



GZ: 9 E 23/25g
BG Wolfsberg

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Geschäftslokal Top 2 / WE-Anlage Wiener Str. 4)

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal e.Gen.**
FN 112041t
St. Andrä 76
9433 St. Andrä im Lavanttal

vertreten durch: **RA Mag. Heimo Fresacher**
St. Michaeler Straße 2/1
9400 Wolfsberg

Verpflichtete Partei: **Martin SOMMER**, geb. 14.11.1964
wohnhaft: Mühlviertel 10/3
9470 St. Paul im Lavanttal

wegen: € 260.302,00 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: **WE-Anteil B-LNr 12** an der
EZ 52 GB 77259 Wolfsberg Untere Stadt
mit **Geschäftslokal Top 2** im EG und 1.OG der
WE-Anlage Wiener Straße 4, 9400 Wolfsberg

Liegenschaftsadresse: **WE-Anlage Wiener Straße 4**
9400 Wolfsberg



1.1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	EZ 52 mit Geschäftslokal Top 2 im EG und 1.OG der WE-Anlage Wiener Straße 4 in 9400 Wolfsberg
Grundbuch:	77259 Wolfsberg Untere Stadt
Grundstück:	.41/2
Grundstücksgröße:	328 m ²
Bezeichnung:	Geschäftslokal Top 2 (ehemals Optik Baumgartner) im Südtrakt EG und 1.OG der WE-Anlage Wiener Straße 4
WE-Anteile:	B-LNr 12 mit 284/1404 Anteilen (= 20,23% an der Gesamtliegenschaft)
Top 2:	ca. 185 m ² NF, davon 93,70 m ² Geschäftsfläche im EG und 91,30 m ² Werkstatt/Büro im 1.OG
WE-Zubehör:	Kellertrakt mit 40,42 m ² NF
Parifizierung:	Neufassung des ursprünglichen Nutzwertgutachtens vom 29.3.1971, welches unter TZ 1821/1970 beim BG Wolfsberg verbüchert wurde, vom 25.06.2021 von SV BM Ing. Karl Liesnig mit Zusammenziehung der Anteile unter TZ 3300/2022 der Top 2 im EG und 1.OG.
Liegenschaftsadresse:	WE-Anlage Wiener Straße 4 9400 Wolfsberg
Bewertungstichtag:	19.12.2025
Gebäudezubehör:	Als Gebäudezubehör der WE-Anlage wurde der Personenaufzug, Fabrikat Otis mit einer Nennlast von 320 kg oder 4 Personen, Baujahr 1970/93, welche im Stiegenhaus der WE-Anlage installiert ist, aufgenommen. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizungsanlage. Der Heizraum im KG war zum SV-Besichtigungszeitpunkt versperrt!
Einrichtungen:	Die vorhandenen Geschäftsvitrinen und Einrichtungen in den Büros bzw. Werks- und Verkaufsräumen wurden vom SV nicht gesondert bewertet. Diese sollen im Rahmen der Exekution nicht demontiert, sondern mitverwertet werden.

Der Verkehrswert der Einrichtung ist einerseits aufgrund der branchenspezifischen Ausführung und andererseits infolge des fixen Einbaues vernachlässigbar.

Geschäftszubehör: Die vereinzelt noch vorhandenen Optikergeräte und die mobile Geschäftsausstattung können aufgrund der speziellen Gegebenheiten und des Alters als mehr oder weniger wertlos qualifiziert werden.

Beheizung: Zentralheizungsanlage mit Warmwasserradiatoren im EG und OG vom Geschäft Top 2 vom allgemeinen Teil des Kellers der WE-Anlage aus.

Hausverwaltung: Die Hausverwaltung wird von der WEG „Paracelsushaus“ von Frau Mag. Petra Petschenig bewerkstelligt.

Top 2 -
Betriebskosten 2024 € 4.045,72 /Jahr
BK-Anteil auf NF: = ca. € 1,82 pro m² / Monat

Top 2–Heizkosten 2024: € 3.771,69 / Jahr
HK-Anteil auf NF: = ca. € 1,70 pro m² / Monat

Energieausweis: Liegt nicht vor!

Bestandsrechte: Das Kellergeschoss der Top 2 mit rund 40 m² ist seit 2023 mit zwei KG Abstellräumen an Dr. Elisabeth Weber vermietet. Der Pauschalmietzins betrug für die gesamte Laufzeit bis 31.12.2055 insgesamt € 3.000,-!
Vom Bestandsverhältnis sind die 2 Kellerabteile im Ausmaß von 12,08 m² und 6,39 m² umfasst, wobei dieses noch rund 30 Jahre besteht.
Der gesamte Pauschalmietzins wurde bereits bei der Unterfertigung 2023 in bar an den Vermieter/Verpflichteten bezahlt.
Somit sind diese beiden KG-Räume im Gesamtausmaß von rund 18,50 m² für die nächsten 30 Jahre für den Besitzer der Top 2 nicht nutzbar! Infolgedessen muss der Keller auch von außen immer zugänglich bleiben.

VERKEHRSWERT TOP 2 – GESCHÄFT EG und 1.OG

Der **Verkehrswert B-LNr 12** mit dem **Geschäftslokal Top 2 im EG**
und **1.OG** der WE-Anlage Wiener Straße 4,
mit insgesamt **284/1404 WE-Anteilen** an der Liegenschaft
EZ 52 GB 77259 Wolfsberg Untere Stadt
beträgt **rund € 305.000,--**.

