



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

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

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

An das
BEZIRKSGERICHT KLAGENFURT

GZ: 7 E 103/25p

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Dr. Gerd Erhard Gerald MESSNER
geboren am 12.11.1972

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft:
EZ 81336, KG 72127 Klagenfurt, 517/21466-Anteile, B-LNr. 26, Wohnung W 4 Stiege II,
August-Jaksch-Straße 21/2/4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: WEG der EZ 81336 KG 72127 Klagenfurt
August-Jaksch-Straße 19-25, 9020 Klagenfurt

VERTRETEN DURCH: Gabler Nausch Rechtsanwälte GmbH
Wiesingerstraße 6/9, 1010 Wien

VERPFLICHTETE PARTEI: Dr. Gerd Erhard Gerald Messner
August-Jaksch-Straße 21/2/4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

VERTRETEN DURCH: Dr. Hans Georg Mayer, Rechtsanwalt
St. Veiter Straße 1/2 9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEGEN: € 750,74 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der 517/21466-Anteile, W 4 Stiege II	€ 183.000,00
------------------	--	---------------------

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	PLÄNE, AMTLICHE BESTÄTIGUNG ÜBER DIE NUTZWERTE UND MINDESTANTEILE, KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG UND ENERGIEAUSWEIS	5
1.3.4	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	5
1.3.5	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.6	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.7	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO	6
2.	BEFUND	7
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	7
2.2	LIEGENSCHAFT	8
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	8
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	10
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	11
2.3.1	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	11
2.3.2	ZUBEHÖR	13
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS	13
2.3.4	WOHNUNG 4 STIEGE II	14
2.3.4.1	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	14
2.3.4.2	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	15
2.3.4.3	HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.	15
2.3.4.4	BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN	15
2.3.4.5	KELLERABTEIL ZU WOHNUNG W 4 STIEGE II	16
2.3.5	BAU- und ERHALTUNGSZUSTAND	16
3.	GUTACHTEN	17
3.1	ALLGEMEINES	17
3.2	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT	18
3.2.1	VERFAHREN	18
3.2.2	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	18

3.2.3	VERGLEICHSPREISE	19
3.2.4	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	19
3.3	ERGEBNIS	21
3.3.1	VERKEHRSWERT	21
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	21
4.1	FOTODOKUMENTATION	22

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft, zur Ermittlung des Verkehrswertes **der Anteile an der Liegenschaft EZ 81336, KG 72127 Klagenfurt:**

517/21466-Anteile, B-LNr. 26, Wohnung 4 Stiege II, August-Jaksch-Straße 21/2/4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, RichterIn, vom 13. April 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

19.05.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Der erste Termin für die Befundaufnahme sollte am 08.04.2026 um 10.00 Uhr stattfinden, nachdem der Verpflichtete nicht erschienen ist bzw. nicht geöffnet hat, wurde die Befundaufnahme abgebrochen - siehe Bericht vom 08.04.2026.

Der zweite Termin und die Befundaufnahme, sowie die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 19.05.2026 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 09.50 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Dr. Gerd Erhard Gerald Messner	- Verpflichtete Partei
Herr Patrick Lechner	- Gerichtsvollzieher BG Klagenfurt
Herr Stefan Agaton	- Firma Schator, Schlüssel-/Aufsperrdienst

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Bei der Hausverwaltung der Liegenschaft:
Immo Contract, Real Estate Management GmbH, Jakob-Lind-Straße 4, 1020 Wien
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) z.B.: Informationen aus HORA-Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (hora.gv.at) oder Lärmschutz für Österreich (laerminfo.at)
- 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.
- Urkundenreproduktion Landesarchiv Klagenfurt.
- Preisentwicklung für gebrauchte Wohnungen im Immobilien-Preisspiegel 2026 der WKO.

- 1.3.3 PLÄNE, AMTLICHE BESTÄTIGUNG ÜBER DIE NUTZWERTE UND MINDESTANTEILE, KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG UND ENERGIEAUSWEIS
- 1.3.4 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT
- 1.3.5 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

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

1.3.6 FOTODOKUMENTATION

1.3.7 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- 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.

