



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

GZ: 6 E 19/25d

BEZIRKSGERICHT SPITTAL AN DER DRAU

Schillerstraße 1

9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:

Edwin Pieter Hendrik ALBLAS

geboren am 23.01.1969

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes **der Liegenschaft EZ 542, KG 73306 Mallnitz,**
149/1181-Anteile, B-LNr 105, TOP S 1 Gaststätte,
Mallnitz 40, 9822 Mallnitz, BG Spittal an der Drau.

BETREIBENDE PARTEI:

WEG Mallnitz 40/3 Gemen, 9822 Mallnitz
Vertr.d. Ostt.gemeinn. Wohnungs- u. Siedlungsgen.reg.GenmbH
Emanuel von Hibler-Straße 1, 9900 Lienz

VERTRETEN DURCH:

Dr. Kristina Gruber-Mariacher
Rosengasse 13, 9900 Lienz

VERPFLICHTETE PARTEI:

Edwin Pieter Hendrik ALBLAS
geboren am 23.01.1969
Mallnitz 164, 9822 Mallnitz

WEGEN:

€ 7.288,29 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der 149/1181-Anteile, TOP S 1 Gaststätte exkl. USt.	€ 170.000,00
	WERT ZUBEHÖR exkl. USt.	€ 10.000,00

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	NUTZWERTGUTACHTEN und BERICHTIGUNG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	4
1.3.4	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.5	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.6	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.7	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	7
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	7
2.2	LIEGENSCHAFT	10
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	10
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.2.3	GEFAHRENZONEN	12
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	13
2.3.1	ALLGEMEINDE BESCHREIBUNG	13
2.3.2	ENERGIEAUSWEIS	15
2.3.3	ZUBEHÖR	16
2.3.4	WOHNUNGSEIGENTUMSANTEILE – TOP S 1 GASTSTÄTTE	16
2.3.4.1	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	16
2.3.4.2	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	17
2.3.4.3	HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.	17
2.3.4.4	BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN	17
2.3.5	ALLGEMEINFLÄCHEN	19
2.3.6	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	19
3.	GUTACHTEN	20
3.1	ALLGEMEINES	20
3.2	VERGLEICHSWERT der LIEGENSCHAFT	21
3.2.1	VERFAHREN	21
3.2.2	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	21

3.2.3	VERGLEICHSPREISE	22
3.2.4	ZUBEHÖR	23
3.3	ERGEBNIS	24
3.3.1	VERKEHRSWERT	24
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	25
4.1	FOTODOKUMENTATION	26

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der Anteile an der Liegenschaft EZ 542, KG 73306 Mallnitz, 149/1181-Anteile, B-LNr 105, TOP S 1 Gaststätte, Mallnitz 40, 9822 Mallnitz**, BG Spittal an der Drau, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Spittal an der Drau, Abteilung 6, Mag. Christian Morak, Richter, vom 29.01.2026.

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

05.03.2026 – 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 05.03.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.15 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Frau Dr. Kristina Gruber-Mariacher	- RA, Vertreterin der betreibenden Partei
Frau Manuela Keuschnig	- von der Hausverwaltung OSG-Lienz
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Bei der Hausverwaltung der Liegenschaft:
OSG Lienz - Osttiroler gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H, 9900 Lienz, Emanuel von Hibler-Straße 1.
- 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.
- Die Angaben bzw. Auskünfte von Frau Manuela Keuschnig/Hausverwaltung OSG-Lienz bei der Befundaufnahme.

1.3.3 NUTZWERTGUTACHTEN und BERICHTIGUNG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1.3.4 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.5 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).

1.3.6 FOTODOKUMENTATION

1.3.7 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2025, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 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 Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung, wie im gegenständlichen Fall,** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

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 - 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

EIGENTÜMER: Edwin Pieter Hendrik Alblas

B-LNr 105 ANTEIL: 149/1181 Wohnungseigentum an TOP S 1 - Gaststätte im Kellergeschoss.

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

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73306 Mallnitz

EINLAGEZAHL 542

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 105 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6075/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

PKW = Abstellplätze für KFZ

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
--------	---	--------------	--------	-------------

13/17		GST-Fläche	857	
-------	--	------------	-----	--

		Bauf. (10)	105	
--	--	------------	-----	--

		Sonst(40)	752	
--	--	-----------	-----	--

.160		GST-Fläche	660	
------	--	------------	-----	--

		Bauf. (10)	359	
--	--	------------	-----	--

		Bauf. (20)	301	Mallnitz 40
--	--	------------	-----	-------------

		GESAMTFLÄCHE	1517	
--	--	--------------	------	--

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

2 a 942/1933 Grunddienstbarkeit Nichtverbauung

des mit a) b) c) d) bezeichneten Teiles des Gst 13/3

im Ausmaß von 1 ar 22 m2

b 1585/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 125

***** B *****

105 ANTEIL: 149/1181

Edwin Pieter Hendrik Alblas

GEB: 1969-01-23 ADR: Mallnitz 164, Mallnitz 9822

a 24602/2012 Wohnungseigentum an Top S 1 Gaststätte

b 682/2023 IM RANG 6893/2022 Kaufvertrag 2022-12-20 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 561/1959 3568/1994

