



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: 13 E 26/25h

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei:
trivium GmbH & Co Ertragswerke 50 KG

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft EZ 808, KG 72158 Reifnitz,
700/218 156 Anteile, B-LNr. 71, TG 25,
490/218 156 Anteile, B-LNr. 75, TG 29,
500/218 156 Anteile, B-LNr. 76, TG 30,
500/218 156 Anteile, B-LNr. 77, TG 31,
500/218 156 Anteile, B-LNr. 78, TG 32,
Seenstraße 27a und 27b, 9081 Reifnitz, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI: WEG Seenstraße 27 v.d.d. FOHN Immobilienverwaltung GmbH
Seenstraße 27, 9081 Reifnitz

VERTRETEN DURCH: Mag. Hannes Mautz, Rechtsanwalt
St. Veiter Ring 35, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

VERPFLICHTETE PARTEI: trivium GmbH & Co Ertragswerke 50 KG
Mollardgasse 11/Top 4
1060 Wien

WEGEN: € 33.631,15 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT der 700/218 156 Anteile, TG 25	€ 32.000,00
	VERKEHRSWERT der 490/218 156 Anteile, TG 29	€ 22.500,00
	VERKEHRSWERT der 500/218 156 Anteile, TG 30	€ 23.000,00
	VERKEHRSWERT der 500/218 156 Anteile, TG 31	€ 23.000,00
	VERKEHRSWERT der 500/218 156 Anteile, TG 32	€ 23.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	PLÄNE, WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG UND NUTZWERTGUTACHTEN.	4
1.3.4	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.5	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	4
1.3.6	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.7	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	11
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	11
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	14
2.3.1	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	14
2.3.2	EINHEITSWERT	14
2.3.3	WOHNUNGSEIGENTUMSANTEILE	15
2.3.3.1	HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEUSW.	15
2.3.3.2	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	15
2.3.4	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	16
3.	GUTACHTEN	17
3.1	ALLGEMEINES	17
3.2	VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT	18
3.2.1	VERFAHREN	18
3.2.2	VERGLEICHSPREISE	18
3.2.3	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	19
3.2.3.1	TG-STELLPLATZ 25	19
3.2.3.2	TG-STELLPLATZ 29	19
3.2.3.3	TG-STELLPLATZ 30	19
3.2.3.4	TG-STELLPLATZ 31	19

3.2.3.5	TG-STELLPLATZ 32	20
3.3	ERGEBNIS	20
3.3.1	VERKEHRSWERT	20
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	20
4.1	FOTODOKUMENTATION	21

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung **des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft EZ 808, KG 72158 Reifnitz, B-LNr 71, 75, 76, 77, 78**, Seenstraße 27a und 27b, 9081 Reifnitz, BG Klagenfurt, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Klagenfurt, Abteilung 6, Mag. Theresia Fill, Richterin, vom 26.08.2025.

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

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

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

07.10.2025 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme und die dabei verfasste fotografische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 07.10.2025 in der Zeit von 13.00 Uhr bis 13.30 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner - Sachverständige

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Bei der Hausverwaltung der Liegenschaft:
FOHN Immobilienverwaltung GmbH, Hauptplatz 29, 9500 Villach.
- Am Bauamt der Gemeinde Maria Wörth.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationssystem 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.
- Am Grundbuch/Urkundensammlung des BG Klagenfurt.

1.3.3 PLÄNE, WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG UND NUTZWERTGUTACHTEN.

1.3.4 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.5 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).

1.3.6 FOTODOKUMENTATION

1.3.7 LITERATUR

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

1.4 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

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

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

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

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

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

Umsatzsteuer:

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes **bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung** mit Vorsteuerabzugsberechtigung dienen, werden die Ausgangswerte **brutto, d.h. einschließlich der Umsatzsteuer, angesetzt. Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst.**

Bei Liegenschaften mit **unternehmerischer Nutzung** sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als **Nettobeträge** gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen.

