



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 96/25h

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
Ruhender Nachlass nach der am 06.03.2022
verstorbenen Sieglinde LESJAK
geboren am 30.11.1941

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der **Liegenschaft EZ 675**, KG 72195 Waidmannsdorf,
Porschestraße 1 und 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: Österreichische Kinderfreunde Landesorganisation Kärnten
Anton-Falle-Straße 14
9580 Villach-Drobollach

VERTRETEN DURCH: Holzer Kofler Mikosch Kasper Rechtsanwälte OG
Bahnhofstraße 51/DG
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VERPFLICHTETE PARTEI: Ruhender Nachlass nach der am 06.03.2022 verstorbenen
Sieglinde Lesjak, geb. 30.11.1941
zuletzt wohnhaft Porschestraße 1, 9020 Klagenfurt a.W.

VERTRETEN DURCH: Mag. Gerhard Lesjak
Porschestraße 3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEGEN: € 54.718,00 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der EZ 675	€ 770.000,00
------------------	--------------------------------	---------------------

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	4
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	10
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	10
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.2.3	GEFAHREZONEN	12
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
2.2.5	EINHEITSWERT	13
2.2.6	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	13
2.2.7	ABGABENRÜCKSTÄNDE	14
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	14
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	14
2.3.2	AUSSENANLAGEN	15
2.3.3	ZUBEHÖR UND INVENTAR	15
2.3.4	ENERGIEAUSWEIS	16
2.3.5	WOHNGEBÄUDE 1/PORSCHESTRASSE 1	17
2.3.5.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE	17
2.3.5.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – WOHNGEBÄUDE	17
2.3.5.2.1	KELLERGECHOSS	17
2.3.5.2.2	ERDGESCHOSS	18
2.3.5.2.3	OBERGESCHOSS	18
2.3.5.2.4	DACHBODEN	19
2.3.5.3	GARAGE	19

2.3.5.4	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	20
2.3.6	WOHNGEBÄUDE2/ PORSCHESTRASSE 3	21
2.3.6.1	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	21
2.3.6.2	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG	21
2.3.6.2.1	ERDGESCHOSS	21
2.3.6.2.2	DACHGESCHOSS/HAUPTWOHNUNG	23
2.3.6.2.3	DACHBODEN/HAUPTWOHNUNG	23
2.3.6.3	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	24
3.	GUTACHTEN	25
3.1	ALLGEMEINES	25
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
3.2.2.2.1	WOHNGEBÄUDE 1/PORSCHESTRASSE 1	29
3.2.2.2.2	WOHNGEBÄUDE 2/PORSCHESTRASSE 3	30
3.2.2.3	BERECHNUNG WOHNGEBÄUE 1/PORSCHESTRASSE 1	31
3.2.2.3.1	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	31
3.2.2.3.2	NEUBAUWERT – BAUWERT	32
3.2.2.4	BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE 2/PORSCHESTRASSE 3	35
3.2.2.4.1	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	35
3.2.2.4.2	NEUBAUWERT – BAUWERT	36
3.2.2.5	AUSSENANLAGEN	39
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	39
3.3	ERGEBNIS	39
3.3.1	VERKEHRSWERT	40
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	41
4.1	FOTODOKUMENTATION	42

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 675, KG 72195 Waidmannsdorf, Porschestraße 1 und 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt, erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Ulrike Wallner, Richterin, vom 18.02.2026.

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

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

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

04.03.2026 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste photographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 04.03.2026 in der Zeit von 09.45 Uhr bis 11.20 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Mag. Gerhard Lesjak	- Vertreter der verpflichteten Partei und Sohn der verstorbenen Sieglinde Lesjak
Herr Mag. Helmut Holzer	- Rechtsanwalt, als Vertreter der betreibenden Partei
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Magistrat Klagenfurt – Bauamt/Finanz-Abgabenverwaltung.
- Einheitswertanfrage über FinanzOnline.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Die Angaben und Auskünfte von Herrn Mag. Lesjak bei der Befundaufnahme.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

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

1.3.5 FOTODOKUMENTATION

1.3.6 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 2026, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2026 der WKO.
- Wertermittlung von Grundstücken, Simon/Reinhold, 2. Auflage 1995
- Hubner, LBA, Befund und Gutachten
- Bauer, LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten
- Roth, LBA, Ertragswertverfahren
- Hillinger, LBA, Sachwertverfahren
- Kranewitter, LBA, Vergleichswertverfahren
- Allersdorfer/Kaufmann/Rabhansl, Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung, SV-Heft 2009/4
- Reiter, Berücksichtigung der Energiekennzahl aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung, SV-Heft 2010/1

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt, bzw. wie folgt:

Bei 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 - DSG

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

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

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

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsatzung besteht die Liegenschaft wie folgt:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72195 Waidmannsdorf

EINLAGEZAHL 675

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 306/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
209/1		GST-Fläche *	1014	
		Bauf.(10)	161	
		Gärten(10)	853	Porschestraße 1
.457		GST-Fläche	143	
		Bauf.(10)	129	
		Bauf.(20)	14	Porschestraße 3
GESAMTFLÄCHE			1157	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Sieglinde Lesjak geb. Goritschnig

GEB: 1941-11-30 ADR: Prof. Porsche-Str. 3 1 9020

a 9592/1972 Übergabsvertrag 1972-08-04 Eigentumsrecht

b 3385/1981 Geburtsdatum

c gelöscht

***** C *****

1 a 11/1980 Pfandurkunde 1979-12-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag 390.000,--

für Kärntner Sparkasse

b 7598/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten

Kärntner Sparkasse

c 7466/1982 Lösungsverpflichtung zugunsten

Kärntner Sparkasse

d 2891/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten

Kärntner Sparkasse

e 7688/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten

Kärntner Sparkasse

3 a 2891/1983 IM RANG 3867/1982 Pfandurkunde 1983-03-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag 260.000,--

für Kärntner Sparkasse

b 7688/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten

Kärntner Sparkasse

4 a 7466/1982 Pfandurkunde 1982-07-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag 91.000,--

für Kärntner Sparkasse

b 7688/1984 Lösungsverpflichtung zugunsten

Kärntner Sparkasse

5 a 7688/1984 Pfandurkunde 1984-06-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag 180.000,--

für Kärntner Sparkasse

6 a 1419/2011 Pfandurkunde 2011-02-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft FN 94938s

8 a 9953/2017 Schuldanerkenntnis 2016-09-02

PFANDRECHT

EUR 57.673,--

4 % Z für Österreichische Kinderfreunde Landesorganisation
Kärnten (ZVR 582134663)

b 9953/2017 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

c 9912/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 54.718,00 unter C-LNR 16

10 a 3895/2019 Rückstandsausweis 2019-04-29
PFANDRECHT vollstr EUR 2.121,08
Kosten EUR 156,45 für Landeshauptstadt Klagenfurt
(9 E 2427/19h)

11 a 473/2020 Vergleich 2019-11-08
PFANDRECHT EUR 84.500,--
4 % Z ab 2019-11-08, NGS EUR 1.000,--
für Dr. Susanne Pertl geb 1969-11-26

