

Gutachten

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES GEMÄSS
LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ IN DER GELTENDEN FASSUNG.

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Pulverturmstraße 30 A - 30 M
Einlagezahl 50, Grundbuch 72172 St. Peter bei Ebenthal
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 7 E 30/26 d



Abbildung 1 Blick Richtung Süden



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 REIFNITZ □ TEICHSTRASSE 9
M +43 (0) 664/44 57 328
E-MAIL □ OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Zusammenfassung	4
3	Allgemeines	5
3.1	Auftrag	5
3.2	Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150	5
3.3	Bewertungsgrundlagen.....	5
3.4	Besondere Bemerkungen zur Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	8
4	Befund.....	11
4.1	Grundbuchstand	11
4.2	Kataster	13
4.3	Flächenwidmung.....	13
4.4	Pläne	15
4.5	Dienstbarkeiten (A2-Blatt)	15
4.6	Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)	15
4.7	Abgabenrückstände	16
4.8	Grundstücksbeschreibung.....	16
4.9	Umfeldanalyse.....	17
4.10	Verdachtsflächenkataster	19
4.11	Gefahrenzonenplan	19
4.12	Boden- und Baugrundrisiko	20
4.13	Projektbeschreibung	21
5	Gutachten.....	22
5.1	Allgemeines zum Wertungsvorgang	22
5.2	Bodenwert	23
5.2.1	Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte	23
5.2.2	Bodenwertermittlung	26
5.3	Vergleichswert der Liegenschaft	26
6	Verkehrswert.....	28
6.1	Marktanpassung	28
6.2	Schlusskommentar	29
7	Fotodokumentation	30
8	Anlagen	38



1 Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 30/26 d
BETREIBENDE PARTEI	Raiffeisenbank Wörthersee-Landskron- Gegendtal eG Ossiacher Straße 26 9523 Landskron Firmenbuchnummer 113036f
VERTRETEN DURCH	Dorn & Kilzer Rechtsanwälte Bahnhofstraße 16 9500 Villach Tel.: 04242 267480, Fax: 04242 267480-48 (Zeichen: 2025/493)
VERPFLICHTETE PARTEI	BS Bauträger GmbH Ritzendorf 2 9300 St. Veit an der Glan Firmenbuchnummer 569099k
WEGEN	€ 1.427.733,19 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)
LIEGENSCHAFT	Grundstück mit Projektplanung Pulverturmstraße 30 A - 30 M 9020 Klagenfurt am Wörthersee



GRUNDBUCH Einlagezahl 50
Grundbuch 72172 St. Peter bei Ebenthal
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN BS Bauträger GmbH (FN 569099k)
B-LNr. 4 1/1 Anteile

STICHTAG 03.06.2026

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und **exklusive** Umsatzsteuer.

2 Zusammenfassung

Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	03.06.2026	1 000 000,00 €
--	-------------------	-----------------------



3 Allgemeines

3.1 Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 04.05.2026.

3.2 Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 50, KG 72172 St. Peter bei Ebenthal, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Pulverturmstraße 30 A - 30 M, Grundstück mit entwickeltem Projekt, samt allfälligem Zubehör angeordnet.

Das Gutachten wird im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> veröffentlicht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 23.06.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 03.06.2026
 - Beginn: 11:00 Uhr
 - Ende: 11:45 Uhr
- Anwesende:
 - Frau Mag. Astrid Oschounig, Vertreterin der betreibenden Partei
 - Frau Simone Köberl, MSc, Sachverständige
- Bewertungsstichtag: 03.06.2026
- Katasterpläne vom 23.06.2026
- Informationsdatenbank der R&S Software



- Kaufpreissammlung der ImmoZT
- Immobilienpreisspiegel 2025/2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Energieausweis vom 14.11.2022
- Einreichunterlagen Erdwall vom 01.07.2022
- Baubeschreibung: Erdwall – Statik vom 01.07.2022
- Einreichunterlagen:
 - Wohnungseigentumsanlage von 04.10.2022
 - Antrag auf Erteilung der Baubewilligung vom 01.11.2022
 - Erläuterung des Bauvorhabens vom 04.10.2022
 - Baubeschreibung zum Fachbereich Brandschutz vom 11.07.2022
 - Technische Beschreibung Statik vom 16.09.2021
 - Technischer Bericht zur Verbringung der Oberflächenwässer vom 23.06.2022
 - Bestätigung Schallemission Luft/Luft Wärmepumpe vom 29.06.2022
 - Nachreichungsunterlagen vom 19.04.2023
 - Grundrisspläne
 - Projektbeschreibung
 - Einreichplan Bepflanzung des Grünstreifens und der Schallschutzwand
 - Austauschplan Wohnanlage von 01/2023
 - Wasserrechtliche Bewilligung vom 08.03.2023



