwangentreppe, Trittstufen mit PVC-Bodenbelag, Untersicht auf die Holzwangentreppe ins Dachgeschoss tlw. mit Steinwolle gedämmt, tlw. mit XPS-Platten (siehe Fotos 7+9), Hauptwasserhahn/Absperrventil mit digitalem Wasserzähler.
- Kellerraum 1: 2 Kamin-Putztüren.
- Kellerraum 2: Wandöffnung/Lüftungsloch zu Kellerraum 3.
- Kellerraum 3: Keine Tür vom Vorraum, Kälteanlage bzw. Kühlaggregat für einen Kühlraum oder eine Kühlzelle, offensichtlich nicht mehr vorhanden.

2.3.4.2.2 ERDGESCHOSS

Wände/Decke:	Verputzt und gemalt.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 2010), Unterputz-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (oberflächenbeschichtet).
Allgemein:	<u>Putzschäden/Stockflecken</u> an der Decke im Vorraum 1 und beim Treppenlauf in das DG: gelblich-braune und grau-schwarze Verfärbung des Putzes, tlw. mit Rissbildung und Putzabplatzung (siehe Fotos 23/24/37/38) <i>Lt. Angabe von Herrn Qiu war der E- Warmwasserboiler in Dachgeschoss undicht, dieser wurde ausgetauscht, die Ursache für die Schäden somit beseitigt.</i> <u>Ein kleiner Schlurfkeller/Lagerraum</u> unter dem Windfang von Außen erschlossen (siehe Foto 2), nur ca. 1,0 m hoch, konnte am Tag der Befundaufnahme nicht geöffnet werden.
Windfang:	Hauseingangstür: Kunststoff-Außentür, mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung und Oberlicht, 5 Stufen führen zum Erdgeschossniveau, Boden-, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies.
Abstellraum:	PVC-Bodenbelag, 1 Wasseranschluss.
Vorraum 1:	Alte Eingangstür: Massivholztür, mit Fensterausschnitt/Einscheibenverglasung (Ornamentglas), Laminatboden, Stockflecken/Putzschäden an der Decke, Raumtemperaturregler (Junkers), Tür zu Vorraum 2 verstellt/versperrt, in das Dachgeschoss offene Holzwingentreppe: Tritt- und Setzstufenoberfläche aus Holz/lackiert, Handlauf aus Holz an der Außenwand.
Vorraum 2:	Auch über die Gewerbeküche erschlossen (diese wird beim Zubau beschrieben), zum Kellergeschoss/Kellertreppe Trennwand aus Holz mit Holztüre, PVC-Bodenbelag, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse mit 2 separaten Stromzählern.
WC:	Fliesenboden, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Kaltwasserarmatur und Unterschrank, <u>Gas-Kombitherme</u> (Junkers) für die Zentralheizung des gesamten Wohngebäudes und Warmwasseraufbereitung für das Erdgeschoss, Abgasrohr durch die Außenwand/Ostfassade.
Küche:	Laminatboden.
Zimmer:	Laminatboden, 1 Fenstertür auf die Terrasse.
Terrasse:	Betonboden, 6 Betonstufen zum Gartenniveau, massive Brüstung verputzt und gemalt, mit Blechabdeckung, <u>Überdachung:</u> Pultdach, über die gesamte Hausbreite, Edelstahlkonstruktion mit Glaseindeckung (milchig), verzinkte Regenrinne und Fallrohr.

2.3.4.2.3 DACHGESCHOSS

- Wände/Decke/Dachschräge:** Verputzt/gespachtelt und gemalt, im Bad/WC raumhoch verflies.
- Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 2010), Unterputz-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband.
Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten.
Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
- Innentüren:** Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (oberflächenbeschichtet - Türstockhöhe ca. 1,90 m), in das Bad/WC alte Holzfüllungstüre mit Glasfüllung und Holzzarge (Türstockhöhe ca. 1,78 m)
- Allgemein:** Raumhöhe ca. 2,25 m, Kniestockhöhe: ca. 1,60 m.
Putzschäden/Stockflecken beim Treppenlauf und an der Wand im Vorraum: gelblich-braune und grau-schwarze Verfärbung des Putzes, tlw. mit Rissbildung und Putzabplatzung (siehe Fotos 37/38/42/43).
Lt. Angabe von Herrn Qiu war der E-Warmwasserboiler undicht, dieser wurde ausgetauscht, die Ursache für die Schäden somit beseitigt.