12 a 3479/2020 Zahlungsbefehl 2020-02-13
PFANDRECHT vollstr EUR 1.868,78
4 % Z aus EUR 1.026,-- seit 17.1.2020, aus EUR 842,78 seit
16.1.2020, Kosten EUR 494,19 samt 4 % Z seit 1.4.2020,
Kosten EUR 297,83 für
Dr. Susanne Pertl geb 1969-11-26
(9 E 1622/20b)

14 a 1341/2021 Darlehensvereinbarung 2021-02-10
PFANDRECHT EUR 89.782,27
für ABA Jobservice GmbH (FN 35387s)

16 a 9912/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 54.718,00
zzgl 4 % Z seit 2025-07-02
Kosten EUR 1.607,48
für Österreichische Kinderfreunde Landesorganisation
Kärnten (ZVR 582134663)
(7E 96/25h)

17 a 306/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 6.794,04
Kosten EUR 200,00
für Landeshauptstadt Klagenfurt
(7 E 3/26h - 1. Beitritt zu 7E 96/25h)

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

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

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

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

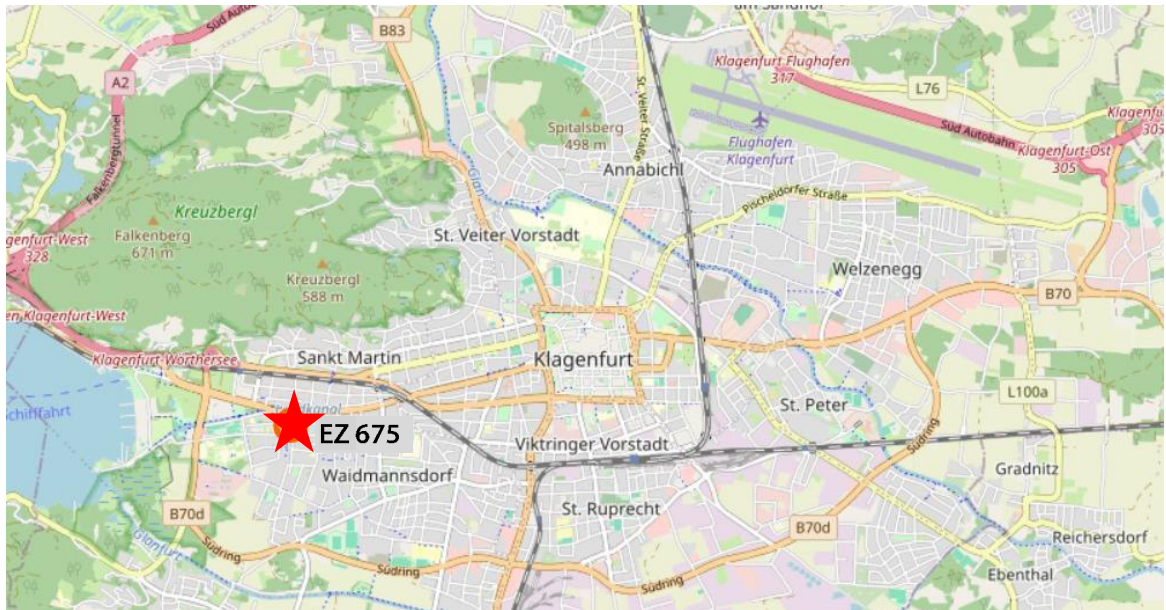


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © openstreetmap

Bundesland:	Kärnten
Bezirk/Gemeinde:	Klagenfurt am Wörthersee
Adresse:	Porschestraße 1 und 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Liegenschaftslage:	Im westlichen Teil von Klagenfurt am Wörthersee, im Stadtteil Waidmannsdorf gelegen, ca. 3,0 km vom Stadtzentrum und ca. 1,5 km vom Wörthersee entfernt, ca. 130 m südlich vom Lendkanal und der Villacher Straße. Der Kriegsfriedhof Klagenfurt liegt ca. 50 m, östlich der Lilienthalstraße, entfernt.
Verkehrslage:	Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Klagenfurt-Wörthersee liegen ca. 1,5 km entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Klagenfurt West ist ca. 1 km entfernt, der Hauptbahnhof ca. 3,5 km.
Infrastruktur:	Klagenfurt am Wörthersee bietet eine sehr gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Erfordernisse des täglichen Bedarfs und alle öffentlichen und privaten Dienste sind fußläufig im Nahebereich sichergestellt.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen		2	5	16	48
Schulen		0	0	1	4
Kindergärten		0	0	1	7
Arztpraxen		0	0	2	5
Apotheken		0	0	0	0
Versorgung		0	2	7	11
Entfernung zur nächsten Haltestelle					165 m
Entfernung zur nächsten Schule					410 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					225 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					464 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					236 m

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Gute bis sehr gute Wohnlage, ruhig, See- und Universitätsnähe, mit regelmäßiger Nachfrage, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.

Bebauung: Mit zwei Wohngebäuden bebaut:
Wohngebäude 1 – Porschestraße 1: Voll unterkellert, mit angebauter Garage.
Wohngebäude 2 – Porschestraße 3: Nicht unterkellert, mit Einliegerwohnung.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit: Kann als ebenes Grundstück angesehen werden, mit annähernd quadratischem 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 Stadt Klagenfurt am Wörthersee liegt die bewertungsrelevante Liegenschaft in der **Zone 2** und ist als **Bauland – Wohngebiet**, mit einer **max. GFZ bis 0,65, bei offener, 2- bis 3-geschoßiger Bebauungsweise**, ausgewiesen. Bei geschlossener Bebauungsweise ist die max. GFZ bis 0,8.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauweise 400 m² zu betragen, bei geschlossener Bauweise 200 m².

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

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.

WLW: Wildbach- und Lawinenverbauung - erstellt Gefahrenzonenpläne speziell für Wildbäche und Lawinen (Forsttechnischer Dienst).

BWV: Bundeswasserbauverwaltung - erstellt Pläne für Hochwasserereignisse an Flüssen (wasserbauliche Planung).

Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in keiner der Gefahrenzonen.

2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

- Energieversorgung: Stromnetz der Energie Klagenfurt GmbH-STW Stadtwerke Klagenfurt.
Wohngebäude 1/Porschestraße 1: E-Verteilerschrank Unterputz/Holzgehäuse im TH/Windfang/EG, ein Stromzähler für das gesamte Gebäude. Zum Bewertungsstichtag abgemeldet.
Wohngebäude 2/Porschestraße 3: E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse, 2 separate Stromzähler für EG und DG.
- Wasserversorgung: Trinkwassernetz der STW Stadtwerke Klagenfurt.
Wohngebäude 1/Porschestraße 1: Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler im Kellergeschoss.
Wohngebäude 2/Porschestraße 3: Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler Im Erdgeschoss der Hauptwohnung/Vorraum.
- Abwasserentsorgung: Kanalnetz der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.
- Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.
- Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.
- Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss im Wohngebäude 1/Porschestraße 1, abgemeldet, SAT-Antenne mit Anschlüsse in beiden Gebäuden.