Umgerechnet ergibt dies für die etwa 185 m² Geschäftsfläche einen
Marktwert von rund € 1.650,- / m² NF.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt auch realisierbar ist.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.1.	Bewertungsergebnis	Seite 2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	Seite 5
1.3.	Bedingungen	Seite 7
1.4.	Auftrag	Seite 8
1.5.	Zweck des Gutachtens	Seite 8
1.6.	Bewertungstichtag	Seite 8
1.7.	Ortsaugenschein	Seite 8
1.8.	Grundlagen des Gutachtens	Seite 9
2.	BEFUND	
2.1.	Gutsbestand und Widmung	Seite 10
2.2.	Eigentumsverhältnisse	Seite 11
2.3.	Dingliche Rechte	Seite 11
2.4.	Dingliche Lasten	Seite 11
2.5.	Lage und Topografie	Seite 11
2.6.	Öffentliche Stellen	Seite 13
2.7.	Infrastruktur	Seite 13
2.8.	Ver- und Entsorgung	Seite 14
2.9.	Nutzung der Liegenschaft	Seite 14
2.10.	Chronik der Liegenschaft	Seite 14
2.11.	Teilung und Bebaubarkeit	Seite 14
3.	OBJEKT	
3.1.	Allgemeines	Seite 15
3.2.	Konstruktiver Aufbau	Seite 17
3.3.	Erhaltungszustand	Seite 18
3.4.	Raumeinteilung	Seite 19
3.5.	Objektdaten	Seite 24
3.6.	Einrichtung und Inventar	Seite 24
3.7.	Wohnungseigentumszubehör	Seite 24
3.8.	Nutzungsdauer des Gebäudes	Seite 24
3.9.	Außenanlagen	Seite 24

4.	GUTACHTEN	
4.1.	Allgemeines	Seite 25
4.2.	Sachwertverfahren	Seite 26
4.2.1.	Verfahren	Seite 26
4.2.2.	Bewertung des WE-Objektes Top W-16	Seite 27
4.3.	Vergleichswertverfahren	Seite 28
4.4.	Verkehrswertermittlung	Seite 32

ANLAGEN:

- I. SV Bilddokumentation vom 19.12.2025
- II. Grundbuchauszug EZ 52, Abfragedatum 15.12.2025
- III. KAGIS Auszüge mit Orthofoto, Fläwi, Gefahrenzonenplan, Stadtplan
- IV. BK-Abrechnung 2024 der WEG „PARACELSUSHAUS“ erstellt von Mag. Petra Petschenig
- V. Hauptmietvertrag für 2 Kellerräume abgeschlossen zwischen Martin Sommer und Dr. Elisabeth Weber am 18.09.2023
- VI. Auszug aus Nutzwertgutachten SV BM Ing. Karl Liesnig vom 25.06.2021 (NWG 17/2021) samt den dazugehörigen Parifizierungsplänen
- VII. Ursprüngliches Nutzwertgutachten TZ 1821/70 gemäß Beschluss BG Wolfsberg vom 27.08.1970
- VIII. Baubescheid zur Errichtung der WE-Anlage vom 08.06.1967 Zl. IV-T-77/67 der Stadt Wolfsberg samt Auszug aus dem genehmigten Bauplan mit den Grundrissen KG, EG und 1.OG

1.3. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswerts des WE-Objekts Top 2 - Geschäft im EG und 1.OG von der EZ 52 GB 77259 Wolfsberg Untere Stadt zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Die Liegenschaftsbewertung erfolgt für das lastenfreie WE-Objekt Top 2 ohne Berücksichtigung etwaig vorhandener Pfandrechte. Lediglich Dienstbarkeiten, die die B-LNr 12 mit der Top 2 betreffen, werden – soweit sie bekannt sind – in der Schätzung berücksichtigt.

Auch wird die Nutzungseinschränkung, welche vom Bestandsvertrag für die beiden vermieteten KG-Abstellräume noch rund 30 Jahre besteht, bei der Verkehrswertberechnung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

Besonderer Hinweis des SV:

Jede Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen und der Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH ist untersagt. Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten.

Die Vervielfältigung von Schriftstücken, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch SV Ing. Karl Liesnig und die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH, Originale und Kopien sind durch die Originalunterschrift erkennbar.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme bzw. Bewertung ausdrücklich vor.

Das gegenständliche Gutachten wurde vom Baumeister Ing. Karl Liesnig in seiner Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung verfasst.

1.4. Auftrag

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Wolfsberg vom 07.11.2025 erging an den Sachverständigen der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswerts des WE-Objekts - Geschäftslokal Top 2 von der WE-Anlage Wiener Straße 4 in 9400 Wolfsberg.

1.5. Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes des WE-Objektes Top 2 im Exekutionsverfahren.

1.6. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der Befundaufnahme:

19.12.2025

1.7.Ortsaugenschein

Der Ortsaugenschein des SV fand am 19.12.2025 statt. Anwesend waren von der betreibenden Partei, der Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal, Frau Mag. Wiesler-Hofer und deren Rechtsvertreter Herr RA Mag. Heimo Fresacher.

Der Verpflichtete war nicht zugegen, weshalb die ehemalige Maklerin Frau Daniela Schatz-Hornof vom Maklerbüro Mosgan kontaktiert wurde, um die Räumlichkeiten zur Besichtigung aufzusperren.

Zudem wurde von der Hausverwaltung Herr Architekt DI Petschenig beigezogen. Herr RA Mag. Thomas Schuster war für die WEG Paracelsushaus anwesend.

Außerdem sind in weiterer Folge noch die Mieter der KG-Räume Herr Mag. Dr. Heinrich Andree und Frau Danielle Andree, BA BSc, von der Apotheke Maria Hilf zur Befundaufnahme hinzugekommen.