Liegenschaften mit gemischter Nutzung (sowohl unternehmerisch, als auch nicht unternehmerisch) können nur dann getrennt (brutto oder netto) beurteilt werden, wenn die Möglichkeit einer Abgrenzung der unterschiedlich genutzten Liegenschaftsanteile als selbständige Einheiten besteht. Für diese Beurteilung kann das Wohnungseigentumsgesetz dienlich sein.

Ist eine solche Abgrenzung nicht möglich, sind die Ausgangswerte mit jenen Beträgen anzusetzen, wie sie sich aus den umsatzsteuerlichen Gegebenheiten **der mehrheitlichen Nutzung der Gesamtheit der Liegenschaftsart** ableiten lassen.

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

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

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

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan, sofern vorhanden, vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

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

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

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

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

Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit der Grundstücke getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohem Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

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

Eine darüberhinausgehende Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte ist an die schriftliche Zustimmung des Verfassers gebunden.
Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der **tatsächliche erzielbare Verkaufswert** erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 10 % bis 15 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

1.5 DATENSCHUTZGESETZ - DSGVO

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

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

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten, bekanntgegebenen bzw. erstellten personenbezogenen Daten nur in dem Umfang, der für die Erstellung des Gutachtens erforderlich ist.

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

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

EIGENTÜMER: trivium GmbH & Co Ertragswerte 50 KG (FN 486299x)

B-LNr 71 ANTEIL: 700/218 156 Wohnungseigentum an TG 25

B-LNr 75 ANTEIL: 490/218 156 Wohnungseigentum an TG 29

B-LNr 76 ANTEIL: 500/218 156 Wohnungseigentum an TG 30

B-LNr 77 ANTEIL: 500/218 156 Wohnungseigentum an TG 31

B-LNr 78 ANTEIL: 500/218 156 Wohnungseigentum an TG 32

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

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72158 Reifnitz

EINLAGEZAHL 808

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

*** Eingeschränkter Auszug ***

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

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 71, 75, 76, 77, 78 ***

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

Letzte TZ 8717/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
345/1		GST-Fläche	2080	
		Bauf. (10)	549	
		Gärten(10)	1531	Seenstraße 27a
345/3	G	GST-Fläche	* 826	
		Bauf. (10)	36	
		Gärten(10)	790	
347/5	G	Gärten(10)	* 1523	Seenstraße 27b
GESAMTFLÄCHE			4429	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 b 4165/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 850

5 b 4165/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 850

6 a 12550/2008 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 345/2 für Gst 345/3

b 4165/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 850

***** B *****

71 ANTEIL: 700/218156

trivium GmbH & Co Ertragswerte 50 KG (FN 486299x)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

a 9434/2018 IM RANG 7318/2018 Kaufvertrag 2018-07-31

Eigentumsrecht

- b 1485/2021 1874/2023 Wohnungseigentum an TG 25
- c 8717/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-10-22 (59 S 204/25v - HG Wien)

75 ANTEIL: 490/218156

trivium GmbH & Co Ertragswerte 50 KG (FN 486299x)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

- a 9434/2018 IM RANG 7318/2018 Kaufvertrag 2018-07-31
Eigentumsrecht

- b 1485/2021 1874/2023 Wohnungseigentum an TG 29

- c 8717/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-10-22 (59 S 204/25v - HG Wien)

76 ANTEIL: 500/218156

trivium GmbH & Co Ertragswerte 50 KG (FN 486299x)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

- a 9434/2018 IM RANG 7318/2018 Kaufvertrag 2018-07-31
Eigentumsrecht

- b 1485/2021 1874/2023 Wohnungseigentum an TG 30

- c 8717/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-10-22 (59 S 204/25v - HG Wien)

77 ANTEIL: 500/218156

trivium GmbH & Co Ertragswerte 50 KG (FN 486299x)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

- a 9434/2018 IM RANG 7318/2018 Kaufvertrag 2018-07-31
Eigentumsrecht

- b 1485/2021 1874/2023 Wohnungseigentum an TG 31

- c 8717/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-10-22 (59 S 204/25v - HG Wien)

78 ANTEIL: 500/218156

trivium GmbH & Co Ertragswerte 50 KG (FN 486299x)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