HINWEIS:

Da das Wohngebäude 1/Porschestraße 1 seit 2022 (dem Todestag von Frau Lesjak) **unbewohnt ist**, wurden lt. Angabe von Herrn Lesjak Strom, Müll und Kanal für dieses Gebäude zeitnah abgemeldet, die Zentralheizung ist auf Frostsicherheit eingeschalten, das Wasser in den Wasserleitungen wurde abgelassen und der Haupthahn zuge dreht, aber noch nicht abgemeldet (siehe offene Forderungen).

2.2.5 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 675, KG 72195** Waidmannsdorf wird zum Stichtag 01.01.1983 (EWAZ 001-4-6161/7 Ref 81 - siehe Anlage **A.28**) mit **ATS 473.000,00** angegeben, das sind umgerechnet rund **€ 34.374,25**.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 316,52.

2.2.6 NUTZUNG UND BESTANDSV ERHÄLTNISSE

Wohngebäude 1/Porschestraße 1: Das Wohngebäude wurde für eine private Nutzung erbaut und war bei der Befundaufnahme seit 06.03.2022 (Sterbetag Frau Lesjak) nicht mehr bewohnt.

Wohngebäude 2/Porschestraße 3: Das Wohngebäude wurde für eine private Nutzung erbaut. Die Hauptwohnung (EG/DG) wird von Herrn Mag. Gerhard Lesjak bewohnt, die Einliegerwohnung ist unbewohnt/leerstehend.

2.2.7 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Folgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 675** zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Magistrat der Stadt Klagenfurt	- Abfall, Kanal, Grundsteuer	€ 7.055,97*
STW-Klagenfurt (Stand 04.05.2026)	- Wasser, Strom	€ 1.847,99**
SUMME		€ 8.903,96

*(siehe Kontoauszüge in den Anlagen **A.29-32**), inkl. Säumniszuschläge, Mahngebühren und Betreuungskosten und inkl. aktuelle Vorschreibung 2. Quartal 2026, Fällig am 15.05.2026.

** (siehe Kontoauszüge in den Anlagen ab **A.34**). Vom Forderungsmanagement (siehe E-Mail-Anlage **A.33**) wurde angegeben, dass zudem offene Forderungen von € 2.671,91 bereits geklagt wurden und im Haus betrieben werden.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft konnte am Bauamt der Stadt Klagenfurt am Wörthersee eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen **A.09 – A.27**):

WOHNGEBÄUDE 1/PORSCHESTRASSE 1:

- 1971** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Wohnhauses mit Garage** ist vom 28.09.1971.
- 1972** Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung der **Ölfeuerungsanlage** vom 08.11.1972.
Die **Kollaudierung des Wohnhauses, der Garage und der Ölfeuerungsanlage** ist vom 17.11.1972, die Benützungsbewilligung ist vom 05.12.1972.

WOHNGEBÄUDE 2/PORSCHESTRASSE 3:

- 1980** Der **Baubewilligungsbescheid** für den **Zu- und Umbau des bestehenden Objektes** ist vom 21.04.1980.

Wann das Gebäude ursprünglich erbaut wurde, konnte nicht erhoben werden, lt. Herrn Lesjak wurde es vor über 100 Jahren von seinem Großvater errichtet.

HINWEIS:

Eingereicht mit 3 Wohneinheiten und einem Zubau im Norden mit Heizraum und Garage. Bei der Befundaufnahme wurden 2 Wohneinheiten festgestellt: eine **Einliegerwohnung** im Erdgeschoss mit separatem Eingang und die **Hauptwohnung** über Erd- und Dachgeschoss. Im westlichen Gebäudeteil des Erdgeschosses befinden sich zwei Lagerräume, einer davon ist der Öl-Lagerraum für die Zentralheizung.
Der bewilligte Zubau/Garage im Norden wurde nicht errichtet.

Sanierungsmaßnahmen/Instandsetzungen am Wohngebäude 2 lt. Angaben von Herrn Lesjak:

- Ca. 2000/01** - Adaptierung/Umbau von 2 Wohnungen zur Hauptwohnung.
- Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach-Verglasung, mit Sprossenteilung innen liegend, Rollläden mit Vorbaukasten, mit Führungsschiene und Zugband.
- Einbau der zwei Außentüren.
- Ca. 2008** - Holzdachstuhl tlw. erneuert/verstärkt mit Dacheindeckung.
- Öl-Heizkessel und Heizöltank aus Kunststoff.

Bebauung:

Wohngebäude 1: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden.

Garage: Erdgeschoss.

Wohngebäude 2: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachboden.

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

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt gemäß den erhobenen Bauplänen, der Baubeschreibungen und der Befundaufnahme.

2.3.2 AUSSENANLAGEN

Einfriedung: Komplett eingefriedet, Betonsockel mit Maschendrahtzaun und Winkeleisenstützen, tlw. Sichtschutzzaun aus Holz entlang der Lilienthalstraße im Osten, separate Einfahrtstore mit Gehür für beide Wohngebäude von der Porschestraße: beschichtete Formrohrkonstruktion mit Maschendraht und integr. Postkästen.

Befestigung: Traufenpflaster, Geh- und Zufahrtsflächen sind mit Betonsteinpflaster oder Natursteinfliesen befestigt.

Freiflächen: Ebene Wiesenflächen, tlw. Grüne Hecke entlang der Grundgrenzen, bestock mit diversen Bäumen und Ziersträuchern, zum Bewertungsstichtag eher ungepflegt und verwachsen, alte Hundehütte aus Holz.

2.3.3 ZUBEHÖR

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Ö-Norm B1802, Pkt. 2.5).

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B.

Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

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

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

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

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

Die unselbständigen Bestandteile (Zentralheizung, Kaminofen, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen usw.) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.

2.3.4 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energietechnisch miteinander zu vergleichen.

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

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler. Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

Ausnahmen:

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

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

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

Im gegenständlichen Fall liegen für beide Wohngebäude keine Energieausweise vor.

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

2.3.5 WOHNGEBÄUDE 1/PORSCHESTRASSE 1

2.3.5.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK - WOHNGEBÄUDE

Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen A.12 – A.20.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise verputzt und gemalt.
Decken:	Stahlbetondecke, Hohlsteindecken.
Treppen:	<u>Innentreppe:</u> Zweiläufig Betontreppe mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufenoberfläche verflies, lackierte Formrohrkonstruktion mit Kunststoff-Handlauf im Treppenauge.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Eternit-Wellplatten, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. <u>HINWEIS:</u> Bis ca. 1990 wurden Eternit- Dacheindeckungen mit Asbestfasern hergestellt. Demnach wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch die bestehende Eterniteindeckung nicht asbestfrei sein. Bei einer Sanierung/Abbruch des Daches ist 1.) auf fachgerechten und vorschriftsmäßigen Abbruch zu achten und 2.) unterliegt die ordnungsgemäße Entsorgung den abfallrechtlichen Bestimmungen. Seit 23.7.2001 ist Asbestzement als gefährlicher Abfall eingestuft.
Heizung/WW:	Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Öl-Heizkessel (BJ 1972), siehe Baubescheide und Technische Beschreibung Anlage A. 16 bis A.20 , Rippenheizkörper ohne Thermostatventil.
Allgemein:	Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Aufputz verlegt.

