



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
BEZIRKSGERICHTVILLACH

GZ: 17 E 51/25f

Peraustraße 25
9500 Villach

Verpflichtete Partei:
MA Holding GmbH
Firmenbuchnummer: 577114y

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 450, KG 75214 Töplitsch,
Dorfstraße 5, 9722 Töplitsch, BG Villach.

BETREIBENDE PARTEI: KÄRNTNER SPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT
Neuer Platz 14
9020 Klagenfurt

VERPFLICHTETE PARTEI: MA Holding GmbH
Amraser Straße 23
6020 Innsbruck
Firmenbuchnummer: 577114y

WEGEN: € 35.000,00 samt Anhang

ERGEBNIS: VERKEHRSWERT der EZ 450 exkl. USt.	€ 380.000,00
---	--------------

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	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	4
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	11
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	11
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.2.3	GEFAHRENZONEN	13
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	14
2.2.5	EINHEITSWERT	15
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	15
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	15
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	15
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	15
2.3.2	ENERGIEAUSWEIS	17
2.3.3	ZUBEHÖR UND INVENTAR	18
2.3.4	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK – HAUPTGEBÄUDE/ZWISCHENG.	18
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – HAUPTGEBÄUDE	19
2.3.5.1	KELLERRÄUME	19
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	19
2.3.5.3	1. OBERGESCHOSS	20
2.3.5.4	2. OBERGESCHOSS	22
2.3.5.5	DACHGESCHOSS	23
2.3.6	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – ZWISCHENGEBÄUDE	24
2.3.7	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - NEBENGEBÄUDE	25

2.3.8	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – NEBENGEBÄUDE	25
2.3.8.1	TECHNIKRUM, STALLFLÄCHEN UND HEUSTADEL	25
2.3.8.1.1	ERDGESCHOSS	25
2.3.8.1.2	HEUSTADEL- UND FUTTERLAGER	26
2.3.8.2	SAAL- UND ZIMMERFLÄCHEN	26
2.3.8.2.1	1. OBERGESCHOSS	26
2.3.8.2.2	2. OBERGESCHOSS	27
2.3.8.2.3	3. OBERGESCHOSS	27
2.3.8.2.4	DACHBODEN	28
2.3.9	AUSSENANLAGEN	28
2.3.10	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	29
3.	GUTACHTEN	30
3.1	ALLGEMEINES	30
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	32
3.2.1	VERFAHREN	32
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	33
3.2.2.1	BODENWERT	33
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	35
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	36
3.2.2.3.1	HAUPTGEBÄUDE/ZWISCHENGEBÄUDE	36
3.2.2.3.2	NEBENGEBÄUDE	37
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	37
3.2.2.4.1	HAUPTGEBÄUDE/ZWISCHENGEBÄUDE	38
3.2.2.4.2	NEBENGEBÄUDE	39
3.2.2.5	AUSSENANLAGEN	39
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	39
3.3	ERGEBNIS	40
3.3.1	VERKEHRSWERT	40
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	41
4.1	FOTODOKUMENTATION	42

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 450, KG 75214 Töplitsch, Dorfstraße 5, 9722 Töplitsch, BG Villach, erfolgt über „Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft“** vom BG Villach, Abteilung 17, MMag. Peter Krenn, Richter, vom 23.01.2026.

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

18.02.2026 – 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 18.02.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 13.15 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Meho Zlatic	- Geschäftsführer der MA Holding GmbH
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Marktgemeinde Weißenstein – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Villach.
- 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.
- Am Grundbuch/Urkundensammlung des BG Villach.
- Die von Herrn Zlatic bereitgestellten Unterlagen, Pläne und Angaben.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevanten Grundstücke sind 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).

1.3.5 FOTODOKUMENTATION

1.3.6 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, 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 % 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, 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 75214 Töplitsch

EINLAGEZAHL 450

BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 9163/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.16	GST-Fläche	977	
	Bauf.(10)	588	
	Sonst(50)	389	Dorfstraße 5
.55	GST-Fläche	890	
	Bauf.(10)	309	
	Sonst(50)	581	
GESAMTFLÄCHE		1867	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 476/1989 Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens sowie Abstellen
von Fahrzeugen auf Gst .23
für Gst .16

b 8459/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 22

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

MA Holding GmbH (FN 577114y)

ADR: Amraser Straße 23, Innsbruck 6020

a 9506/2022 IM RANG 7548/2022 Kaufvertrag 2022-09-12, Kaufvertrag
2022-11-03 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 476/1989

DIENSTBARKEIT

Geh- und Fahrrecht

auf Gst .16

für EZ 7

b 8459/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 22

5 a 9506/2022 Pfandurkunde 2022-11-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

6 a 1409/2025 Antrag und Bewilligung 2025-03-13

PFANDRECHT

vollstr EUR 5.475,86

Zinsbetrag EUR 129,87,

samt 7,03 % Z aus EUR 5.023,89 ab 2025-02-01,

Kosten EUR 231,-- für

Österr. Gesundheitskasse Kärnten

(12 E 783/25s)

7 a 2995/2025 4728/2025 Antrag und Bewilligung 2025-04-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.939,70

13,08 % Z aus EUR 1885,70 ab 2024-07-03 bis 2024-12-31

11,73 % Z aus EUR 1885,70 ab 2025-01-01 bis B

Kosten EUR 725,83 samt 4 % Z seit 2025-01-28

Antragskosten EUR 390,64 für

VERBUND AG (FN 076023z)

(25 E 1876/25w BG Innsbruck, 12 E 1674/25w)

8 a 3737/2025 Exekutionsbewilligung 2025-06-27

PFANDRECHT vollstr EUR 2.917,08
 Kosten EUR 177,20
 für Marktgemeinde Weißenstein
 (12 E 2064/25y)

9 c 9163/2025 IM RANG 6458/2025 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 vollstr EUR 35.000,--
 Kosten EUR 244,00 (darin enthalten EUR 200,00 Barauslagen)
 für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
 (17 E 51/25f)

10 a 8203/2025 Exekutionsantrag 2025-11-10
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.313,03
 13,08 % Z aus EUR 833,07 seit 03.02.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z pro J aus EUR 833,07 seit 01.01.2025 bis
 30.06.2025
 B aus EUR 833,07 seit 01.07.2025
 13,08 % Z aus EUR 86,57 seit 07.02.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 86,57 seit 01.01.2025 bis 30.06.2025
 B aus EUR 86,57 seit 01.07.2025
 13,08 % Z aus EUR 192,65 seit 08.02.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 192,65 seit 01.01.2025 bis 30.06.2025
 B aus EUR 192,65 seit 01.07.2025
 13,08 % Z aus EUR 186,46 seit 09.02.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 186,46 seit 01.01.2025 bis 30.06.2025
 B aus EUR 186,46 seit 01.07.2025
 13,08 % Z aus EUR 7,14 seit 23.02.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 7,14 seit 01.01.2025 bis 30.06.2025
 B aus EUR 7,14 seit 01.07.2025
 13,08 % Z aus EUR 7,14 seit 26.01.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 7,14 seit 01.01.2025 bis 30.06.2025
 B aus EUR 7,14 seit 01.07.2025
 Kosten EUR 327,50 samt 4 % Zinsen aus den Kosten
 seit 12.03.2024
 Kosten EUR 301,--, EUR 41,53,
 Antragskosten EUR 340,50 für
 Hagebau Mössler Baustoffhandel GmbH (FN 114878p)
 (12 E 4486/25z)

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

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

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

TZ 476/1989:

- A2-LNR 2: Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens sowie Abstellen von Fahrzeugen auf GSt .23 für GSt .16

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

TZ 476/1989:

- C-LNR 1: DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht auf GSt .16 für EZ 7

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grunddienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil.

Diese Grunddienstbarkeiten stellen sich lt. Dienstbarkeitsvertrag vom 29.12.1988 (siehe TZ 476/1989 in den Anlagen) wie folgt dar:

§ 2

Frau Christine Steinkellner räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze des Grundstückes 23 Baufläche der EZ. 7 KG. 75214 Töplitsch, den Ehegatten, Herrn Adolf Oberlercher und Frau Margarethe Oberlercher, und ihren Rechtsnachfolgern im

Besitze des Grundstückes 16 Baufläche der EZ. 22, KG. 75214 Töplitsch, das Recht ein, den südöstlich des Wirtschaftsgebäudes und südwestlich der Tennauffahrt liegenden Teil des Grundstückes 23 Baufläche zu befahren und als Parkplatz zu benützen.

Im Rahmen dieser Verwendung sind die Ehegatten Oberlercher berechtigt, diese Fläche unbeschränkt zu verwenden und zu gestalten. Eingeschränkt ist dieses Recht nur durch das weiter unten Frau Christine Steinkellner eingeräumte Recht der Zufahrt zum Silogebäude.