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst .160

für Gst 13/8

b 1585/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 125

2 a 13/1961

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst .160

für Gst 13/9

b 1585/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 125

3 a 291/1964 3568/1994

DIENSTBARKEIT

Gehen, Gehen und Fahren über Gst .160

gem Abs 11 12 Kaufvertrag 1963-12-03

für Gst 13/10 13/11

b 1585/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 125

4 a 1262/1967 3568/1994

DIENSTBARKEIT

Gehen Fahren Wasserleitung auf Gst .160

gem P 5 9 Kaufvertrag 1967-06-16

für Gst 11/2

b 1585/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 125

**17 a 24602/2012 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt V.
Urkunde 2012-12-14**

24 auf Anteil B-LNR 105

a 682/2023 Pfandurkunde 2023-01-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 175.000,--

für Raiffeisenbank Oberes Mölltal - Oberdrauburg eGen

(FN 113124i)

25 auf Anteil B-LNR 105

a 2875/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 90/24p)

27 auf Anteil B-LNR 105

a 5907/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6C 212/24d)

28 auf Anteil B-LNR 105

a 3247/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 100/25k)

29 auf Anteil B-LNR 105

a 5065/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 2.476,47 samt 10,03 % Z aus

EUR 2.476,47 seit 2025-07-01; von vollstr EUR 3.381,71 samt

10,03 % Z aus EUR 3.381,71 seit 2024-12-11; von vollstr EUR

1.430,11 samt 10,03 % Z aus EUR 1.430,11 seit 2024-06-06

Kosten EUR 688,83 samt 4 % Z seit 2025-07-17

Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-12-16

Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 2024-06-26

Kosten EUR 730,83 für WEG Mallnitz 40/3 Gamsen, 9822

Mallnitz

(6 E 19/25d)

30 auf Anteil B-LNR 105

a 6075/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 187/25d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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.

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

Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit Nichtverbauung hat auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

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

Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und das Pfandrecht haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

TZ 24602/2012:

- C-LNR 17: Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt V. Urkunde 2012-12-14

Diese Benützungsregelung stellt sich wie folgt dar:

V.
Benützungsregelung

In dem auf dem Grundstück 13/17 Grundbuch 73306 Mallnitz errichteten Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 75 m², an welchem die Begründung von Wohnungseigentum an 3 Garagen geplant war, wurden zwischenzeitig Abstellabteile für die Wohnung Top 2 bis Top 20 sowie das Geschäftslokal Top S 1 geschaffen. Diese Abteile bzw. deren Zuteilung zu den Wohnungen sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze näher dargestellt.

Die Vertragsparteien kommen im Rahmen einer Benützungsregelung dahingehend überein, dass die jeweils genannten Abstellabteile von den jeweiligen Eigentümern der im Plan diesen zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte ohne Leistung eines Entgeltes für Abstellzwecke genutzt werden kann. Diese Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich und wird von den Vertragsparteien wechselseitig angenommen. Der Eigentümer des Geschäftslokales Top S 2 nimmt in diesem Zusammenhang zustimmend zur Kenntnis, dass diesem kein Abstellabteil zugeordnet wird. Diese Benützungsregelung ist bei der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 542 Grundbuch 73306 Mallnitz im Grundbuch anzumerken und erteilen die Vertragsteile hierzu ihre ausdrückliche Einwilligung.

Dementsprechend ist der Abstellraum im Nebengebäude für die bewertungsrelevante Top S 1 Gaststätte zu berücksichtigen.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG



Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
Bezirk/Gemeinde: Spittal an der Drau/Mallnitz
Adresse: Mallnitz 40, 9822 Mallnitz

Liegenschaftslage: Das Appartementhaus mit zwei Geschäftslokalen befindet sich im Ortszentrum vom Tourismusort Mallnitz, direkt an der Hauptstraße und in unmittelbarer Nähe zu Hotels und Ferienunterkünften. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz. Parkmöglichkeiten befinden sich für Wohnungseigentümer direkt auf der Liegenschaft – die Parkplätze stellen auch Wohnungseigentum dar.

Großraumlage: Ca. 9 km nördlich von Obervellach gelegen, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau ist ca. 40,00 km entfernt.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, zur Autobahn Auffahrt in Lendorf, der A 10 Tauernautobahn, sind es ca. 33,0 km.

Der Bahnhof Mallnitz-Obervellach bzw. die Autoschleuse der Tauernbahn/Anschlussstelle Mallnitz liegt ca. 1 km südlich der Liegenschaft.

Infrastruktur: Die Nahversorgung des täglichen Bedarfes ist durch die Ortschaft Mallnitz bestens gegeben.