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

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

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

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

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

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

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

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

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

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSG

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

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

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

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

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

EIGENTÜMER: Dr. Gerd Erhard Gerald Messner

B-LNr. 26 ANTEIL: 517/21466 Wohnungseigentum an W 4 St II

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

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt

EINLAGEZAHL 81336

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

*** Eingeschränkter Auszug ***

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

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26 ***

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

Letzte TZ 2537/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
555/23	Gärten(10)	1325	
.2564	Bauf.(10)	213	August-Jaksch-Straße 19
.2565	Bauf.(10)	210	August-Jaksch-Straße 21
.2566	Bauf.(10)	213	August-Jaksch-Straße 23
.2567	Bauf.(10)	210	August-Jaksch-Straße 25
GESAMTFLÄCHE		2171	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 7431/1966 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt

Gst 555/23 .2564 .2565 .2566 .2567

***** B *****

26 ANTEIL: 517/21466

Dr. Gerd Messner

GEB: 1972-11-12 ADR: August-Jaksch-Straße 21/1/4, Klagenfurt am
Wörthersee 9020

a 1862/1959 Wohnungseigentum an W 4 St II

d 6620/2009 Schenkungsvertrag 2009-06-24 Eigentumsrecht

***** C *****

122 auf Anteil B-LNR 26

a 3449/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 235/25w)

b 10544/2025 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 123

123 auf Anteil B-LNR 26

a 10544/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. je 4 % Z aus EUR 142,40 vom
06.10.2024 bis 24.06.2025
aus je EUR 290,04 vom 06.11.2024 bis 24.06.2025, vom
06.12.2024 bis 24.06.2025, vom 06.01.2025 bis 25.06.2025,
vom 06.02.2025 bis 24.06.2025, vom 06.03.2025 bis
24.06.2025, vom 06.04.2025 bis 24.06.2025
Kosten EUR 375,68 zuzüglich 4 % Z seit 07.05.2025
weitere Kosten EUR 351,18
Antragskosten EUR 314,27 für
WEG der EZ 81336 KG 72127 Klagenfurt

(7 E 103/25p)
b 10544/2025 Klage haftet unter C-LNR 122
124 auf Anteil B-LNR 26
a 2537/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.399,07
Kosten EUR 31,00 vom 2025-02-12
Kosten EUR 7,50 vom 2025-11-26
Kosten EUR 331,50
für Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
(7E 26/26s - 1. Beitritt zu 7E 103/25p)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

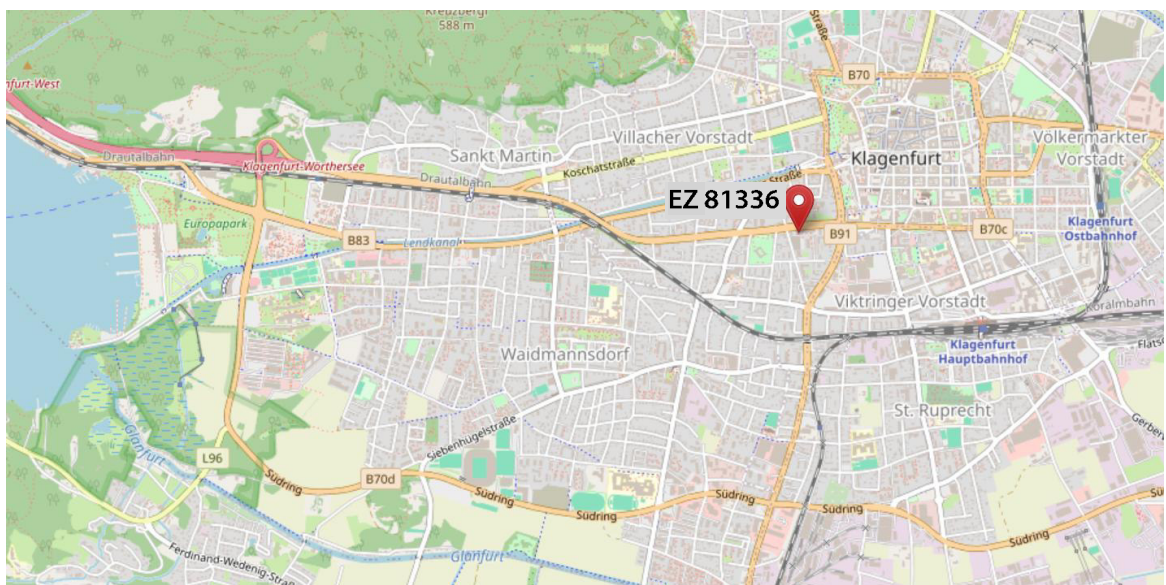


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © OpenStreetMap

Bundesland: Kärnten
Bezirk/Gemeinde: Klagenfurt
Adresse: August-Jaksch-Straße 21/2/4

Liegenschaftslage: Südwestlich vom Zentrum in Klagenfurt am Wörthersee gelegen, ca. 10 Minuten fußläufig vom Stadtzentrum entfernt.