§ 3

Als Gegenleistung dafür räumen hiemit Herr Adolf Oberlercher und Frau Margarethe Oberlercher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze des Grundstückes 16 Baufläche der EZ. 22 KG. 75214 Töplitsch, Frau Christine Steinkellner und ihren Rechtsnachfolgern im Besitze des Grundstückes 23 Baufläche der EZ. 7, KG. 75214 Töplitsch, die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes, und zwar von der öffentlichen Straße 1213/7 über den Hof, der zwischen dem Wirtschaftsgebäude Steinkellner und dem Gasthaus Oberlercher liegt, ein, jedoch ausschließlich eingeschränkt zum Zwecke der Zufahrt zum Silogebäude von Frau Steinkellner zum Zwecke der Füllung des Silos und auch zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen am Silogebäude.

Die Benützung der Hoffläche ist im ortsüblichen Maße, zur ortsüblichen Zeit, im Rahmen der Siloernte und im notwendigen Maße zur Vornahme von Reparaturen gestattet.

Da im gegenständlichen Fall ein wechselseitiges Übereinkommen vereinbart wurde, stellen diese Grunddienstbarkeiten keine bewertungsrelevante Größe dar.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

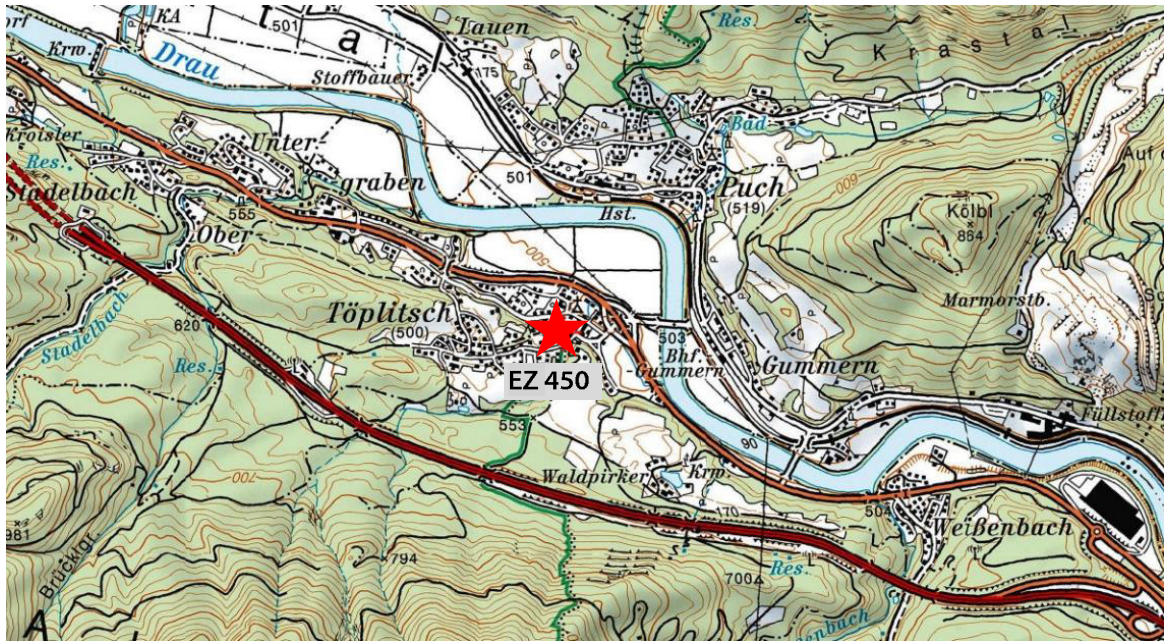


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk: Villach Land
Gemeinde: Weissenstein
Adresse: Dorfstraße 5, 9722 Töplitsch

Liegenschaftslage: Im Ortskern von Töplitsch direkt an der Dorfstraße gelegen, südwestlich des Drau-Flusses und ca. 220 m Luftlinie südwestlich der B 100 Drautal Straße, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Villach erreicht man in ca. 10 km.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A10 Tauernautobahn Villach-West liegen ca. 4 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Weissenstein bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten jedoch nur mit dem Auto erreichbar.

Lagebeurteilung: Gute Lage, im Ortsbereich mit Mischbebauung, als Gasthof jedoch kaum nachgefragt, Immissionen durch Verkehr zeitweise möglich.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	2	2	13	27
Schulen	0	0	0	0	1
Kindergärten	0	0	0	0	1
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	0
Entfernung zur nächsten Haltestelle	120 m				
Entfernung zur nächsten Schule	1.860 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	6.022 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	4.213 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	3.365 m				

Abbildung 2: MAKROLOGE

Quelle: © ImmoNetZT

Bebauung:

Der Gasthof „Adamhof“ besteht aus einem Hauptgebäude, einem Zwischengebäude und einem Nebengebäude mit Stallflächen, Heustadel sowie Saal- und Zimmerflächen.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit:

Leicht von Süd nach Nord abfallendes 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 direkt auf der Liegenschaft. Der Töplitscherbach verläuft im Osten nahe der Liegenschaft.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

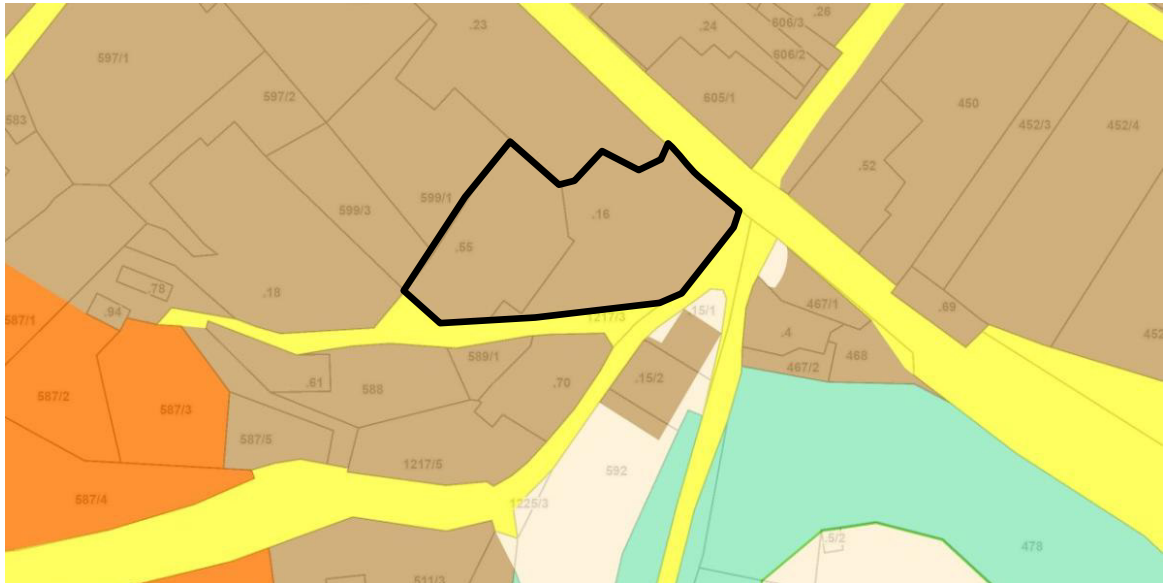


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Marktgemeinde Weißenstein ist die bewertungsrelevante Liegenschaft als **Bauland - Dorfgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,6, bei offener Bauweise**, ausgewiesen.

Bei halboffener Bauungsweise max. GFZ bis 0,7, bei geschlossener Bauungsweise ist die max. GFZ bis 0,8.

Bei bereits bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung überschritten ist, sind Umbauten nur dann zulässig, wenn sie den Interessen des Ortsbildes nicht entgegenstehen und max. 20 % der Geschoßflächenzahl nicht überschreiten.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Weißenstein.

2.2.3 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.

"Die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist."

„Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist."

(Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

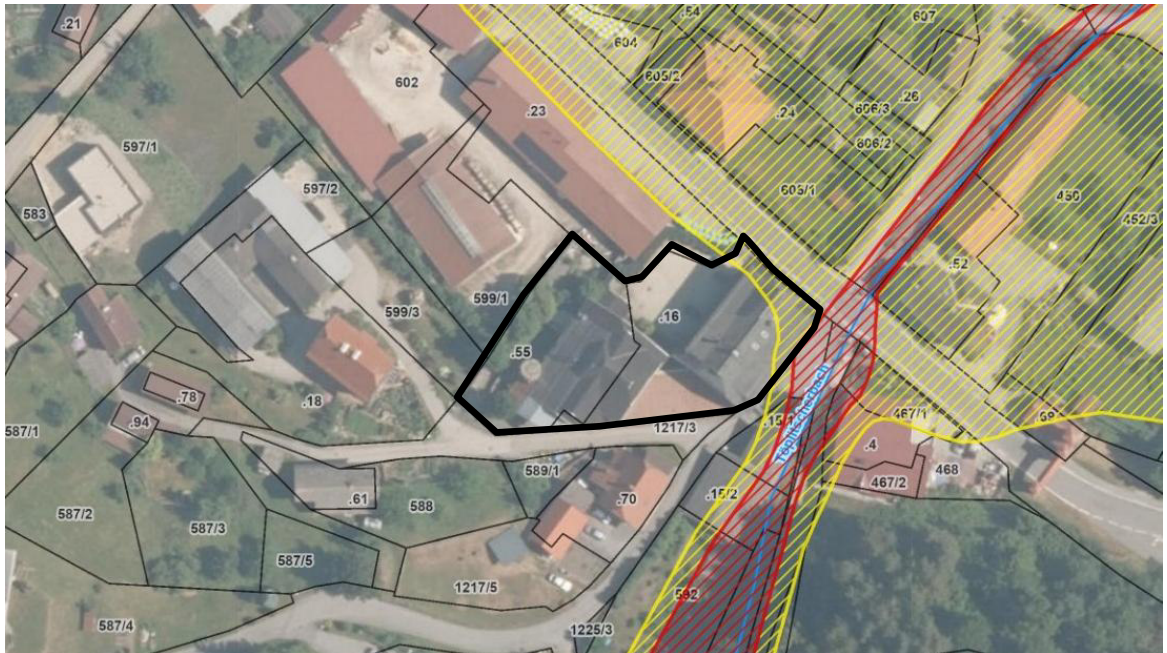


Abbildung 5: Gefahrenzonen-Wildbach

Quelle: © KAGIS

Nur eine kleine Fläche im Nordosten der bewertungsrelevanten Liegenschaft befindet sich in der gelben Gefahrenzone Töplitscherbach.

In der Roten Gefahrenzone ist absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines "Antrages auf Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes", der über die zuständige Gebietsbauleitung an die Abteilung IV/5 des BMLFUWs gestellt werden kann.

Eine Bebauung in der Gelben Gefahrenzone ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen, zum Bewertungsstich sind alle öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen abgemeldet:

- | | |
|-----------------------|---|
| Energieversorgung: | Stromnetz der KNG-Kärnternetz (Kelag-Überlandleitung zum Hauptgebäude), E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse im Hauptgebäude/Gang 2/EG, 1 Hauptstromzähler und 2 Subzähler (für beide Gebäude). |
| Wasserversorgung: | Wassernetz der Marktgemeinde Weißenstein, zum Bewertungsstichtag sind lt. Angabe von Herrn Zlatic alle Wasserleitungen im Gebäude ausgelassen. |
| Abwasserentsorgung: | Ortskanalisation - Marktgemeinde Weißenstein. |
| Abfallbeseitigung: | Abfallentsorgung der Marktgemeinde Weißenstein. |
| Dachentwässerung: | Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht. |
| Telefon/Internet/SAT: | Telefonanschluss im Hauptgebäude - veraltete Haustelesonanlage, SAT-Antenne an der Südfassade. |

2.2.5 EINHEITSWERT

Der **erhöhte Einheitswert** der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 450**, KG 75214 Töplitsch wird zum Stichtag 01.01. 2023 (EWAZ 61/034-2-0219/4) mit **€ 104.140,17 angegeben**.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 1.023,24.

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgaberrückstände sind für die **EZ 450** (siehe Kontoauszüge in den Anlagen) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Marktgemeinde Weißenstein	- Müll, Wasser, Kanal	€ 8.606,63
Verwaltungsgemeinschaft Villach	- Grundsteuer	€ 4.516,25
SUMME		€ 13.122,88

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSV ERHÄLTNI SSE

Der „Adamhof“ wurde für eine gewerbliche Nutzung erbaut und war bei der Befundaufnahme ungenutzt bzw. ist seit Sommer 2022 leerstehend.

Recherchen ergaben, dass der Gasthof von August 2015 bis zum Sommer 2022 als Asylheim genutzt wurde.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Marktgemeinde Weißenstein eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben:

Wann der Gasthof ursprünglich errichtet wurden konnte nicht erhoben werden.

HAUPTGEBÄUDE:

1958 Der **Baubewilligungsbescheid** für den **Um- und Aufbau des bestehenden Wohn- Gast- und Geschäftshauses** ist vom 23.04.1958, die Benützungsbewilligung ist vom 20.11.1958.

1965/66 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Speiseaales** (Zwischengebäude) ist vom 06.05.1965, die Benützungsbewilligung ist vom 03.11.1966.

1976/82 Der **Baubewilligungsbescheid** für einen weiteren **Zu- und Aufbau beim bestehenden Wohn- und Gasthaus** ist vom 05.07.1976, die Benützungsbewilligung ist vom 29.06.1982.

NEBENGEBÄUDE:

1906 Der **Baubewilligungsbescheid** für **ein Wirtschaftsgebäude** ist vom 14.12.1906.

- 1988 Die Mitteilung über den Umbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes beim Gasthof „Adamhof“ für gewerbliche Zwecke ist vom 01.04.1988.
- 2017 Die Bestandspläne für das Hauptgebäude mit Zwischengebäude und dem Nebengebäude sind vom 20.04.2017.
Ein Bauansuchen, auf Grundlage dieser Bestandspläne, für den „Adamhof“ und das „Nebengebäude“ liegt vom 08.06.2017 auf.
HINWEIS:
Lt. Herrn Pichorner vom Bauamt der Marktgemeinde Weißenstein ist das Bauansuchen vom 08.06.2017 noch nicht erledigt bzw. gibt es keinen Baubescheid und stellt somit ein „offenes Verfahren“ dar.

Lt. Angabe von Herrn Zlatnic wurden von ihm nach dem Kauf zwischen 2023/2024 folgende Sanierung bzw. Maßnahmen am Hauptgebäude getätigt:

- Bestehende Dacheindeckung mit Bitumendachschindel „beschichtet“.
- In den Obergeschossen wurden die Räume tlw. „entkernt“: Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen und Holzvertäfelungen entfernt etc – siehe Fotodokumentation.
- Tlw. schadhafte Wasserleitungen erneuert.
- Müll- und Hausrat im gesamten Gebäude entsorgt.

Bebauung:

Hauptgebäude: Kellerräume, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden.

Zwischengebäude: Erdgeschoss.

Nebengebäude: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, Dachboden.

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

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, den Baubeschreibungen 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 liegt kein Energieausweise vor.

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 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, 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.

Die ausführliche Fotodokumentation hält das vorgefunden Zubehör und Inventar bzw. den bestehenden Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.

2.3.4 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK – HAUPTGEBÄUDE/ZWISCHENGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Fundament: Flachgründung aus Beton und Mischmauerwerk.

Wände: KG/EG/1. OG in Massivbauweise errichtet, verputzt und gemalt, 2. OG bis zum Dachboden in Holz-Riegelbauweise, beidseitig mit Holz verkleidet.

Decken: Schienengewölbedecken, Stahlbetondecken, Holzbalkendecken.

Innentreppen: Betontreppe ins KG und 1. OG, Holzwangentreppe ins 2. OG und DG.

Dach: **Hauptgebäude:** Satteldach mit Holzdachstuhl, Dachgauben Richtung Nordwesten und Südosten, Dacheindeckung mit Bitumenschindel, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.

HINWEIS:

2023 wurde lt. Herrn Zlatnic versucht mit einem speziellen Verfahren die Bitumenschindel abzudichten bzw. „zu beschichten“, dies hat augenscheinlich aber nicht funktioniert, die Bitumenschindel lösen sich ab und wölben sich auf, lt. Herrn Zlatnic kann die ausführende Firma nicht mehr haftbargemacht werden da sie in Konkurs gegangen ist.

Zwischengebäude: Pultdach aus Stahlbetondecke, Dacheindeckung Großteils mit Stehfalz-Bleicheindeckung, tlw. Bitumenschindel.

Heizung/WW: **Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Öl-Heizkessel** (Viessmann, BJ 1990), Warmwasser-Pufferspeicher, Heizöltank aus Stahl im Nebengebäude (Betonschacht), Rippenheizkörper, Plattenheizkörper.

Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Installationsleitungen Aufputz verlegt.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – HAUPTGEBÄUDE

Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt bzw. ersetzt im gegenständlichen Fall zum Teil die Beschreibung.

2.3.5.1 KELLERRÄUME

Die 3 Kellerräume sind über eine Kellertreppe mit Türe im Gang 1/Erdgeschoss erschlossen.

Wände: Verputzt und gemalt
Decken: Ziegelgewölbedecken
Böden: Betonoberfläche
Allgemein: Im gesamten Kellerbereich sind (deutliche) Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken an den Wänden erkennbar.
Kellertreppe: Betontreppe, Trittstufenoberfläche tlw. mit Holzdielen, 2 Kamin-Putztüren.