- a 9434/2018 IM RANG 7318/2018 Kaufvertrag 2018-07-31
Eigentumsrecht

- b 1485/2021 1874/2023 Wohnungseigentum an TG 32

- c 8717/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-10-22 (59 S 204/25v - HG Wien)

***** C *****

- 1 a 1768/1961
DIENSTBARKEIT Wegerecht über Gst 345/1
gem Abs 9. Kaufvertrag 1960-10-17 für EZ 462
- b 7133/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 38
- 3 a 4212/1964
DIENSTBARKEIT 20 kV-Kabel
Trafostation Reifnitz/Mitte - Trafostation Reifnitz/Walcher
über Gst 345/1 für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 95/3/63)
- b 7133/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 38
- 16 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- b 8487/2019 IM RANG 9435/2018 4165/2020 Pfandurkunde 2018-09-17
PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 2.200.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
- c gelöscht
- 17 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- b 8855/2020 IM RANG 8968/2019 Pfandurkunde 2019-10-09
PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit

- beschränkter Haftung (FN 116094b)
- 18 a 4212/1964 2497/1989 6709/1990 10004/1990 13581/1990
13940/1990
DIENSTBARKEIT 20 kV-Kabel Trafostation Reifnitz/Mitte -
Trafostation Reifnitz/Walcher auf Gst 347/5 für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (En 95/3/63)
- b 10161/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 28
- c 4165/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 850
- 19 a 1768/1961 10051/2004
DIENSTBARKEIT Wegerecht über Gst 345/3
gem Abs 10 Kaufvertrag 1960-10-17 für EZ 37 966
- b 12550/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 462
- c 4165/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 850
- 20 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- b 10121/2021 IM RANG 10850/2020 Pfandurkunde 2021-04-22
PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
- 22 a 1485/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem IV. Wohnungseigentumsvertrag
2021-01-25
- 25 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- b 3835/2022 IM RANG 4297/2021 Pfandurkunde 2021-04-22
PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
- 33 a 9304/2023
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren auf Gst 345/1 für Gst 343/3 gem
III. Dienstbarkeitsvertrag 2023-11-10
- 34 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- a 6598/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 529/24d)
- 35 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- a 7526/2024 Pfandurkunde 2024-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
- 36 auf Anteil B-LNR 8 9 13 15 20 bis 24 26 28 34 40 bis 43 48 49
56 57 58 61 64 65 68 bis 71 75 bis 78
- a 349/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 19/25 f)
- b 5178/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 21.960,22 sA auf Anteil B-LNR 71 75
76 77 78 (unter C-LNR 37)
- 37 auf Anteil B-LNR 71 75 bis 78
- a 5178/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 21.960,22 sA
Beschluss 2025-06-23
Kosten EUR 1.465,47
für WEG Seenstraße 27 v.d.d. FOHN Immobilienverwaltung GmbH
(13E 26/25h)

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

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

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grunddienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil.

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

Die im Grundbuch eingetragene **Dienstbarkeit** stellen im gegenständlichen Fall **für die Wohnungseigentumsanteile keine bewertungsrelevante Größe dar.**