Massive Stockflecken/Schimmel an Wand und Decke im Bad/WC.
- Treppenlauf:** Offene **Holzwingentreppe:** Tritt- und Setzstufenoberfläche aus Holz/lackiert, Handlauf aus Holz an der Außenwand, beim Treppenlauf Holztür zum Dachraum 1 (siehe Foto 39).
- Vorraum:** Laminatboden, E-Warmwasserboiler (Leov) für die Warmwasseraufbereitung im Dachgeschoss.
- Bad/WC:** Fliesenboden, eine ca. 5 cm hohe Stufen in der Raummitte, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Unterschränk und Einhand-Mischarmatur, 1 Waschmaschinenanschluss.
- Zimmer 1:** Würfelparkettboden, Fenstertür auf einen kleinen Balkon (nur ca. 40 cm tief).
- Balkon:** Betonkragplatte mit massiver Brüstung, verputzt und gemalt, mit Blechabdeckung, Überdachung: Pultdach, Edelstahlkonstruktion mit Glaseindeckung (milchig).
- Zimmer 2:** Laminatboden, Holztür zum Dachraum 2, konnte nicht geöffnet werden.

2.3.5 ZUBAU MIT GASTSTÄTTE UND GARAGE

2.3.5.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen A.17 – A.22.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise, verputzt und gemalt, <u>Außenfassade</u> : WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten ca. 14 cm, BJ 2010) und Kunstharzputz, ausgenommen die Ostfassade/Außenwand Garage.
Decken:	Holzbalkendecke, Untersicht mit Putzträger, verputzt/gemalt.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 2010), Südseitig Unterputz-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren:	Holzfüllungstüren mit Holzzargen (lackiert), Stahltür mit Stahlzarge zum Lagerraum.
Dach:	<u>Hauptdach</u> : Flaches Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit beschichtetem Wellblech, grün beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. <u>Zubau/Windfang</u> : Pultdach mit beschichteter Wellblecheindeckung, grün beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
Heizung/WW:	<u>Gas-Kombitherme</u> (Junkers) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung der Gaststätte, Plattenheizkörper mit Thermostatventil. HINWEIS: Flüssiggas-Flaschenanlage, separate Gasflasche (Großflasche) für den Zubau/Gaststätte, Unterbringung in einem belüfteten Metallschrank an der Hausfassade im Süden (siehe Foto 83).
Allgemein:	Raumhöhe im Zubau ca. 2,85 m, Installationsleitungen tlw. Aufputz verlegt.

2.3.5.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

Eingang/WF:	1 Vorlegestufe aus Betonsteinen, Eingangstür : Kunststoff-Außentür, mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung und seitlicher Fixverglasung (BJ 2010), 2 Stufen bis zum Erdgeschossniveau, Boden-, Tritt- und Setzstufenoberfläche aus Laminat, einseitiger Niro-Handlauf, Glasbausteinfenster in der östlichen Wand, Türluftschleier (Dimplex) über dem Eingang, bläst einen gezielten, breiten Luftstrom (entweder warm oder kalt) senkrecht nach unten (Klimatrennung).
Damen-WC:	Fliesenboden, Wände ca. 1,80 m hoch verflies, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.

- Herren-WC: Fliesenboden, Wände ca. 1,80 m hoch verflies, Trennwand mit Wandausnehmung im Deckenbereich für die gemeinsame Beleuchtung. VR: 1 Waschbecken mit Kaltwasserarmatur, 1 Wandurinal mit Druckschalter. WC: 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 Kamin-Putztür.
- Gaststätte: Laminatboden, Lüftungsanlage aus lackierten Wickelfalzrohren, Gerätekasten mit Ventilator und verzinkten Lüftungskanal über das Dach an der Südfassade (siehe Foto 4). Telefonanschluss, Raumtemperaturregler (Junkers), Starkstromsteckdosen. Nachträglich in Leichtbauweise abgetrennter Lagerraum.
- Gastküche: 2 Stufen von der Gaststätte zum Küchenbodenniveau, PVC-Bodenbelag, Wände tlw. verflies, **Gas-Kombitherme** (Junkers) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung, Abgasrohr durch die Außenwand/Südfassade.
- Garage: Im Norden mit **Einfahrtstor**: Doppelflügelige Holzrahmentür außen mit Profilstahlblech verkleidet, fixverglastes Oberlicht über die gesamte Torbreite, Betonboden, Wände auf 2 Seiten unverputzt, Decke verputzt, Wand zur Gaststätte mit EPS-Platten gedämmt, verputzt und gemalt, Strom Aufputz installiert, kein WDVS an der Ostfassade.