Kellerräume: Siehe Fotodokumentation, 1 Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler für die gesamte Liegenschaft im Kellerraum 2, Fensteröffnungen/Abwurfsschächte verschlossen.

2.3.5.2 ERDGESCHOSS

Wände: Verputzt und gemalt, tlw. verflies, tlw. mit Holz verkleidet.
Decken: Verputzt und gemalt, tlw. Schienengewölbedecke, tlw. mit Holz oder Dekorpaneelen verkleidet, tlw. abgehängte Gipskartondecke, gespachtelt und gemalt, mit integr. Beleuchtung.
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung zwischen Lager und HWR, Holz-Isolierglasfenster (BJ 2002), tlw. Holz-Isolierglas-Sprossenfenster, Fenster links und rechts vom Haupteingang mit schmiedeeisernem Gitter außen. Fensterbänke innen: Holz. Fensterbänke außen: Keine oder beschichtete Bleche.
Innentüren: Holz-Füllungstüren, tlw. mit Glasfüllung, glatte Holzwerkstofftüren, tlw. mit Zierleisten, mit Fertigzargen (furniert/lackiert), tlw. Stahltüren mit Stahlzarge.
Allgemein: Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden, vor allem im nicht unterkellerten Bereich.
Haupteingang: **Eingangstür:** Massivholztür mit Glasfüllung/Isolierverglasung, hervorragendes Holzportal mit integr. Schaukasten, Postkasten, bodenbündiger Fußabstreifer, Markise an der Hausfassade.
Foyer/Rezept: Terrazzo-Bodenbelag, offene Feuerstelle, E-Sicherungskasten/Unterputz, Brandmeldezentrale/defekt, Rezeption in Holz ausgebildet, offene Treppe in das 1. Obergeschoss (beim Befund mit Abdeckflies verhängt).
Aufenthaltsr.: Fliesenboden, der Aufenthaltsraum wurde nachträglich geteilt, mit einer Trockenbauwand/Ständerwände mit Rigipsverkleidung, offene Feuerstelle mit Sitzbank (verschlossen), Thekenbereich mit Unterschränken und Ablagefächer aus Holz.
Gastr./Stüberl: Klinker-Fliesenboden, Durchreiche zum Essplatz-Personal mit Holztürchen, Verbindungstür zur Tagesbar verschlossen, offener Türbogen zum Stüberl, im Stüberl Durchreiche zur Tagesbar mit Holztüren.

Gang 1:	Terrazzo-Bodenbelag, inaktive Steuerungsanlagen (Telefon, SAT, etc.), Ausblühungen und Putzschäden an den Wänden (siehe Foto 28), zum Parkplatz eine Außentür : Schmiedeeiserne Tür mit Ornament-Einscheibenverglasung, überdacht vom Balkon darüber.
Wirtschaftsr.:	Terrazzo-Bodenbelag, Wände tlw. verflies, 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur/ohne Wasserhahn, 1 Waschmaschinenanschluss.
Lagerraum:	Terrazzo-Bodenbelag, Wände tlw. verflies.
Küche:	Fliesenboden, Trennwand aus Holz-Glaskonstruktion zum Essplatz-Personal. Kücheneinrichtung Großteils in Edelstahl, diverse Herde und Geräte.
Essplatz-Pers.:	Fliesenboden, Tür zu Gang 1 verschlossen, Durchreiche zum Gastraum in der Holzverkleidung, Einbauschränke und Wandverkleidung, Essplatz mit gepolsterter Eckbank und Tisch.
Gang 2:	Fliesenboden, Wände tlw. verflies, E-Verteilerschrank Unterputz/ohne Tür, 1 Hauptstromzähler und 2 Subzähler (für unterschiedliche Geschosse/ Gebäudeteile), 1 Starkstromstecker, Revisionsöffnung für die Zentralheizung/Warmwasserpufferspeicher in der Decke (siehe Foto 36/39), Verbindungstür zur Tagesbar.
Heizraum:	Fliesenboden, Öl-Heizkessel (Viessmann/BJ 1990), Warmwasser-Pufferspeicher an der Decke montiert, die Ölheizung ist nur für das Hauptgebäude und dem Zwischengebäude.
Lager 1-4:	Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, Kühl- und Gefrierräume, Außentür zum Parkplatz – für Zu- und Ablieferung.
Studio:	Vom Parkplatz im Norden von Außen erschlossen: Betonierte Vorlegestufe, überdacht vom Balkon darüber, Außentür : Massivholztür mit Fensterausschnitt (Ornament-Isolierverglasung, BJ 2002), wurde innen 2023 saniert, Vinylboden, 1 Aufsatzwaschbecken mit Einhand-Mischarmatur aus der Wand, mit Unterschrank, nicht an der Zentralheizung angeschlossen, Beheizung nur mit Strom möglich.

2.3.5.3 1. OBERGESCHOSS

Wände/Decke:	Verputzt/gespachtelt und gemalt, tlw. mit Holz verkleidet.
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster (BJ 2002), Großteils mit Blumenkästen an der Fassade. Fensterbänke innen: Holz. Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren:	Glatte Vollbautüren mit Zierleisten, tlw. mit Glasfüllung, und Fertizargen (furniert), Großteils demontiert.
Treppenlauf:	Betontreppe mit Zwischenpodest, Teppichbelag entfernt, beidseitiger Holzhandlauf an der Wand.
Allgemein:	<u>Zimmer</u> ursprünglich alle mit SAT-, Telefon- und Radio-Anschluss. <u>Dusche/Bad/WC</u> : Fliesenboden, Wände raumhoch verflies. <u>WC</u> mit Hebeanlagen und mechanischer Entlüftungen. Räume Großteils „entkernt“: Bodenbeläge entfernt, Bodenoberfläche aus Holzfasertafeln, Sanitäreinrichtungen und Holzvertäfelungen entfernt etc. – siehe Fotodokumentation.

Laut Herrn Zlatic gab es in unterschiedlichen Räumen Wasserschäden durch gebrochene Wasserleitungen, wurden zwar saniert, aber man weiß nicht wann und wo der Nächste möglich ist.

- Stiegenh./Gang 1: Offene Treppe in das 1. Obergeschoss (beim Befund mit Abdeckflies verhängt), E-Sicherungskasten/Kleinverteiler Unterputz mit Holztürchen.
- Büro: Wasserinstallationen noch vorhanden.
- Zimmer 1: Besteht aus einem Vorraum, einem separaten WC, einem Badezimmer und einem Schlafzimmer, schadhafte Decken bzw. tlw. entfernt.
- Zimmer 2/3: Miteinander verbunden, keine Sanitärausstattung, Installationsleitungen tlw. freigelegt, Kaminofen für Festbrennstoffe in Zimmer 2.
- Zimmer 4: Waschbecken demontiert, Putzschäden an der Decke.
- Zimmer 5: Waschbecken, Trennwand und Sanitäreinheit demontiert, schadhafte Decke bzw. tlw. entfernt.
- Gang 2: Fenstertür zum Balkon im Nord-Westen.
- Balkon: Auskragende Holzkonstruktion, Holzdielenboden, Holzgeländer.
- Zimmer 6: Holzschiffboden, schadhafte Decken bzw. tlw. entfernt, **DU/WC:** 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Etagere und Spiegel, 1 Standtoilette mit Unterputz-Spülkasten, Hebeanlage, mechanische Entlüftung, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur.
- Zimmer 7: Holzschiffboden, 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, Etagere und Spiegel, die Wand dahinter verflies, **DU/WC:** 1 Standtoilette mit Unterputz-Spülkasten, Hebeanlage, mechanische Entlüftung, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur.
- Zimmer 8: Holzdielenboden, **DU/WC:** Waschbecken demontiert, Etagere und Spiegel, Standtoilette mit Unterputz-Spülkasten demontiert, Hebeanlage, mechanische Entlüftung, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur.
- Zimmer 9: Holzdielenboden, Waschbecken demontiert, Etagere und Spiegel, die Wand dahinter verflies, Nische mit Holz verkleidet, **DU/WC:** Standtoilette mit Unterputz-Spülkasten demontiert, Hebeanlage, mechanische Entlüftung, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur.
- Gang-WC: Klinker-Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, in der Wand zum Gang-Badezimmer ein Fenster zum Kippen mit Einscheibenverglasung.
- Gang-Badezi.: Fliesenboden, Wände ca. 1,20 m hoch, tlw. raumhoch verflies, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, darüber ein Spiegelschrank, abgemauerte Dusche mit bodennaher Duschtasse, Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur.

HINWEIS:

Wasser steht am Boden vor dem Waschbecken – vermutlich vom Heizkörper ausgetreten, lt. Herrn Zlatic sind die meisten Heizkörper defekt und müssten getauscht werden.