Lagebeurteilung: Sehr gute Lage für die Nutzung als Gastronomielokal, im Zentrum, straßenseitig auf Gehsteigniveau mit guter Passantenfrequenz, mit Parkplätzen in zumutbarer Entfernung.

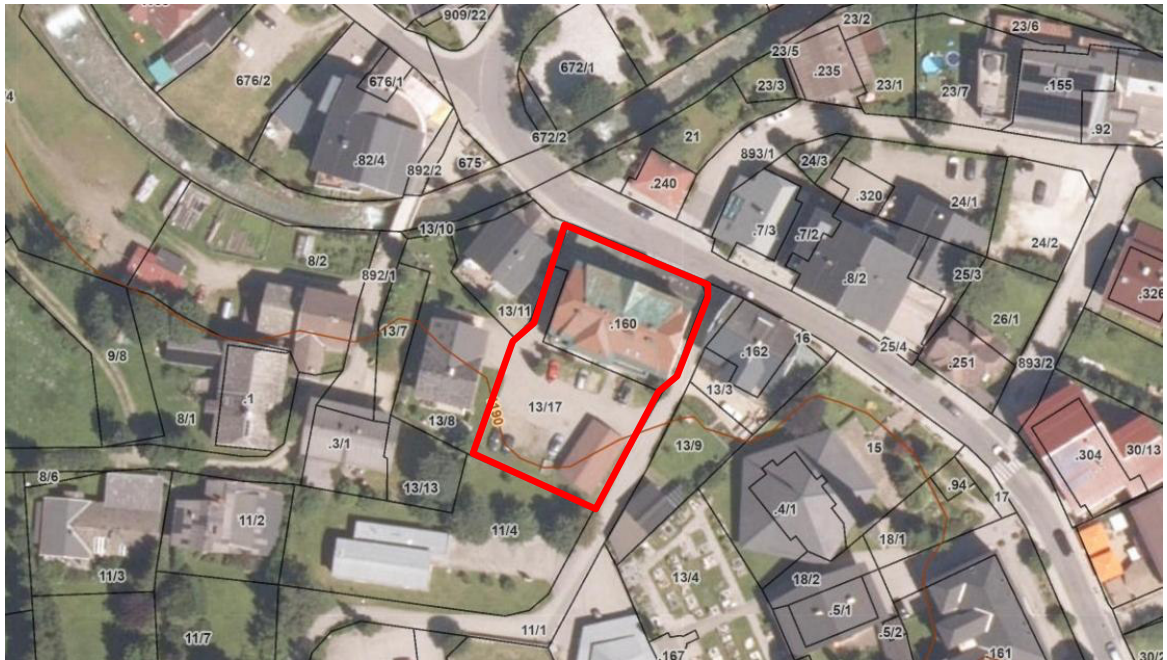


Abbildung 2: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit: Von Süd nach Nord, zur Hauptstraße, leicht abfallendes Grundstück mit annähernd rechteckigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt, die Parkfläche im Süden wurden geebnet.

Bebauung: In den Hang gebautes, vollunterkellertes **Appartementhaus mit zwei Geschäftslokalen auf Kellergeschossniveau/Straßenniveau**, mit KFZ-Abstellplätzen im Freien und einem Nebengebäude (Abstellräume).

Freiflächen: Asphaltierte Geh-, Fahr- und KFZ-Abstellplätze, tlw. geschotterte, tlw. mit Beton-Rasengittersteine befestigte, KFZ-Abstellplätze, die unbauten und unbefestigten Freiflächen stellen Wiesenflächen dar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	5	8	12	19
Schulen	0	1	1	1	1
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	1	2	2	2	2
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	1	1	2	2	2
Entfernung zur nächsten Haltestelle	62 m				
Entfernung zur nächsten Schule	165 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	6.778 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	136 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	88 m				