2.3.6 GARAGENGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen A.23 bis A.28.

In Massivbauweise errichtet, Flachdachkonstruktion mit Betondecke und Kunststoffbahnen-Eindeckung (Sarnafil).

Je ein manuelles Garagen-Schwinger, Torblatt aus Profilstahlblech an den Stirnseiten im Westen und Osten, Stahl-Rahmenfenster mit 1-fach Verglasung/Ornamentglas, die Außenfassade ist mit einer beschichteten Profil-Blechfassade verkleidet, ausgenommen die Stirnseite zur Straße/Westfassade (verputzt und gemalt).

Für den überdachten Sitzplatz wurde L-förmig als Sicht- und Lärmschutz verlängert. Zufahrt von der Straße/Westen mit Betonsteinpflaster befestigt, Entwässerungsrinne vor dem Einfahrtstor.

Innen: Betonboden, Wände verputzt, Decke unverputzt, Strom/Lichtstrom Aufputz installiert.

2.3.7 AUSSENANLAGEN

Einfriedung: Komplette eingefriedet, **Straßenseite**: Beton-Mauersteine in Bruchstein-Optik für den Sockel und die Zaunpfosten, Zaunfelder mit vertikalen Holzlatten, Postkasten am Zaun im Einfahrtsbereich, restliche Einfriedung mit Maschendrahtzaun. Werbeleuchttafeln für die Gaststätte und tlw. Laternen auf den massiven Zaunpfosten.

Befestigung: Traufenpflaster tlw. Beton, tlw. Waschbetonplatten, tlw. Betonsteinpflaster, Park- und Zufahrtsflächen aus Betonsteinpflaster.

Freiflächen: Im Westen, Süden und Osten geebnete, ungepflegte Wiesenflächen, bestockt mit diversen Bäumen und Ziersträuchern, ein großer Nussbaum östlich vom Sitzplatz, tlw. Heckenbepflanzung.

- Sonstiges:
- Geräteschuppen an der Ostfassade: Holzkonstruktion mit Fensterelementen und Pultdach, Dacheindeckung Welleternitplatten, ca. 3,00 x 1,70 m groß, Holzbretterboden, Untersicht mit Holz verkleidet, Wände tlw. mit Styropor verkleidet.
 - Überdachter Sitzplatz: Ca. 2,60 x 3,80 m groß, Holzkonstruktion auf Punktfundamenten, Pultdach mit Profilstahlblech-Eindeckung, seitlich tlw. mit Polycarbonat-Profilplatten verkleidet, Lichtstrom installiert.
 - An der Außenfassade/Garage im Osten ein Waschbecken mit Wasserhahn aus der Wand, die Wand dahinter verfließt.
 - Außenwasserhahn an der Süd- und der Nordfassade.

2.3.8 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude mit Zubau** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt, das 2010 umfangreich saniert wurde.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Außenwänden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Putzschäden/Stockflecken/Schimmel an Wänden und Decken hauptsächlich in Dachgeschossbereich, der undichte E- Warmwasserboiler wurde bereits ausgetauscht.

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Stockflecken: Unschöne gelbliche, grünliche, bräunliche bis grau-schwarz schattierte Verfärbungen an den Wänden oder der Decke entstehen durch zu viel Feuchtigkeit und werden landläufig als „**Stockflecken**“ bezeichnet.

Bei **Schimmelbefall** spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

- Es herrscht zu viel Feuchtigkeit
- Die Feuchtigkeit kann nicht abtrocknen
- Es besteht zu wenig Luftzirkulation

Zu viel Feuchtigkeit kann allerdings auch auf eine fehlerhafte Dämmung hinweisen

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

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 Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Die bewertungsrelevante Liegenschaft wird zwar teilweise vermietet, die mehrheitliche Nutzung der Liegenschaft ist jedoch privat, bzw. nicht unternehmerisch.

Kaufinteressenten von solchen Objekten orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.**

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Welzenegg**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.



Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland in Klagenfurt am Wörther See – Nord-Ost:

Minimum:	€	111,11/m ²
Maximum:	€	337,84/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		57
Stichtag:		31.12.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	208,47/m²
Veränderung 2021/2025	€	+7,37 % p.a.