2.3.5.4 2. OBERGESCHOSS

Wände:	Holzriegelwände beidseitig mit Holz verkleidet, Wandfliesen tlw. entfernt.
Decke:	Mit Holz verkleidet.
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster, Fensterbänke innen: Holz, Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren:	Glatte Vollbautüren mit Zierleisten, tlw. mit Glasfüllung, und Fertizargen (furniert), Großteils demontiert.
Treppenlauf:	Holz Wangentreppe mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Teppichbelag entfernt, massive Brüstung mit Holzhandlauf.
Allgemein:	<u>Zimmer</u> ursprünglich alle mit SAT-, Telefon- und Radio-Anschluss. <u>Dusche/Bad/WC</u> : Fliesenboden, Wände tlw. verflies, mechanische Entlüftungen. Räume Großteils „entkernt“: Bodenbeläge entfernt, Bodenoberfläche Großteils aus Holzfaserplatten, Sanitäreinrichtungen und Holzvertäfelungen entfernt etc. – siehe Fotodokumentation.

Stiegenh./Gänge: Offene Treppe in das Dachgeschoss, Holzgeländer zum Treppenlauf.

Abstellraum:	E-Verteilerschrank Aufputz/ohne Abdeckung, tlw. mit Schraubkappensicherungen, lt. Herrn Zlatic Absperrventile für die Zentralheizung (siehe Foto 91).
S/W-Balkon:	Den Zimmern 1 bis 4 ist ein Balkon vorgelagert: Überdacht, auskragende Holzkonstruktion, Holzdielenboden, Holzgeländer.
Zimmer 1:	Vorraum: Fertigparkettboden, Bad/WC: Eingemauerter Badewanne mit Zweihand-Mischarmatur, die Wand dahinter neu verflies, sonst alles demontiert, Zimmer: Fertigparkettboden nur tlw. verlegt, schadhafte Boden bzw. tlw. entfernt (auch wg. einem Wasserrohrbruch).
Zimmer 2:	Vorraum: kein Bodenbelag, Bad/WC: Fliesenboden, eingemauerter Badewanne mit Zweihand-Mischarmatur, sonst alles demontiert, Zimmer: Fertigparkettboden.
Zimmer 3:	Vorraum: Fertigparkettboden, DU/WC: Fliesenboden, Duschtasse mit Einhand-Mischarmatur, Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Standtoilette tlw. demontiert, Zimmer: Fertigparkettboden.
Zimmer 4:	Vorraum: Fertigparkettboden, Bad/WC: Fliesenboden, eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur, Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, Zimmer: Fertigparkettboden.
Zimmer 5+6:	Bodenaufbau und Wände wurden nahezu komplett entfernt, ausgenommen Teile von Zimmer 5, lt. Herrn Zlatic auch wegen einem Wasserrohrbruch.

- Zimmer 7: **Vorraum:** Fertigparkettboden, **DU/WC:** kein Bodenbelag, alles demontiert, **Zimmer:** Fertigparkettboden.
- N/O-Balkon: Den Zimmern 8 und 9 ist ein Balkon vorgelagert: Überdacht, auskragende Holzkonstruktion, Holzdielenboden, Holzgeländer, konnte bei der Befundaufnahme nicht betreten werden.
- Zimmer 8: **Vorraum:** Fertigparkettboden, **DU/WC:** kein Bodenbelag, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, sonst alles demontiert, **Zimmer:** kein Bodenbelag, schadhafte Boden bzw. tlw. entfernt.
- Zimmer 9: **Vorraum:** Fertigparkettboden, **Bad/WC:** kein Bodenbelag, eingemauerte Badewanne, sonst alles demontiert, **Zimmer:** Fertigparkettboden.
- Zimmer 10: **Vorraum:** Fertigparkettboden, **Bad/WC:** kein Bodenbelag, eingemauerte Badewanne mit Zweihand-Mischarmatur, sonst alles demontiert, **Zimmer:** Fertigparkettboden.
- Zimmer 11: **Vorraum:** Fertigparkettboden, **Bad/WC:** kein Bodenbelag, eingemauerte Badewanne mit Zweihand-Mischarmatur, sonst alles demontiert, **Zimmer:** Fertigparkettboden – keine Fotos.

2.3.5.5 DACHGESCHOSS

- Wände/Dachschrägen:** Holzriegelwände beidseitig mit Holz verkleidet.
- Decke:** Mit Holz verkleidet.
- Fenster:** Holz-Isolierglasfenster, Fensterbänke innen und außen.
- Innentüren:** Glatte Vollbautüren mit Zierleisten und Fertigzargen (furniert).
- Treppenlauf:** Gewendelte Holzwangetreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Teppichbelag entfernt, Holzgeländer im Treppenauge.
- Stiegenhaus: Teppichboden, Dachflächenfenster (schadhaft), Holzgeländer zum Treppenlauf.
- Wirtschaftsr.: PVC-Bodenbelag, Eckbereich ca. 70 cm höher als Bodenniveau, mit Ablagefläche, kleines Fenster im Firstbereich, 1 Niro-Ausgussbecken mit Zweihand-Mischarmatur, Haustelefon an der Wand montiert, Waschmaschinenanschluss, Holzschiebetüre in der Wand laufend zum Wäscheraum.
- Wäscheraum: PVC-Bodenbelag, Dachflächenfenster (schadhaft), Eckbereich ca. 70 cm höher als Bodenniveau, mit Holz verkleidet, kleines Fenster im Firstbereich, Zugang/Einstiegs Luke in der Decke zum Spitzboden/Dachraum, konnte bei der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.
- Gang: PVC-Bodenbelag.
- Abstellraum 1: PVC-Bodenbelag, Wandöffnung mit Insektenschutzgitter zur Belüftung vom Dachraum.
- Vorraum: Fliesenboden, Installationsleitungen und Absperrventile hinter der Stahlblechtür und der Holzverkleidung, Sauna-Steuerungspaneel an der Wand.

Sauna:	Fliesenboden, Holztüre mit Fensterausschnitt, E-Saunaofen (Saunamatic), Liege- und Sitzbänke für ca. 3-4 Personen.
WC:	Fliesenboden, Wände bis zur Dachschräge mit PVC-Belag verkleidet, Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.
Kneipraum:	PVC-Bodenbelag mit Bodenablauf, Wasseranschlüsse, Eckbereich/Nische ca. 70 cm höher als Bodenniveau, mit Teppichboden, kleines Fenster im Firstbereich.
Dusche:	Gesamte Raum mit PVC-Bodenbelag verkleidet, Bodenablauf, Massagedüsen, Duschgarnitur mit Thermostatarmatur, Lüftungsöffnung in der Wand.
Ruheraum:	Teppichboden, Eckbereich ca. 70 cm höher als Bodenniveau, mit Teppichboden, kleines Fenster im Firstbereich, Zugang/Einstiegs Luke zum Spitzboden/Dachraum in der Decke geöffnet.
Garderobe:	Teppichboden, Einbauschränke mit Sitzbänken aus Holz.
Zimmer:	Teppichboden, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, Dachflächenfenster (schadhaft).

2.3.6 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – ZWISCHENGEBÄUDE

Eingangsber.:	Massivholztür mit Glasfüllung/Isolierverglasung, Natursteinboden, Stützwand/ Bruchsteinmauerwerk zur Straße unverputzt.
Vorraum:	Terrazzo-Fliesenboden.
Tagesbar:	Fliesenboden, Trennwand als Holz-Glaskonstruktion zum Speisesaal - faltbare Türelemente, Thekenbereich mit Niro-Arbeitsplatte, Unterschränken und Ablagefächer aus Holz, Holz-Dekor balken mit integr. Beleuchtung, Be- und Entlüftungstechnik in der Decke, Holz-Glaskonstruktion als Schiebetür zum Verbindungsgang – Eingangsbereich/Treppenhaus in das 1. Obergeschoss vom Nebengebäude.
Speisesaal:	Fliesenboden, freistehender Kaminofen mit offener Feuerstelle in der Mitte des Raumes, die Holzelemente/Einrichtung sind zum Teil mit weißen Schimmel befallen (siehe Foto 168-171), Holz-Dekor balken mit integr. Beleuchtung, Be- und Entlüftungstechnik mit Holz verkleidet.
WC-Anlage:	Klinker-Fliesenboden in den Vorräumen und im Damen-WC, in den restlichen WC's Feinsteinzeugfliesen an Boden und Wänden, mechanische Entlüftung in den fensterlosen Räumen. <u>Vorraum 2/Herren-WC:</u> Waschbecken demontiert, über diesen Vorraum ist auch das Damen-WC erschlossen, <u>WC:</u> 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, <u>Pissoir:</u> 1 Niro-Wandurinal, Spülung ein mit Sensorschalter. <u>Vorraum 3/Damen-WC:</u> Waschbecken demontiert, <u>WC 1:</u> Standtoilette und Spülkasten demontiert, <u>WC 2:</u> verschlossen.
Verbindungsg.:	Klinkerfliesenboden, Brandschutztür mit Druckstangengriff zum Eingangsbereich/Treppenhaus das in das 1. Obergeschoss vom Nebengebäude führt.