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

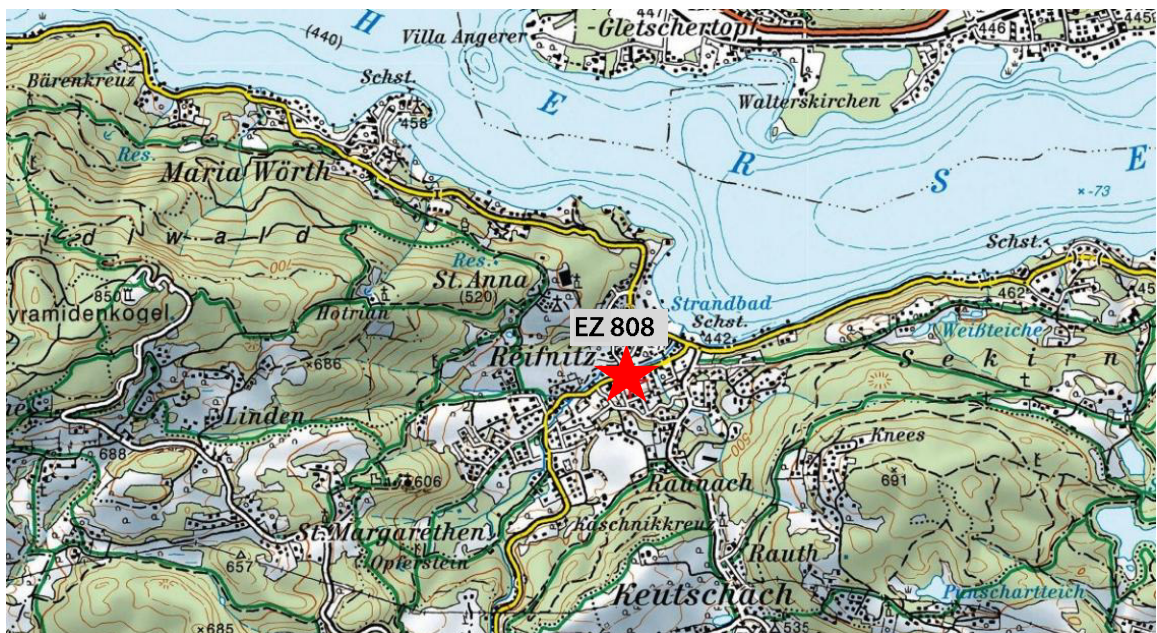


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland:	Kärnten
Bezirk:	Klagenfurt Land
Gemeinde:	Maria Wörth
Adresse:	Seenstraße 27a und b, 9081 Reifnitz

Liegenschaftslage: In Reifnitz, südwestlich der Wörthersee-Süduferstraße gelegen, ca. 380 m Luftlinie vom Seeufer des Wörthersees entfernt. Die L 97b - Reifnitzer Landesstraße/Seenstraße verläuft nördlich der Liegenschaft direkt angrenzend. Das Ortszentrum von Maria Wörth erreicht man in ca. 2,5 km. Richtung Nordwesten, das Zentrum der Bezirkshauptstadt Klagenfurt liegt ca. 13,5 km östlich der Liegenschaft.

Verkehrslage: Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A2 Südautobahn Klagenfurt-Wörthersee liegen ca. 8,5 km entfernt.

Öffentl. Verkehrsmittel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Reifnitz und Maria Wörth bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	0	2	5
Schulen	0	0	0	1	1
Kindergärten	0	0	0	1	1
Arztpraxen	0	1	1	1	2
Apotheken	0	0	0	1	1
Versorgung	1	1	1	1	1
Entfernung zur nächsten Haltestelle					354 m
Entfernung zur nächsten Schule					507 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					374 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					281 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					75 m

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Lagebeurteilung: Sehr gute Wohnlage, ruhig, in begünstigter Lage – Seenähe, mit hoher Nachfrage, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.



Abbildung 3: LUFTBILD

Quelle: © KAGIS

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

- Nutzwert/Anteile: Die Projektgesellschaft trivium gmbh & Co Ertragswerte 50 KG hat auf der EZ 808 eine **Wohnungseigentumsanlage** errichtet. Mit dem Gutachten des Sachverständigen, Baumeister Ing. Manfred Schreibmayer (Haselweg 8, 9081 Reifnitz) vom 20.11.2020 (TZ 1485/2021), wurden die Nutzwerte und Mindestanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes idgF festgesetzt (siehe Auszüge A.03 bis A.05).
- WE-Objekte: Auf der Liegenschaft befinden sich **2 Wohnhäuser** mit insgesamt **26 Wohnungen**, **1 PKW-Abstellplatz Garage**, **18 KFZ-Abstellplätze-Carport mit angeschlossenen Lagerräumen** und eine Tiefgarage mit 32 TG-Stellplätze.
- Allgemeines: Kann als ebenes Grundstück angesehen werden, mit unregelmäßigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrt und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Liegenschaft. Entlang der östlichen Grundgrenze verläuft die Zufahrt für die EZ 462 mit dem Grundstück 345/2 (Dienstbarkeit Wegerecht über Gst 345/1 gem. Abs. 9. Kaufvertrag vom 17.10.1960, im Grundbuch C-LNr 1a).
- Allgemeinflächen: Stiegenhäuser, Liftanlagen, Zugänge, Raum für Kinderwagen, Fahrräder, Müllraum, Allgemeinräume und Technikräume. Alle nicht zugeordneten Wege, Freiflächen und Räumlichkeiten.
- Ver- und Entsorgung: Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage voll aufgeschlossen: Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Telefon, Strom, Wasser, Kanal und Müll sind vorhanden.