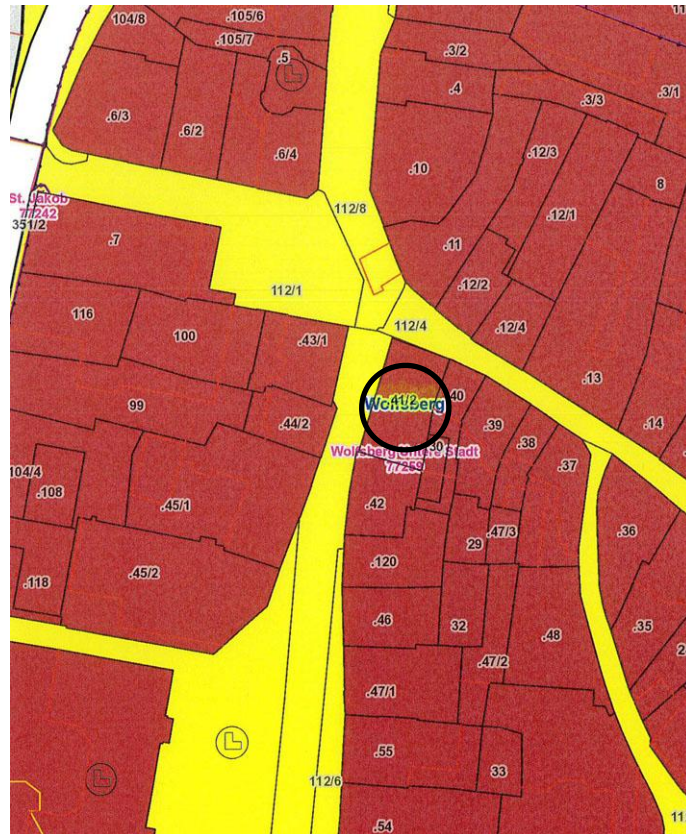
1.8. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 19.12.2025
- Grundbuchauszug EZ 52 vom 15.12.2025
- Erhebungen beim BG Wolfsberg und bei der Stadtgemeinde Wolfsberg sowie bei der Hausverwaltung WEG „PARACELSUSHAUS“
- Auszug aus den KAGIS-Plänen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)
- „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ Ross/Brachmann/Holzner (27. Auflage)
- WK-Immobilienpreisspiegel 2025
- „Der Wert von Immobilien“, Seiser-Kainz, 1. Auflage 2011
- Immobilienbewertung Österreich der ÖIV Immobilien Akademie, 2. Auflage
- BK-Abrechnung 2024 der WEG „PARACELSUSHAUS“ erstellt von Mag. Petra Petschenig
- Hauptmietvertrag für 2 Kellerräume abgeschlossen zwischen Martin Sommer und Dr. Elisabeth Weber vom 18.09.2023
- Auszug aus Nutzwertgutachten SV BM Ing. Karl Liesnig vom 25.06.2021 (NWG 17/2021) samt den dazugehörigen Parifizierungsplänen
- Ursprüngliches Nutzwertgutachten TZ 1821/70 gemäß Beschluss BG Wolfsberg vom 27.08.1970
- Baubescheid zur Errichtung der WE-Anlage vom 08.06.1967 Zl. IV-T-77/67 der Stadt Wolfsberg samt Auszug aus dem genehmigten Bauplan mit den Grundrissen KG, EG und 1.OG
- Angaben und Unterlagen der Beteiligten sowie der Hausverwaltung und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung

Die Bauarea 41/2 befindet sich in der Fußgängerzone im alten Stadtkern von Wolfsberg.



Auszug aus Flächenwidmungsplan

- Katastralgemeinde: 77259 Wolfsberg Untere Stadt
- Grundstück Nr.: .41/2
- Grundstücksgröße: 328 m²
- Flächenwidmung: Bauland „Geschäftsgebiet“ mit Lage im alten Stadtkern von Wolfsberg
- B-LNr. 12: Anteil 284/1404 (ca. 20,23% an der Gesamtliegenschaft)
- Geschäftsgröße: EG ca. 93,70 m² NF, OG ca. 91,30 m² NF
KG ca. 40,42 m²
- WE-Zubehör: kein Zubehör vorhanden
- Stellplatz: kein Stellplatz vorhanden

2.2. Eigentumsverhältnisse

12 ANTEIL: 284/1404

Martin Sommer

GEB: 1964-11-14 ADR: Wiener Straße 4, Wolfsberg 9400

a 1122/2015 IM RANG 668/2015 Kaufvertrag 2015-03-05 Eigentumsrecht

b 3300/2022 IM RANG 3226/2021 Vertrag über die Berichtigung des
Wohnungseigentums samt Anteilsübertragungsvertrag 2022-10-15
Eigentumsrecht

c 3300/2022 Zusammenziehung der Anteile

d 3300/2022 Wohnungseigentum an Top 2 - Geschäft EG und 1. OG

2.3. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Lasten

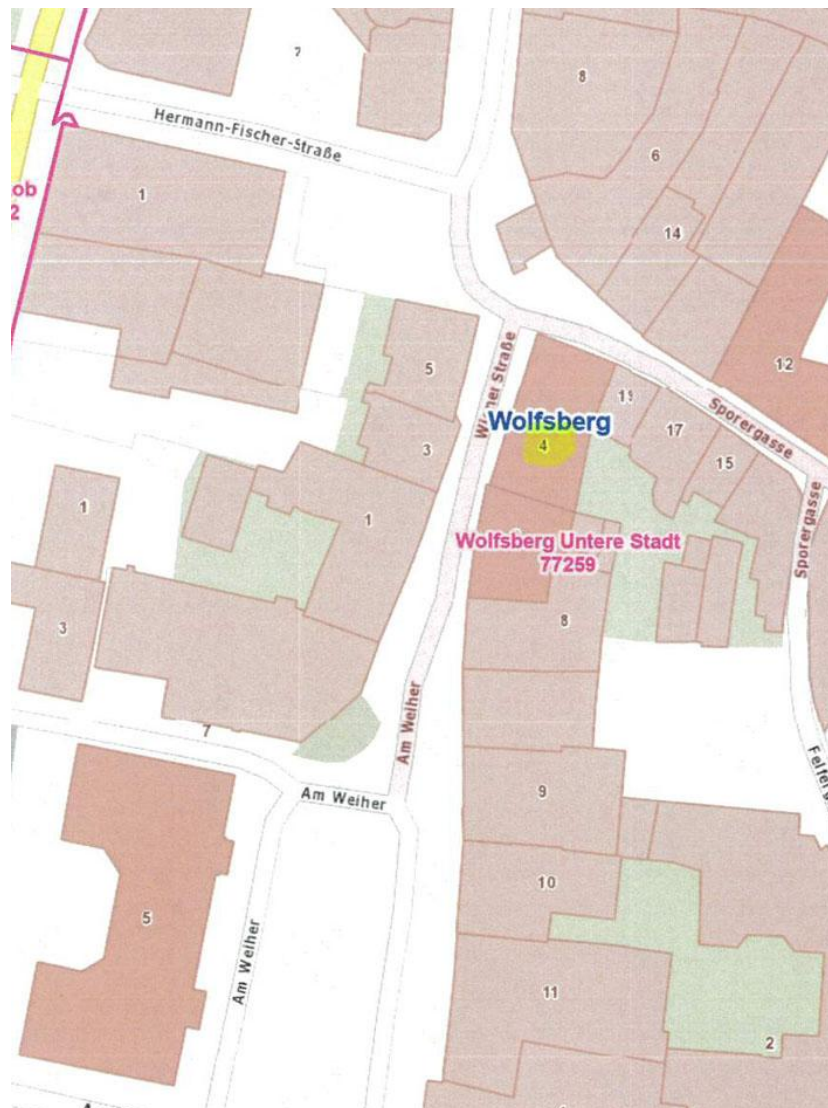
Keine verbüchert.