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

Öffentl. Verkehrsmi.: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Hauptbahnhof und Busbahnhof liegen ca. 1,5 km entfernt.

Infrastruktur: Klagenfurt am Wörthsee bietet eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Erfordernisse des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen und privaten Dienste sind fußläufig im Nahebereich sichergestellt.

Lagebeurteilung: Gute bis sehr gute Wohnlage, im Stadtbereich, begünstigte Lage mit hoher Nachfrage, Immissionen durch die August-Jaksch-Straße möglich – siehe Lärmkarte.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	3	18	73	216
Schulen	0	4	7	19	52
Kindergärten	0	0	1	3	20
Arztpraxen	0	4	20	76	104
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	1	3	10	35	79
Entfernung zur nächsten Haltestelle	211 m				
Entfernung zur nächsten Schule	245 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	382 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	193 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	83 m				

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

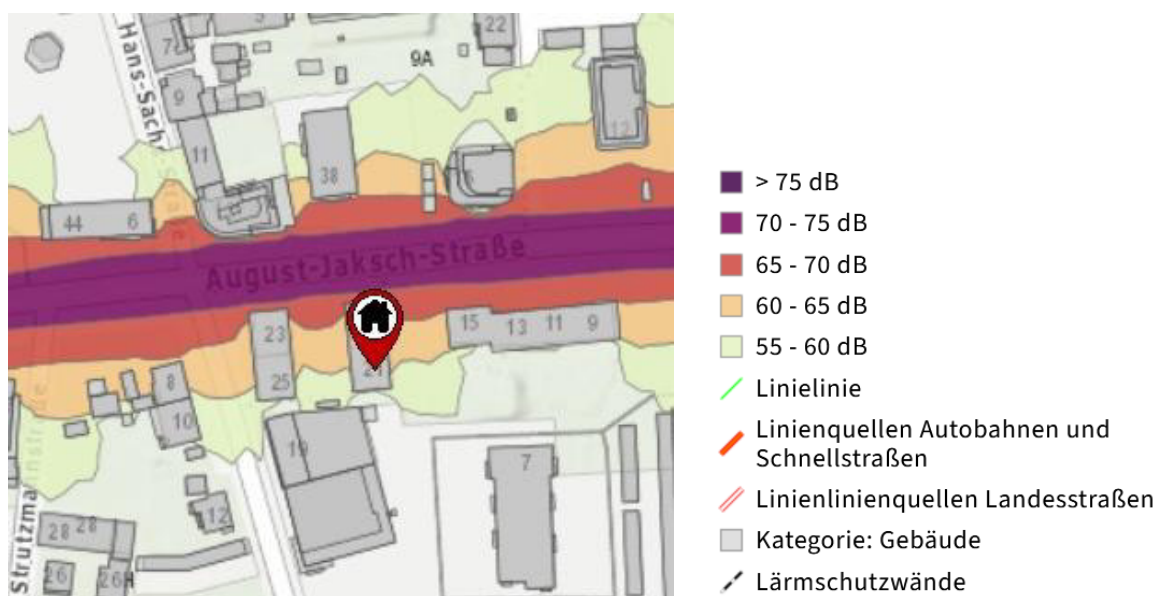


Abbildung 3: LÄRMKARTE – Straße 2022 – 24h

Quelle: © maps.lärminfo.at

Beschaffenheit: Ebenes Grundstück, 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 in zumutbarer Entfernung auf öffentlichem Gut bzw. auf gebührenpflichtigen Parkflächen.