Abbildung 3 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZ

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

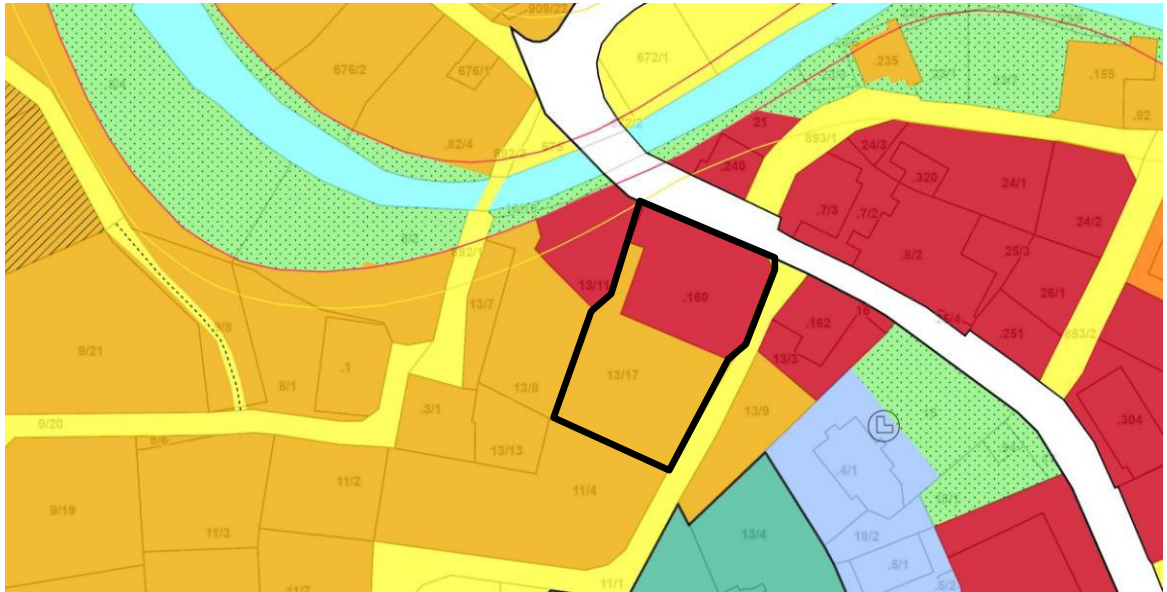


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idgF der Gemeinde Mallnitz ist das bewertungsrelevante Grundstück **.160** als **Bauland – Geschäftsgebiet**, und das Grundstück **13/17** als **Bauland - Kurgebiet**, ausgewiesen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Gemeinde Mallnitz.

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.



Abbildung 5: GEFAHRENZONEN WILDBACH

Quelle: © KAGIS

Im Norden liegt ein Streifen der bewertungsrelevanten EZ 542 (Grundstück .160) in der **gelben Gefahrenzone-Tauernbach**

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach- bzw. Lawinen- bzw. 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").

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.

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

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINDE BESCHREIBUNG

Bauakt:	Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Gebäudes „Haus drei Gemen“, Zahl Bau/7/2001 der Gemeinde Mallnitz vom 12.10.2001 (siehe Nutzwertgutachten-Auszug in den Anlagen).
WE-Objekte:	Das <u>Appartementhaus</u> besteht aus 41 Wohnungseigentumsobjekten, davon 20 Wohnungen, 2 Sonstige selbständige Räumlichkeiten (ein Geschäft und eine Gaststätte) und 19 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschossen. Am Grundstück 13/17, südlich des Appartementhauses, steht ein <u>Nebengebäude</u> (mit Abstellräumen) und die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien. (Siehe auch Nutzwertgutachten in den Anlagen.)
Nutzwert/Anteile:	Mit dem Gutachten des Sachverständigen, Baurat h.c. Dipl.-Ing. Heinrich Oberressl vom 05.04.2012, wurden die Nutzwerte und Mindestanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes idgF festgesetzt.
Sanierungen:	Laut Angabe der Hausverwaltung werden aktuell die Balkone saniert, in den nächsten fünf Jahren ist eine Dachsanierung vorgesehen.

Erschließung/Zugang: Vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss mit einem zentralen Treppenhaus und einer Liftnanlage, erschlossen.

Der im Süden gelegene Hauseingang ist überdacht vom Balkon darüber, Vorlegestufe aus Beton mit Fliesenoberfläche und bodenbündigem Gitterrost-Fußabstreifer.

Die Postkästen und Türglocken mit Gegensprechanlage zu den Apartments befinden sich neben dem Hauseingang im Freien.

Das Kellergeschoss ist ebenfalls im Süden über einen separaten Eingang erschlossen.

Die Geschäftsflächen im Kellergeschoss sind im Norden direkt von der Straße/Gehsteig erschlossen.

Allgemeinflächen: Erschließungsflächen, Technikräume, die unbebauten und nicht zugeordneten Freiflächen.

KFZ-Abstellplätze: Großteils asphaltiert, tlw. Beton-Rasengittersteine, tlw. geschottert bzw. unbefestigt, **zum Bewertungsstichtag weder abgegrenzt noch nummeriert.**
Im Treppenhaus, auf Erdgeschossniveau, ist ein Plan für die Parkplatzordnung aufgehängt (siehe Foto 43).
Laut Auskunft von Frau Keuschnig/Hausverwaltung stellt sich aber jeder dorthin wo gerade Platz ist.

Ver- und Entsorgung: Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage voll aufgeschlossen. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Strom (Kelag), Wasser, Kanal und Müll (Gemeinde Mallnitz) sind vorhanden.

Heizung/WW: Fernwärmeanschluss (Biowärme Mallnitz) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung.

Telefon/Internet: Internet und Fernsehen über: RKM - Regional Kabel-TV Mölltal und Telekommunikation GmbH, kein Festnetz-Telefonanschluss.

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 Energieausweis vor.

Lt. Angabe der Hausverwaltung wurde 2013 von der WEG Mallnitz 40 beschlossen keinen Energieausweis erstellen zu lassen.

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

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.