2.5. Lage und Topografie

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Wiener Straße 4 befindet sich im alten Stadtkern von Wolfsberg im Kreuzungsbereich der Fußgängerzone Wiener Straße / Sporergasse. Der Hauptzugang ins Geschäft und ins Haus erfolgt von der Wiener Straße, die PKW-Zufahrt ist über die Spanheimer Straße von Norden her möglich. Ein Parkplatz oder Abstellplatz vor dem Geschäftshaus ist nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich der Hermann-Fischer-Straße bzw. am Weiher vor der BH Wolfsberg.

Das gänzlich unterkellerte Eckhaus befindet sich in einer Häuserzeile und ist an der Süd- und an der Ostseite mit den Nachbargebäuden in geschlossener Bauweise zusammengebaut. Die Belichtung der Räume erfolgt somit von der Nord-, West- und von östlichen freien Hofseite.

Das Geschäftslokal Top 2, welches sich über zwei Geschosse erstreckt, ist im südlichen Gebäudetrakt untergebracht. Der Keller der Top 2 ist vom Geschäft über eine eigene KG-Treppe zugänglich. Zudem gibt es von der Hofseite einen eigenen Zugang in den Keller. Das EG-Geschäft wird über die Wiener Straße von etwa in der Mitte des Lokals erschlossen. Das 1.OG ist auch über das allgemeine Stiegenhaus von Norden zugänglich. Die beiden Geschäftsetagen sind von der Südostseite des WE-Objekts Top 2 über eine interne Erschließungstreppe direkt verbunden.



Auszug aus dem Stadtplan

2.8. Ver- und Entsorgung

Die WE-Anlage ist an die Wasser- und die öffentliche Kanalisationsanlage der Stadtwerke Wolfsberg angeschlossen. Der Stromanschluss ist mittels Erdkabel durch die Kelag gegeben. Es besteht eine Zentralheizungsanlage im allgemeinen Kellertrakt des Hauses. Diese war für den SV bei der Besichtigung nicht zugänglich!

2.9. Nutzung der Liegenschaft

Die WE-Anlage wird als Wohn-, Büro- und Geschäftshaus genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich Geschäftslokale, in den Obergeschossen Büros und Wohnungen. Insgesamt gibt es 12 parifizierte WE-Objekte.

2.10. Chronik der Liegenschaft

Die Baubewilligung zur Errichtung des Gebäudes wurde erst 1967 erteilt. In weiterer Folge ist das Gebäude saniert und umgebaut worden. Die 1. Parifizierung erfolgte 1970, die Anpassung des Nutzwertgutachtens ist 2021 durchgeführt worden.

Der Verpflichtete hat die beiden WE-Geschäftslokale Top 2 und Top 3 mit Kaufvertrag vom 05.03.2015 um insgesamt € 260.000,- erworben.

2.11. Teilung und Bebaubarkeit

Die gegenständliche WE-Anlage ist aufgrund der Grundstücksgröße, der Geschossigkeit und der baulichen Ausnutzung praktisch nicht mehr erweiterbar.

3. OBJEKT

3.1. Allgemeines

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus wurde 1967 errichtet. Das fünfgeschossige Gebäude weist die planlichen Außenabmessungen von rund 25,30 m x 13,30 m auf. Das Gebäude ist gänzlich unterkellert und mit einem Flachdach versehen. Direkt neben dem zentralen Stiegenhaus ist eine Aufzugsanlage für 4 Personen vorhanden. Somit ist das Gebäude barrierefrei zugänglich.

Seit der Errichtung wurde – soweit bekannt - die Fassade saniert und es sind auch einige neue Fenster eingebaut worden.

2021 erfolgte eine Neuparifizierung der WE-Anlage, wobei nunmehr insgesamt 12 WE-Objekte im Haus untergebracht sind. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Geschäftslokale und in den Obergeschossen Wohnungen und Büros. Die gesamte als Geschäfts-, Büro- und Wohnfläche parifizierte Nutzfläche beträgt rund 1.060 m². Außenanlagen gibt es bis auf den kleinen Innenhof, welcher teilweise sogar überdacht ist, keine. Im Innenhof sind die Mülltonnen abgestellt. Es besteht hier auch ein Außenzugang zum Keller der Top 2.