Abbildung 4: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

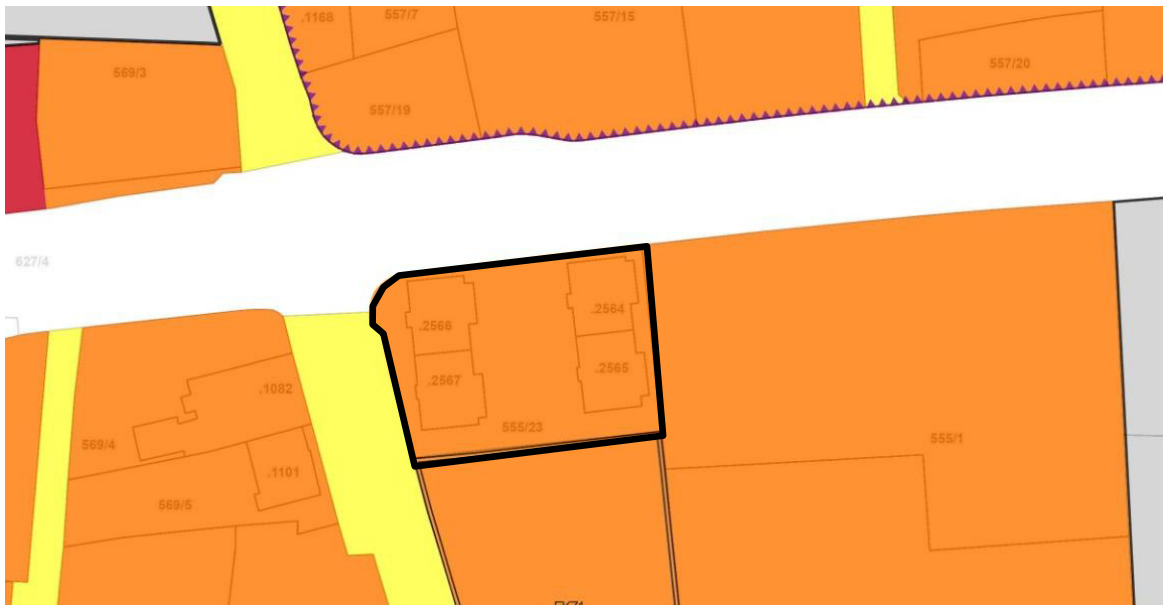


Abbildung 5: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Stadt Klagenfurt am Wörthersee liegt die bewertungsrelevante Liegenschaft in der **Zone 1** und ist als **Bauland – Wohn- und Geschäftsgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 1,2**, bei **offener**, Bauungsweise, ausgewiesen. Maximale zulässige Geschoßanzahl : 6 Geschoße.
Bei geschlossener Bauungsweise ist die max. GFZ bis 1,5.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauweise 500 m² zu betragen, bei geschlossener Bauweise 200 m².

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

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

WE-Objekte:	Vollunterkellerte <u>Wohnhausanlage</u>, erbaut 1957. Auf der EZ 81336 wurden 2 Mehrparteienhäuser, mit 4 Stiegen (August-Jaksch-Straße 19, 21, 23, 25) errichtet, in Summe 48 Wohneinheiten. Im Kellergeschoss befinden sich Allgemeinflächen (wie z.B. der Fahrradabstellraum) und die zugeordneten Kellerabteile. Im Erdgeschoss (Hochparterre) bis zum 5. Obergeschoss die Wohneinheiten, zu jeder Wohnung gehört eine Loggia.
Nutzwert/Anteile:	Mit der Amtlichen Bestätigung vom 18.04.1959 (TZ 1862/59 – siehe Anlagen A.08 – A.10) wurden die Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft festgesetzt.
Konstruktion:	Massivbauweise, Außenwand mit WDVS (EPS-Platten 6 cm), Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Wellblech, Geschossdecken aus Stahlbeton. Die allgemeinen konstruktiven Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen (siehe Anlagen ab A.18). Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt die Angaben.
Sanierungen:	In den vergangenen ca. 20 Jahren wurden offensichtlich, und von der Hausverwaltung tlw. angegeben, folgende Sanierungen getätigt: - Vollwärmeschutz mit EPS-Platten, 5-6 cm, - Kunststoff-Isolierglasfenster und Fenstertüren in den Wohnungen mit Vorbau-Rollläden im Westen, - Hauseingangstür mit Überdachung, - Dämmung der Dachgeschossdecke mit Glaswolle, 16 cm, - Kellerdecke mit EPS-Platten (8 cm) gedämmt und Sockeldämmung (2022).
Allgemein:	Vom Kellergeschoss bis in das 5. Obergeschoss mit zentralem Treppenhaus und <u>Liftnlage</u> (Wertheim, BJ wie Gebäude, max. 300 kg, 4 Personen), erschlossen. Treppenhaus: Boden, Tritt- und Setzstufen mit Terrazzofliesenoberfläche, offener Treppenlauf über alle Geschosse, Geländer im Treppenauge aus Flachstahl und Kunststoff-Handlauf. Der im Osten gelegene Hauseingang ist überdacht, mit 2 Stufen bis zum Eingangsniveau, Waschbetonoberfläche und bodenbündiger Gitterrost-Fußabstreifer vor der Eingangstür: Alu-Rahmentür und seitliche Fixverglasung mit Drahtglas, mit Briefeinwurfschlitz. Gegensprechanlage/Türklingel und Türöffner beim Hauseingang, <u>Überdachung</u> aus Formrohrkonstruktion mit Glasdach, die Briefkastenanlage befindet sich im Treppenhaus/EG.