Zum bei der Befundaufnahme festgestellten Zubehör ist anzumerken, dass nur offensichtlich im Raum zu sehendes und bewertungsrelevantes Zubehör angeführt - genaue Beschreibung siehe Punkt 3.2.4 Zubehör - beschrieben und bewertet wird.

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

2.3.4 WOHNUNGSEIGENTUMSANTEILE – TOP S 1 GASTSTÄTTE

Die TOP S 1 Gaststätte besteht aus einem Lokal/Bar mit Gewölbekeller, einer Küche mit dem Lagerraum 2, einem Flur, einem Lagerraum 1 und als Zubehör die WC-Anlage mit Vorraum und getrenntem Damen- und Herren-WC.

Die TOP S 1 Gaststätte liegt auf Straßenniveau bzw. im Kellergeschoss der Appartementanlage und ist über den Lokaleingang im Norden (Gehsteig/straßenseitig) und den separaten Eingang für das Kellergeschoss im Süden erschlossen.

Der TOP S 1 Gaststätte ist kein Parkplatz zugeordnet bzw. besteht auch kein Wohnungseigentum für einen Parkplatz.

Im Nebengebäude befindet sich ein Abstellraum mit einer grundbücherlich sichergestellten Benützungsregelung (C-LNR 17), wonach der zur Allgemeinfläche gehörende Abstellraum (siehe Lageplan und Grundriss Nebengebäude in den Anlagen) dem jeweiligen Eigentümer der Top S 1 Gaststätte zur ausschließlichen und unentgeltlichen Benützung für Abstellzwecke zur Verfügung steht.

2.3.4.1 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die bewertungsrelevante Top S 1 Gaststätte wurde entsprechend ihrer Bezeichnung vom Verpflichteten als Lokal/Bar genutzt bzw. betrieben.

Laut Angaben von Frau Keuschnig/Hausverwaltung sind die Räumlichkeiten seit Anfang Dezember 2024 ungenutzt bzw. ist das Lokal/Bar geschlossen.

Zum Bewertungsstichtag wird der Lagerraum 1 von dem Wohnungseigentümer der Top 17 Appartement 3A (Herr/Frau Chestnov - MOSCAR TECH Tourismus- und Handelsgesellschaft m.b.H) genutzt.

Laut Angaben von Frau Keuschnig/Hausverwaltung werden solche „Arrangements“ einfach unter den Besitzern ausgemacht.

2.3.4.2 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der anteilige erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten 149/1181 Anteile wird zum Stichtag 01.01.2024 (EW-AZ 60/018-2-0031/5, siehe Anlagen) mit **€ 10.525,68 angegeben**.

Die Grundsteuer ist in den Betriebskosten der monatlichen Vorschreibung enthalten.

2.3.4.3 HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.

Die Hausverwaltung wird von der OSG - Osttiroler gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H, 9900 Lienz, Emanuel von Hibler-Straße 1, durchgeführt.

Die **monatliche Vorschreibung** (siehe Anlagen) ab 05/2026 beträgt für das bewertungsrelevante **Top S 1 Gaststätte: € 395,43 brutto**.

Der Strom für das Wohnungseigentumsobjekt wird in Eigenverantwortung angemeldet und abgerechnet und war bei der Befundaufnahme augenscheinlich angemeldet.

Der **Abgabenrückstand** beträgt lt. Hausverwaltung zum Bewertungsstichtag (siehe Kontoauszug in den Anlagen) **€ 10.092,18 inkl. USt**.

Der **Rücklagenstand** der Liegenschaft wird von der Hausverwaltung zum Stichtag 05.03.2026 mit **€ 59.877,20** angegeben.

2.3.4.4 BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN

Konstruktive Angaben:

Massivbauweise mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten), flaches Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Bitumenbahnen, grün beschichtete First- und Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre, Giebelwand im Westen und die Stirnseite des Dachvorsprungs im Süden (Straßenseite) mit OSB-Platten verkleidet (grün lackiert).

Fenster: Holz-Isolierglasfenster, tlw. zum Öffnen tlw. mit Fixverglasungen.
Lokaleingang: Holz-Isolierglastür.

Türen: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Stahlzargen.

Allgemein: Ein Briefkasten beim Lokaleingang/straßenseitig, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aus verzinkten Wickelfalzrohren, Kompaktheizkörper.

Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt die Angaben.

HINWEISE:

- der E-Verteilerschrank für die **Top S 1** befindet sich im Gang/Allgemeinfläche/KG.
- 3 Wasserzählern mit Absperrventilen für das Appartementhaus befindet sich im Damen-WC von Top S 1 und nicht auf Allgemeinfläche.
- *Laut Frau Keuschnig/Hausverwaltung gibt es für diese Toiletten eine Hebeanlage.*

Lokal/Bar: Fliesenboden, offen bis in den First, Untersicht auf die Pfetten, Sparren, und Holzschalung, Dachflächenfenster mit E-Antrieb, Tastenschalter zum Öffnen, sichtbare Lüftungsanlage, E-Kleinverteiler Unterputz/Stahlblechgehäuse, SAT-Anschluss.