Auszug aus Orthofoto mit Lage der WE-Anlage bzw. der Top 2



Gebäudeansicht von der Nordwestecke



Gebäudeansicht Ostseite mit hofseitigem Stiegenhaus



Abgegrenzter Innenhof mit Zugang zum Stiegenhaus

3.2. Konstruktiver Aufbau

- Keller: massive Stahlbetonbauweise, Zwischenwände gemauert und verputzt, Boden Betonestrich, Installationen auf Putz, einfache Blechtüren mit Stahlzargen, Eisenfenster in Betonlichtschächten zum Innenhof
- Bauweise: massive und kompakte Bauausführung der WE-Anlage mit Flachdachkonstruktion
- Fenster: Kunststofffenster in Dreh-Kipp-Ausführung mit Isolierverglasung
- Zugangportal: Hauseingang über selbstschließende Glastür mit Alu-Stockrahmen

Stiegenhaus:	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest über 6 Geschosse samt OTIS-Aufzugsanlage für 4 Personen
Außenfassade:	mit WDVS Vollwärmeschutz versehen und neu gestaltet
Haustechnik:	veralteter E-Verteiler, Zentralheizung im KG, Energiekennzahl nicht bekannt
Raumhöhen Top 2:	EG 2,72 m, 1.OG 2,68 m, KG-Raumhöhe 2,23 m

3.3. Erhaltungszustand

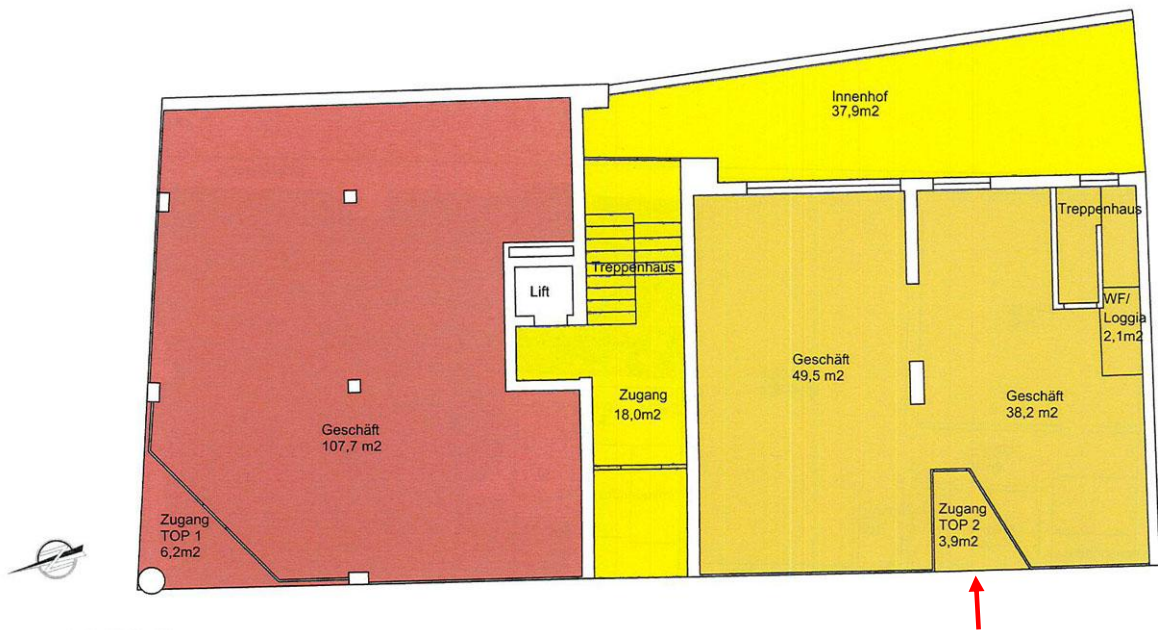
Das etwa 58 Jahre alte Gebäude wurde hinsichtlich der Fassade bereits saniert und befindet sich in einem relativ guten Bauzustand.

Auch das gegenständliche Geschäft Top 2 im EG und 1.OG ist zwar etwas veraltet aber ansonsten noch funktionell und gebrauchstauglich. Der Bauzustand der WE-Anlage und auch des Geschäfts Top 2 kann mit der Zustandsnote **2,5** nach ROSS qualifiziert werden.

Zustandsnoten nach ROSS:

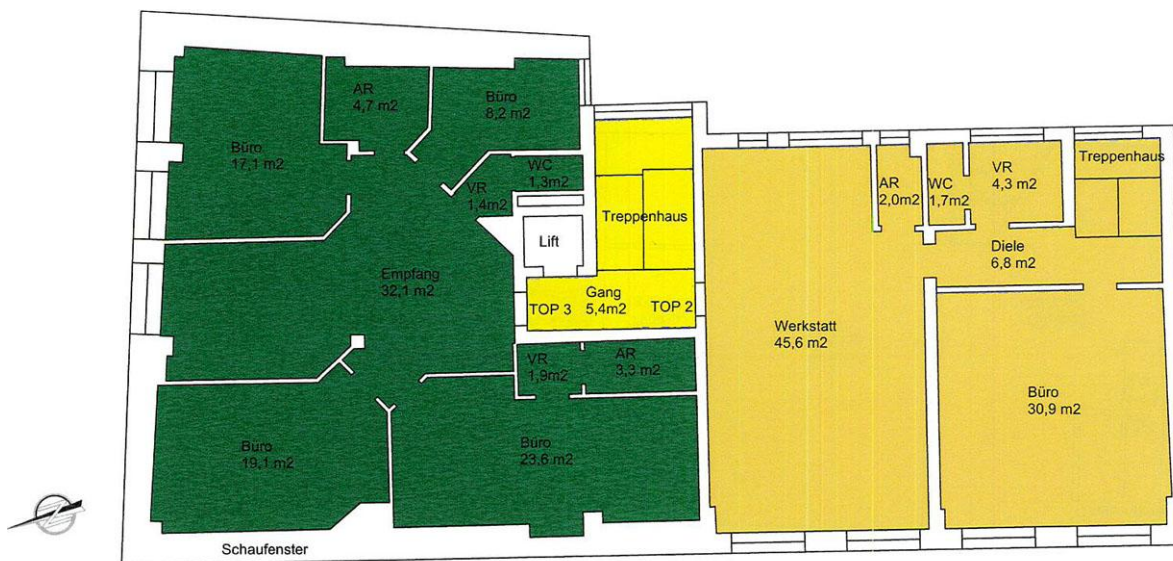
Zustandsnote 1:	Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 2:	Normale Unterhaltung geringen Umfanges
Zustandsnote 3:	Reparaturbedürftig
Zustandsnote 4:	Große Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 5:	wertlos

3.4. Raumeinteilung Top 2



GRUNDRISS EG

EG Grundriss mit Geschäftslokal Top 2 (orange) im Südtrakt



GRUNDRISS 1. OG

1.OG Grundriss mit Top 2 Büro/Werkstatt (orange) im Südtrakt

2 vermietete Kellerräume der Top 2



GRUNDRISS KG

KG Grundriss mit Kellerräumen der Top 2 (orange) im abgeschlossenen Südtrakt

Der EG-Geschäftszugang zur Top 2 befindet sich an der Westseite direkt zur Fußgängerzone der Wiener Straße. Zudem gibt es auch noch im 1.Obergeschoss einen Zugang vom allgemeinen Stiegenhaus in die Top 2. Der Keller der Top 2 ist sowohl von außen vom Innenhof als auch von innen über eine eigene Treppe zugänglich.