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

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **16 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 07.05.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 7,37 %**, folgende herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
2	Klagenfurt	5513	2021	18.01.2021	378/8	311,00	58.010,83	80.661,40	259,36
3	Klagenfurt	505	2023	13.01.2023	383/3	14.427,00	2.880.000,00	2.985.984,01	206,97
4	Klagenfurt	7598	2023	29.08.2023	383/7	3.761,00	758.300,00	908.559,42	241,57
5	Klagenfurt	1753	2025	17.01.2025	377/12	995,00	199.000,00	218.073,74	219,17
13	Welzenegg	6369	2024	28.06.2024	21/13	736,00	210.000,00	238.730,17	324,36
14	Welzenegg	7884	2024	03.09.2024	.1005	650,00	190.000,00	213.425,24	328,35
15	Welzenegg	4753	2025	06.06.2025	453/1	12.030,00	2.045.100,00	2.183.344,71	181,49
16	Welzenegg	8205	2025	20.08.2025	400/5	659,00	125.000,00	131.558,02	199,63

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 245,11/m²**.

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis von € 245,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in Klagenfurt am Wörthersee – Nord-Ost (Quelle: immonet.ZT) wie folgt:

Preise nach Wohnlage			
	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	111 €	151 €	259 €
Mittel	131 €	200 €	296 €
Maximum	150 €	257 €	338 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis** von **€ 245,00/m²** liegt somit im Mittel der Durchschnittspreise für Baugrundstücke in **guter bis sehr guter Lage**.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 885: 999,00 m²

Bodenwert	999,00 x € 245,00	€ 244.755,00
-----------	-------------------	--------------

Gerundeter Bodenwert	€ 244.800,00
----------------------	--------------

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Definition:

Bruttogrundfläche: Gesamte Fläche des Geschosses (äußere Begrenzung).

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
<u>WOHNGEBÄUDE:</u>		
Kellergeschoss:	9,00 m x 8,00 m =	72,00 m ²
Erdgeschoss:	9,00 m x 8,00 m + 5,00 m x 1,50 m =	79,50 m ²
Dachgeschoss:	9,00 m x 8,00 m =	72,00 m ²
<u>ZUBAU mit Gaststätte und Garage:</u>		
Erdgeschoss:	14,75 m x 6,30 m =	92,93 m ²
<u>GARAGENGEBÄUDE:</u>		
Erdgeschoss:	10,00 m x 4,00 m =	40,00 m ²
Summe Bruttogrundfläche Wohngebäude (ohne Kellerflächen)		151,50 m ²

3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten/Zubauten, wie im gegenständlichen Fall der Zubau mit Gaststätte und Garage, kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung.**

Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der NF-Tabelle eingeschätzt.

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich.**

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
			A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
2	3	3	3,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 40 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 3,0 (beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$40/80 = 50\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,0 NF 44 % RND:
 $0,44 \times 80 = 35,20$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 35 Jahre
Fiktives Alter: 45 Jahre

* Durch die umfassenden Zu- und Umbauten bzw. den getätigten Sanierungen am bestehenden Gebäude wird die Bestandsdauer fiktiv angesetzt.

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes, in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – 1. Quartal 2025:

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300	(+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → Ø -20% (-/+)

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:
Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,0	0,25
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,0	0,08
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,5	0,14
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,5	0,12
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,0	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,0	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,0	0,04
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,0	0,07
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,0	0,12
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,0	0,09
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	0,8	0,03
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,0	0,04
Gesamt	100				1,08	
Einstufung:						
normal					1,00	
normal bis gehoben					1,00 - 2,00	
gehoben					2,00	
gehoben bis hochwertig					2,00 - 3,00	
hochwertig					3,00	

Quelle: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 07.05.2026			
		Quartal 1/2025	Quartal 1/2026
Baupreisindex 2025 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		99,4	101,5
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL		€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.757,04
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,08	2.732,00	2.789,72
Stadt-Land-Gefälle in %	95,00	2.595,40	2.650,23
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.650,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und- schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Bruttogrundfläche (BGF) bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Balkon, Terrasse mit Überdachung, Anbau-Windfang, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Da die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnnutzfläche (WNFL) angegeben sind, wird mit einem ermittelten Flächen-Umrechnungsfaktor gemäß Planungskennwerte BKL Baukosten 2025 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude/Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert) auf die Herstellkosten für die Bruttogrundfläche (BGF) umgerechnet:

Flächen	ø in %
Bruttogrundfläche (BGF)	100,0
Wohnnutzfläche (WNFL)	80,2
Normalherstellkosten für Wohnnutzfläche	€ 2.650,00
Umgerechnete Normalherstellkosten für Bruttogrundfläche	€ 2.125,30

WOHNGEBÄUDE:

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall **€ 2.125,00 /m² als Richtpreis** für das Erdgeschoss angesetzt.