Zubehör siehe Punkt 3.2.4

- Küche: Nurglas-Schiebetür vorlaufend, danach 4 Stufen zum Küchenbodenniveau, Tritt- und Setzstufen verflies, Fliesenboden, Wände und Gewölbedecke verputzt und gemalt, Wände raumhoch verflies, Durchreiche mit Holztürchen zum Gewölbekeller, sichtbares Abluftrohr zum Lagerraum 2.
Zubehör siehe Punkt 3.2.4
- Lagerraum 2: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, sichtbares Abluftrohr verläuft weiter Richtung Süden bis zum Lüftungszentralgerät im Heizraum.
Zubehör siehe Punkt 3.2.4
- Gewölbekeller: 7 Stufen zum Kellerniveau, Tritt- und Setzstufen verflies, Handlauf aus Holz an den Wänden, PVC-Bodenbelag, Wände und Gewölbedecke verputzt und gemalt, sichtbare Lüftungsanlage, Durchreiche mit Holztürchen zur Küche, im Westen ein Holz-Isolierglasfenster in Betonschacht.
Zubehör siehe Punkt 3.2.4
- Flur: PVC-Bodenbelag, eine Wand ca. 1,0 m hoch mit Holz verkleidet, im Westen Holz-Isolierglasfenster in Betonschacht, tlw. abgehängte Decke gespachtelt und gemalt, mit integrierter Beleuchtung und Revisionsöffnungen, sichtbare Lüftungsanlage, Kamin-Putztüren.
Zubehör siehe Punkt 3.2.4
- HINWEIS:**
Anders als im Plan **keine Trennwand mit Türe** zum Gang/Allgemeinfläche errichtet.
- Lagerraum 1: Massive Holztür mit Fensterausschnitt/Isolierglas, mit Bogenschloss versperrt, konnte am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden da Frau Keuschnig/Hausverwaltung keinen Schlüssel dafür hat.
Siehe Punkt 2.3.3.1 – Nutzungs- und Bestandsverhältnisse - wird zum Bewertungsstichtag von dem Wohnungseigentümer der Top 17 Appartement 3A (Herr/Frau Chestnov - MOSCAR TECH Tourismus- und Handelsgesellschaft m.b.H) genutzt.
- Durch das Fenster in der Tür ersichtlich: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, im Westen Holz-Isolierglasfenster in Betonschacht.
- WC-Anlage: Über den Gang/Allgemeinfläche erreichbar:
Fliesenboden, abgehängte Decken gespachtelt und gemalt, mit integrierter Beleuchtung.
Vorraum: Wände verputzt und gemalt.
Damen-WC: Wände raumhoch verflies.
Vorraum: 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur und Spiegel, Seifenspender und Handtuchspender, mechanische Entlüftung.
Unterputz Wartungsöffnung mit Holztürchen mit 3 Wasserzähler und Absperrventilen (siehe Foto 28).
WC: Wandtoilette mit Unterputzt-Spülkasten, Toilettenpapierspender, mechanische Entlüftung.
Herren-WC: Wände raumhoch verflies.
Vorraum/Pissoir: 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur und Spiegel, Seifenspender und Handtuchspender, 2 Wandurinale mit Sensorspülung, mechanische Entlüftung.
WC: Wandtoilette mit Unterputzt-Spülkasten, Toilettenpapierspender, mechanische Entlüftung.

Abstellraum: **Im Nebengebäude, lt. Benützungsregelung grundbücherlich sichergestellten (C-LNR 17) aber Allgemeinfläche:** Massivbauweise, Holztür mit Fensterausschnitt, Holz-Isolierglasfenster.

HINWEIS:

Bei der Befundaufnahme konnte dieser Abstellraum innen nicht besichtigt werden, da Frau Keuschnig/Hausverwaltung keinen Schlüssel dafür hat. Den hat nur der jeweilige Eigentümer bzw. im gegenständlichen Fall der Benützungsberechtigte.

Für die gegenständliche Bewertung wird aus diesem Grund nur der äußerlich erkennbare Zustand zugrunde gelegt.

2.3.5 ALLGEMEINFLÄCHEN

Gang: PVC-Bodenbelag, tlw. abgehängte Decke gespachtelt und gemalt, mit integrierter Beleuchtung und Revisionsöffnungen, sichtbare Lüftungsanlage, Kamin-Putztüren.

HINWEIS:

Der Gang wurde Richtung Osten, anders als im Plan für das Nutzwertgutachten, durch eine Trennwand mit Türe geteilt.

Kellertreppe zum separaten Eingang (Lieferanteneingang) im Süden: Betontreppe, Handlauf aus Holz an den Wänden.

E-Verteilerschrank mit Stromzähler für die **Top S 1 Gaststätte** im östlichen Gangabschnitt (siehe Foto 35).