Die Geschäftsgröße im EG und 1.OG beläuft sich samt der Eingangsloggia auf rund 185 m² NF. Der teilweise vermietete Keller der Top 2 besitzt eine parifizierte Nutzfläche von insgesamt etwa 40 m².



Geschäftszugang zur Top 2 mit offenbaren Auslagen



EG Geschäftslokal Top 2



Top 2 mit internem Stiegenaufgang ins OG



Top 2 OG Büro/Werkstatt mit Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus und Fenster zum Innenhof



Top 2 OG Geschäft/Werkstatt und Fenster zur Fußgängerzone



Separater Kellerzugang Top 2 von außen



Stiegenabgang Keller Top 2

3.5. Objektdaten

Nutzfläche (WNF):	Die parifizierte Gesamtfläche der WE-Anlage mit den 12 WE-Objekten beträgt in etwa 1.060 m ² .
Gebäudealter:	Baujahr 1967
Techn. Restnutzungsdauer:	ca. 22 Jahre

Geschäft Top 2 im EG und 1.OG vom Südtrakt der WE-Anlage

B-LNr 12 mit insgesamt 284/1404 WE-Anteilen

= 20,23% Anteile an der Gesamtliegenschaft

Geschäftsfläche: ca. 185,00 m² NF

WE-Zubehör: ca. 40,42 m² KG-Abstellräume

3.6. Einrichtung und Inventar

Die Einrichtung und das Inventar wurden vom SV nicht separat bewertet.

3.7. Betriebszubehör

Die vorhandenen Geschäftseinrichtungen und Geräte wurden nicht separat bewertet.

3.8. Nutzungsdauer des Gebäudes

gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter	Baujahr 1967
Restnutzungsdauer	22 Jahre

3.9. Außenanlagen

Als allgemein genutzte Außenanlage ist nur der befestigte und größtenteils überdachte Innenhof mit dem Müllplatz vorhanden.

4. GUTACHTEN

4.1. ALLGEMEINES

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) des beschriebenen Wohnungseigentumsobjektes. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis wird bei WE-Objekten in erster Linie das Vergleichswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Zusätzlich können aber auch noch das Sachwert- und das Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen.

Während das Sachwertverfahren auf der Beziehung zwischen Verkehrswert und Summe aus Bodenwert und Wert der Baulichen Substanz beruht, wird beim Ertragswertverfahren vom Zusammenhang des zu erwartenden Ertrages der Liegenschaft und deren Verkehrswert ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Objektes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer WE-Objekte entweder im gegenständlichen Haus oder in der unmittelbaren Nachbarschaft zu ermitteln.

Bei einem rein gewerblich genutzten Geschäftslokal könnte aus der Sicht der Bewertungslehre das Ertragswertverfahren angewendet werden. Dem sind die fremdüblich und nachhaltig erzielbaren Mieten zu Grunde zu legen. Nachdem gegenständlich dafür keine Vergleichswerte bekannt sind und auch beim Kauf des Geschäftslokals Top 2 keine „Nettokaufsumme“ mit Mehrwertsteuer ausgewiesen ist, wird vom Ertragswertverfahren Abstand genommen.

In konkreten Fall wird als Bewertungsmethode der Top 2 die Kombination aus dem Sach- und dem Vergleichswertverfahren zur Erlangung des Markt- bzw. Verkehrswertes herangezogen.

4.2. SACHWERTVERFAHREN

4.2.1. Verfahren

Zu ermitteln ist der anteilige Wert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Neubauwert (=Herstellungswert) abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Neubauwert wird aus den gewöhnlichen Herstellungskosten auf Basis der m² Geschäftsfläche bzw. der NF des Zubehörs etc. einschließlich dem anteiligen Bodenwert, den Außenanlagen, den Allgemeinflächen etc. ermittelt.

Um den Bauzeitwert zu erhalten wird die altersbedingte Wertminderung durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung nach Erich HEIDECK berücksichtigt. Der Bauzeitwert wird vom Neubauwert abzüglich des Abschlages für den verlorenen Bauaufwand und die individuelle Raumaufteilung sowie abzüglich der Wertminderung nach Architekt F. W. ROSS ermittelt.

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung und das Altern des Gebäudes erfassen. Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter des Gebäudes sowie die zu erwartende Lebensdauer berücksichtigt, daraus wird die so genannte technische Lebensdauer abgeleitet.

Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Lebensdauer und nach der Zustandsnote des WE-Objektes aus den „erweiterten Wertminderungstabellen nach F. W. Ross“. Die Wertminderungen werden automatisiert interpoliert gerechnet, es können daher geringe Abweichungen bei der händischen Multiplikation der Einzelwerte auftreten.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist vom Sachwert = Bauzeitwert unter Einbeziehung der Marktverhältnisse der Verkehrswert zu bestimmen (=Marktanpassung). Dieser ergibt sich als Zu- oder Abschlag, je nachdem welche Kriterien zu berücksichtigen sind.

4.2.2. Bewertung des WE-Objektes Top 2

Als Bewertungsgrundlage für die Herstellungskosten pro m² Geschäftsfläche wird der Neuwert eines Geschäftes laut angepasstem WK-Immobilienpreisspiegel 2025 für Wolfsberg Stadt – Sehr gute Lage und sehr gute Nutzbarkeit – herangezogen. Dieser beträgt für die Top 2 mit dem EG-Geschäft rund € 5.600,-/m² NF und für das 1.OG rund € 4.500,- pro m² NF inkl. MwSt.