2.3.5.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – WOHNGEBÄUDE

2.3.5.2.1 KELLERGESCHOSS

HINWEIS:

Beim Betreten des Kellergeschosses wurde festgestellt, dass der gesamte Boden mit ca. 2 cm Wasser bedeckt war, weiters konnten die Türen nur tlw. geöffnet werden, **dadurch war eine Begehung des Kellers nur sehr eingeschränkt möglich – siehe Fotodokumentation.**
Lt. Herr Lesjak war ein Wasserrohr nahe dem Hauptwasserhahn undicht, dass jedoch von ihm längere Zeit nicht bemerkt wurde. Zum Stichtag soll kein Wasser mehr nachrinnen bzw. wurde der Hauptwasserhahn abgedreht. Weiters gab Herr Lesjak auch an, dass das Grundwasser bei starkem Niederschlag in den Keller drücken kann.

Wände/Decke: Verputz und gemalt.

Böden: Betonoberfläche, Fliesen.

Fenster: Kellerfenster aus Beton mit Sprossenteilung, Einfachverglasung, tlw. unter Geländeniveau, in Beton-Fensterschächten mit Gitterrostabdeckung.

Innentüren: Stahltüren mit Stahlzarge.

Allgemein: Im gesamten Kellerbereich sind massive Putzschäden/Ausblühungen und Stockflecken/Schimmel und Kondenswasser/Rost an den Bauteilen erkennbar.

2.3.5.2.2 ERDGESCHOSS

Wände/Decke:	Verputzt und gemalt.
Fenster:	Holz-Verbundfenster mit 2-Scheiben-Verglasung. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: beschichtete Blech.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Stahlzargen, tlw. Füllungstüren mit Glasfüllung.
Allgemein:	Im gesamten Erdgeschoss tlw. Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken an den Bauteilen, Schimmelbefall an Türen und Fenstern, sowie an Möbeln und Einrichtungselementen.
Hauseingang:	Überdachter Durchgang zwischen Wohngebäude und Garage, 4 Stufen vom Zufahrtsniveau und 3 Stufen zum Gartenniveau, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinplattenoberfläche, bodenbündiger Gitterrost-Fußabstreifer vor der Eingangstür, Türglocke an der Fassade. Eingangstür: Holz-Füllungstür mit Glasausschnitt/Einfachverglasung (Ornamentdrahtglas).
Treppenhaus:	Fliesenboden, offener Treppenlauf vom KG bis zum DG, E-Verteilerschrank Unterputz/Holzgehäuse, tlw. mit Schraubenkappensicherungen, 1 Stromzähler.
Vorraum:	Fliesenboden, Telefonanschluss (abgemeldet).
WC:	Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Kaltwasserarmatur, sichtbares Abflussrohr.
Badezimmer:	Fliesenboden mit Bodenablauf, 1 eingemauerte Duschtasse, Duschgarnitur mit demontierter Armatur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, schadhaft, 1 Waschmaschinen/Anschluss.
Küche:	Fliesenboden.
Wohnraum:	Stabparkettboden, offener Türbogen zum Essraum, Fenstertüren auf die Terrasse im Süden.
Essraum:	Stabparkettboden.
Terrasse:	Fliesenboden, tlw. überdacht vom Balkon darüber.

2.3.5.2.3 OBERGESCHOSS

Wände/Decke:	Verputzt und gemalt.
Fenster:	Holz-Verbundfenster mit 2-Scheiben-Verglasung. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: beschichtete Blech.
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Stahlzargen, tlw. Füllungstüren mit Glasfüllung.
Allgemein:	Im gesamten Obergeschoss tlw. Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken an den Bauteilen, Schimmelbefall an Türen und Fenstern, sowie an Möbeln und Einrichtungselementen.
Treppenhaus:	Fliesenboden, offener Treppenlauf vom KG bis zum DG, Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in der Decke.

Vorraum:	Laminatboden.
WC:	Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten.
Badezimmer:	Fliesenboden mit Bodenablauf, Wände ca. 1,80 m hoch verflies, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur, 1 Stand-Bidet.
Zimmer 1:	Laminatboden.
Zimmer 2:	Stabparkettboden, Fenstertür auf den Balkon im Süden.
Balkon:	Betonkragplatte mit Anstrich, Geländer aus Formrohrkonstruktion mit vertikalen Holzlatten, SAT-Antenne.
Zimmer 3:	Teppichboden.

2.3.5.2.4 DACHBODEN

Bei der Befundaufnahme konnte der Dachbodenzugang nicht geöffnet werden, die Dachbodentreppe in Holzausführung lehnte an der Wand im Treppenhaus (siehe Foto 25), dadurch konnte der Dachboden nicht besichtigt werden.

2.3.5.3 GARAGE

Einzelgarage, nicht unterkellert, das Dach wurde an das Wohngebäude angebaut, überdachter Durchgang zwischen Wohngebäude und Garage, ein Zugang zum Dachraum über der Garage konnte bei der Befundaufnahme nicht gefunden werden.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise verputzt und gemalt, Giebelwand im Osten aus Holz.
Decken:	Stahlbetondecke, Untersicht gemalt.
Boden:	Beton.
Fenster:	Holz-Verbundfenster mit 2-Scheiben-Verglasung, Außenfensterbänke: beschichtet Bleche, Innenfensterbänke: Keine.
Türe/Tor:	Manuelles Garagen-Schwinger, Torblatt aus Profilstahlblech, Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Stahlzarge als Nebeneingang auf Erdgeschossniveau/Wohngebäude, in der Garage 3 Betonstufen zum Garagenniveau.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Eternit-Wellplatten, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. HINWEIS: Bis ca. 1990 wurden Eternit- Dacheindeckungen mit Asbestfasern hergestellt. Demnach wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch die bestehende Eterniteindeckung nicht asbestfrei sein. Bei einer Sanierung/Abbruch des Daches ist 1.) auf fachgerechten und vorschriftsmäßigen Abbruch zu achten und 2.) unterliegt die ordnungsgemäße Entsorgung den abfallrechtlichen Bestimmungen. Seit 23.7.2001 ist Asbestzement als gefährlicher Abfall eingestuft.
Allgemein:	Strom/Lichtstrom installiert.

2.3.5.4 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude 1 mit angebauter Garage** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt, mit zum Teil kleinstrukturierter Raumaufteilung, veralteter Bausubstanz/Ausstattung und damit verbundener unzeitgemäßer Nutzungsmöglichkeit.

Der Bau- und Sachzustand des Gebäudes, der Böden und Wände, der Innenausstattung und die sanitären Einrichtungen sind unzeitgemäß und zum Großteil schadhaft, und veraltet. Das gesamte Objekt ist thermisch in einem sehr schlechten Zustand und entspricht nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (kein Energieausweis).