2.3.2 EINHEITSWERT

Der erhöhte Einheitswert für die gesamte Liegenschaft **EZ 808**, KG 72158 Reifnitz, wird zum Stichtag 01.01. 2019 (EWAZ 57 020-2-0603/3 - siehe Anlage A.11 bis A.13) mit **€ 112.000,00 angegeben**

Entsprechender der bewertungsrelevanten Anteile ergibt sich der Einheitswert wie folgt:

700/218 156 Anteile: € 359,38

490/218 156 Anteile: € 251,56

500/218 156 Anteile: € 256,70

500/218 156 Anteile: € 256,70

500/218 156 Anteile: € 256,70

Die Grundsteuer für die gesamte Liegenschaft beträgt im Jahr € 220,35 (siehe Anlage A.14 bis A.15) und wird in der monatlichen Vorschreibung berücksichtigt.

2.3.3 WOHNUNGSEIGENTUMSANTEILE

Die bewertungsrelevanten Tiefgaragenplätze TG 25, TG 29, TG 30, TG 31 und TG 32 liegen im südöstlichen Bereich der Tiefgarage (siehe Grundriss A.02), die überdachte Ein- und Ausfahrt liegt an der nördlichen Grundgrenze (siehe Lageplan A.01).

Im Bereich TG 29 sind größere Leitungen an Wand und Decke montiert (siehe Foto5).

Die Tiefgarage ist in Massivbauweise errichtet, die Wände, Stützen und die Decke stellen Sichtbeton dar, die Bodenoberfläche ist asphaltiert, die Parkplätze sind abgegrenzt und nummeriert.

Ein- und Ausfahrt:

Betonwände, darauf verzinkte Stahlträgerkonstruktion, Pultdach mit Trapezblech eingedeckt, asphaltierte Zufahrtsrampe, am Anfang der Rampe mit Entwässerungsrinne, Seitenwände mit Lochblech verkleidet.

Das Ein- und Ausfahrtstor zur Tiefgarage stellt ein Stahl-Rollgittertor mit E-Antrieb dar, steuerbar mit Schlüsselschalter bei der Einfahrt, Innenschalter mit Schnurzug bei der Ausfahrt, Ampelsystem und Anzeige lt. Vorschriften.

Die Fotodokumentation ergänzt die Beschreibung.

2.3.3.1 HAUSVERWALTUNG – MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN USW.

Die Hausverwaltung wird von der FOHN Immobilienverwaltung GmbH, Hauptplatz 29, 9500 Villach, durchgeführt.

Die **monatliche Vorschreibung** (siehe Zahlungsübersicht Anlagen A.06 bis A.08) stellt sich wie folgt dar:

700/218 156 Anteile, TG 25: € 19,10 brutto

490/218 156 Anteile, TG 29: € 13,36 brutto.

500/218 156 Anteile, TG 30: € 13,65 brutto.

500/218 156 Anteile, TG 31: € 13,65 brutto.

500/218 156 Anteile, TG 32: € 13,65 brutto.

In dieser Zahlungsübersicht sind **offene Forderungen** (Stand 2.10.2025) von **€ 68.227,59** ausgewiesen.

In der monatlichen Vorschreibung sind die Betriebskosten, Heizkosten und die Reparaturkostenrücklagen enthalten.

In der Gesamtkostenvorschau für 2025 (für die gesamte Liegenschaft) sind **€ 94.601,04** ausgewiesen (siehe Anlage A.09 bis A.10).

2.3.3.2 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die bewertungsrelevanten TG 25, TG 29, TG 30 und TG 32 waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme offensichtlich ungenutzt, am TG 31 stand ein Auto ohne Nummerntafel (siehe Foto 5).