Top 2			
Neubauwertermittlung			
EG	93,70 m ² x	5.600,00 €/m ² =	€ 524.720,00
1.OG	91,30 m ² x	4.500,00 €/m ² =	€ 410.850,00
KG	40,42 m ² x	1.200,00 €/m ² =	€ 48.504,00
Neubauwert nach Nutzflächen Top 2			185,00 m² € 984.074,00

Top 2			
Bauzeitwertermittlung			
-	gekürzter Neubauwert		€ 984.074,00
	Restlebensdauer	80 J	
	Alter	58 J	
	Restnutzungsdauer	22 J	
	Parabolische Alterswertminderung (nach ROSS)	62,53 %	(bei privat genutzten Objekten)
	Alter in Prozent der Lebensdauer	73 %	(lineare Alterswertminderung)
	Zustandsnote	2,5	
	Gesamtwertminderung parabolische AWM	65,562 % x 984.074,00 € =	-€ 645.183,24
Bauzeitwert Top 2 = Sachwert			€ 338.890,76

Eine Marktanpassung ist aufgrund der besonderen Umstände und der gegebenen Verhältnisse für eine geschäftliche und gewerbliche Nutzung notwendig. Aufgrund dessen wird der Sachwert mit 10% Marktanpassungsabschlag reduziert.

Verkehrswertermittlung			
	Sachwert		€ 338.890,76
	Marktanpassungsabschlag	-10 % x 338.890,76 € =	-€ 33.889,08
	Verkehrswert		€ 305.001,68
VERKEHRSWERT gerundet Top 2			€ 305.000,00

Der **Verkehrswert** aus dem Sachwertverfahren für das **Geschäftslokal Top 2** im EG und 1.OG der WE-Anlage Wiener Straße 4 beträgt **rund € 305.000,-**.

4.3. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zur Vergleichswertgewichtung wurden von der WE-Anlage Wiener Straße 4 und den Nachbargebäuden mehrere Verkäufe aus den letzten Jahren erhoben. Die Werte aus der IMMOMAPPING Verkaufspreissammlung werden mit dem Stichtag valorisiert und mit dem WK-Immobilienpreisspiegel 2025 verglichen.

A) WE-ANLAGE WIENER STRASSE 4

1) Geschäftslokal Top GR 3 im EG und 1.OG mit 96,87 m² NF (nunmehr Top 2)

TZ 1122/2015

B-Blatt-Anteile: 882/10000

Nutzfläche (m²): 96,87 m²

Kaufpreis/m²: € 1.327,71

Verkäufer: Ingrid Mayerhofer

Käufer: Martin Sommer

KV-Datum: 05.03.2015

2) Geschäftslokal Top GR 2 im EG und 1.OG mit 97,14 m² NF (nunmehr Top 2)

TZ 1122/2015

B-Blatt-Anteile: 901/10000

Nutzfläche (m²): 97,14 m²

Kaufpreis/m²: € 1.352,53

Verkäufer: Dr. Elisabeth Weber

Käufer: Martin Sommer

KV-Datum: 05.03.2015

3) Büro im 2.OG und 3.OG mit 346,95 m² NF (nunmehr 4 Wohnungen Top 4 bis Top 7 und Büro Top 9)

TZ 827/2019

B-Blatt-Anteile: 3090/10000

Nutzfläche (m²): 346,95 m²

Kaufpreis/m²: € 910,72

Verkäufer: Kärntner Gebietskrankenkasse

Käufer: MA TAU Projektentwicklungsgesellschaft mbH

KV-Datum: 22.11.2017

4) Büro Top 9 im 3.OG mit 109,30 m² NF

TZ 3301/2022

B-Blatt-Anteile: 142/10000

Nutzfläche (m²): 109,30 m²

Kaufpreis/m²: € 521,50

Verkäufer: MA TAU Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Käufer: Architekt Petschenig Ziviltechniker GmbH

KV-Datum: 15.10.2022

5) Wohnung Top 4+5+6+7 im 2.OG mit 216,61 m² NF

TZ 3302/2022

B-Blatt-Anteile: 234/1404

Nutzfläche (m²): 216,61 m²

Kaufpreis/m²: € 923,31

Verkäufer: MA TAU Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Käufer: RIVS Holding GmbH