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Alle Räume sind in einem desolaten und unzeitgemäßen Zustand, besonders die Sanitärräume, und müssen entrümpelt werden.
- Dazu kommen noch eine veraltete Elektrik und Installationstechnik und Heiztechnik, die sich nicht im heute erforderlichen Standard befindet.
- Das Kellergeschoss ist durch den Wassereintritt augenscheinlich desolat bzw. geschädigt, die eingebaute Ölfeuerungsanlage mit Öllageraum für die Zentralheizung höchstwahrscheinlich unbrauchbar bzw. defekt.
- Die Außenelemente (Fenster, Türen, Balkon) sind desolat und beschädigt.
- Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken durch Feuchtigkeit im gesamten Gebäude. Diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnder Isolierung und Abdichtung.
- Schimmelbefall an Türen, Türzargen, Holzverkleidungen sowie an Möbeln und Einrichtungselementen.
- Die Dacheindeckungen sind in den nächsten Jahren zu sanieren/erneuern (siehe Hinweis Punkt 2.3.451 Konstruktive Angaben - Eternit-Dacheindeckung).

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Stockflecken: Unschöne gelbliche, grünliche, bräunliche bis grau-schwarz schattierte Verfärbungen an den Wänden oder der Decke entstehen durch zu viel Feuchtigkeit und werden landläufig als „Stockflecken“ bezeichnet.

Bei **Schimmelbefall** spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

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

Zu viel Feuchtigkeit kann allerdings auch auf eine fehlerhafte Dämmung hinweisen.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde seit der Errichtung des Wohngebäudes und der angebauten Garage zu wenig getan, außerdem ist das Objekt seit über 4 Jahren unbewohnt. Umfangreiche und dringende Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind in der nächsten Zeit erforderlich.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3.1 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

2.3.6 WOHNGEBÄUDE2/ PORSCHESTRASSE 3

2.3.6.1 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen A.21 – A.27.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise verputzt und gemalt. <u>Außenfassade</u> mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten, lt. Angabe von Herrn Lesjak ca. 5-6 cm, BJ ca. 2001) und Kunstharzputz.
Decken:	Holzbalkendecken.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachziegel, braun beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre.
Heizung/WW:	<u>Hauptwohnung</u> : Zentralheizung mit Öl-Heizkessel (Windhager Mira), Heizöltank aus Kunststoff (1.000 Liter), Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, zusätzlich Kaminofen/EG für Festbrennstoffe und E-Heizlüfter. Warmwasseraufbereitung mit E-Warmwasser-Boiler (Regent, in Zimmer 4/DG) und E-Durchlauferhitzer. <u>Einliegerwohnung</u> : Stromheizung, E-Warmwasser-Boiler (Leov) und E-Durchlauferhitzer.
Allgemein:	Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, tlw. Aufputz, an mehreren Stellen im gesamten Gebäude sichtbare Putzrisse/Mauerrisse.

2.3.6.2 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG

2.3.6.2.1 ERDGESCHOSS

Wände/Decke:	Verputzt und gemalt.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach-Verglasung, mit Sprossenteilung innen liegend, Rollläden mit Vorbaukasten, mit Führungsschiene und Zugband. Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten. Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
Innentüren:	<u>Hauptwohnung</u> : Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (weiß beschichtet), Glasschiebetür zum Abstellraum. <u>Einliegerwohnung</u> : Holz-Füllungstüren mit Holzzargen (lackiert).

2.3.6.2.1.1 EINLIEGERWOHNUNG

Hauseingang:	Eingangstür : Kunststoff-Außentür mit Glasausschnitt/Isolierglas, Türglocke an der Hausfassade, Zugangsfläche/Traufenpflaster und Betonvorlegestufe verflies.
Vorraum:	Fliesenboden, E-Wohnungsverteilerschrank Aufputz, Putzschäden/ Ausblühungen an den Wänden.
WC/Dusche:	Fliesenboden, Wände nahezu raumhoch verflies, 1 eingemauerter Duschtasse, Einhand-Mischarmtur und Duschschlauch/Brausebefestigung ohne Brausekopf, 1 Standtoilette mit Niederspülkasten, 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur und E-Durchlauferhitzer (Untertisch), 1 E-Heizlüfter an der Wand.

Küche:	Fliesenboden, Wände zwischen Ober- und Unterschränke verflies, offener Abstellraum (Trockenbauwände) mit E-Warmwasserboiler (Leov), Waschmaschinenanschluss und Wasser/Absperrventil mit Wasserzähler.
Zimmer:	Laminatboden, Sesselleisten fehlen, Telefonanschluss, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss, 1 E-Wandkonvektor.

2.3.6.2.1.2 LAGERRÄUME

Die im westlichen Gebäudeteil des Erdgeschosses gelegenen Lagerräume sind ausschließlich über das Fenster (Holzkastenfenster, 4-flügelig mit Holzprossenteilung und Einfachverglasung) in der Westfassade erschlossen!

Lagerraum:	PVC-Bodenbelag, massive Mauerrisse, Strom/Lichtstrom Aufputz installiert, Stahltüre mit Stahlzarge zum Öl-Lagerraum.
Öl-Lagerraum:	Erdboden, Kunststoff-Tank (BJ ca. 2008), Lüftungsrohr vom Tank über den Lageraum nach Außen und dann über das Dach geführt (siehe Foto 66).

2.3.6.2.1.3 HAUPTWOHNUNG

Hauseingang:	Eingangstür: Kunststoff-Außentür mit Glasausschnitt/Isolierglas, Türglocke mit Gegensprechanlage (EG/DG getrennt) an der Hausfassade, Zugangsfläche/Traufenpflaster und Betonvorlegestufe verflies.
Windfang:	Fliesenboden, E-Verteilerschrank Unterputz/Stahlblechgehäuse, 2 separate Stromzähler (EG/DG, vormals 2 Wohneinheiten).
Vorraum:	Stabparkettboden, offene Holzwingentreppe in das Dachgeschoss: Trittstufen aus Holz, Holzgeländer mit vertikalen Niro-Stäben, Holzverkleidung mit Lüftungsschlitzen, darunter Wasser/Absperrventil mit Wasserzähler.
WC:	Herr Lesjak ermöglichte eine Besichtigung nicht (konnte den Schlüssel nicht finden). <i>Lt. Herr Lesjak ist das WC wie folgt ausgeführt: Fliesenboden, Wände ca. bis zur Hälfte der Raumhöhe verflies, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 kleines Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur und E-Durchlauferhitzer (Untertisch).</i>
Abstellraum:	Fliesenboden, Waschmaschinenanschluss.
Essraum:	Stabparkettboden, Kaminofen für Festbrennstoffe, Wandöffnung zur Küche.
Küche:	Stabparkettboden, zwischen den Ober- und Unterschränken sind die Wände verflies, E-Durchlauferhitzer (Untertisch) unter der Einbauspüle.
Speis:	Stabparkettboden, Wände Großteils verflies, Tellerentlüftung.
Terrasse:	Terrassenkonstruktion mit Holzdielenoberfläche.