Kellereingang von Außen: im Westen eine Rampe aus Beton mit massiver Stützwand, Geländer aus Flachstahl, bodenbündiger Gitterrost-Fußabstreifer auf Kellergeschossniveau, **Außentür:** Kunststofftür mit Fensterausschnitt/Isolierverglasung (innen Ornamentglas).

- Allgemeinflächen: Erschließungsflächen, nicht zugeordnete Kellerflächen und die unbebauten und nicht zugeordneten Außenflächen.
- Außenflächen: Eingefriedet mit Maschendrahtzaun, fußläufig von der August-Jaksch-Straße mit Geh Türen erschlossen, im Süden die befestigten Gehflächen und das Traufenpflaster sind asphaltiert, die unbefestigten Freiflächen stellen ebene Wiesenflächen dar, tlw. bestockt mit diversen Ziersträuchern, grünen Hecken und Bäumen.
- Zwischen den beiden Gebäuden Sitzplatz, Spielplatz/Schaukel, Wäschestangen, an die Betonwand im Süden angebaut ein überdachter Mülllagerplatz: Verzinkte Stahlkonstruktion auf Punktfundamenten mit Pultdach aus Trapezblech.
- Kellerabteile: Betonboden mit Anstrich, Betonwände gemalt, Decke mit EPS-Platten verkleidet, Stahltüren mit Stahlzargen.
Kellerabteile/Abteiltrennung: Tlw. massive Wände, tlw. Trennwände aus Holz, mit vertikalen Holzlatten ausgebildet, Drehtüren mit Bogenschloss.
- Heizung/WW: In der bewertungsrelevanten Wohnung ist eine **Gastherme** (Junkers) für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung, mit Abgasrohr in den Kamin, eingebaut.
Der Gashauptkahn befindet sich unter dem Treppenlauf im Kellergeschoss.
- Ver- und Entsorgung: Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage voll aufgeschlossen: Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie **Strom, Kelag-Gas, Wasser, Kanal und Müll** sind vorhanden.
- Der zentrale E-Verteilerschrank (Unterputz) für jedes Geschoss, mit den Stromzählern für die Wohneinheiten, befindet sich im Treppenhaus.
- Telefon/Internet/SAT: Telefon-Anschluss in jeder Wohneinheit, keine zentrale SAT-Anlage.

2.3.2 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 und Einbauschränke.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren.

Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

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

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

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

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

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

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

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

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

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

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

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

Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweis vom 24.06.2021 vor.

Dieser Energieausweis bildet einen **spezifischen HWB von 67,7 kWh/m²a** (Standortklima) und **55,4 kWh/m²a** (Referenzklima) ab.

Dieser Heizwärmebedarf beschreibt den zu erwartenden Energieverbrauch des gesamten Gebäudes.

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

2.3.4 WOHNUNG 4 STIEGE II

Die bewertungsrelevante Wohnung 4 Stiege II liegt im 1. Stock des Mehrparteienhauses August-Jaksch-Straße Nr. 21 und ist nach Osten und Westen ausgerichtet.

Sie besteht aus einem Vorraum, Zwischenflur, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wohnzimmer, zwei Zimmern und einer Loggia.

Das zugeordnete Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.

HINWEIS:

- Bei der Befundaufnahme wies der Verpflichtete Herr Dr. Messner auf ein von ihm genutztes Kellerabteil hin.
- Weder in der Amtlichen Bestätigung vom 24.11.2058 noch im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 1862/1959) wurden bei der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile die Kellerabteile angeführt.