Eingang/TH: Holz-Isolierglasfenster und Fenstertüre als Hauseingang (BJ 1985), Klinkerfliesenboden, **Treppenlauf**: Gewendelte Betontreppe, Tritt- und Setzstufen mit Klinkerfliesen-Oberfläche, massives Vollholzgeländer.

2.3.7 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIG - NEBENGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

Fundament: Flachgründung aus Beton.

Wände: EG/Stall in Massivbauweise errichtet, verputzt und gemalt, 1. OG bis zum Dachboden in Holz-Riegelbauweise, beidseitig mit Holz verkleidet.

Decken: Schienengewölbedecken, Betondecken, Holzbalkendecken.

Dach: Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Bitumenschindel, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.

Heizung/WW: **Keine Zentralheizung**, die Räume werden separat geheizt: **Elektroheizung** mit Wandkonvektoren und Heizlüfter.
Warmwasseraufbereitung mit zentralen E-Warmwasserboiler im EG/Technikraum für das gesamte Gebäude.

Allgemein: Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt.

2.3.8 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – NEBENGEBÄUDE

2.3.8.1 TECHNIKRAUM, STALLFLÄCHEN UND HEUSTADEL

2.3.8.1.1 ERDGESCHOSS

Technikraum: Vom Parkplatz im Norden von Außen erschlossen: **Außentür**: zweiflügelige Holztür-Lattentür, innen mit Steinwolle/XPS-Platten verkleidet, mit Bogenschloss, Betonboden, tlw. Gipskartondecke und Holz-Unterkonstruktion, E-Warmwasserboiler aus Stahlblech mit Schaltkasten/Steuerung, Be- und Entlüftungsanlage für den Saal im 1. OG und das Hauptgebäude:
Öllager: Betonschacht unter dem Technikraum: Einstiegsöffnung mit Stahlblechabdeckung, Leiter zum runter gehen, 4 Heizöltanks aus Stahlblech (verrostete und veraltet).

Zubau/Lagerpl.: Richtung Parkplatz angebaut: Holz-Riegelbau außen auf 2 Seiten mit Brettern verkleidet, flaches Satteldach, Dacheindeckung mit Bitumenschindel, Betonboden, tlw. Klinkerfliesen, bei der Befundaufnahme Unterstellplatz für eine Kühlzelle (defekt, wurde nicht geöffnet).

Stallflächen: **Außentür**: Schiebtür aus Holz mit Fenster/Drahtglas, Betonboden, Schienengewölbedecke tlw. unterstützt mit Stahlstützen, massive Putzschäden an Decken und Wände, Stahlfenster mit Einscheiben-Verglasung/Lamellen/Drahtgitterglas.
Stalleinbauten: betonierte Futtertröge, Liegeflächen mit Anhängenvorrichtung und Boxen aus Rundstahl/Formrohrkonstruktionen für Nutztierhaltung/Kleintierhaltung.

HINWEIS:

Die gesamten Stallflächen waren bei der Befundaufnahme mit Gegenständen überfüllt und zugestellt, darunter Abfall, nicht mehr verwendbares Inventar, defekte Gerätschaften und andere nicht näher erkennbare Gegenstände und Materialien.

Eine Begehung bzw. eine Befundaufnahme in den Räumen war daher nur sehr eingeschränkt möglich – siehe **Fotodokumentation**.

2.3.8.1.2 HEUSTADEL- UND FUTTERLAGER

Im Nordwesten des Nebengebäudes verbliebener Heustadel mit Silo-Abauten, tlw. überdacht, Einfahrt im Süden von der Erschließungsstraße auf 1. Obergeschossniveau.

Einfahrtstor: Schiebetür/Holzbrettertür. Holzriegelwände, außen mit vertikalen Brettern verkleidet, Zwischenboden mit Holzbalken und Holzdielen drauf, Untersicht auf die Dachkonstruktion, mit Sparren, Pfetten und Dachlatten, Dacheindeckung mit Welleternit, Lichtstrom eingeleitet, Holzdielenboden, abgegrenzter Bereich aus Pressspanplatten mit Lattenboden für Heulagerung/Heubelüftung, mit Ventilator an der Außenwand.

2.3.8.2 SAAL- UND ZIMMERFLÄCHEN

2.3.8.2.1 1. OBERGESCHOSS

Wände: Holzriegelwände beidseitig mit Holz verkleidet, tlw. verputzt und gemalt.
Decke: Mit Holz verkleidet, im Saal sichtbare Holzbalkendecke mit dekorativer Holzverkleidung.
Fenster: Holz-Isolierglasfenster (BJ 1985), tlw. mit Ornamentverglasung, Fensterbänke innen: Holz, Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren: Glatte Vollbautüren mit Zierleisten, tlw. mit Glasfüllung/Ornamentglas, und Fertizargen (furniert).

TH/Foyer/Gard.: Klinkerfliesenboden, offene Holzwangentreppe in das 2. OG, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer im Treppenauge, Holzhandlauf an der Wand, Garderobebereich mit Abstellraum, E-Sicherungskasten Unterputz mit Holztürchen.

Saal: Fertigparkettboden, E-Sicherungskasten/Kleinverteiler Unterputz mit Holztürchen, Be- und Entlüftungstechnik mit Holz verkleidet, Lautsprecheranlage, Telefon- und Sat-Anlage, im Süden, Straßenseite, eine **Außentür:** Holz-Isolierglasfenstertür/versperrbar.

Sessellager: Fertigparkettboden.

WC-Damen: Klinkerfliesenboden, **Vorraum:** 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, **WC 1+2:** Je eine Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung.

WC-Herren: Klinkerfliesenboden, **Vorraum:** 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur. **Pissoir:** 3 Urinale mit Sensorschalter und Trennwand, **WC:** Wandtoilette mit Unterputz-Spülkasten, mechanische Entlüftung.

2.3.8.2.2 2. OBERGESCHOSS

Wände:	Holzriegelwände beidseitig mit Holz verkleidet.
Decke:	Mit Holz verkleidet.
Böden:	Gang und Zimmer: Teppich, DU/WC: PVC-Belag.
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 1985).
Innentüren:	Glatte Vollbautüren mit Zierleisten, tlw. mit Glasfüllung/Ornamentglas und Fertigzargen (furniert).
Allgemein:	<u>Zimmer</u> alle mit SAT-, Telefon- und Radio-Anschluss. <u>DU/WC:</u> mechanische Entlüftung.
TH/VR/Gang:	Offene Holzwangentreppe in das 3. OG, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer im Treppenauge, Holzhandlauf an der Wand, E-Sicherungskasten Unterputz mit Holztürchen.
Zimmer 1:	Zimmer, DU/WC: Wandtoilette mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur, PVC-Belag an der Wand.
S/O-Balkon:	Den Zimmern 2 bis 4 ist ein Balkon vorgelagert: Überdacht, Holzkonstruktion, Holzdielenboden, Holzgeländer mit Blumenkästen.
Zimmer 2:	Vorraum, Zimmer, Bad/WC: Wandtoilette mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, Komplett-Duschkabine.
Zimmer 3/4:	Vorraum, Zimmer, Bad/WC: Wandtoilette mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur, PVC-Belag an der Wand.
Zimmer 5:	Zimmer, Bad/WC: Wandtoilette mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur, PVC-Belag an der Wand.

2.3.8.2.3 3. OBERGESCHOSS

Wände:	Holzriegelwände beidseitig mit Holz verkleidet.
Decke/Dachschräge:	Mit Holz verkleidet.
Böden:	Gang und Zimmer: Teppich, DU/WC: PVC-Belag.
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster und Fenstertüren (BJ 1985).
Innentüren:	Glatte Vollbautüren mit Zierleisten, tlw. mit Glasfüllung/Ornamentglas, und Fertigzargen (furniert).
Allgemein:	<u>Zimmer</u> alle mit SAT-, Telefon- und Radio-Anschluss. <u>DU/WC:</u> mechanische Entlüftung.
TH/VR/Gang:	E-Sicherungskasten Unterputz mit Holztürchen, Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in der Decke.
Zimmer 1:	Zimmer, Bad/WC: Wandtoilette mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur, PVC-Belag an der Wand.

S/O-Balkon: **Den Zimmern 2 bis 4** ist ein Balkon vorgelagert: Überdacht, Holzkonstruktion, Holzdielenboden, Holzgeländer mit Blumenkästen.

Zimmer 2/3/4: **Vorraum, Zimmer, Bad/WC:** Wandtoilette mit Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur, PVC-Belag an der Wand.

Zimmer 5: **Zimmer, Bad/WC:** Wandtoilette mit Unterputzpülkasten, Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglasduschwand, Zweihand-Mischarmatur und Duschgarnitur, PVC-Belag an der Wand.