2.3.6.2.2 DACHGESCHOSS/HAUPTWOHNUNG

Wände/Decke/Dachschräge: Verputzt/gespachtelt und gemalt.

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach-Verglasung, mit Sprossenteilung innen liegend, Rollläden mit Vorbaukasten, mit Führungsschiene und Zugband, Holz-Isolierglas-Dachflächenfenster (Velux).

Fensterbänke innen: Beschichteten Holzspanplatten.

Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.

Innentüren: Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt und Fertigzargen (weiß beschichtet).

Allgemein: Drempelwandhöhe ca. 1,20 m.

Vorraum: Holzschiffboden, Holzgeländer mit vertikalen Niro-Stäben, in der Wand zu Zimmer 2 eine offene Installationsleitung (siehe Foto 80) – *lt. Herrn Lesjak wegen einer Reparatur am Öl-Heizkessel*, Dachbodenzugang in der Decke.

Zimmer 1: Fliesenboden, offen zum Vorraum, Gegensprechanlage zur Türglocke beim Hauseingang, mit Anschlüssen für Kucheneinbau.

Zimmer 2: Holzschiffboden, frei verlegtes SAT-Kabel/Anschluss, Fenstertür auf den Balkon im Süden, mit Lüftungsschlitzen verbauter/verkleideter Öl-Heizkessel (Windhager Mira).

Balkon: Betonkragplatte, Fliesenoberfläche, schmiedeeisernes Geländer (lackiert), SAT-Antenne an der Hausfassade.

Zimmer 3: Holzschiffboden.

WC: Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten, 1 E-Heizlüfter an der Wand.

Badezimmer: Glasbausteinfenster über der Tür/in der Wand zum Vorraum, Fliesenboden, 1 eingemauerte Badewanne mit Einhand-Mischarmatur und Handbrause, 1 eingemauerte Duschtasse mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Thermostataratur und Duschgarnitur, 1 Waschbecken mit Einhand-Mischarmatur.

Zimmer 4: Laminatboden, Dachflächenfenster, eingebauter Abstellraum (Trockenbauwände) mit E-Warmwasserboiler (Regent).

Zimmer 5: Holzschiffboden, Dachflächenfenster.

2.3.6.2.3 DACHBODEN/HAUPTWOHNUNG

Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in Stahlblechausführung vom Vorraum, Großteils begehbare Feuerschutzplatten mit Dämmung (Steinwolle) darunter, Holzdachstuhl mit Pfetten, Sparren und Rauschalung, Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach-Verglasung in den Giebelwänden, Giebelwände massiv/unverputzt, kein Strom/Lichtstrom installiert, Kamin leicht versottet.

2.3.6.3 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem **Wohngebäude 2 mit Einliegerwohnung** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt, mit zum Teil kleinstrukturierter Raumaufteilung, das sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand befindet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde durch den zwar Ausbau einiges getan, das Wohngebäude entspricht jedoch nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (kein Energieausweis).

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:

- Putzschäden/Ausblühungen an den Wänden durch Feuchtigkeit im Erdgeschoss. Diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnder Isolierung und Abdichtung – nicht unterkellert.
- Versotteter Kamin.
- Das verbliebenen alte Holzfenster zu den Lagerräumen erfordern dringend Instandsetzungsmaßnahmen.
- Putzrisse/Mauerrisse an mehreren Stellen im gesamten Gebäude.

Ausblühungen: Dringt Feuchtigkeit in ein Bauwerk ein, löst es in mineralischen Baustoffen lösliche Salze heraus und diffundiert durch das Bauwerk. Trocknet anschließend das Bauwerk ab, bleiben die gelösten Salze an der Bauwerksoberfläche zurück und kristallisieren dort. Beim Kristallisieren tritt eine Volumenzunahme auf, die zum „Ausblühen“ und Sprengen des Verputzes führt.

Risse treten immer dann auf, wenn aufgrund einer Beanspruchung die vorhandenen Spannungen im Bauteil größer werden als die aufnehmbaren Spannungen. Nach Art der Beanspruchung wird zwischen lastabhängigen Spannungen (Last- und Zwangsspannungen) und lastunabhängigen Spannungen (Eigenspannungen) unterschieden. Um welche Risse es sich genau handelt kann nur ein Bausachverständiger klären.

Kaminversottung: d.h. die Rauchgase kondensieren noch innerhalb des Kamins, die Feuchtigkeit rinnt an der Innenseite des Kaminschachtes nach unten und tritt bei Öffnungen oder durch die Wand nach außen.

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.4.1 – 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.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden nahezu ausschließlich zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, Kaufinteressenten solcher Objekte orientieren sich vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher ist das **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, und welches davon ausgeht, dass ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert einerseits und dem Verkehrswert andererseits besteht, **als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.**

Die Ausgangswerte werden **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt.**

3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																									
relatives Alter a (A/GND) in % der GND				≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0	
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND	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	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	26	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	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 Waidmannsdorf**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

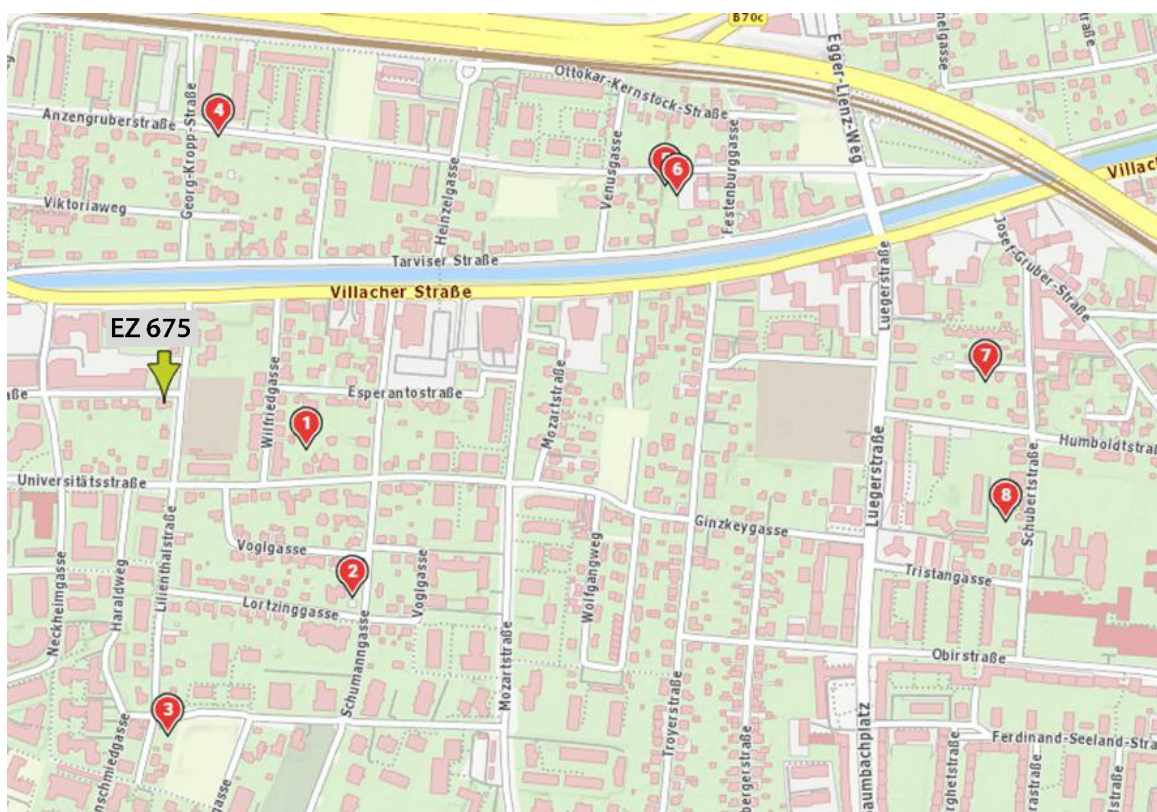


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE
GoogleMap

Quelle: ©

Daten zu Wohnbauland in Klagenfurt am Wörthersee - Zentrum:

Minimum:	€	187,39/m ²
Maximum:	€	797,33/m ²
Anzahl der Vergleichswerte:		48
Stichtag:		31.12.2025
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	€	407,50/m²
Veränderung 2021/2025	€	+4,01 % p.a.

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

Zur Ableitung des Preisbildes wurden insgesamt **8 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 04.03.2026 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 4,01 %**, herangezogen:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Waidmannsdorf	8470	2022	25.05.2022	202/5	600,00	200.000,00	230.280,31	383,80
2	Waidmannsdorf	7791	2022	10.08.2022	197/10	637,00	200.000,00	228.589,53	358,85
3	Waidmannsdorf	7228	2021	31.03.2021	223/2	655,00	280.000,00	335.303,83	511,91
4	St. Martin bei Klgft.	5736	2024	24.06.2024	45/1	1.034,00	450.000,00	480.532,83	464,73
5	St. Martin bei Klgft.	1606	2022	31.01.2022	69/3	836,00	395.000,00	459.747,49	549,94
6	St. Martin bei Klgft.	1607	2022	31.01.2022	77/12	732,00	346.000,00	402.715,52	550,16
7	Waidmannsdorf	4828	2022	25.04.2022	118/6	452,00	230.000,00	265.579,91	587,57
8	Waidmannsdorf	2739	2022	21.02.2022	.1337	965,00	350.000,00	406.564,23	421,31

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 478,53/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 € 480,00/m²** festgesetzt.

Laut aktuellen Erhebungen/Transaktionen am Immobilienmarkt liegt der Preis für Wohnbauland in Klagenfurt am Wörthersee - Zentrum (Quelle: immonet.ZT) wie folgt:

Preise nach Wohnlage			
	mäßig	gut	sehr gut
Minimum	187 €	276 €	473 €
Mittel	228 €	378 €	597 €
Maximum	275 €	472 €	797 €

Der festgesetzte **Bauland-Preis von € 480,00/m²** liegt somit im Mittel der Durchschnittspreise für Baugrundstücke in **guter bis sehr guter Lage**.

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 675: 1.157,00 m²

Bodenwert	1.157,00 x € 480,00	€ 555.360,00
Gerundeter Bodenwert		€ 555.400,00

3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG

3.2.2.2.1 WOHNGEBÄUDE 1/PORSCHESTRASSE 1

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 von den
erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer
Prüfung unterzogen.

**Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender
Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.**

KELLERGECHOSS	
Treppenhaus	10,12 m ²
Vorraum	4,97 m ²
Heizraum	8,15 m ²
Tankraum	14,15 m ²
Keller	23,00 m ²
Keller	17,30 m ²
SUMME KELLERGECHOSS	77,69 m²

ERDGECHOSS	
Treppenhaus	2,53 m ²
Vorraum	4,97 m ²
WC	2,97 m ²
Badezimmer	4,45 m ²
Küche	14,15 m ²
Wohnraum	23,00 m ²
Essraum	17,30 m ²
SUMME ERDGECHOSS	69,37 m²

SUMME ERDGECHOSS - GARAGE	16,50 m²
----------------------------------	----------------------------

DACHGECHOSS	
Treppenhaus	2,53 m ²
Vorraum	4,97 m ²
WC	2,97 m ²
Badezimmer	4,45 m ²
Zimmer 1	14,15 m ²
Zimmer 2	23,00 m ²
Zimmer 3	17,30 m ²
SUMME DACHGECHOSS	69,37 m²

3.2.2.2 WOHNGEBÄUDE 2/PORSCHESTRASSE 3

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Gebäude nach der Bruttogrundfläche bewertet.

Definition:

Bruttogrundfläche: Gesamte Fläche des Geschosses (äußere Begrenzung).

Die zur Berechnung erforderlichen Größen wurden von der Sachverständigen von den erhobenen Bauplänen entnommen und bei der Befundaufnahme stichprobenweise einer Prüfung unterzogen.

Abweichungen oder fehlende Maße wurden mit für eine Schätzung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und in den Plänen entsprechend aktualisiert dargestellt.

Bezeichnung:	Länge x Breite	BGF
<u>WOHNGEBÄUDE:</u>		
Erdgeschoss:	13,50 m x 9,00 m =	121,50 m ²
Dachgeschoss:	13,50 m x 9,00 m =	121,50 m ²

3.2.2.3 BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE 1/PORSCHESTRASSE 1

3.2.2.3.1 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.

Bei Anbauten/Zubauten, wie im **gegenständlichen Fall die Garage**, 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	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
2	4	5	5,0

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (BJ 1971): 55 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 5,0 (höchstens kurzfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$55/80 = 68,75\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 5,0 NF 20 % RND:
 $0,20 \times 80 = 16,00$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 16 Jahre
Fiktives Alter: 64 Jahre

3.2.2.3.2 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 m² 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	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	← anpassen → Ø -20% (-/+)

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	0,8	0,20
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.	1,0	0,08
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	0,8	0,07
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,0	0,08
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.	1,0	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,0	0,06
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,0	0,04
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	1,0	0,07
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	1,0	0,12
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,0	0,09
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	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,7	0,03
Gesamt	100				0,92	
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 beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 04.03.2026			
		Quartal 1/2025	Quartal 4/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,8
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität		€/m ² WNFL	€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.725,90
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	0,92	2.484,00	2.507,83
Stadt-Land-Gefälle in %	95,00	2.359,80	2.382,44
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.385,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 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.			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Terrasse und Balkon, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungnetz.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall **€ 2.385,00 /m²** als Richtpreis für das **Erdgeschoss** angesetzt.

Für das **Obergeschoss** werden **125 %** (inkl. Dachboden/Dachstuhl und Dacheindeckung), für das **Kellergeschoss** **50 %** und für die **Garage** **70 %** (inkl. überdachten Durchgang) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Kellergeschoss:	77,69 m ²	x	1.192,50	€	92.645,33
Erdgeschoss:	69,37 m ²	x	2.385,00	€	165.447,45
Obergeschoss:	69,37 m ²	x	2.981,25	€	206.809,31
Garage	16,50 m ²	x	1.669,50	€	27.546,75
NEUBAUWERT					€ 492.448,84
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 64/80*100) 80,00 % vom Neubauwert					€ -393.959,07
BAUWERT					€ 98.489,77
Gerundeter BAUWERT					€ 98.500,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2026** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **unterkellert, mittlerer Standard**, inkl. USt., auf **€ 2.595,00 bis 3.645,00/m² NFL**.