KV-Datum: 15.10.2022

6) Wohnung Top 12 im 4.OG mit 85,60 m² NF

TZ 2734/2023

B-Blatt-Anteile: 96/1404

Nutzfläche (m²): 85,60 m²

Kaufpreis/m²: € 2.079,43

Verkäufer: Axel Baumgartner

Käufer: Mag. Karin Rupacher

KV-Datum: 13.09.2023

7) Wohnung Top 5 im 2.OG mit 44,45 m² NF

TZ 902/2024

B-Blatt-Anteile: 48/1404

Nutzfläche (m²): 44,45 m²

Kaufpreis/m²: € 3.037,12

Verkäufer: RIVS Holding GmbH

Käufer: Marvin Vallant

KV-Datum: 21.03.2024

B) WE-ANLAGE AM WEIHER 10

8) Geschäftslokal Top 2 im EG mit 127,85 m² NF

TZ 3087/2022

B-Blatt-Anteile: 328/2408

Nutzfläche (m²): 127,85 m²

Kaufpreis/m²: € 1.955,41

Verkäufer: Maria Watzilek

Käufer: Ferat Ay

KV-Datum: 28.07.2022

9) Geschäftslokal Top 1 im EG mit 45,00 m² NF

TZ 1302/2019

B-Blatt-Anteile: 126/2408

Nutzfläche (m²): 45,00 m²

Kaufpreis/m²: € 1.777,77

Verkäufer: Maria Watzilek

Käufer: Gerd Schatz

KV-Datum: 24.04.2019

C) WE-ANLAGE ROSSMARKT 3

10) Geschäftslokal Top 0.3 im EG mit 152,00 m² NF

TZ 1116/2025

B-Blatt-Anteile: 554/5566

Nutzfläche (m²): 152 m²

Kaufpreis/m²: € 1.118,42

Verkäufer: Und Vieles Mehr Friseurbetriebs GmbH

Käufer: Buxtree Besitz GmbH

KV-Datum: 27.02.2025

11) Geschäftslokal Top 0.4+0.5 im EG mit 86,81 m² NF

TZ 3354/2022

B-Blatt-Anteile: 280/5566

Nutzfläche (m²): 86,81 m²

Kaufpreis/m²: € 1.105,86

Verkäufer: KT Immbilientreuhand GmbH

Käufer: A. Welwich Investment GmbH

KV-Datum: 27.02.2025

Aus den sehr unterschiedlichen Verkaufspreisen in der WE-Anlage Wiener Straße 4 lässt sich kein marktkonformer Mittelwert für das Geschäftslokal Top 2 berechnen. Hinsichtlich dieses Geschäftslokals können zum Vergleich gemäß der Wertsteigerung des WK-Immobilienpreises in der Zeit von 2015 bis 2025 die beiden Verkäufe Nr. 1 und Nr. 2 der zusammengelegten Geschäftsräume betrachtet werden. Die Kaufsumme betrug damals rund € 260.000,-. Unter Berücksichtigung der Valorisierung bis 2025 in der Höhe von rund 48% Indexanpassung würde der Kaufpreis nunmehr € 384.800,- betragen.

Daraus ergibt sich ein Basiswert von rund € 2.000,- pro m² Geschäftsfläche. Dies entspricht auch in etwa den valorisierten Geschäftsverkäufen beim Nachbarobjekt Am Weiher Nr. 10, sodass aus der Sicht des Sachverständigen dieser Vergleichswert als aktueller Basiswert für das EG vom Geschäft Top 2 herangezogen werden kann.

Vergleichswertkalkulation Top 2:

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten und Ausstattung wird vom EG-Geschäftslokal der Vergleichswert von rund € 2.000,- pro m² für das OG abgemindert. Die Büro- und Werkstattfläche im 1.OG ist gegenüber der EG-Geschäftsfläche von 1,7 im Parifizierungsgutachten mit einem Faktor von 1,3 bewertet. Demzufolge ergibt sich folgende Abminderung für das OG:

$$(1,7 - 1,3) : 1,7 \times 100 = 23,53\% \text{ Wertminderung}$$

Daraus lässt sich für das 1.OG der Top 2 folgender Vergleichswert ableiten:

$$€ 2.000,00 - 23,53\% = \text{rund } € 1.500,- \text{ pro m}^2 \text{ NF / 1.OG}$$

Für den Keller der Top 2 ist im Nutzwertgutachten ein Vergleichsfaktor von 0,3 angegeben, woraus sich der Abschlag vom EG-Basiswert Geschäft für das KG wie folgt berechnet:

$$(1,7-0,3) : 1,7 \times 100 = 82,35\% \text{ Wertminderung}$$

$$€ 2.000,00 - 82,35\% = \text{rund } € 350,- \text{ pro m}^2 \text{ NF / KG}$$

Der Vergleichswert für die Top 2 berechnet sich auf Basis dieser Kalkulation und der vorhandenen Nutzflächen wie folgt:

EG Top 2:	93,70 m ² NF x € 2.000,-	=	€ 187.400,-
1.OG Top 2:	91,30 m ² NF x € 1.500,-	=	€ 136.950,-
KG Top 2:	40,42 m ² NF x € 350,-	=	€ 14.147,-
Vergleichswert Top 2 gesamt			€ 338.497,-

Der marktangepasste **Vergleichswert** vom Geschäft Top 2 im EG und 1.OG sowie dem KG-Zubehör der WE-Anlage Wiener Straße 4 beträgt zum Bewertungsstichtag 19.12.2025

rund € 338.500,-.

4.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Lage, Nutzbarkeit und Raumkonstellation sowie der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag 19.12.2025 ist nunmehr aus dem ermittelten Sach- und dem Vergleichswert der Verkehrswert der Top 2 zu bestimmen.

Unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Größe sowie der gegebenen Nutzbarkeit wird auch der Vergleichswert der Top 2 angepasst. Nachteilig wirkt sich das langfristige Bestandsverhältnis von den beiden vermieteten Kellerräumen aus. Die Nutzung vom EG Geschäft mit der Werkstatt bzw. dem Büro im 1.OG ist nur branchenspezifisch bzw. sehr eingeschränkt möglich. Eine Raumteilung des nördlichen Traktes vom Obergeschoss ist vorstellbar, wobei dafür aber wiederum die Sanitäranlagen für das EG vorzusehen wären. Es müsste daher sowohl das Geschäftslokal im EG als auch im 1.OG grundlegend umstrukturiert werden. Aus diesem Aspekt ist ein entsprechender Abschlag vom Vergleichswert erforderlich. Dieser Aufwand sowie die Nutzungseinschränkungen, die Geschäftsgröße etc. werden gegenständlich mit einem 10%igen Marktanpassungsabschlag vom Vergleichswert berücksichtigt.

Vergleichswert Top 2	€ 338.497,-
- 10% Marktanpassungsabschlag	€ 33.850,-
Verkehrswert Top 2	€ 304.647,-

Es zeigt sich, dass sowohl der angepasste Sach- als auch der Vergleichswert etwa gleich hoch sind und den gleichen Verkehrswert für die Top 2 ergeben.

VERKEHRSWERT TOP 2 – GESCHÄFT EG und 1.OG

Der **Verkehrswert B-LNr 12** mit dem **Geschäftslokal Top 2 im EG**
und **1.OG** der WE-Anlage Wiener Straße 4,
mit insgesamt **284/1404 WE-Anteilen** an der Liegenschaft
EZ 52 GB 77259 Wolfsberg Untere Stadt
beträgt **rund € 305.000,--**.

Umgerechnet ergibt dies für die etwa 185 m² Geschäftsfläche einen
Marktwert von rund € 1.650,- / m² NF.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt auch realisierbar ist.

Bleiburg, am 20.04.2026

Für die Richtigkeit

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH