



DI Sabine LAGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

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

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

An das

GZ: 7 E 51/23p

BEZIRKSGERICHT KLAGENFURT

Feldkirchner Straße 6

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:

Hans-Christopher MIKLAU

geboren am 02.11.1984

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft EZ 70207,
181/10.000-Anteile, B-LNr. 91, Wohnungseigentum an W 7 St II und G 13,
Karawankenzeile 29 Stg. 2/7, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, KG 72127 Klagenfurt, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Eigentümergeinschaft EZ 207 KG 72127 Klagenfurt am WS
Florian Gröger Straße 9 u.a.
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VERTRETEN DURCH: Dr. Walter Suppan (Rechtsanwalt)
Alter Platz 24/I
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VERPFLICHTETE PARTEI: Hans-Christopher Miklau
Karawankenzeile 29 Stg. 2/7
9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEGEN: € 1.447,68 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der 181/10.000-Anteile, B-LNr. 91	€	86.000,00
	KEIN ZUBEHÖR		

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHMEN	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER BZW. ALTLASTENATLAS	4
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
2.	BEFUND	7
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	7
2.2	LIEGENSCHAFT	9
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	9
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	11
2.3.1	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	11
2.3.2	ENERGIEAUSWEIS	13
2.3.3	WOHNUNGSEIGENTUMSANTEILE	14
2.3.3.1	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	14
2.3.3.2	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	14
2.3.3.3	HAUSVERWALTUNG	14
2.3.3.4	BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN	15
2.3.3.4.1	WOHNUNG W 7 IM DACHGESCHOSS	15
2.3.3.4.2	KELLERABTEIL ZU W 7 IM KELLERGEESCHOSS	16
2.3.3.4.3	GARAGE G 13	16
2.3.4	ZUBEHÖR UND INVENTAR	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	20
3.3.1	VERKEHRSWERT	20
4.	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 Liegenschaften EZ 70207, B-LNr. 91, 181/10.000-Anteile, Wohnungseigentum an W 7 St II und G 13**, KG 72127 Klagenfurt, **Karawankenzeile 29 Stg. 2/7, 9020 Klagenfurt am Wörthersee**, BG Klagenfurt, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 02.10.2023.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> zu veröffentlichen.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

07.11.2023 - Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHMEN

Die Befundaufnahmen und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 07.11.2023 in der Zeit von 09:50 Uhr bis 10:40 Uhr durchgeführt.

Anwesend bei den Befundaufnahmen waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Hans-Christopher Miklau	- Verpflichtete Partei
Herr Dr. Walter Suppan	- Rechtsanwalt, Vertreter der betreibenden Partei

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Bei der Hausverwaltung der Liegenschaft:
Kärntnerland, gem. Wohnbaugenossenschaft reg. Genossenschaft m.b.H.,
Bahnhofstraße 38c/II, 9020 Klagenfurt am Wörthersee.
- Die Erhebungen der Sachverständigen über die Grundstückspreise bei Immobilienmaklern im Internet und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Preisentwicklung für gebrauchte Wohnungen im Immobilien-Preisspiegel 2023 der WKO.
- Die von Herrn Dr. Walter Suppan erhaltenen Unterlagen und Angaben.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER BZW. ALTLASTENATLAS

Die bewertungsrelevanten Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. (Abfrage über: www.umweltbundesamt.at)

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

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 2023, SV-Heft 3/2023
- BKI Baukosten 2023, Teil 1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien-Preisspiegel 2023 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 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV 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 gleich bleibenden 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 % bis 15 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

Ihre Daten sind uns wichtig!

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

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen 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: MIKLAU Hans-Christopher

B-LNr. 91 ANTEIL: 181/10.000 Wohnungseigentum an Wohnung W 7 St II und Garage G 13

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

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt

EINLAGEZAHL 70207

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

*** Eingeschränkter Auszug ***

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

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 91 ***

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

Letzte TZ 8209/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

G = Garage

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
981/2		Gärten(10)	784	
981/5		Bauf.(20)	314	
983/19		Gärten(10)	881	
983/21		Gärten(10)	1322	
.1203		GST-Fläche	464	
		Bauf.(10)	179	
		Bauf.(20)	285	Florian-Gröger-Straße 9
.2820		Bauf.(10)	195	Florian-Gröger-Straße 15
.2821		Bauf.(10)	540	Karawankenzeile 27
.2822		Bauf.(10)	556	Karawankenzeile 29
		GESAMTFLÄCHE	5056	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2169/1966 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt

Gst 981/2 981/5 983/19 983/21 .1203 .2820 .2821

***** B *****

91 ANTEIL: 181/10000

Hans-Christopher Miklau

GEB: 1984-11-02 ADR: Hütteldorfer Straße 113/30, Wien 1140

a 10518/1968 265/1970 6630/1994 Wohnungseigentum an W 7 St II

Karawankenzeile 29 und G 13

b 753/2020 Einantwortungsbeschluss 2018-01-23 Eigentumsrecht

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 5 9 43 64 65 91 94

a 4692/1962 Schuldschein 1962-06-02

PFANDRECHT

9.744.000,--

für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

b 2421/1967 Lösungsverpflichtung zugunsten

Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

d 7986/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten

Villacher Sparkasse
hins Anteil wie C-LNR 12

i 1608/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
hins Anteil wie C-LNR 23

k 4715/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten
Volksbank Kärnten Süd
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

3 auf Anteil B-LNR 5 9 43 64 65 91 94

a 2421/1967 Schuldschein 1967-03-30
PFANDRECHT 219.840,--
für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

c 7986/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten
Villacher Sparkasse
hins Anteil wie C-LNR 12

h 1608/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
hins Anteil wie C-LNR 23

j 4715/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten
Volksbank Kärnten Süd
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

107 auf Anteil B-LNR 91

a 4832/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 290/23f)

108 auf Anteil B-LNR 91

a 6424/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.447,68
4 % Z seit 01.01.2023
Kosten EUR 327,50 zuzüglich 4 % Z seit 19.06.2023
Antragskosten EUR 313,50 sowie der weiteren
Exekutionskosten für
EG EZ 207 GB 72127 Klagenfurt a.W.
(7 E 51/23p)

109 auf Anteil B-LNR 91

a 8209/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 14C 513/23z)

***** 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: © openstreetmap

Bundesland: Kärnten
 Bezirk: Klagenfurt Stadt
 Ortsname: Klagenfurt am Wörthersee
 Adresse: Karawankenzeile 29, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Liegenschaftslage: Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich südlich vom Stadtkern/Innere Stadt Klagenfurt (Luftlinie 900 m bis zum „Neuen Platz“). Im Süden, direkt angrenzend an die Karawankenzeile, verläuft die Bahnstrecke zum/vom Hauptbahnhof Klagenfurt.

Verkehrslage: Sehr gut über das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen, die Autobahnauf- und Abfahrt rund um Klagenfurt sind alle in ca. 10 Fahrminuten erreichbar, der Flughafen ebenso. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, ebenfalls zu Fuß in ca. 10 Minuten sind der Hauptbahnhof und der Busbahnhof Klagenfurt entfernt.

Infrastruktur: Die Erfordernisse des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen und privaten Dienste sind fußläufig im Nahebereich sicher gestellt.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	2	9	44	158
Schulen	0	0	1	18	60
Kindergärten	0	0	4	18	68
Arztpraxen	0	3	11	66	252
Apotheken	0	1	2	10	26
Versorgung	0	0	1	18	70
Entfernung zur nächsten Haltestelle	225 m				
Entfernung zur nächsten Schule	466 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	197 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	177 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	204 m				
Entfernung zur nächsten Hausarztpraxis	178 m				

Lärmbelastung	
Straßen/Fahrwege	55 db
Bahnstrecken	80 db
Straßenbahn	0 db
Flugzeuge	0 db
IPPC-Anlagen	0 db

Abbildung 2: MAKRO- LAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Gute Wohnlage, im Stadtbereich, nachgefragt, Immissionen durch die Bahnstrecke und Verkehr sind gegeben – siehe Lärmbelastung oben.

Beschaffenheit: Ebene Grundstücke mit unregelmäßigem Grenzverlauf, werden 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 nur für einige direkt auf der Liegenschaft.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG



Abbildung 4: WIDMUNG

Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idgF der Stadt Klagenfurt/Wörthersee sind die bewertungsrelevanten Grundstücke der EZ 70207 als **Bauland-Wohngebiet** ausgewiesen.

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

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Bebauung:	Vollunterkellerte Wohnungseigentumsanlage , Baujahr 1964-1968, die Amtliche Bestätigung gem. WEG ist vom 24.01.1968.
Nutzwert/Anteile:	Lt. Beschluss TZ 6630/94 (siehe Anlagen), wurden die Nutzwerte und Mindestanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes idgF tlw. neu festgesetzt und die Garagen ins Eigentum übertragen.
Konstruktion:	<u>Wohngebäude:</u> Massivbauweise, Außenwände mit WDVS, Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betonziegel, braunbeschichtet Regenrinnen, Fallrohre und Traufenbleche. <u>Der Energieausweis und die ausführliche Fotodokumentation ergänzen die Angaben.</u>
Sanierungen:	1999 Neue Hauseingangstür, Kunststoff- Isolierglasfenstertür. 2004 <u>In diesem Jahr wurde das Gebäude umfangreich saniert:</u> - WDVS-Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten. - Dämmung der Geschossdecke über dem Kellergeschoss und der Decke zum Dachraum mit EPS-Platten. - Dachsanierung – neue Dacheindeckung. - Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung.

Erschließung:	Vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss mit einem zentralen Treppenhaus (zweiläufig), jedoch <u>ohne Liftanlage</u> , erschlossen. Bodenoberfläche im Treppenhaus mit Terrazzofliesen, Betontreppe, Trittstufen mit Terrazzoplatten ausgebildet, Geländer aus lackierter Stahlkonstruktion mit Kunststoff-Handlauf im Treppenauge, Wände und Decken verputzt und gemalt.
Allgemeines:	Der im Westen gelegene Hauseingang ist überdacht mit einer Betonkragplatte und Stehpfalzblecheindeckung, Vorlegestufe aus Beton mit Fliesenoberfläche und bodenbündigem Gitterrost-Fußabstreifer. Die Türglocken mit Gegensprechanlage zu den Wohneinheiten befinden sich außen neben der Hauseingangstür. Die Postkästen innen auf Erdgeschossniveau/Eingangsbereich. E-Verteilerschränke Unterputz/Stahlblechgehäuse in jedem Geschoss mit separaten Stromzählern für die Wohneinheit. Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe auf Dachgeschossniveau.
WE-Objekte:	Zur Wohnanlage auf der EZ 70207 (Florian-Gröger-Straße 9 und 15, sowie Karawankenzeile 27 und 29, gehören vier mehrstöckige Wohnhäuser mit Garagengebäuden. Im Kellergeschoss befinden sich die Allgemeinflächen, auch die <u>zugeordneten Kellerabteile</u> (es gibt keine schriftliche Benützungsvereinbarung) stellen nur Allgemeinfläche dar, die Nutzung wurde Hausintern bestimmt bzw. zugeteilt.
Kellerabteile:	Betonboden, Wände gemalt, Decke mit EPS-Platten gedämmt, gespachtelt und gemalt, Leitungen Aufputz verlegt, Kunststoff-Isolierglasfenster über Geländeniveau.
Allgemeinflächen:	Erschließungsflächen, Kellerflächen und die unbebauten und nicht zugeordneten Freiflächen.
Garagengebäude:	7 Garagen, in Massivbauweise (Beton) errichtet, Wände innen und außen verputzt und gemalt, Betondecke leicht geneigt (Flachdach) mit Stehpfalz-Blecheindeckung, beschichtete Regenrinnen, Fallrohre und Traufenbleche, Garagen-Schwinger, Torblatt aus Profilstahlblech mit Schlüssel zum Versperren.
KFZ-Abstellplätze:	Keine zugeordneten Parkplätze im Freien, Parkmöglichkeiten auf der Straße/Karawankenzeile.
Freiflächen:	Asphalтиerte Geh- und Zufahrtsflächen, Traufpflaster mit Betonplatten ausgebildet, der Innenhofcharakter durch die Wohnhäuser und dem Garagengebäude, die unbefestigten Freiflächen stellen Wiesenflächen dar, bestockt mit diversen Ziersträuchern, grünen Hecken und Bäumen, Wäschespinnen, Sitzgelegenheiten und Mülllagerplatz, Teppich-Klopfstangen stehen hinter dem Garagengebäude im Norden.
Ver- und Entsorgung:	Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage voll aufgeschlossen: Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Telefon, Strom, Wasser, Kanal und Müll sind vorhanden.
Telefon/Internet/SAT:	Telefon-/Internetanschluss in jeder Wohnung, zentrale SAT-Anlage.