2.3.8.2.4 DACHBODEN

Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in Stahlblechausführung (Minka) vom Gang, Bodenoberfläche mit begehbaren Feuerschutzplatten, Holzdachstuhl mit Pfetten, Sparren und Rauschalung, kein Strom/Lichtstrom installiert, Öffnungen mit Insektenschutzgitter.

2.3.9 AUSSENANLAGEN

Befestigung: Traufpflaster tlw. aus Beton, Park- und Zufahrtsflächen im Norden aus Betonsteinpflaster.

Freiflächen: Nordwestliche Fläche: Von Süd nach Nord leicht geneigte Fläche, tlw. Wiesenflächen, Großteils Betonierte Flächen (Mistlager, Fahrsilo).

2.3.10 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Beim „Adamhof“ handelt es sich um einen altbestehenden Gasthof mit Fremdenzimmer, mit zum Teil schadhafter und veralteter Bausubstanz/Ausstattung und damit verbundener unzeitgemäßer Nutzungsmöglichkeit.

Der Bau- und Sachzustand der Gebäude, der Böden und Wände, der Innenausstattung und die sanitären Einrichtungen sind unzeitgemäß und zum Teil schadhaft, und veraltet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde zu wenig getan, außerdem ist es seit über 3 Jahren ungenutzt/unbewohnt.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden und Decken durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss und den nicht unterkellerten Erdgeschossen/Stall. Diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Die sichtbaren und der Witterung ausgesetzten Holzkonstruktionen sind zum größten Teil stark abgewittert und tlw. schadhaft.
- Dazu kommt noch eine Elektrik und veraltete Installations- und Heiztechnik, die sich nicht im heute erforderlichen Standard befindet.
- Wasserschäden durch Wasser- und Heizleitungen sind in mehreren Bereichen des Hauptgebäudes bereits aufgetreten, dadurch Putzschäden, beschädigte Deckenaufbauten usw.
- Die Dacheindeckungen sind in den nächsten Jahren dringend zu sanieren/erneuern.
- Schimmel auf den Holzelementen/Einrichtung im Zwischengebäude.
- Alle Gebäude entsprechen nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz.

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.

Schimmel: Bei der Entstehung von Schimmel spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

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

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde seit den letzten Baumaßnahmen an den Gebäuden zu wenig getan, umfangreiche und tlw. dringende Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind in der nächsten Zeit erforderlich.

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.

Der Verkehrswert von gewerblich genutzten Liegenschaften, wie im gegenständlichen Fall, wird in der Regel nach dem **ERTRAGSWERTVERFAHREN** ermittelt, da es sich um eine Liegenschaft handelt, die einen Ertrag abwirft. Man geht davon aus, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht.

Im gegenständlichen Fall stellt sich die Sachlage jedoch wie folgt dar:

- Das betreffende Objekt befindet sich derzeit zum Teil in einer Umbauphase.
- Das eingereichte Bauverfahren ist noch nicht abgeschlossen.
- Es gibt keinen aufrechten Betrieb und auch keine Gewerbebewilligungen.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheit und variablen Einflussfaktoren ist eine seriöse Darstellung der anzusetzenden Erträge nicht möglich.

Daher ist im gegenständlichen Fall 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**.

Kaufinteressenten orientieren sich in diesem Stadium an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Bei Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, **wo im gegenständlichen Fall auch der Käufermarkt zu sehen ist**, sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung **als Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem BODENWERT und dem BAUWERT DES GEBÄUDES sowie dem WERT DER AUSSENANLAGEN bestimmt.

Der BODENWERT wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind Werte oder Kaufpreise zu verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Ausgangsbasis für den BAUWERT des Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit derselben Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=NEUWERT).

Der NEUBAUWERT wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die TECHNISCHE WERTMINDERUNG reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommen (Nutzungsfähigkeit). Die angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer bleibt unberührt, die Restnutzungsdauer wird unter **Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren) bestimmt**.

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

		RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																						
		relatives Alter a (A/GND) in % der GND																						
		≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0		
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100
			1,5	55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2	50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80
			2,5	45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3	40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60
			3,5	35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4	30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40
			4,5	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert		5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 534

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

Wäre diese Einschätzung nach den Gegebenheiten nicht möglich oder zu unsicher, kann das Ergebnis durch eine wirtschaftliche und bauliche Analyse des Objektes bei Einbeziehung weiterer Kriterien verfeinert bzw. vertieft werden.

Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichsverfahrens 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 Töplitsch**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

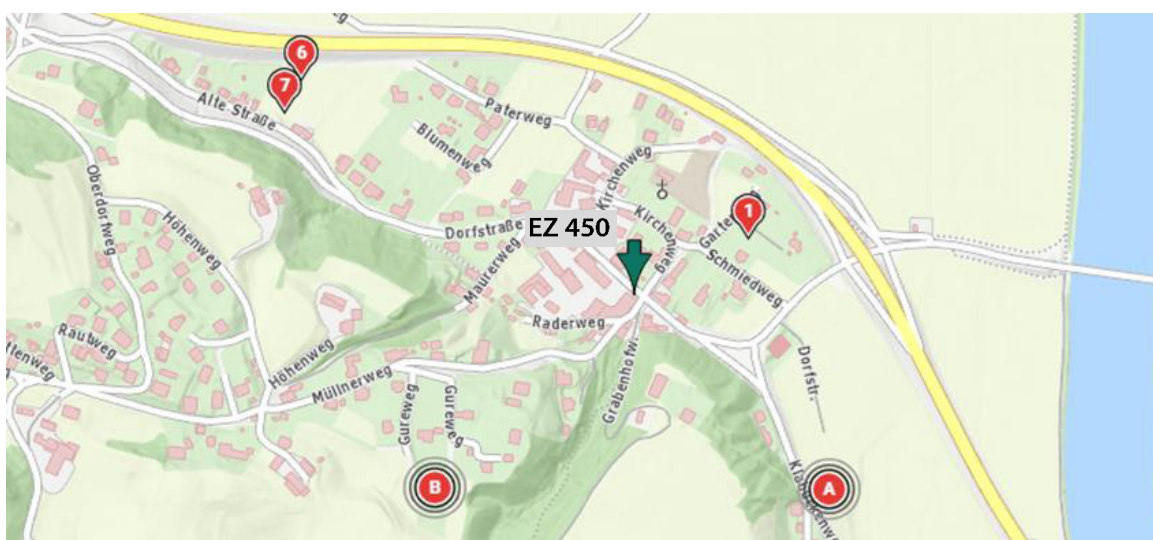


Abbildung 6: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

Daten zu Wohnbauland in der Marktgemeinde Weißenstein:

Minimum:	€	27,45/m ²
Maximum:	€	87,00/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		27
Stichtag:		31.12.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	58,55/m²
Veränderung 2020/2024	€	+0,82 % p.a.

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

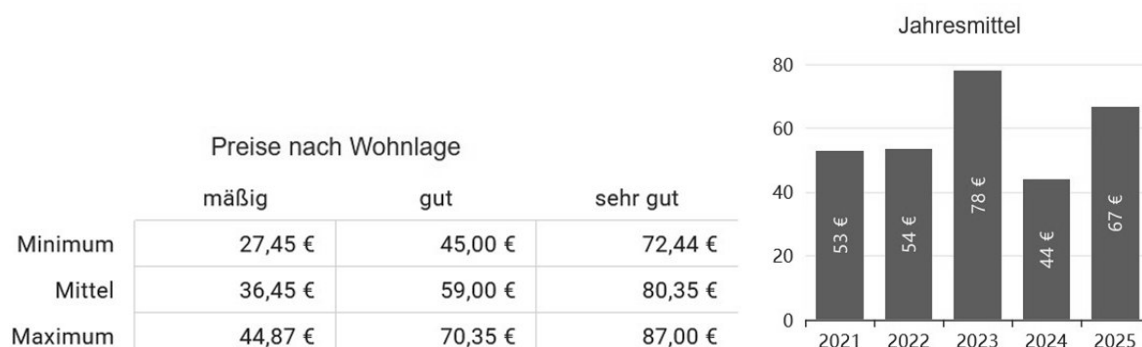
Zur Ableitung des Preisbildes wurden insgesamt **7 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 18.02.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 0,82 %**, herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Töplitsch	6169	2023	15.12.2022	446/2	1.086,00	100.000,00	102.606,56	94,48
2/A	Töplitsch	10808	2021	15.11.2021	463/5	1.000,00	45.000,00	46.572,02	46,57
3/A	Töplitsch	5760	2021	27.05.2021	463/5	1.545,00	75.000,00	77.909,65	50,43
4/B	Töplitsch	5233	2025	11.06.2025	539/5	995,00	70.000,00	70.396,04	70,75
5/B	Töplitsch	3903	2021	16.04.2021	539/5	995,00	56.715,00	58.967,48	59,26
6	Töplitsch	2946	2024	02.04.2024	722/3	1.161,00	58.050,00	58.945,35	50,77
7	Töplitsch	5821	2022	10.05.2022	722/2	965,00	69.900,00	72.065,67	74,68

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 63,85/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 € 64,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in der Marktgemeinde Weißenstein (Quelle: Quelle: immonet.ZT) wie folgt:



Der festgesetzte **Bauland-Preis** von **€ 64,00/m²** liegt demnach bei **guter Lage zwischen Mittel und Maximum** der Marktanalyse.