Heizraum: Zentrale Heizungsverteilung mit Fernwärme-Hausanschlussstation und Warmwasser-Pufferspeicher.
Lüftungszentralgerät (Komfovent) von **Top S 1 Gaststätte**, an der südlichen Außenwand ein Anschlusskasten für die Lüftungsanlage: Wetterfeste Box aus verzinktem Stahlblech mit Rohröffnungen (Stutzen siehe Foto 2).

2.3.6 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumsanlage im gesamten ist in einem dem Alter entsprechenden normal erhaltenen Zustand, umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungen wurden beim Umbau 2003 durchgeführt.

Der Erhaltungszustand der bewertungsrelevanten **TOP S 1 im Kellergeschoss** selbst ist auch dem Alter entsprechend, die Innenausstattung (Böden, Innentüren, Sanitärbereiche und Zubehör) ist als durchschnittlicher und normal erhalten einzustufen.

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

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

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

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

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet.

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

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

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

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

3.2 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

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

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

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

3.2.2 NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung des Objekts anhand der Nutzfläche (NFL).

Definition im § 17 Abs. 2 MRG:

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

Die aufgelisteten Flächen wurden dem erhobenen Nutzwertgutachten entnommen:

Raumbezeichnung	Fläche
Lokal und Bar	81,89 m ²
Gewölbekeller	41,89 m ²
<u>Nebenräume:</u>	
Flur	12,68 m ²
Lagerraum 1	19,59 m ²
Küche	14,59 m ²
Lagerraum 2	19,17 m ²
NUTZFLÄCHE Top S1 Gaststätte	189,81 m²
<u>Zubehör - Kellerräume:</u>	
Vorraum WC	2,40 m ²
WC-Damen	3,28 m ²
WC-Herren	4,76 m ²
NUTZFLÄCHE WC-Anlage	10,44 m²
NUTZFLÄCHE Top S1 Gasstätte inkl. WC-Anlage	200,25 m²
NUTZFLÄCHE Abstellraum im Nebengebäude mit Benützungsregelung	12,10 m²

3.2.3 VERGLEICHSPREISE

Auszugehen ist von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage. Im gegenständlichen Fall konnten Vergleichspreise im bewertungsrelevanten Appartementhaus, erhoben werden.

Die errechnete jährliche Veränderung über die aktiv gesetzten Vergleichswerte stellen sich mittels Regressionsgerade wie folgt dar:

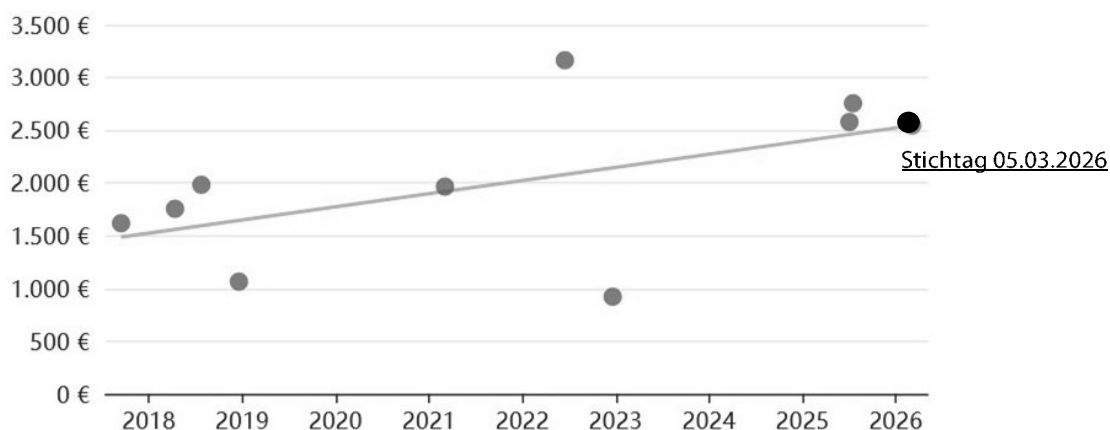


Abbildung 6: REGRESSIONSGERADE

Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2018-2026) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 6,5 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden insgesamt 9 Kaufabschlüssen in dem Appartementhaus erhoben und, **korrigiert mit dem Valorisierungsfaktor + 6,5 % zum Stichtag 05.03.2026**, herangezogen:

Appartementhaus Mallnitz 40, 9822	TZ	Jahr	V-Datum	NFL [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
Top 8	5886	2025	17.07.2025	27,21	75.000,00	78.083,25	2.869,65
Top 16	4480	2025	03.07.2025	62,07	160.100,00	167.080,59	2.691,81
Top S 1	682	2023	20.12.2022	189,81	175.000,00	211.469,51	1.114,11
Top 11	4152	2022	16.06.2022	57,98	183.420,00	227.748,34	3.928,05
Top 7	1620	2021	04.03.2021	66,13	130.000,00	172.268,51	2.605,00
Top 20	6382	2019	19.12.2018	33,77	36.000,00	52.868,96	1.565,56
Top 13	4800	2018	25.07.2018	29,00	57.500,00	85.947,73	2.963,71
Top 21	2982	2018	13.04.2018	62,63	110.000,00	166.438,10	2.657,48
Top 19	5852	2017	14.09.2017	55,62	90.000,00	139.556,18	2.509,10

Für die bewertungsrelevante Top S 1 Gaststätte ergibt sich demnach ein valorisierter Kaufpreis exkl. USt. von rund € 211.470,00.