Heizung/WW: Keine Zentralheizung, die Räume/Wohnungen werden mit individueller **Elektroheizung/Strom** geheizt, separate Warmwasseraufbereitung mit E-Warmwasserboiler in jeder Wohnung.

2.3.2 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

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

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

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

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler. Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

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

Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweis vor.

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.

Für das gegenständliche Objekt liegt ein **Energieausweis vom 17.11.2022** vor, der einen **spezifischen HWB von 68,7 kWh/m²a** (Standortklima) und **55,5 kWh/m²a** (Referenzklima) abbildet.

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.

2.3.3 WOHNUNGSEIGENTUMSANTEILE

Die Wohnung W 7 besteht aus einem Vorraum, einem Badezimmer mit WC, einer Küche, einem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern.

HINWEIS:

Der erhobene bzw. bereit gestellte Grundriss ist spiegelverkehrt - das Badezimmer mit WC, die Küche und das Wohnzimmer liegen im Westen/Richtung Innenhof, die beiden Schlafzimmer im Osten.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss, Hauseingang/Stiege II, Hausnummer 29, ist über den Haupteingang im Westen erschlossen und nach Norden, Westen und Osten ausgerichtet.

Die **Garage G 13** befindet sich direkt neben dem Hauseingang/Stiege II, im Norden, das genutzte/zugeordnete **Kellerabteil zu W 7** liegt im Kellergeschoss.

Das freistehende Inventar und diverser Hausrat sind nicht Gegenstand der Bewertung, werden hier nicht angeführt und sind auch nicht im Verkehrswert enthalten.

2.3.3.1 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die bewertungsrelevante Wohnung W 7 mit Garage G 13 wurde bei der Befundaufnahme vom Verpflichteten Hans-Christopher Miklau bewohnt bzw. genutzt.

2.3.3.2 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der anteilige erhöhte Einheitswert beträgt nach der letzten Feststellung zum 01.01.2022 (EW-AZ 57/001-2-4167/8, siehe Anlagen) für die bewertungsrelevanten 181/10.000 Anteile: **€ 10.307,30.**

Die Grundsteuer ist in den Betriebskosten der monatlichen Vorschreibung enthalten.

2.3.3.3 HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung wird von der Kärntnerland, gem. Wohnbaugenossenschaft reg. Genossenschaft m.b.H., Bahnhofstraße 38c/II, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, durchgeführt.

Die monatliche Vorschreibung (siehe Verrechnungskonto in den Anlagen) beträgt ab 07/2023 für die bewertungsrelevante **Wohnung W 7: € 243,51 brutto.**

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

Der Abgabenrückstand von der bewertungsrelevanten Wohnung beträgt lt. Hausverwaltung (siehe Verrechnungskonto vom 27.09.2023 in den Anlagen) **€ 4.772,96 inkl. USt.**

HINWEIS:

Da der Verpflichtete, Herr Miklau, offensichtlich die monatliche Vorschreibung nicht bezahlen kann, erhöhen sich die Abgabenrückstände monatlich.

Die Instandhaltungsrücklagen der Liegenschaft werden von der Hausverwaltung per September 2023 mit **€ 232.258,41 inkl. USt** angegeben.

Laut Angabe der Hausverwaltung sind gegenwärtig keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

2.3.3.4 BESCHREIBUNG DER RÄUMLICHKEITEN

2.3.3.4.1 WOHNUNG W 7 im Dachgeschoss

Die ausführliche Fotodokumentation ergänzt bzw. ersetzt die Beschreibung.