Der **Regionenfaktor für Kärnten/Österreich** wird für **2025** mit **1,092** angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.834,00 bis € 3.980,00/m² NFL**.

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von umgerechnet rund **€ 3.350,00/m² NFL** (Neubauwert Wohngebäude ohne Garage € 464.902,09/138,74 m² NFL ohne Kellerflächen und Garage) liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.4 BERECHNUNG WOHNGEBÄUDE 2/PORSCHESTRASSE 3

3.2.2.4.1 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

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	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 532

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
2	3/4	3	3,5

Bewertungsjahr: 2026
Bestandsdauer (fiktiv*): 50 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 3,5 (beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 80 Jahre

$50/80 = 62,50\%$ (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,5 NF 37 % RND:
 $0,37 \times 80 = 29,60$ Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Fiktives Alter: 50 Jahre

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

3.2.2.4.2 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 m² 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	(+ +) →

Stadt-Land-Gefälle:

Ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität.

Stadt-Land-Gefälle		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	€ 4.000	0%
Kärnten	€ 3.100	↔ anpassen ↔ Ø -20% (-/+)

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	1,0	0,25
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	1,8	0,16
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz-/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2,0	0,16
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.	1,0	0,04
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,5	0,09
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	1,5	0,11
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	1,0	0,12
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,0	0,09
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	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,0	0,04
Gesamt	100				1,32	
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 beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 04.03.2026			
		Quartal 1/2025	Quartal 4/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,8
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität		€/m ² WNFL	€/m ² WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.725,90
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,32	2.828,00	2.855,13
Stadt-Land-Gefälle in %	95,00	2.686,60	2.712,38
Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m² Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag			2.712,00
Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025 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.			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Bruttogrundfläche (BGF) bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, Elektroheizung und Kaminofen, Balkon und Terrasse, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz, sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Fertigstellungsgrades im Erdgeschoss/Lagerräume.

Da die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnnutzfläche (WNFL) angegeben sind, wird mit einem ermittelten Flächen-Umrechnungsfaktor gemäß Planungskennwerte BKL Baukosten 2025 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude/Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert) auf die Herstellkosten für die Bruttogrundfläche (BGF) umgerechnet:

Flächen	ø in %
Bruttogrundfläche (BGF)	100,0
Wohnnutzfläche (WNFL)	79,0
Normalherstellkosten für Wohnnutzfläche	€ 2.712,00
Umgerechnete Normalherstellkosten für Bruttogrundfläche	€ 2.142,48

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall **€ 2.145,00 /m² als Richtpreis** für das Erdgeschoss angesetzt.

Für das Dachgeschoss werden 115 % (inkl. Dachstuhl und Dacheindeckung) vom Richtpreis angesetzt.

Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:

Erdgeschoss:	121,50 m ²	x	2.145,00	€	260.617,50
Dachgeschoss:	121,50 m ²	x	2.466,75	€	299.710,13
NEUBAUWERT					€ 560.327,63
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 50/80*100) 62,50 % vom Neubauwert					€ -350.204,77
BAUWERT					€ 210.122,86
Gerundeter BAUWERT					€ 210.100,00

Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2026** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **nicht unterkellert, mittlerer Standard**, inkl. USt., auf **€ 1.850,00 bis 2.760,00/m² BGF**.

Der **Regionenfaktor für Kärnten/Österreich** wird für 2025 mit **1,092** angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.020,00 bis € 3.014,00/m² BGF**.

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von umgerechnet rund **€ 2.306,00/m² BGF** (Neubauwert Wohngebäude € 560.327,63/243,00 m² BGF) liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

3.2.2.5 AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Einfahrtstore usw.) werden von der Sachverständigen mit **3,5 %** der Bauwerte pauschal angesetzt.

Bauwert: 308.600,00/100*3,5 € 10.801,00

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 10.800,00
--------------------------------------	-------------

3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert € 555.400,00

Bauwert Wohngebäude 1/Porschestraße 1, inkl. Garage € 98.500,00

Bauwert Wohngebäude 2/Porschestraße 3 € 210.100,00

Bauwert Außenanlagen € 10.800,00

SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 675	€ 874.800,00
-------------------------------------	---------------------

3.3 ERGEBNIS

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

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur privaten Nutzung, wie im gegenständlichen Fall orientieren sich Kaufinteressenten vorwiegend an Sachwerten und erachten neben der Lage, vor allem die Neuanschaffungskosten samt Nebenkosten für gleichartige Objekte als wertbestimmend.

Daher wird der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit **zwei Wohngebäude** das vom Markt jedoch nicht entsprechend honoriert wird.
- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkte 2.3.5.4 - Bau- und Erhaltungszustand** (Wohngebäude 1) und **2.3.6.3 (Wohngebäude 2) - Bau- und Erhaltungszustand**.

Wohngebäude1/Porschestraße 1:

- Das Gebäude mit angebaute Garage entspricht nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (kein Energieausweis).
- Die Eternit-Dacheindeckungen mit Asbestfasern.
- Der Wassereintritt und dem damit verbundenen unklaren Bau- und Sachzustand des Gebäudes, stellt einen Unsicherheitsfaktor dar, den mögliche Erwerber nur durch einen Wertabschlag in Kauf nehmen werden.
- Die erforderlichen Entrümpelungs- und Entsorgungskosten sowie der schlechte Gesamteindruck.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wird zur Berücksichtigung der Marktsituation ein Wertabschlag wie folgt vorgenommen:

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
	0%	5%	15%	35%	55%
Marktanpassungsabschlag		12%			

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

3.3.1 VERKEHRSWERT

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3	€ 874.800,00
Abzüglich Wertabschlag 12 %	€ -104.976,00
Verkehrswert	€ 769.824,00

Der gerundete VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 675, KG 72195 Waidmannsdorf, Porschestraße 1 und 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, BG Klagenfurt, beträgt zum Bewertungsstichtag 04.03.2026

€ 770.000,00

In Worten: siebenhundertsiebzigtausend Euro



Pusarnitz, am 03.06.2026

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A.05 Grundrisse und Schnitt Wohngebäude 1/Porschestraße 1

A.06 bis A.08 Grundrisse und Schnitt Wohngebäude 2/Porschestraße 3

A.09 bis A.20 Baubescheide und Baubeschreibungen Wohngebäude 1/Porschestraße 1

A.21 bis A.27 Baubescheide und Baubeschreibungen Wohngebäude 2/Porschestraße 3

A.28 Einheitswertbescheid zum 01.01.1983

A.29 bis A.32 Abgaben: Grundsteuer, Kanalgebühr und Abfallgebühr

A.33 E-Mail- offene Forderungen STW

Ab A.34 Offene Forderungen: Wasser und Strom