Für das Dachgeschoss werden 90 % (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) und für das Kellergeschoss 45 % vom Richtpreis angesetzt.

ZUBAU mit Gaststätte und Garage:

Für das Erdgeschoss werden 75 % (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	72,00 m ²	x	956,25	€	68.850,00
Erdgeschoss:	79,50 m ²	x	2.125,00	€	168.937,50
Dachgeschoss:	72,00 m ²	x	1.912,50	€	137.700,00
Zubau mit Gaststätte und Garage	92,93 m ²	x	1.593,75	€	148.107,19
NEUBAUWERT					€ 523.594,69
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 45/80*100) 56,25 % vom Neubauwert					€ -294.522,01
BAUWERT					€ 229.072,68
Gerundeter BAUWERT					€ 229.100,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2026** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **unterkellert, mittlerer Standard, inkl. USt., auf € 1.775,00 bis 2.445,00/m² BGF.**

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für **2026** mit 1,092 angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 1.938,00 bis € 2.670,00/m² BGF.**

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von umgerechnet rund **€ 2.478,00/m² BGF** (Neubauwert Wohngebäude **€ 375.487,50/151,50 m² BGF** ohne Kellerflächen) liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 GARAGENGEBÄUDE

Für das **Garagengebäude** werden **70 %** (inkl. Dachaufbau und Sichtschutzwand mit Sitzplatzabdeckung) vom **Richtpreis € 2.125,00/m²** angesetzt.

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (BJ 1985) 41 Jahre
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 19 Jahre

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwert für das Nebengebäude:

Erdgeschoss:	40,00 m ²	x	1.487,50	€	59.500,00
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 41/60*100) 68,33 % vom Neubauwert					€ -40.656,35
BAUWERT					€ 18.843,65
Gerundeter BAUWERT					€ 18.800,00

3.2.2.6 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Gerätehütte, Sitzplatz, usw.) werden von der Sachverständigen mit 5,5 % der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: 247.900,00/100*5,5 € 13.634,50

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 13.600,00
--------------------------------------	-------------

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert € 244.800,00

Bauwert Wohngebäude mit Zubau Gaststätte und Garage € 229.100,00

Bauwert Garagengebäude € 18.800,00

Bauwert Außenanlagen € 13.600,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 885	€ 506.300,00
-------------------------------------	---------------------

3.3 ERGEBNIS

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem größeren **Zubau** das vom Markt jedoch nicht entsprechend honoriert wird.
- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand**.
- **Den aufrechten Pachtvertrag**

Unter Berücksichtigung aller Faktoren, **einschließlich des aufrechten Pachtvertrags im Zubau**, wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
	0%	5%	15%	35%	55%
Marktanpassungsabschlag		12%			

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 506.300,00
Abzüglich Wertabschlag 12 %	€ -60.756,00
Verkehrswert	€ 445.544,00

Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 885, KG 72198 Welzenegg,
Schachterlweg 50, 9020 Klagenfurt am Wörthersee,
beträgt zum Bewertungsstichtag 07.05.2026

€ 445.000,00

In Worten: vierhundertfünfundvierzigtausend Euro



Pusarnitz, am 04.06.2026

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.07 Pläne

A.08 bis A.16 Baubescheide und Baubeschreibungen Wohngebäude

A.17 bis A.22 Baubescheide und Baubeschreibungen Zubau mit Gaststätte und Garage

A.23 bis A.28 Baubescheide und Baubeschreibungen Garagengebäude

A.29 Betriebsanlagengenehmigung für die Gaststätte

A.30 Einheitswertbescheid zum 01.01.2023

A.31 Abgaben: Grundsteuer, Kanalgebühr und Abfallgebühr

A.32 bis A.34 Abgaben: Wasserbezugsgebühr

Ab A.35 Pachtvertrag