Generell sind keine der vorhandenen Kellerabteile grundbücherlich zugeordnet, die Zuordnung ist lt. Herrn Messner immer schon so gewesen.

Der bewertungsrelevante Wohnung W 4 Stiege II ist kein Parkplatz zugeordnet bzw. ist keiner vorhanden.

2.3.4.1 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die bewertungsrelevante Wohnung 4 Stiege II wird privat bewohnt und genutzt.

2.3.4.2 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der anteilige erhöhte Einheitswert beträgt nach der letzten Feststellung zum 01.01.2016 (EW-AZ 57 001-2-5028/1, Auszug siehe **Anlage A.05 – A.07**) für die bewertungsrelevanten **517/21466 Anteile: € 14.819,75.**

Die Grundsteuer ist in den Betriebskosten der monatlichen Vorschreibung enthalten.

2.3.4.3 HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.

Die Hausverwaltung wird von der IMMO CONTRACT, Real Estate Management GmbH, Jakov-Lind-Straße 4, 1020 Wien durchgeführt.

Die **monatliche Vorschreibung** (siehe Anlage **A.03**) beträgt, ab 01.01.2026, für die bewertungsrelevante **Wohnung W4 Stiege II, in Summe € 296,02 brutto.**

Lt. Hausverwaltung gibt es zum Bewertungsstichtag keinen **Abgabenrückstand.**

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

Der Rücklagenstand per 30.09.2025 mit insgesamt **€ 211.037,86** ausgewiesen. Laut Angabe der Hausverwaltung sind für die nächste Zeit keine größeren Projekte bzw. Sanierungen geplant (siehe Anlage **A.04**).

2.3.4.4 BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN

Wände/Decke: Verputz und gemalt.

Böden: Laminat, Feinsteinzeug-Fliesen.

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster- und Fenstertüren, mit 2-fach Verglasung, im Osten Vorbau-Rollläden mit Führungsschiene und Zugband, im Westen seilgeführter Außenjalousie (Fensterstockmontage) mit Schnurzug.
Innenfensterbänke: Beschichteten Holzspanplatten.
Außenfensterbänke: Beschichtete Bleche.

Türen: Wohnungseingangstür: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzzarge (lackiert), innen mit gepolsterter Türverkleidung (Schallschutz) mit Türspion und Mehrfachverriegelungsschloss.
Innentüren: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzzarge (lackiert), zur Küche: Rahmentür (furniert) mit Messingsprossen und Ornamentglasfüllung, Tür zu Zimmer 2 auf der Vorraumseite mit gepolsterter Türverkleidung.

Allgemein: - Türklingel und Lichtschalter neben der Wohnungseingangstür im TH,
- Rippenheizkörper in den Räumen Großteils verkleidet,
- Aufputz Kabelkanäle für die Leitungen der Gasheizung.

Vorraum/Flur: Gegensprechanlage mit Türklingel und Türöffner zum Hauseingang, Telefonanschluss im Flur (abgemeldet), Einbauschränk in der Wand zum Wohnzimmer.

Abstellraum: Im Unteren Bereich offen (siehe Foto 11) mit Kühlschrank der darin steht.

WC:	Wände und Decke mit Kunststoff-Paneelen verkleidet, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, Gaszähler mit Absperrhahn für die Wohnung, Tellerventil zur Be- und Entlüftung in der Wand, verkleidet.
Badezimmer:	Wände raumhoch verflies, Decke mit Dekorpaneelen verkleidet, 1 Waschbecken mit Standsäule und Einhand-Mischarmatur, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand/Schiebetür, mit Duschgarnitur und Einhand-Mischarmatur, Gastherme (Junkers) an der Wand, Zu- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine, Tellerventil zur Be- und Entlüftung in der Wand.
Küche:	Wände zwischen Ober- und Unterschränken verflies, der Rest der Wände mit Holz verkleidet, digitaler Raumtemperaturregler für die Zentralheizung, Durchreiche zum Wohnzimmer.
Zimmer 1:	Doppelflügelige Fenstertür/französisches Fenster Richtung Osten, außen mit beschichteter Formrohrkonstruktion und rautenförmigen Drahtgeflecht, Handlauf mit Stacheldraht umwickelt.
Zimmer 2:	Wände tlw. mit Holz verkleidet, die Tür konnte durch den Hausrat nur tlw. geöffnet werden, die Befundung und die Fotos waren nur von der Tür aus möglich, Fenster Richtung Osten.
Wohnzimmer:	Durchreiche zur Küche mit Holztürchen, doppelflügelige Fenstertür und Fenster auf die Loggia im Westen.
Loggia:	Geländer aus beschichteter Formrohrkonstruktion, Füllfelder mit rautenförmigem Drahtgeflecht, innen mit Polycarbonat-Wellplatten verkleidet, mit Stacheldraht davor, bis zum Geländer seilgeführter Außenjalousie (Deckenmontage), mit Schnurzug.