Ausgehend von diesem Kaufpreis und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Kaufzeitraum, Ausstattung, vorgefundener Zustand, etc.), wird für die gegenständliche Bewertung der Vergleichspreis **exkl. USt. mit € 212.000,00** festgesetzt.

3.2.4 ZUBEHÖR

Bewertungsrelevante Zubehör wird von der Sachverständigen, ausgehend von den Anschaffungs-(Wiederbeschaffungs-)Kosten in Abhängigkeit vom Alter, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsdauer und des angetroffenen Erhaltungszustandes, pauschal angesetzt.

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

- Lokal/Bar: **Thekenbereich:**
Schichtstoffplatte, Fronten mit geschichteten Holzriemchen verkleidet, 15 Barhocker mit metallischen Standfüßen.
An der Wand Holzregal mit Ablagefächer für Gläser, die Wand dahinter verflieset.
- Schichtstoff-Arbeitsplatten
- Unterschränke mit Holzfronten und 8 Schubladen aus Edelstahl
- 1 Schankanlage mit 6 Zapfhähnen und Kälteaggregat
- 2 Flaschenmulden
- 1 Niro-Waschbecken mit seith. Abtropffläche und Einhand-Mischarmatur
- 1 Gastropülmaschine (Smeg)
- 1 Eiswürfelbereiter (Icematic)
- 1 Mischpult für die Audiosteuerung/Barmusik
Allgemein:
- Tischgruppen mit Sessel und Stehtische mit Barhocker
- 1 Flachbildfernseher an der Wand montiert (Panasonic)
- Küche: - 1 Gastro-Doppelspüle mit Einhand-Mischarmatur/Hebel und Abtropffläche
- 1 freistehender Geschirrspüler (Siemens, 45 cm)
- 2 Arbeitstische mit Ablagen aus Edelstahl
- 1 Mobiler Niedertemperatur-Garer oder Warmhalteschrank aus Edelstahl auf Rollen (Alto-Shaam) mit 2 Laden.
- 1 Gastro-Dunstabzugshaube aus Edelstahl
- 1 Kühltisch/Belegtheke mit Aufsatzvitrine, Natursteinplatte
- 1 Koch- und Zubereitungsstation mit Fritteuse (Lohberger), Niro-Arbeitsfläche und Ablagefächer
- 1 freistehender Kühlschrank (Stiegl)
- 1 kleinerer freistehender Kühlschrank (Coca Cola)
- Lagerraum 2: - Mixanlage für die Schankanlage im Lokal/Bar: Zentralgerät zur Steuerung mit Druckreglern und Schläuche für die Getränkekonzentrate, Wasser und Gas.
- Diverse Regale
- Gewölbekeller: - Gepolsterte Eckbank mit Tisch
- 1 Clubsofa, 5 Clubsessel
- 1 Billardtisch
- 1 Tischfußball
- Flur: - 1 Clubsofa

ZUBEHÖR exkl. USt.	€ 10.000,00
--------------------	-------------

3.3 ERGEBNIS

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

Auf Grund des Vermarktungsrisikos in Mallnitz für Geschäftsliegenschaften/Gaststätten ist eine schwierige Verkäuflichkeit für dieses Objekte zu erwarten, daher wird die Verkäuflichkeit wie folgt eingestuft:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
	0%	0 - 5%	10 - 20 %	30 - 40%	55%
Marktanpassungsabschlag			20%		

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 674

3.3.1 VERKEHRSWERT

Vergleichspreis gemäß Punkt 3.2.3	€ 212.000,00
Abzüglich Wertabschlag 20 %	<u>€ -42.400,00</u>
Verkehrswert	€ 169.600,00

**Der Verkehrswert der Anteile an der Liegenschaft EZ 542, KG 73306
Mallnitz, 149/1181-Anteile, B-LNr 105, TOP S 1 Gaststätte,
Mallnitz 40, 9822 Mallnitz, BG Spittal an der Drau,
beträgt zum Bewertungsstichtag 05.03.2026:**

exkl. USt € 170.000,00

In Worten: einhundertsebzigttausend Euro.

Die unselbständigen Bestandteile (Zentralheizung, Lüftungsanlage, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen usw.) sind im Verkehrswert enthalten.



Pusarnitz, am 26.05.2026

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

Lageplan und Grundrisse

Berichtigung zum Wohnungseigentumsvertrag

Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile – Auszüge

Gutachten gemäß § 6 WEG

Vorschreibung der OSG ab 01.05.2026

Kontoauszug der OSG – Rückstand

Einheitswertbescheid zum 01.01.2024 - Auszüge