



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 52/25p

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
My Stars Projektmanagement GmbH

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 394 und EZ 411, beide
KG 72133 Krumpendorf, Strandpromenade 5, 9201 Krumpendorf, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Salzburger Sparkasse Bank
Aktiengesellschaft
Alter Markt 3, 5020 Salzburg

VERTRETEN DURCH: Pressl Endl Heinrich Bamberger
Rechtsanwälte GmbH
Erzabt-Klotz-Straße 21A, 5020 Salzburg

VERPFLICHTETE PARTEI: My Stars Projektmanagement GmbH
Franz-Wurm-Gasse 4, 9065 Ebenthal in Kärnten

WEGEN: € 1.000.000,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 394 und EZ 411 exkl. USt.	€ 5.290.000,00
------------------	------------------------------------------------------	-----------------------

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	GRUNDBUCHSAUSZÜGE DER LIEGENSCHAFTEN	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 - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.1.1	EZ 394	8
2.1.2	EZ 411	10
2.2	LIEGENSCHAFT	12
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	12
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	14
2.2.3	GEFAHRENZONEN	14
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	15
2.2.5	EINHEITSWERT	15
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	15
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	15
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	16
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	16
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	17
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS	18
2.3.4	ZUBEHÖR UND INVENTAR	19
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	19
2.3.5.1	UNTERGESCHOSS	19
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	20
2.3.5.3	1. OBERGESCHOSS	21
2.3.5.4	2. OBERGESCHOSS	22
2.3.6	AUSSENANLAGEN	22

2.3.7	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	23
3.	GUTACHTEN	24
3.1	ALLGEMEINES	24
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	26
3.2.1	VERFAHREN	26
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	27
3.2.2.1	BODENWERT	27
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG	29
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	31
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	32
3.2.2.5	AUSSENANLAGEN	35
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	36
3.3	ERGEBNIS	36
3.3.1	VERKEHRSWERT	36
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	37
4.1	FOTODOKUMENTATION	38

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Ermittlung des Verkehrswertes der **EZ 394 und EZ 411, beide KG 72133 Krumpendorf, Strandpromenade 5, 9201 Krumpendorf**, BG Klagenfurt, erfolgt über „Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft“ des BG Klagenfurt, Abt. 7, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 29. August 2025.

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.

HINWEIS:

Gemäß § 143 Abs. 3 und 4 (Umfang der Schätzung) der Exekutionsordnung, i.d.g.F, ist die Möglichkeit der getrennten Verwertung von einzelnen Teilen des Grundbuchkörpers zu überprüfen.

Im gegenständlichen Fall ist die Verwertung einzelner Grundbuchkörper/Grundstücke nicht möglich da die Bebauung über beide Grundbuchkörper/Grundstücke erfolgte.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

25.09.2025 – 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 25.09.2025 in der Zeit von 12.40 Uhr bis 14:30 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner - Sachverständige
Herr Ramič Ariz - Bauleiter - im Auftrag von My Stars

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Am Bauamt der Gemeinde Krumpendorf.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationssdienst 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.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZÜGE DER LIEGENSCHAFTEN

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

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

Die Pfandrechte haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss.

Nach den unten angeführten Grundbuchsauszügen (Auszüge vom 12.01.2025) besteht die Liegenschaft wie folgt:

2.1.1 EZ 394

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72133 Krumpendorf

EINLAGEZAHL 394

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 7/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.399	GST-Fläche	1306	
	Bauf.(10)	333	
	Bauf.(20)	973	Strandpromenade 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

8 ANTEIL: 1/1

My Stars Projektmanagement GmbH (FN 440092w)

ADR: Franz Wurm Gasse 4, Ebenthal 9065

a 12327/2021 IM RANG 10587/2021 Kaufvertrag 2021-11-12

Eigentumsrecht

d 4071/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-20 für

Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p) als

Treuhänderin

***** C *****

18 c 11350/2022 IM RANG 12329/2021 Pfandurkunde 2022-03-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.000.000,--

für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft

(FN 34761w)

d 11350/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 18

EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 3

19 b 3436/2023 IM RANG 4000/2022 Pfandurkunde 2022-03-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 6.000.000,--

für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft

(FN 34761w)

c 3436/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 19

EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 4

20 b 2994/2024 IM RANG 3517/2023 Pfandurkunde 2023-04-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 490.000,--

für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft

(FN 34761w)

c 2994/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 20

EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 5

21 b 4721/2024 IM RANG 5181/2023 Pfandurkunde 2023-06-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 530.000,--

- für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
- c 4721/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 21
EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 6
- 22 a 7710/2023
PFANDRECHT vollstr EUR 65.640,56
Kosten EUR 1.124,50
für Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
8E 2675/23b
- 23 a 5285/2024
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 535.000,-- bis
2025-07-09 für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
- b 6567/2024 Änderung des Firmenwortlautes
- c 5081/2025 IM RANG 5285/2024 Pfandurkunde 2024-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 535.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
- d 5081/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 23
EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 7
- 24 a 5246/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.000.000,--
Kosten EUR 4.870,88
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 034761w)
(7E 52/25p)
- b 5246/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins
vierteljährlich kapitalisierten Zinsen von 2,625 % aus EUR
1.000.000,-- seit 2024-10-30
- 25 a 7000/2025 Bewilligung 2025-09-04
PFANDRECHT vollstr EUR 14.460,00
12,58 % Z ab 2023-10-21 bis 2023-12-31
13,08 % Z ab 2024-01-01 bis 2024-12-31
11,73 % Z ab 2025-01-01
13,08 % Z aus EUR 1.658,64 ab 2024-10-02 bis 2024-12-31
11,73 % Z aus EUE 1.658,64 ab 2025-01-01
4,00 % Z seit 2025-01-16
Kosten EUR 2.830,72
Kosten EUR 1.046,50
für R+V Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft
(FN 351083z)
(8E 2676/25b)
- b 7000/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 25
EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 9
EZ 362 KG 67604 Haus C-LNR 18
- 26 a 10055/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 39.698,28 zzgl
8 % Z aus EUR 12.551,79 seit 2023-09-26 bis 2023-09-29
8 % Z aus EUR 2.759,92 seit 2023-09-26
8 % Z aus EUR 12.317,75 seit 2023-09-30 bis 2024-07-31
8 % Z aus EUR 5.824,85 seit 2023-09-30
8 % Z aus EUR 7.798,38 seit 2023-11-01
8 % Z aus EUR 6.355,14 seit 2023-11-01
8 % Z aus EUR 198,00 seit 2023-12-01
8 % Z aus EUR 105,60 seit 2023-12-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-01-01
8 % Z aus EUR 3.000,14 seit 2024-01-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-02-01
8 % Z aus EUR 191,40 seit 2024-03-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-04-01
8 % Z aus EUR 198,00 seit 2024-05-01

8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-06-01
 8 % Z aus EUR 198,00 seit 2024-07-01
 8 % Z aus EUR 12.027,35 seit 2024-08-01
 8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-08-01
 Kosten EUR 2.756,48 zzgl 4 % Z seit 2025-02-05
 Kosten EUR 1.507,98
 Kosten EUR 1.589,48
 für Gojer, Kärntner Entsorgungsdienst GmbH (FN 117561i)
 (7E 99/25z - 1. Beitritt zu 7E 52/25p)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

2.1.2 EZ 411

GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 72133 Krumpendorf EINLAGEZAHL 411
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

 Letzte TZ 7/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 61/7 Gärten(10) 1056
 Legende:
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 7 ANTEIL: 1/1
 My Stars Projektmanagement GmbH (FN 440092w)
 ADR: Franz Wurm Gasse 4, Ebenthal 9065
 a 12328/2021 IM RANG 10586/2021 Kaufvertrag 2021-11-12
 Eigentumsrecht
 c gelöscht
 ***** C *****
 3 c 11350/2022 IM RANG 12329/2021 Pfandurkunde 2022-03-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
 für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
 (FN 34761w)
 d 11350/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 18
 EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 3
 4 b 3436/2023 IM RANG 4000/2022 Pfandurkunde 2022-03-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
 für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
 (FN 34761w)
 c 3436/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 19
 EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 4
 5 b 2994/2024 IM RANG 3517/2023 Pfandurkunde 2023-04-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.000,--
 für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
 (FN 34761w)
 c 2994/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 20
 EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 5
 6 b 4721/2024 IM RANG 5181/2023 Pfandurkunde 2023-06-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 530.000,--

- für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
- c 4721/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 21
EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 6
- 7 a 5285/2024 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 535.000,-- bis 2025-07-09 für
Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft (FN 34761w)
- b 6567/2024 Änderung des Firmenwortlautes
- c 5081/2025 IM RANG 5285/2024 Pfandurkunde 2024-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 535.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
- d 5081/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 23
EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 7
- 8 a 5246/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.000.000,--
Kosten EUR 4.870,88
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 034761w)
(7E 52/25p)
- b 5246/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins
vierteljährlich kapitalisierten Zinsen von 2,625 % aus EUR
1.000.000,-- seit 2024-10-30
- 9 a 7000/2025 Bewilligung 2025-09-04 vollstr EUR 14.460,00
PFANDRECHT
12,58 % Z ab 2023-10-21 bis 2023-12-31
13,08 % Z ab 2024-01-01 bis 2024-12-31
11,73 % Z ab 2025-01-01
13,08 % Z aus EUR 1.658,64 ab 2024-10-02 bis 2024-12-31
11,73 % Z aus EUE 1.658,64 ab 2025-01-01
4,00 % Z seit 2025-01-16
Kosten EUR 2.830,72
Kosten EUR 1.046,50
für R+V Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft
(FN 351083z) (8E 2676/25b)
- b 7000/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 394 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 25
EZ 411 KG 72133 Krumpendorf C-LNR 9
EZ 362 KG 67604 Haus C-LNR 18
- 10 a 10055/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 39.698,28 zzgl
8 % Z aus EUR 12.551,79 seit 2023-09-26 bis 2023-09-29
8 % Z aus EUR 2.759,92 seit 2023-09-26
8 % Z aus EUR 12.317,75 seit 2023-09-30 bis 2024-07-31
8 % Z aus EUR 5.824,85 seit 2023-09-30
8 % Z aus EUR 7.798,38 seit 2023-11-01
8 % Z aus EUR 6.355,14 seit 2023-11-01
8 % Z aus EUR 198,00 seit 2023-12-01
8 % Z aus EUR 105,60 seit 2023-12-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-01-01
8 % Z aus EUR 3.000,14 seit 2024-01-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-02-01
8 % Z aus EUR 191,40 seit 2024-03-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-04-01
8 % Z aus EUR 198,00 seit 2024-05-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-06-01
8 % Z aus EUR 198,00 seit 2024-07-01
8 % Z aus EUR 12.027,35 seit 2024-08-01
8 % Z aus EUR 204,60 seit 2024-08-01
Kosten EUR 2.756,48 zzgl 4 % Z seit 2025-02-05
Kosten EUR 1.507,98
Kosten EUR 1.589,48

für Gojer, Kärntner Entsorgungsdienst GmbH (FN 117561i)
 (7E 99/25z - 1. Beitritt zu 7E 52/25p)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

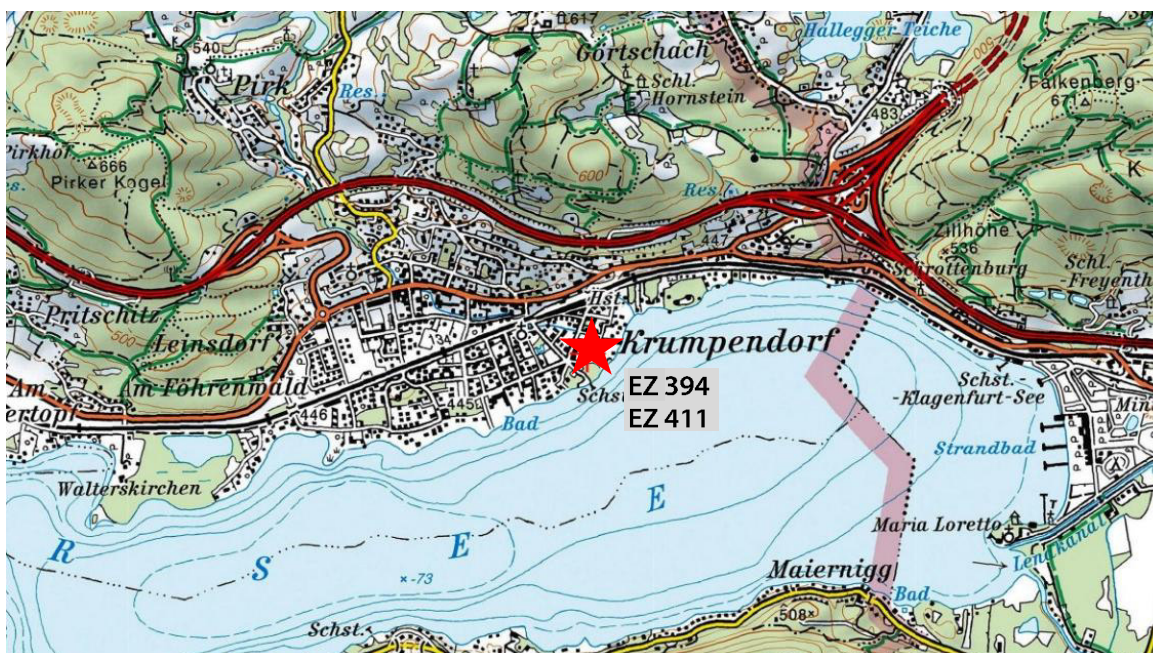


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland: Kärnten
 Bezirk: Klagenfurt-Land
 Ortsname/Gemeinde: Krumpendorf
 Adresse: Strandpromenade 5, 9201 Krumpendorf

Liegenschaftslage: Im südöstlichen Teil von Krumpendorf gelegen, das Ortszentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Richtung Osten liegt das Seeufer des Wörthersees Luftlinie nur etwa 90 m von der östlichen Grundgrenze der Liegenschaft entfernt. Im Osten freie Sicht auf den Wörthersee durch die dort gelegene, öffentliche, Promenadenwiese und der Marina-Anlage Krumpendorf (siehe Luftbild). Das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt erreicht man in ca. 7 km. Die Südstrecke/Wörthersee-Strecke verläuft Luftlinie ca. 250 m nördlich der Liegenschaft entfernt.

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

- Öffentl. Verkehrsmi.: Bushaltestellen und der Bahnhof Krumpendorf/Wörthersee sind fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar.
- Infrastruktur: Krumpendorf bietet eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Lagebeurteilung: Sehr gute Lage für eine touristische Nutzung, ruhig, in begünstigter Lage – Seenähe, mit viel Grün in der Umgebung und hoher Nachfrage.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	5	8	21
Schulen	0	0	0	0	1
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	1	2	2
Apotheken	0	0	0	1	1
Versorgung	0	0	0	4	6
Entfernung zur nächsten Haltestelle	314 m				
Entfernung zur nächsten Schule	1.127 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	903 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	552 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	670 m				

Lärmbelastung

Straße	-
Schiene	60 db

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Bebauung:	Zum größten Teil unterkellertes, L-förmiger Gebäudekomplex, eingereicht als Appartement-Hotel mit Tiefgarage .
Beschaffenheit:	Kann als ebenes Grundstück angesehen werden, 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.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

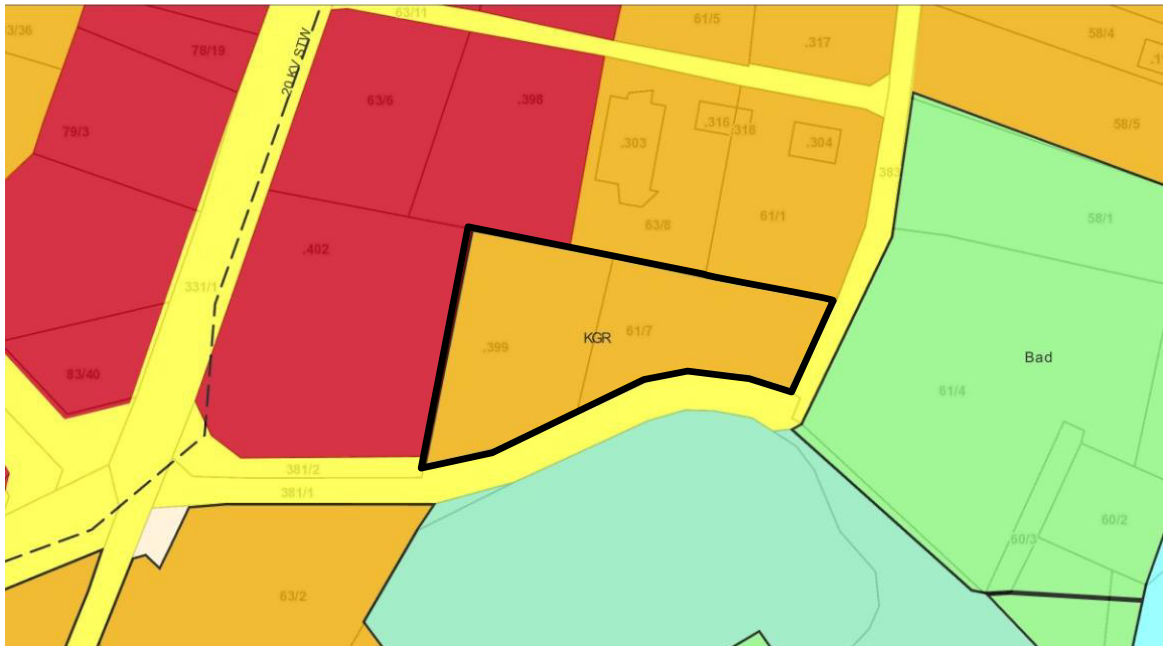


Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idGF der Gemeinde Krumpendorf sind die bewertungsrelevanten Grundstücke als **Bauland – Reines Kurgebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,8**, ausgewiesen.

Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Gemeinde Krumpendorf.

HINWEIS:

Im Reinen Kurgebiet dürfen nur Objekte gebaut werden, welche nachweislich fremdenverkehrsmäßig genutzt werden!

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 bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung:	Stromnetz der KNG-Kärnten-Netz.
Wasserversorgung:	Wassernetz der Gemeinde Krumpendorf.
Abwasserentsorgung:	Ortskanalisation – Gemeinde Krumpendorf.
Abfallbeseitigung:	Abfallentsorgung der Gemeinde Krumpendorf.
Dachentwässerung:	Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.

2.2.5 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 411 und EZ 394**, beide KG 72133 Krumpendorf, (gemischt genutztes Grundstück) wird zum Stichtag 01.01.2022 (EWAZ 57/016-2-2303/4) mit **€ 105.800,00 angegeben**. (siehe Anlage A.48-A.50)

Der Grundsteuerbemessungsbetrag wird zum Stichtag 01.01.2019 mit **€ 206,12** angegeben, das ergibt den **Grundsteuerjahresbetrag von € 1.030,60** ($206,12 \times 5 = \text{Hebesatz } 500\%$). (siehe Anlage A.51-A.53)

2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 411 und EZ 394** (siehe Kontoauszüge Anlagen A.54–A.55) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Gemeinde Krumpendorf	- Kanal, Wasser, usw.	€ 66.223,62
	- Grundsteuer	€ <u>2.031,20</u>
SUMME		€ 68.254,82

2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das geplante Appartement-Hotel mit Tiefgarage befindet sich derzeit noch in der Bauphase **und ist nicht fertiggestellt**. Daher war zum Bewertungsstichtag noch keine konkrete Nutzung erkennbar.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Gemeinde Krumpendorf eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (Anlagen A.13–A.47):

- 2020 Der **1. Baubewilligungsbescheid** für den **Abbruch des Bestandsgebäude sowie Neubau eines Hotels** ist vom 19.05.2020.
- 2021 Der **Baubeginnmeldung** ist vom 10.05.2021.
- 2022 **Vereinbarungen** über die Benützung der angrenzenden Grundstücke.
- 2024 Bestätigung gemäß OIB-Richtlinie 1 vom 27.11.2024, Feststellung der Schallübertragung vom 02.12.2024.
- 2025 Der **2. Baubewilligungsbescheid** für die **Änderungseinreichung zur Baubewilligung vom 19.05.2020 ist vom 06.03.2025**.
- 2025 Der **Bescheid** für die wasserrechtliche Versickerung von Oberflächenwasser ist vom 27.08.2025.

Beschreibung:

Insgesamt 35 Zimmer die über ein Stiegenhaus, eine Freitreppe und über entsprechende Zugangsflächen/Laubengänge im Freien, erschlossen werden.
Die Eingangstüren zu den Zimmern sind alle Außentüren, ausgenommen Zimmer 2 im EG.

In jedem Zimmer wurden WC, Badezimmer und eine Küchenzeile geplant, einige Zimmer mit einem zusätzlichen Schlafzimmer und einem Abstellraum, im Osten/2. OG ein „Zimmer“ mit drei Schlafzimmern. Allen Zimmern sind Terrassen oder Balkone vorgelagert.
Das Zimmer 11 im Erdgeschoss wurde barrierefrei ausgeführt.

HINWEIS:

Geplant/ingereicht wurden 33 Zimmer + 2 Rezeptionen im Erdgeschoss - die Rezeptionen aufgrund der Anforderungen des voraussichtlichen Betreibers.
Dabei sollte eine Rezeption für den dreigeschossigen und eine für den zweigeschossigen Gebäudeteil fungieren.

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die **beiden Rezeptionen offensichtlich als Zimmer (Zimmer 1a und Zimmer 1b) ausgebaut wurden** - soweit dies mit dem vorgefundenen Fertigstellungsgrad erkennbar war.

Alle erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage ist über eine Zu-/Abfahrtsrampe im Südwesten erschlossen. Des Weiteren befinden sich die Neben- und Technikräume im Untergeschoss.

Bebauung: Untergeschoss/Tiefgarage, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss.

Das geplante Appartement-Hotel mit Tiefgarage ist zum Bewertungsstichtag noch nicht fertig gestellt.

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

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibung, Bauteilliste und Energieausweis in den Anlagen.

- Fundament: Flachgründung aus Beton.
- Wände: Untergeschoss, unterkellertes Teil des Erdgeschosses, das Stiegenhaus und der Aufzugsschacht in Stahlbetonbauweise.
Der nicht unterkellerte Teil des Erdgeschosses, sowie das erste und zweite Obergeschoss in Holzriegelbauweise.
Außenwandflächen (lt. Energieausweis):
Stahlbetonwand: WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten, 14 cm) und Silikatputz.
Holzriegelwand: Holzriegel mit Mineralwolle dazwischen (16 cm) und Holz-Weichfaserplatten mit Silikatputz.
- Decken: Stahlbetondecken.
- Treppen: Betontreppen.
- Fenster: Bodentiefe Aluprofile mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Hebeschiebetüren und Drehtüren, tlw. fix verglast, **geplanter Sonnenschutz** mit schienengeführten Unterputz-Rollläden, mit E-Antrieb/Tastenschalter in den jeweiligen Räumen – **zum Bewertungsstichtag sind nur die Unterputzkästen in der Fassade eingebaut** - ausgenommen bei den Küchenfenstern im Norden (siehe Raumbeschreibung).
- Türen: Alu-Außentüren.
- Liftanlage: Lift-Schachttüren in den Geschossen sind eingebaut, ebenso im Schacht tlw. die festen Einbauten wie Führungsschienen und Kabel, **die Liftkabine fehlt!**
- Dach: Flachdachkonstruktion mit Betondecke, Dämmung im Gefälle, Kunststoffbahnen (Sarnafil) und Kiesabdeckung, grau beschichtete Attika-Blechverkleidung.
- Heizung/WW: Geplant wurde eine **Fernwärmeversorgung** für die **Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung, mit Fußbodenheizung.**
- HINWEIS:**
Eine Fernwärme-Übergabestation war zum Bewertungsstichtag noch nicht installiert, lt. Herrn Ramič sind im Estrich aber alle Leitungen für die Fußbodenheizung verlegt worden.

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 energetisch miteinander zu vergleichen.

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

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

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

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

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

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

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

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

Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweise vom 05.12.2024 vor.

Dieser Energieausweis bildet einen **spezifischen HWB von 43,7 kWh/m²a (Standortklima)** und einen spezifischen HWB von 49,6 kWh/m²a (Referenzklima) ab.

Dieser Heizwärmebedarf beschreibt den zu erwartenden Energieverbrauch beim bewertungsrelevanten Gebäude. Je nach Benutzerverhalten (energiesparendes Verhalten) kann der tatsächliche Verbrauch auch abweichen.

2.3.4 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.

Im gegenständlichen Fall ist kein Zubehör vorhanden.

2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

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

Zimmer die nicht in der Fotodokumentation ersichtlich sind, konnten bei der Befundaufnahme nicht geöffnet werden, es kann jedoch von einer gleichen Ausführung der Zimmer ausgegangen werden.

In der Raumbeschreibung werden nur Zimmer angeführt die eine zusätzliche Erklärung erfordern.

2.3.5.1 UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss ist zusätzlich im Norden über eine überdachte **Außentreppe** erschlossen: Tritt- und Setzstufenoberfläche und Wände aus Beton, überdacht vom Treppenlauf in das 1. Obergeschoss darüber, Bodenablauf am Treppenantritt auf Untergeschossniveau (siehe Foto 16 + 17).

Tiefgaragen Zu-/Abfahrt aus Beton, mit zwei Entwässerungsrinnen.

Wände: Beton roh.

Decke: Zum größten Teil mit Holzfaserzementplatten verkleidet, Unterzüge/Installationsschächte tlw. verputzt.

Boden: Beton roh.

Allgemein: Verlegte Leitungen hängen aus der Decke und den Installationsschächten (siehe Fotodokumentation), Fenster in Betonschächte mit Gitterrostabdeckung (siehe Foto 07), keine Fenster und Türen eingebaut.

Treppenh./VR: Sichtbarer Montageschaum (keine Abdeckleisten) bei den eingebauten Fensterelementen auf Erdgeschossniveau, eine Fensterscheibe fehlt/wurde eingeschlagen (siehe Foto 20), Tritt- und Setzstufen sind verflies, der Boden im Vorraum ist roh.

2.3.5.2 ERDGESCHOSS

Die Zimmer im Erdgeschoss sind über Laubengänge erschlossen, allen Zimmern sind Terrassen vorgelagert.

Treppenhaus: Sichtbarer Montageschaum (keine Abdeckleisten) bei den eingebauten Fensterelementen, Tritt- und Setzstufen sind verflies.

Laubengänge: Ausgekofferte Fläche mit Drainbeton, die Bodenfliesen fehlen, überdacht vom Laubengang im 1. Obergeschoss.

HINWEIS:

Im Bereich des Treppenhauses wurde der Drainbeton beim westlichen Laubengang entfernt, lt. Herrn Ramič muss der Anschluss der Fensterelemente überprüft bzw. noch ergänzt werden.

Terrassen: Ausgekofferte Flächen mit Drainbeton, Bodenoberfläche verflies, Großteils überdacht von den Balkonen im 1. Obergeschoss.

Wände/Decke: Verputzt/gespachtelt und gemalt, Wände in WC und Bad tlw. verflies.

Boden: Heizestrich, in WC und Bad verflies, mit eingebauter Bodenrinne im Bereich der geplanten Duschen.

Allgemein: Strom-, Sanitär- und Kücheninstallationen Unterputz verlegt, Dosen und Abdeckungen fehlen, mechanische Entlüftung in der Decke der fensterlosen Sanitärräume tlw. installiert, Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler in jedem Zimmer.

Im Erdgeschoss befinden sich die Zimmer 1a bis 15 (17 Zimmer).

Zimmer 2: Als einziges Zimmer vom Treppenhaus innen erschlossen, zum Bewertungstichtag keine Wohnungseingangstüre montiert.

Zimmer 11: Dieses Zimmer wurde augenscheinliche barrierefrei ausgeführt (siehe Baubeschreibung Anlage A.14), Unterputz-Rollläden sind beim Küchenfenster (Nordfassade) montiert.

Zimmer 12: Unterputz-Rollläden sind beim Küchenfenster (Nordfassade) montiert.

2.3.5.3 1. OBERGESCHOSS

Die Zimmer im 1. Obergeschoss sind über Laubengänge erschlossen, allen Zimmern sind Balkone vorgelagert.

Bei der Beton-Außentreppe im Norden ist das Niro-Geländer montiert, am Treppenaustritt im 1. OG und am Treppenlauf fehlen die Bodenfliesen (siehe Foto 72).

Treppenhaus: Sichtbarer Montageschaum (keine Abdeckleisten) bei den eingebauten Fensterelementen, Tritt- und Setzstufen sind verflies.

Laubengänge: Betonkragplatten, Bodenoberfläche verflies, Niro-Geländerkonstruktion mit Füllfelder aus VSG-Glas, der nördliche Laubengang ist nicht überdacht, der westliche Laubengang ist vom Laubengang darüber überdacht.

HINWEIS:

Im Bereich des Treppenhauses wurden die Bodenfliesen tlw. beim westlichen Laubengang entfernt (siehe Foto 89), lt. Herrn Ramič muss der Anschluss der Fensterelemente überprüft bzw. noch ergänzt werden.

Balkone: Betonkragplatten, Bodenoberfläche verflies, Niro-Geländerkonstruktion mit Füllfelder aus VSG-Glas.

Wände/Decke: Verputzt/gespachtelt und gemalt, Wände in WC und Bad tlw. verflies.

Boden: Heizestrich, in WC und Bad verflies, mit eingebauter Bodenrinne im Bereich der geplanten Duschen.

Allgemein: Strom-, Sanitär- und Kücheninstallationen Unterputz verlegt, Dosen und Abdeckungen fehlen, mechanische Entlüftung in der Decke der fensterlosen Sanitärräume tlw. installiert, Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler in jedem Zimmer.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Zimmer 16 bis 27 (12 Zimmer).

Zimmer 24: Zusätzliche Hebeschiebetür auf die Terrasse zwischen Zimmer 24 und Zimmer 25 (siehe Foto 125).

Zimmer 25: Unterputz-Rollläden sind beim Küchenfenster (Nordfassade) montiert.

Zimmer 26: Dieses Zimmer wurde als „Musterzimmer“ wie folgt ausgebaut:

Innentüren: glatte Vollbautüren mit Fertigzargen (lackiert).

Boden: Holzdielen-Fertigparkett.

- E-Wohnungsverteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse im AR.
- Gegensprechanlage mit Monitor/Türglocke und Türöffner (bticion) zur Eingangstüre.
- Steuerungspaneel für die Fußbodenheizung.
- SAT-Anschlüsse.
- Stecker und Lichtschalter.
- Unterputz-Rollläden beim Küchenfenster (Nordfassade).

Die Sanitärausstattung fehlt, zusätzliche Hebeschiebetür auf die Terrasse zwischen Zimmer 26 und Zimmer 27 (siehe Foto 140).

Zimmer 27: Als Appartement mit 3 Schlafzimmer geplant, **keine Verfliesung in den Sanitäreinheiten** bzw. nicht gespachtelte Rigipsplatten.

2.3.5.4 2. OBERGESCHOSS

Die Zimmer im 2. Obergeschoss sind über das Treppenhaus und dann dem Laubengang im Westen erschlossen, allen Zimmern sind Balkone vorgelagert.

Treppenhaus: Sichtbarer Montageschaum (keine Abdeckleisten) bei den eingebauten Fensterelementen, Tritt- und Setzstufen sind verflies, kein Geländer am Treppenaustritt, Flachdach-Fenster Kuppel - nicht offenbar.

Laubengang Betonkragplatten, Bodenoberfläche verflies, Niro-Geländerkonstruktion **ohne Füllfelder**, nicht überdacht.
HINWEIS:
Im Bereich des Treppenhauses wurden die Bodenfliesen tlw. beim westlichen Laubengang entfernt (siehe Foto 155), lt. Herrn Ramič muss der Anschluss der Fensterelemente überprüft bzw. noch ergänzt werden.

Balkone: Betonkragplatten, Bodenoberfläche verflies, Niro-Geländerkonstruktion mit Füllfelder aus VSG-Glas.

Wände/Decke: Verputzt/gespachtelt und gemalt, Wände in WC und Bad tlw. verflies.

Boden: Heizestrich, in WC und Bad verflies, mit eingebauter Bodenrinne im Bereich der geplanten Duschen.

Allgemein: Strom-, Sanitär- und Kücheninstallationen Unterputz verlegt, Dosen und Abdeckungen fehlen, mechanische Entlüftung in der Decke der fensterlosen Sanitärräume tlw. installiert, Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler in jedem Zimmer.

Im 2. Obergeschoss befinden sich die Zimmer 28 bis 33 (6 Zimmer).

2.3.6 AUSSENANLAGEN

Einfriedung: Von der geplanten Einfriedung wurden **nur die Betonsockel** entlang der Grundgrenzen errichtet (siehe auch Vereinbarungen mit den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken –Anlage A.26-A.30). Diese Betonsockel stellen zugleich den Niveausprung zu den angrenzenden Grundstücken dar.

Befestigung: Traufpflaster, befestigte Geh- und Laubengangflächen mit Drainbeton - die Bodenfliesen fehlen.

Freiflächen: Geebnete Wiesenflächen, tlw. geschotterte Flächen.

Sonstiges: Vom geplanten Mülllagerplatz im Westen wurden erst die Bodenplatte (mit bituminöser Abdichtung) und Betonwände, ca. 1,0 m hoch, errichtet.

Die im Einreichplan dargestellte und geplante Poolanlage mit Bargebäude wurde nicht errichtet.

2.3.7 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Die Ausstattung und Ausführung des geplanten **Appartement-Hotels mit Tiefgarage** ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand und entspricht im Wesentlichen einem zeitgemäßen Baustandard – **entsprechend dem Fertigstellungsgrad**.

Seit Herbst 2025 wurden am Gebäudekomplex offensichtlich keine wesentlichen Baumaßnahmen durchgeführt.

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 touristisch genutzten Liegenschaften, wie im gegenständlichen Fall das **geplante Appartement-Hotel**, 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.

Der Bodenwert wird nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, durch heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, ermittelt.

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

- Das betreffende Objekt befindet sich derzeit noch in der Bauphase und ist **nicht fertiggestellt**.
- Eine konkrete **zukünftige Nutzung** und der damit verbundene konkrete Ausbau des Objekts ist derzeit **nicht absehbar** bzw. nicht spezifiziert. 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, der 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 noch 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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften. Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Krumpendorf**, und insbesondere von **Grundstücken mit der Widmung Bauland-Kurgebiet um den Wörthersee**.

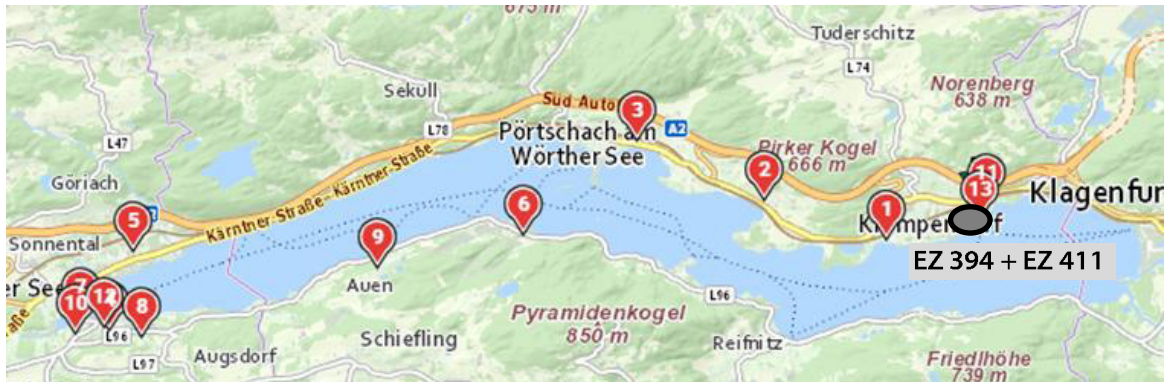


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

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

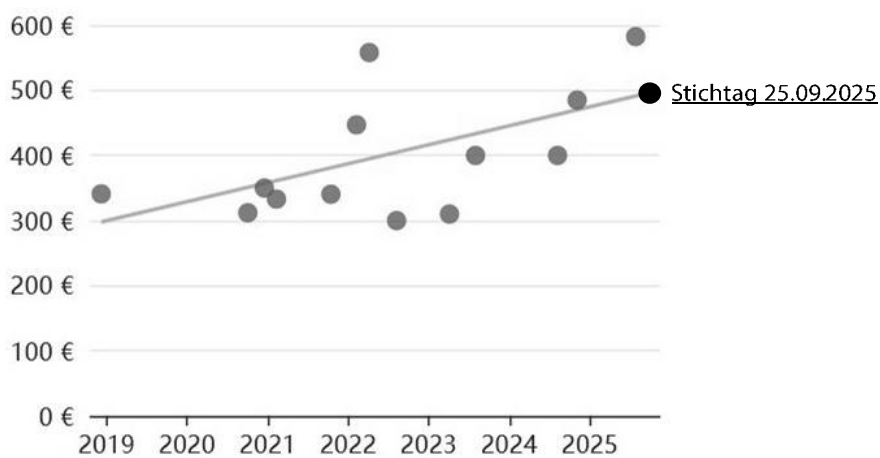


Abbildung 6: REGRESSIONSGERADE

Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2019-2025) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 8,3 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden **11 Kaufabschlüssen, korrigiert zum Stichtag 25.09.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 8,3 %**, im freien Liegenschaftsverkehr herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Val. Kaufpreis	Val. Preis/m2 [€]
1	Krumpendorf	7638	2025	28.07.2025	274/6	1.055,00	622.840,32	590,37
4	Velden am Wörthersee	1841	2022	07.02.2022	848/6	2.236,00	1.301.330,63	581,99
5	Velden am Wörthersee	342	2023	14.10.2021	486/42	852,00	385.030,50	451,91
6	Maria Wörth	5452	2022	06.04.2022	157/3	986,00	708.482,64	718,54
7	Velden am Wörthersee	5901	2024	07.08.2024	798/17	675,00	295.401,76	437,63
8	Augsdorf	8760	2024	04.11.2024	540/15	1.928,00	1.004.054,94	520,78
9	Schiefling am See	9065	2023	01.08.2023	694/5	282,00	132.947,98	471,45
10	Velden am Wörthersee	1780	2021	09.02.2021	815/8	1.247,00	574.285,96	460,53
11	Krumpendorf	3270	2021	16.12.2020	.308	719,00	351.383,99	488,71
12	Velden am Wörthersee	9202	2020	02.10.2020	846/1	882,00	388.675,05	440,67
13	Krumpendorf	1871	2019	07.12.2018	61/7	1.056,00	563.214,11	533,35

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert, **korrigiert zum Stichtag 25.09.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 8,3 %**, für **Bauland-Preise/Kurgebiet von 517,81/m²**.

Auf Grund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird entsprechend der nachfolgenden Tabelle der Umrechnungsfaktor für die bewertungsrelevante Liegenschaft ermittelt:

		Lagefaktor der Bewertungsliegenschaft FB					
		sehr gut	gut	normal	schlecht	sehr schlecht	
		1,30	1,15	1,00	0,85	0,70	
Lagefaktor der Vergleichsliegenschaft FV	sehr gut	1,30	1,00	0,88	0,77	0,65	0,54
	gut	1,15	1,13	1,00	0,87	0,74	0,61
	normal	1,00	1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
	schlecht	0,85	1,53	1,35	1,18	1,00	0,82
	sehr schlecht	0,70	1,86	1,64	1,43	1,21	1,00

Ist die Lage der Vergleichsliegenschaft schlechter als jene der zu bewertende Liegenschaft, dann müsste der Bauland-Preis für eine vergleichbare (bessere) Lage, wie sie die zu bewertende Liegenschaft aufweist, auch ein "besserer", d.h. höherer sein, und umgekehrt. Das Bezugsmaß ist der **Lagefaktor FB** der zu bewertende Liegenschaft, an dem die Lage der Vergleichsliegenschaft **FV** gemessen wird.

Der Umrechnungsfaktor UF ist dann das Verhältnis **FB / FV**.

Ausgegangen wird vom Mittelwert für Bauland-Preise der erhobenen Kaufabschlüsse von **€ 495,97/m²**.

Lage der zu bewertende Liegenschaft:

Lagefaktor **FB = 1,30** sehr gut (Seenähe, tlw. Seeblick)

Lage der Vergleichsliegenschaften:

Lagefaktor **FV = 1,15** gut

Ergibt den Umrechnungsfaktor UF 1,13

Mittelwert für Bauland-Preise von € 517,81/m² x 1,13 = € 585,13/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 € 585,00/m²** festgesetzt.

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 394 + EZ 411: 2.362,00 m²

Bodenwert	2.362,00 m ² x € 585,00	€ 1.381.770,00
-----------	------------------------------------	----------------

Gerundeter Bodenwert		€ 1.381.800,00
----------------------	--	----------------

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Nutzfläche/ Wohnnutzfläche bewertet.

Definition:

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen, für eine Schätzung ausreichende Genauigkeit, von den erhobenen Bauplänen entnommen, und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

UNTERGESCHOSS	
Tiefgarage	911,10 m ²
TG-Abfahrt	93,87 m ²
Pool-Technik	13,24 m ²
Treppenhaus/Vorraum	11,12 m ²
E-Verteiler	4,22 m ²
Fernwärme-Technik	21,01 m ²
Schleuse	20,00 m ²
Facility-Raum	23,64 m ²
Fitness	42,50 m ²
Technik-Allgemein	14,84 m ²
Abstellraum	7,50 m ²
SUMME UNTERGESCHOSS	1.163,04 m²

ERDGESCHOSS	
Zimmer 1a (Rezeption 1)	35,36 m ²
Zimmer 1b (Rezeption 2)	32,63 m ²
Zimmer 1	42,77 m ²
Treppenhaus/Vorraum/Zwischenpodest	16,72 m ²

Zimmer 2	27,57 m ²
Zimmer 3	32,72 m ²
Zimmer 4	32,72 m ²
Zimmer 5	33,19 m ²
Zimmer 6	32,42 m ²
Zimmer 7	32,42 m ²
Zimmer 8	32,42 m ²
Zimmer 9	32,42 m ²
Zimmer 10	32,42 m ²
Zimmer 11	48,23 m ²
Zimmer 12	47,94 m ²
Zimmer 13	32,12 m ²
Zimmer 14	32,12 m ²
Zimmer 15	50,00 m ²
SUMME ERDGESCHOSS	626,19 m²

1. OBERGESCHOSS	
Zimmer 16	36,19 m ²
Zimmer 17	32,31 m ²
Zimmer 18	32,97 m ²
Treppenhaus/Zwischenpodest	7,81 m ²
Zimmer 19	47,66 m ²
Zimmer 20	32,33 m ²
Zimmer 21	30,06 m ²
Zimmer 22	32,37 m ²
Zimmer 23	32,12 m ²
Zimmer 24	32,59 m ²
Zimmer 25	47,78 m ²
Zimmer 26	48,27 m ²
Zimmer 27	82,89 m ²
SUMME 1. OBERGESCHOSS	495,35 m²

2. OBERGESCHOSS	
Zimmer 28	35,19 m ²
Zimmer 29	32,31 m ²
Zimmer 30	32,97 m ²
Treppenhaus/Vorraum	4,01 m ²
Zimmer 31	47,65 m ²
Zimmer 32	32,33 m ²
Zimmer 33	30,06 m ²
SUMME 2. OBERGESCHOSS	214,52 m²

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**.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	<ul style="list-style-type: none"> o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> 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
1/2	1/2	1/2	1,5

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (BJ 2021): 4 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 2,0 (ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 40 Jahre (Hotel – tlw. Riegelbauweise)

$4/40 = 1,00\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 1,5 NF 82 % RND:
 $0,82 \times 40 = 32,80$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 33 Jahre
 Fiktives Alter: 7 Jahre

3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

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

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

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

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

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

Herstellkosten exkl. USt.:

Kärnten	← (-) € 2.250	↔ interpolieren ↔	€ 2.583	↔ interpolieren ↔	€ 3.085	(+ +) →
---------	---------------	-------------------	---------	-------------------	---------	---------

Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:

einfach:

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

normal:

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

gehoben:

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

hochwertig:

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

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	2,0	0,50
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	2,0	0,16
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,5	0,14
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,5	0,20
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,5	0,06
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2,0	0,12
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,5	0,06
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	2,0	0,14
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	2,0	0,24
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	2,0	0,18
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	2,0	0,08
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,5	0,06
Gesamt	100					1,94
Einstufung:						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten exkl. USt. - Stichtag 25.09.2025			
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2024, SV-Heft 3/2024		Quartal 1/2025	Quartal 3/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,5
	Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m ² WNFL	€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.250,00	2.266,61
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,94	2.563,02	2.581,94
Stadt-Land-Gefälle in %	100,00	2.563,02	2.581,94
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.580,00
<small>Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2024, SV-Heft 3/2024 Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und- schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.</small>			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Gebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Laubengänge, Balkone, Terrassen, Lift, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise werden im gegenständlichen Fall € 2.580,00 /m² exkl. USt. als Richtpreis für das Erdgeschoss angesetzt.

Für die Obergeschosse werden 115 % (inkl. Balkone, Laubengänge und Dachaufbau) und für das Untergeschoss/Tiefgarage 65 % vom Richtpreis angesetzt.

Der vorgefundenen Fertigstellungsgrad wird lt. Baufortschrittstabelle wie folgt Berücksichtigt:

BAUFORTSCHRITTSTABELLE	Anteil in %	Ausgeführt	Anteil in %
Erdarbeiten	3,0 %	100,0 %	3,00 %
Kanaliserungsarbeiten	1,0 %	100,0 %	1,00 %
Mauer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschosse			
3 Geschosse - Keller + Decke	10,0 %	100,0 %	10,0 %
Erdgeschoss + Decke	10,0 %	100,0 %	10,0 %
Obergeschoss + Decke	10,0 %	100,0 %	10,0 %
Zimmermann	6,0 %	100,0 %	6,0 %
Spengler	1,0 %	100,0 %	1,0 %
Dachdecker	4,0 %	100,0 %	4,0 %
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen			
Rohbau	45,00 %		45,00 %
Trockenbau	3,0 %	100,0 %	3,0 %
Sanitärinstallationen	2,0 %	90,0 %	1,8 %
Sanitärgeräte montiert	2,0 %	0,0 %	0,0 %
Heizungsverrohrung	2,0 %	100,0 %	2,0 %
Heizkörperendmontage	2,0 %	100,0 %	2,0 %
Heizkessel/Heizung	4,0 %	0,0 %	0,0 %
Elektro - Leerverrohrung	2,0 %	100,0 %	2,0 %

Elektro - Verdrahtung	2,0 %	90,0 %	1,8 %
Elektro - Kompletierung	2,0 %	0,0 %	0,0 %
Fenster, Terrassen- u. Balkontüren, Haustüre	6,0 %	100,0 %	6,0 %
Innenputz	4,0 %	100,0 %	4,0 %
Außenputz/Vollwärmeschutz	6,0 %	100,0 %	6,0 %
Estrich/Fußbodenaufbau	3,0 %	100,0 %	3,0 %
Fliesenlegerarbeiten	3,0 %	80,0 %	2,4 %
Innentüren - Türstöcke	1,0 %	0,0 %	0,0 %
Innentüren - Türblätter, Kompletierung	3,0 %	0,0 %	0,0 %
Schlosserarbeiten	2,0 %	80,0 %	1,6 %
Bodenbeläge	4,0 %	0,0 %	0,0 %
Maler-u. Tapeziererarbeiten	2,0 %	80,0 %	1,6 %
Ausbau	55,0 %		37,2 %
Rohbau und Ausbau	100,0 %		82,2 %

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter; Manzverlag - 7. völlig überarbeitete Auflage

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte:

Untergeschoss:	1.163,04 m ²	x	1.677,00	€	1.950.418,08
Erdgeschoss:	626,19 m ²	x	2.580,00	€	1.615.570,20
1. Obergeschoss:	495,35 m ²	x	2.967,00	€	1.469.703,45
2. Obergeschoss:	214,52 m ²	x	2.967,00	€	636.480,84
Zwischensumme				€	5.672.172,57
Fertigstellungsgrad	82,2 % von 5.672.172,57			€	4.662.525,85
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 7/40*100) 17,50 % vom Neubauwert				€	-815.942,02
BAUWERT				€	3.846.583,83
Gerundeter BAUWERT				€	3.846.600,00

3.2.2.5 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Einfriedung, Stützwände, Mülllagerplatz usw.) werden von der Sachverständigen mit 1,5 % des Bauwertes pauschal angesetzt.

Bauwert:	3.846.600,00/100*1,5	€	57.699,00
Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN		€	57.700,00

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	€ 1.381.800,00
Bauwert Gebäude	€ 3.846.600,00
Bauwert Außenanlagen	€ 57.700,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 394 + EZ 411	€ 5.286.100,00
----------------------------------------------	-----------------------

3.3 ERGEBNIS

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

Im gegenständlichen Fall sind in der Sachwertberechnung alle Eingangsdaten entsprechend der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag berücksichtigt worden. Der ermittelte Sachwert entspricht daher nach der Meinung, den Recherchen und der Markterfahrung der Sachverständigen den aktuellen Marktverhältnissen und erfordert keine weitere Anpassung.

3.3.1 VERKEHRSWERT

<p>Der gerundete VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 394 und EZ 411, beide KG 72133 Krumpendorf, Strandpromenade 5, 9201 Krumpendorf, BG Klagenfurt, beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025</p> <p>€ 5.290.000,00 exkl. USt.</p>

In Worten: fünf Millionen zweihundertneunzigtausend Euro

Pusarnitz, am 09.02.2026



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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.05 Grundrisse

A.06 bis A.11 Schnitte und Bauteilliste

A.13 bis A.24 1. Baubeschreibung und 1. Baubescheid

A.25 Baubeginnsmeldung

A.26 bis A.30 Vereinbarungen über die Benützung der angrenzenden Grundstücke.

A.31 bis A.40 2. Baubeschreibung und 2. Baubescheid

A.41 bis A.42 Bestätigung gemäß OIB-Richtlinie 1, Feststellung der Schallübertragung.

A.43 bis A.47 Bescheid für die wasserrechtliche Versickerung von Oberflächenwasser.

A.48 bis A.50 Einheitswertbescheid zum 01.01.2022

A.51 bis A.53 Grundsteuerbescheid zum 01.01.2019

A.54 bis A.55 Abgaben: Grundsteuer, Kanal und Wasser.

Ab A.56 Energieausweis vom 05.12.2024