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 450: 1.867,00 m²

Bodenwert	1.867,00 m ² x € 64,00	€ 119.488,00
-----------	-----------------------------------	--------------

Gerundeter Bodenwert	€ 119.500,00
----------------------	--------------

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.

HAUPTGEBÄUDE:

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
Kellergeschoss:	~ 8,00 m x 5,00 m + 9,50 m x 3,50 m =	73,25 m ²
Erdgeschoss:	20,10 m x 15,00 =	301,50 m ²
1. Obergeschoss:	20,10 m x 15,00 =	301,50 m ²
2. Obergeschoss:	20,10 m x 15,00 =	301,50 m ²
Dachgeschoss:	19,90 m x 8,10 =	161,19 m ²

ZWISCHENGEBÄUDE:

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
Erdgeschoss:	~ (28,00 m x 19,00 m)/2 =	266,00 m ²

NEBENGEBÄUDE – STALLFLÄCHEN:

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
Erdgeschoss:	19,61 m x 17,30 m – (4,28 m x 4,06 m)/2 =	330,56 m ²
1. Obergeschoss/Heustadl:	19,61 m x 7,80 m =	152,96 m ²

NEBENGEBÄUDE – SAAL- UND ZIMMERFLÄCHEN:

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
1. Obergeschoss/Saal:	19,61 m x 9,50 m – (4,28 m x 4,06 m)/2 =	177,61 m ²
2. Obergeschoss:	19,61 m x 9,50 m – (4,28 m x 4,06 m)/2 =	177,61 m ²
3. Obergeschoss:	19,61 m x 9,50 m – (4,28 m x 4,06 m)/2 =	177,61 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, 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**.

3.2.2.3.1 HAUPTGEBÄUDE/ZWISCHENGEBÄUDE

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
4	5	5	5,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 50 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 5,0 (höchstens kurzfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 50 Jahre (Gaststätten/Hotels)

50/50 = 100 % (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 5,0 NF 20 % RND:
 0,20 x 50 = 10,00 Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 10 Jahre
 Fiktives Alter: 40 Jahre

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

3.2.2.3.2 NEBENGEBÄUDE

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
4	4	4	4,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 40 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 4,0 (eingeschränkt aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 50 Jahre (Gaststätten/Hotels)

$40/50 = 80\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 4,0 NF 30 % RND:
 $0,30 \times 50 = 15,00$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Fiktives Alter: 35 Jahre

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

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **exklusive Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Unternehmern oder gewerblichen Vermietern 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.

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Bruttogrundfläche (BGF) bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile:

Zentralheizung, Feuerstelle, Kaminöfen, Balkone, kleinere Anbauten, Sanitärausstattung, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz, sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Ausbaugrades.

Die Gasthof- und Küchenausstattung sowie die Zimmereinrichtung sind bei der gegenständlichen Bewertung in den Herstellkosten enthalten.

Laut **BKI BAUKOSTEN 2025** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie **Hotels/Gaststätten, excl. USt.**, auf **€ 1.614,00 bis 2.294,00/m² BGF**.

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für 2025 mit 1,103 angegeben.

Die Normalherstellkosten sind demnach zwischen **€ 1.780,00 bis € 2.530,00/m² BGF**.

3.2.2.4.1 HAUPTGEBÄUDE/ZWISCHENGEBÄUDE

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise werden im gegenständlichen Fall **€ 1.850,00 /m² excl. USt. als Richtpreis** für das **Erdgeschoss** angesetzt.

Für die **Kellerräume** werden **40 %**, für die **Obergeschosse 70 %** (unter Berücksichtigung des vorgefundenen Ausbaugrades) und für das **Dachgeschoss 95 %** (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte:

HAUPTGEBÄUDE:

Kellerräume:	73,25 m ²	x	740,00	€	54.205,00
Erdgeschoss:	301,50 m ²	x	1.850,00	€	557.775,00
1. Obergeschoss:	301,50 m ²	x	1.295,00	€	390.442,50
2. Obergeschoss:	301,50 m ²	x	1.295,00	€	390.442,50
Dachgeschoss:	161,19 m ²	x	1.757,50	€	283.291,43

ZWISCHENGEBÄUDE:

Erdgeschoss:	266,00 m ²	x	1.850,00	€	<u>492.100,00</u>
--------------	-----------------------	---	----------	---	-------------------

NEUBAUWERT					€	<u>2.168.256,43</u>
-------------------	--	--	--	--	---	---------------------

Wertminderung (linear/NF Verfahren; 40/50*100) 80,00 % vom Neubauwert					€	<u>-1.734.605,14</u>
---	--	--	--	--	---	----------------------

BAUWERT					€	<u>433.651,29</u>
----------------	--	--	--	--	---	-------------------

Gerundeter BAUWERT					€	433.700,00
---------------------------	--	--	--	--	---	-------------------

3.2.2.4.2 NEBENGEBÄUDE

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise werden im gegenständlichen Fall **€ 1.700,00 /m² exkl. USt. als Richtpreis** für das **1. Obergeschoss/Saal** angesetzt.

Für das **Erdgeschoss/Stall** werden **60 %**, für das **1. Obergeschoss/Heustadel** werden **40 %** (inkl. Heubelüftung, Raumhöhe über 2 Geschosse, Dachstuhl und Dacheindeckung), für das **2. Obergeschoss** werden **85 %** und für das **3. Obergeschoss** **95 %** (inkl. Dachboden, Dachstuhl und Dacheindeckung) vom Richtpreis angesetzt.

NEBENGEBÄUDE:

Erdgeschoss/Stall:	330,56 m ²	x	1.020,00	€	337.171,20
1. Obergeschoss/Heustadel:	152,96 m ²	x	680,00	€	104.012,80
1. Obergeschoss/Saal:	177,61 m ²	x	1.700,00	€	301.937,00
2. Obergeschoss:	177,61 m ²	x	1.445,00	€	256.646,45
3. Obergeschoss:	177,61 m ²	x	1.615,00	€	286.840,15

NEUBAUWERT € 1.286.607,60

Wertminderung (linear/NF Verfahren; 35/50*100) 70,00 %
vom Neubauwert € -900.625,32

BAUWERT € 385.982,28

Gerundeter BAUWERT € 386.000,00

3.2.2.5 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung usw.) werden von der Sachverständigen mit **1,3 %** der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: 819.700,00/100*1,3 € 10.656,10

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN € 10.700,00

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert € 119.500,00

Bauwert Hauptgebäude/Zwischengebäude € 433.700,00

Bauwert Nebengebäude € 386.000,00

Bauwert Außenanlagen € 10.700,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 450 € 949.900,00

3.3 ERGEBNIS

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

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Bei diesem Objekt handelt es sich um einen umfangreichen Gebäudekomplex (mit Stallflächen, Heustadl usw.) das vom Markt jedoch nicht entsprechend honoriert wird. **Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes** liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die Gebäude anders gebaut hätte.
- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.10 Bau- und Erhaltungszustand**.
- Das Bauansuchen vom 08.06.2017 ist noch nicht erledigt bzw. gibt es keinen Baubescheid und stellt somit ein „offenes Verfahren“ dar.
- Die erforderlichen Entrümpelungs- und Entsorgungskosten kosten sowie der schlechte Gesamteindruck.

Unter Berücksichtigung **aller Faktoren** ist eine **schlechte Verkäuflichkeit** für dieses Objekte zu erwarten, daher wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	gut	befriedigend	eingeschränkt	schwierig	schlecht/keine
Marktanpassungsabschlag	0%	0 -5%	10 - 20 %	30 - 40%	60%
					60%

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 949.900,00
Abzüglich Wertabschlag 60 %	€ -569.940,00
Verkehrswert	€ 379.960,00

**Der gerundete VERKEHRSWERT der EZ 450, KG 75214 Töplitsch,
Dorfstraße 5, 9722 Töplitsch, BG Villach, beträgt zum Bewertungsstichtag 18.02.2026**

exkl. USt. € 380.000,00

In Worten: dreihundertachtzigtausend Euro

Pusarnitz, am 20.03.2026



.....
die allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

Lageplan

Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Baubescheide und Baubeschreibungen

Kontoauszug der Marktgemeinde Weißenstein

Kontoblatt der Verwaltungsgemeinschaft Villach

Einheitswertbescheid

Dienstbarkeitsvertrag TZ 476/1989