2.3.4.5 KELLERABTEIL ZU WOHNUNG W 4 STIEGE II

Massive Wände verputzt und gemalt, Fliesenboden, Decke mit EPS-Platten verkleidet, ursprünglich nur mit Holzlattentür und Bogenschloss zum Versperren, nachträglich außen eine Stahltüre mit Stahlzarge eingebaut, Strom/Lichtstrom installiert – ein mit Bewegungsmelder.

2.3.5 BAU- und ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnanlage im gesamten ist in einem dem Alter entsprechenden normal erhaltenen Zustand, Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungen wurden in den letzten Jahren immer wieder durchgeführt.

Dementsprechend, und dem Baualter entsprechend, ist der Bau- und Sachzustand des Gebäudes und der Außenbereiche in einem normal erhaltenen Zustand.

Die bewertungsrelevante Wohnung **W 4 Stiege II im 1. Obergeschoss** selbst erfordert einige Instandsetzungsarbeiten, die Böden, Wände und die sanitären Einrichtungen wären grundsätzlich als durchschnittlicher Standard einzustufen, sind aber heruntergekommen und tlw. desolat bzw. sanierungsbedürftig.

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 werden die zu bewertende Objekte nach der Nutzfläche (NFL) bewertet.

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."*

Eine Loggia ist ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzter Raum, der in der Regel anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert und – zum Unterschied von einem Balkon, der meistens an der Hausfront angesetzt ist – meist ganz oder teilweise in das Gebäude eingeschnitten ist.

Loggien sind Teil der Nutzfläche.

Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein.

Öffenbare Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig.

Die Sachverständige bewertet im gegenständlichen Fall, die Wohnung 4 Stiege II mit den Flächen wie in der Amtlichen Bestätigung betreffend das Eigentum an Wohnungen (siehe TZ 1862/59, Anlagen A.08 – A.10) angeführt:

NUTZFLÄCHE W 4 Stiege II	72,86 m²
Kellerraum* lt. Naturmaße	~ 8,00 m ²

*Fehlende Masse wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen.

3.2.3 VERGLEICHSPREISE

Auszugehen ist von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage.

Im gegenständlichen Fall konnten Vergleichspreise in der bewertungsrelevanten Wohnanlage erhoben werden.

Da im gegenständlichen Fall alle Vergleichspreise von derselben Liegenschaft sind und die Wohnungen alle ident sind, ist ein Vergleich mittels Nutzflächen zielführend und von Vorteil.

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

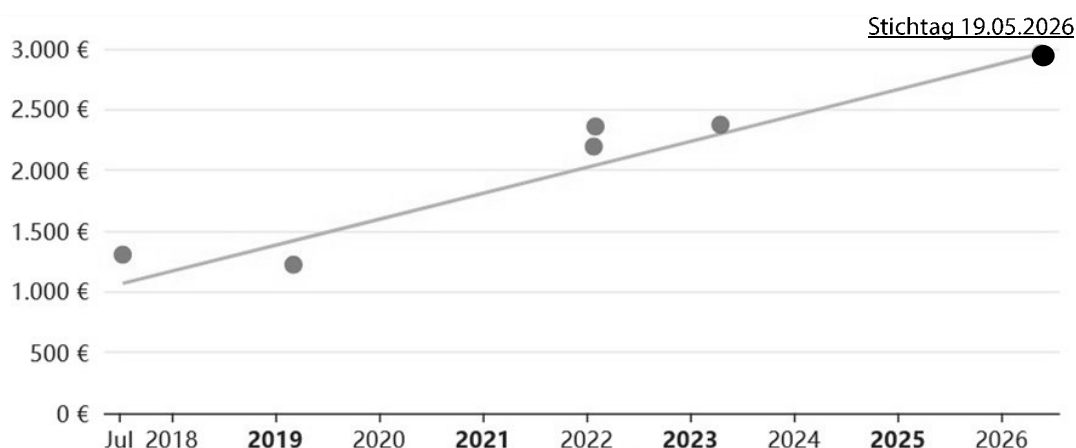


Abbildung 6: REGRESSIONSGERADE

Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2018-2026) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 11,3 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden **folgende** Kaufabschlüssen, **korrigiert zum Stichtag 19.05.2026 mit der jährlichen Veränderung/Valorisierungsfaktor von + 11,3 %**, herangezogen:

GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
Klagenfurt	3204	2022	01.02.2022	72,86	172.000,00	255.440,06	3.505,90
Klagenfurt	1799	2022	26.01.2022	72,86	160.000,00	237.915,67	3.265,38
Klagenfurt	4074	2023	17.04.2023	72,86	173.000,00	233.374,75	3.203,06
Klagenfurt	2999	2019	06.03.2019	72,86	89.000,00	161.445,42	2.215,83
Klagenfurt	8336	2017	13.07.2017	72,86	95.000,00	189.993,76	2.607,66

Diese Vergleichspreise ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 2.959,57/m² NFL**.

3.2.4 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Bei den Recherchen und Erhebungen am Immobilienmarkt ist ein Ansteigen der Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren deutlich erkennbar.

Im gegenständlichen Fall befindet sich die Wohnung jedoch in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Innenausstattung und die Sanitäreinheiten sind zum Großteil nicht mehr zeitgemäß und erfordern von einem zukünftigen Eigentümer einige Sanierungsmaßnahmen.

Laut aktuellem Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO liegt der Preis für **gebrauchte Eigentumswohnungen* in Klagenfurt/Stadt** wie folgt:

	Klagenfurt (Stadt)		
	einfacher Wohnwert - €/m ²	Ø Wohnwert - €/m ²	sehr guter Wohnwert - €/m ²
Wohnlage	PS 26	PS 26	PS 26
mäßig	1042.40	1370.52	1617.08
normal	1456.88	1827.61	2050.00
gut	1797.78	2146.16	2710.96
sehr gut	2341.65	2962.92	3821.91

***Gebrauchte Eigentumswohnungen:**

3-Zimmer Eigentumswohnung, durchschnittlich 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Im Immobilienpreisspiegel der WKO sind die Wohnwerte wie folgt definiert:

Einfacher Wohnwert:

Einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Durchschnittlicher Wohnwert:

Gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert:

Erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Die bewertungsrelevante Wohnung liegt auf Grund ihrer Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustandes **in guter bis sehr guter Lage zwischen einfachem Wohnwert und durchschnittlichen Wohnwert** für gebrauchte Eigentumswohnungen.

Zur Berücksichtigung der Marktsituation für die gegenständliche Wohnung wird daher ein Abschlag von **15 %**, ausgehend vom arithmetischen Mittelwert von **€ 2.959,57/m² NFL**, vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Kaufzeitraum, Lage, Ausstattung, **vorgefundenen Zustand** etc.) werden daher für die gegenständliche Bewertung **€ 2.515,00/m² NFL, inkl. USt.**, festgesetzt.

Wohnung W 4 Stiege II 72,86 m² x € 2.515,00 € 183.242,90

Gerundeter Vergleichswert Wohnung W 4 Stiege II	€ 183.000,00
---	--------------

3.3 ERGEBNIS

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

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Rechenwert entspricht den Recherchen am Immobilienmarkt im Bereich des Preisbandes der vergleichbaren Eigentumswohnungen, der Markterfahrung der Sachverständigen und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswerte der Anteile an der Liegenschaft:
EZ 81336, KG 72127 Klagenfurt, 517/21466-Anteile, B-LNr. 26, Wohnung W 4 Stiege II,
August-Jaksch-Straße 21/2/4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt,
beträgt zum Bewertungsstichtag 19.05.2026:

€ 183.000,00

In Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro.



Pusarnitz, am 18. Juni 2026

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 - A.02 Grundrisse

A.03 Monatliche Vorschreibungen bei der Hausverwaltung

A.04 Rücklagen und Vorschau 2026

A.05 - A.07 Auszug aus dem Einheitswertbescheid

A.08 - A.10 Amtliche Bestätigung über die Nutzwerte und Mindestanteile TZ 1862/1959

A.11 - A.17 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag TZ 1862/1959

Ab A.18 Energieausweis vom 24.06.2021