2.3.4 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnanlage mit der Tiefgarage ist in einem, dem Alter entsprechenden, neuwertigen und normal erhaltenen Zustand.

HINWEIS:

Lt. Angabe der Hausverwaltung_FOHN Immobilienverwaltung GmbH sind bei der Tiefgarage jedoch noch Sanierungen bzw. Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.

Auszug aus dem Email von der Hausverwaltung:

„ Weiters sind noch einige offene Baumängel, welche vom Bauträger zugesagt wurden, das diese noch saniert werden bzw. wann genau kann unsererseits nicht bekannt gegeben werden, da dies Sache vom Bauträger ist. Es kann aber gesagt werden, dass TG abgedichtet werden muss, sowie Abdichtungsarbeiten um das Gebäude B.“

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen, sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt - für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen, dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und den Verhältnissen auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 6 SACHWERTVERFAHREN

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Die Anwendung des **SACHWERTVERFAHREN**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert, der nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN**, und baulicher Substanz ermittelt wird, wäre grundsätzlich geeignet.

Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Immobilienmarktes von Wohnungseigentumsobjekten eingeht.

Bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert müssten Zu- oder Abschläge für die wertbeeinflussenden Merkmale vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

Im Sinne der Bewertungswissenschaft und auch als sachlich zu rechtfertigenden Gründen, ist daher für die Bewertung von Eigentumswohnungen, wie in diesem Fall, das **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.

3.2 VERGLEICHSWERT DER LIEGENSCHAFT

3.2.1 VERFAHREN

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und somit die direkte Feststellung des Verkehrswertes, erfolgt durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Wohnungsalter, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, wirtschaftliches und soziales Umfeld, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Objekt möglichst übereinstimmen.

Gerade bei Wohnungseigentumsobjekten sind fast immer geeignete Vergleichspreise, z.B. je m² Nutzfläche, in ausreichender Anzahl erhebbar und zumeist auch besonders signifikante aus derselben Wohnanlage bzw. Geschäfts- oder Büroobjekte.

Unter diesen Voraussetzungen, welche sorgfältig zu prüfen sind und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduziert, führt diese Bewertungsmethode im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt.

3.2.2 VERGLEICHSPREISE

Auszugehen ist von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage. Im gegenständlichen Fall konnten Vergleichspreise in der bewertungsrelevanten Wohnanlage Seenstraße 27, erhoben werden.

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

Eigentumsanteile von derselben Liegenschaft berücksichtigen schon bei der Nutzwertfestsetzung die Zuschläge oder Abschläge für Balkone, Terrassen, Loggien, Kellerabteile, Stockwerkstage, Ausrichtung, KFZ-Stellplatzbeschaffenheit usw.

Im gegenständlichen Fall weiters auch alle im Grundbuch eingetragenen Lasten.

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

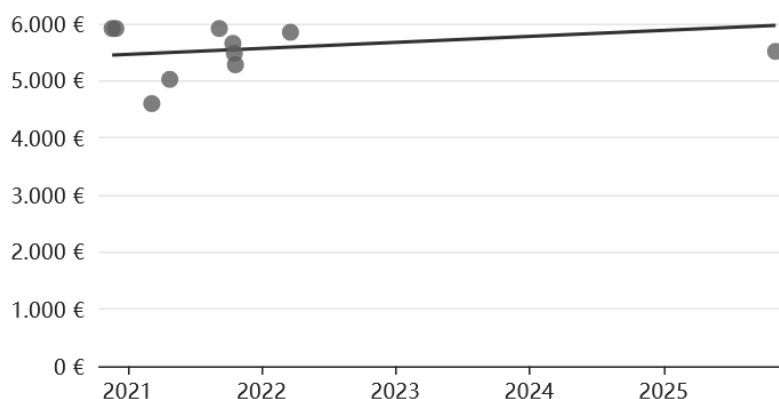


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE - REGRESSIONSGERADE Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2021 - 2025) laut Regressionsgerade beträgt demnach **+ 1,9 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden insgesamt **9 Kaufabschlüssen** im freien Liegenschaftsverkehr erhoben und folgende, **korrigiert zum Stichtag 07.10.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 1,9 %**, herangezogen:

NR	Wohnungseigentumsobjekt Seenstraße 27, 9081 Reifnitz	TZ Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Anteile	Val. Preis/ Anteile [€]
1	Top A12+A13+A14, 2. OG	10924 2021	22.10.2021	149,39	788.100,00	848.489,21	18.513	45,83
2	Top A07, 1. OG	10441 2021	19.10.2021	36,13	200.000,00	215.356,48	4.567	47,15
3	Top A01, EG	10356 2021	15.10.2021	44,73	254.000,00	273.555,58	6.862	39,87
4	Top A02, EG	5669 2021	26.04.2021	73,55	371.247,00	403.151,23	10.157	39,69
5	Top A08, 1. OG	3399 2021	08.03.2021	48,39	224.000,00	243.821,09	5.773	42,23
6	Top B05, 1. OG	3737 2022	21.03.2022	66,77	395.000,00	422.185,18	8.354	50,54
7	Top A10, 1. OG	9484 2021	08.09.2021	45,64	264.000,00	284.833,62	5.755	49,49
8	Top A15, 2. OG	1467 2021	30.11.2020	100,53	600.000,00	656.463,15	12.955	50,67

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 45,69/Anteil**.

3.2.3 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Kaufzeitraum, Ausstattung, Objektgröße, vorgefundener Zustand, etc.) werden für die gegenständliche Bewertung von Tiefgaragenparkplätzen **€ 46,00/Anteil, inkl. USt.,** festgesetzt.

3.2.3.1 TG-STELLPLATZ 25

TG-Stellplatz TG 25 700 Anteile x € 46,00 € 32.200,00

Gerundeter Vergleichswert TG-Stellplatz TG 25	€ 32.000,00
---	----------------

3.2.3.2 TG-STELLPLATZ 29

TG-Stellplatz TG 29 490 Anteile x € 46,00 € 22.540,00

Gerundeter Vergleichswert TG-Stellplatz TG 29	€ 22.500,00
---	----------------

3.2.3.3 TG-STELLPLATZ 30

TG-Stellplatz TG 30 500 Anteile x € 46,00 € 23.000,00

Gerundeter Vergleichswert TG-Stellplatz TG 30	€ 23.000,00
---	----------------

3.2.3.4 TG-STELLPLATZ 31

TG-Stellplatz TG 31 500 Anteile x € 46,00 € 23.000,00

Gerundeter Vergleichswert TG-Stellplatz TG 31	€ 23.000,00
---	----------------

3.2.3.5 TG-STELLPLATZ 32

TG-Stellplatz TG 32	500 Anteile x € 46,00	€ 23.000,00
Gerundeter Vergleichswert TG-Stellplatz TG 32		€ 23.000,00

3.3 ERGEBNIS

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

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Rechenwert entspricht der Meinung und Markterfahrung der Sachverständigen und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Die gerundeten Verkehrswerte der Anteile an der Liegenschaft EZ 808, KG 72158 Reifnitz, Seenstraße 27a und b, 9081 Reifnitz, BG Klagenfurt, betragen zum Bewertungsstichtag 07.10.2025:

VERKEHRSWERT der 700/218 156 Anteile, B-LNr. 71, TG 25	€ 32.000,00
VERKEHRSWERT der 490/218 156 Anteile, B-LNr. 75, TG 29	€ 22.500,00
VERKEHRSWERT der 500/218 156 Anteile, B-LNr. 76, TG 30	€ 23.000,00
VERKEHRSWERT der 500/218 156 Anteile, B-LNr. 77, TG 31	€ 23.000,00
VERKEHRSWERT der 500/218 156 Anteile, B-LNr. 78, TG 32	€ 23.000,00

Pusarnitz, am 03.11.2025



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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 Lageplan

A.02 bis A. 03 Grundriss Tiefgarage mit TG-Stellplätze

A.04 Flächenaufstellung TG-Stellplätze

A.05 Nutzwerte TG-Stellplätze

A.06 bis A.08 Zahlungsübersicht

A.09 bis A.10 Gesamtkostenvorausschau 2025

A.11 bis A.15 Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbescheid

Ab A.16 Wohnungseigentumsvertrag