- Allgemein:** Türklingel und Lichtschalter neben der Wohnungseingangstür.
- Wände/Decke:** Verputz/gespachtelt und gemalt.
- Fenster:** Kunststoff-Isolierglasfenster und Dachflächenfenster (BJ 2004), Rollläden mit Vorbaukasten, Führungsschiene und Zugband bei den Fenstern in den Dachgauben, Fensterbänke innen: beschichteten Holzspanplatten, außen: weiß-beschichtete Bleche.
- Türen:** Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Holzzargen (lackiert) aus dem Errichtungsjahr, Wohnungseingangstüre mit Türspion und Postschlitz. Holz-Füllungstür mit Glasfüllung in das Wohnzimmer/Zimmer 2.
- Vorraum:** PVC-Bodenbelag, E-Wohnungsverteilerschrank Aufputz mit Schraubkappensicherungen aus dem Errichtungsjahr (siehe Foto 11), Türglocke mit Gegensprechanlage, Telefonanschluss (abgemeldet).
- HINWEIS:**
Laut Herrn Miklau funktioniert die Türglocke mit der Gegensprechanlage nicht, er hört die Glocke nur wenn jemand direkt bei der Wohnungstür läutet.
- Bad/WC:** Laut Herrn Miklau wurde es 2003/04 saniert, Fliesenboden, Wände und Dachschräge zum größten Teil verflies, Dachflächenfenster, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur und Unterschrank, Warmwasserboiler (Austria Email), Waschmaschinen-Anschluss.
- Küche:** PVC-Bodenbelag, Wände tlw. verflies, Kaminanschluss, Küchentür ausgehängt (lehnt in Zimmer 1).
- Zimmer 1+2:** Fischgrät-Parkettboden.
- Wohnzimmer:** Fischgrät-Parkettboden, SAT-Anschluss (zentrale Hausanlage), Kaminanschluss, ein Stromkabel mit Stecker liegt frei verlegt, kommend durch ein Loch in der Außenfassade (siehe Foto 22), laut Herrn Miklau verläuft dieses Stromkabel über die Westfassade zur Garage und weiter in das Kellerabteil.

2.3.3.4.2 KELLERABTEIL zu W 7 im Kellergeschoss

Beton-Außenwände gemalt, mit Kunststoff-Isolierglasfenster (die Hälfte davon ist im Nachbarabteil) über Geländeniveau (Richtung Innenhof), Decke gespachtelt und gemalt (Dämmung), Wände und Tür zum Gang mit vertikalen Holzlatten ausgebildet (zum größten Teil mit Platten verkleidet- siehe Foto 27), Tür mit Bogenschloss.

HINWEIS:

Lt. Auskunft von Herrn Miklau war er selber schon Jahre nicht mehr im Kellerabteil und findet den Schlüssel nicht. Daher konnte das Kellerabteil nicht geöffnet werden.

2.3.3.4.3 GARAGE G 13

Garagen-Schwinger, Torblatt aus Profilstahlblech, E-Antrieb mit Funkfernbedienung und Schlüssel, Betonboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, die Trennwand zur Nachbargarage ist als Ständerwand mit Rigipsverkleidung ausgebildet, Lüftungsöffnung mit Gitter in der nördlichen Außenwand, Licht/Strom ist eingeleitet (siehe Punkt 2.3.3.4 Beschreibung der Räumlichkeiten/Wohnzimmer).

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 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.

In der Wohnung sind alle Möbel, auch die Einbauküche, ohne Beeinträchtigung der weiteren Nutzbarkeit zu entfernen und stellen somit kein Zubehör dar.

2.3.5 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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

Die bewertungsrelevante **Wohnung W 7 St II im Dachgeschoss** selbst erfordert umfangreiche Instandsetzungsarbeiten, die Böden, Wände und die sanitären Einrichtungen wären grundsätzlich als durchschnittlicher Standard einzustufen, sind aber heruntergekommen, tlw. desolat und ungepflegt.

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 erhebbare 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

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.

Öffnbare 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 W 7 Stiege II und die Garage G 13 mit den Flächen wie in der amtlichen Bestätigung gem. WEG vom 24.01.1968 und dem Beschluss TZ 6630/94 (siehe Anlagen).

Raumbezeichnung	Fläche
Vorraum	6,56 m ²
Bad/WC	5,83 m ²
Küche	8,43 m ²
Zimmer 1	14,68 m ²
Wohnzimmer	15,43 m ²
Zimmer 2	13,42 m ²
NUTZFLÄCHE Wohnung W 7	64,35 m²

Fehlende Masse wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen:

Kellerabteil W 7	ca. 2,70 m x 3,30 m =	8,91m ²
Garage G 13	ca. 2,50 m x 5,00 m =	12,50 m ²

3.2.3 VERGLEICHSPREISE

Daten zu Eigentumswohnungen in Klagenfurt/Zentrum:

Minimum:	€	1.114,21/m ²
Maximum:	€	8.007,03/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		2072
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	3.032,01/m ²

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag **30.06.2023** gewonnen.

Auszugehen ist von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden in der bewertungsrelevanten **Wohnungseigentumsanlage Karawankenzeile 29, 27 und Florian-Gröger-Straße 9, 15** insgesamt 17 Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr erhoben und folgende herangezogen:

Vergleichspreise									
Wohnungseigentumsobjekte Karawankenzeile/Florian-Gröger-Straße, 9020 Klagenfurt	TZ	Jahr	V-Datum	Kaufpreis €	in NFL in m ²	Preis/m ² €	in	Anteile	Preis/ Anteile in €
Florian Gröger-Straße 9, W 7, PKW-AP	7262	2018	11.06.2018	91.000,00	68,41	1.330,21		173	526,01
Karawankenzeile 27, W 6 St I, 2. OG, PKW-AP	3287	2023	22.12.2022	240.000,00	89,99	2.666,96		502	478,09
Karawankenzeile 27, W 4 St I	7242	2022	19.07.2022	125.000,00	86,82	1.439,76		253	494,07
Karawankenzeile 27, W 7 St I	7993	2022	20.04.2022	150.000,00	69,35	2.162,94		202	742,57

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 560,19/Anteil.**

Da im gegenständlichen Fall alle Vergleichspreise von derselben Liegenschaft sind, ist ein **Vergleich mittels Anteile** zielführend und von Vorteil.

Eigentumsanteile von derselben Liegenschaft berücksichtigen schon bei der Nutzwertfestsetzung die Zuschläge oder Abschläge für Balkone, Terrassen, Loggien, Kellerabteile, Stockwerkslage, Ausrichtung, Parkplätze, usw.

3.2.4 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (**Kaufzeitraum, Lage, Ausstattung, Objektgröße, vorgefundener Zustand, etc.**) werden für die gegenständliche Bewertung **€ 560,00/Anteil, inkl. USt.,** festgesetzt.

Vergleichswert Wohnung W 7 St II und G 13	181 Anteile x € 560,00	€	101.360,00
---	------------------------	---	------------

3.3 ERGEBNIS

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

Laut aktuellem Immobilienpreisspiegel 2022 der WKO liegt der Preis für **gebrauchte Eigentumswohnungen***, in **normaler Wohnlage Klagenfurt Stadt**, wie folgt:

- Einfacher Wohnwert € 1.460,67/m²
- Durchschnittlicher Wohnwert: € 1.655,48/m²
- Sehr guter Wohnwert: € 1.9145,09/m²

***Gebrauchte Eigentumswohnungen:**

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

Die im Immobilienpreisspiegel errechneten Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt, der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung ausgeschieden.

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 näher beim einfachen Wohnwert.

Der ermittelte Vergleichspreis von Wohnung W 7 St II und G 13 liegt umgerechnet bei rund € 1.575/m² Nutzfläche (64,35 m²) und damit entsprechend der Recherchen am Immobilienmarkt im Bereich des Preisbandes der vergleichbaren Eigentumswohnungen.

Zur Berücksichtigung des heruntergekommen, tlw. desolaten und ungepflegten Zustand der Wohnung wird ein Wertabschlag von 15 % zur Berücksichtigung der Marktsituation vorgenommen.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Vergleichswert Wohnung W 7 St II und G 13	€ 101.360,00
Abschlag 15 %	€ - 15.204,00
Verkehrswert	€ 86.156,00

**Der gerundete Verkehrswert der Anteile an der Liegenschaft EZ 70207,
181/10.000-Anteile, B-LNr. 91, Wohnung W 7 St II und Garage G 13,
Karawankenzeile 29 Stg. II, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
KG 72127 Klagenfurt, BG Klagenfurt,
beträgt zum Bewertungsstichtag 07.11.2023:**

€ 86.000,00

In Worten: sechshundachtzigtausend Euro.



Pusarnitz, am 29. November 2023

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

4. ANLAGEN

- 4.1 Fotodokumentation
- Lageplan
- Wohnungsgrundriss - Spiegelverkehrt
- Vorschreibung ab 7/2023
- Auszug aus dem Einheitswertbescheid
- Amtliche Bestätigung vom 24.01.1968
- Beschluss TZ 6630/1994
- Energieausweis vom 17.11.2022