- Baubewilligung Errichtung einer Reihenhausanlage mit 13 Häusern, Carport, Photovoltaikanlage, Lärmschutzwand und Lärmschutzwand vom 19.04.2023
- Baubeginnsmeldung vom 13.11.2025
- Bauvollendungsmeldung Lärmschutzwand u. Lärmschutzwand vom 18.11.2025
- Straßenrechtliche Bewilligung für die Errichtung einer privaten Zu- und Abfahrt
- Dienstbarkeitsvertrag vom 01.03.2022
- Vorläufiges Nutzwertgutachten vom 30.07.2024
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal
- Widmungsänderung vom 05.07 2011
- ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen u. Rauminhalten von Bauwerken
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
 - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016
 - Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 7. überarbeitete Auflage, 2017
 - Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
 - Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2026
 - Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016

- Bienert: „Bewertung von Spezialimmobilien“, 1. Auflage, April 2005
- Bienert/Funk: „Immobilienbewertung in Österreich“, 2. Auflage, Sep. 2009
- Kurbos: „Baurecht in der Praxis“, 6. Auflage, 2010
- Prodingen/Ziller: „Immobilienbewertung im Steuerrecht“, 1. Auflage, 2006
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

3.4 Besondere Bemerkungen zur Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt zugänglich war. Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstückes. Da es sich bei dem Grundstück um eine Liegenschaft mit fertig entwickeltem Projekt handelt, wurden sämtliche Projektunterlagen ausgehoben und gesichtet.

Die Planung erfolgte für eine Reihenhausanlage mit zwei Baukörpern. Bauteil 01 bestehend aus 9 Wohneinheiten und Bauteil 2 bestehend aus 4 Wohneinheiten. Alle Einheiten sind unterkellert geplant. Es sind pro Einheit zwei Carports vorgesehen, eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage ist ebenfalls geplant. Der Erdwall und die Schallschutzwand sowie der Aushub für den Baukörper Bauteil 2 sind bereits errichtet.

Angeichts der nicht detaillierten Analysen einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren - insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen - kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele



Kommastellen genau, die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Weiters wird 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 realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012. Zu diesen Zeitpunkten traten neue steuerliche Bestimmungen in Kraft. Die Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber dieser Immobilie, fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten, nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.



Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen der gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.



4 Befund

4.1 Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72172 St. Peter bei Ebenthal
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 50

Letzte TZ 2986/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
205/2	Landw(10)	4359	Pulverturmstraße 30E
			Pulverturmstraße 30B
			Pulverturmstraße 30L
			Pulverturmstraße 30A
			Pulverturmstraße 30H
			Pulverturmstraße 30G
			Pulverturmstraße 30D
			Pulverturmstraße 30K
			Pulverturmstraße 30J
			Pulverturmstraße 30I
			Pulverturmstraße 30F
			Pulverturmstraße 30C
			Pulverturmstraße 30M

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

- 1 a 1902/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 205/2
- 8 a 7993/2024 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 206 für Gst 205/2

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

BS Bauträger GmbH (FN 569099k)
ADR: Ritzendorf 2, Sankt Veit an der Glan 9300
a 1370/2024 Kaufvertrag 2023-11-13 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

- 4 b 7237/2024 IM RANG 1370/2024 Pfandurkunde 2023-12-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Landskron-Gegendtal, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113036f)
c 10757/2025 Klage (84 Cg 120/25g - LG Klagenfurt)
- 5 a 1427/2024 Pfandurkunde 2023-12-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Landskron-Gegendtal, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113036f)
b 10757/2025 Klage (84 Cg 120/25g - LG Klagenfurt)
- 8 a 7901/2024
DIENSTBARKEIT Duldung, Errichtung, Verlegung, Erhaltung,
Betrieb Wasserversorgungsleitung bis zur Dimension DN 400
samt Geh- und Zufahrtsrecht
gem Pkt 2. und 3. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-25
auf Gst 205/2
für Stadtwerke Klagenfurt Aktiengesellschaft (FN 199234t)



SIMONE KÖBERL, MSc
IMMOBILIENTREUHÄNDER
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

- 8 a 946/2025 Bewilligung 2025-02-14
PFANDRECHT vollstr EUR 3845,30
13,08 % Z von 2024-03-29 bis 2024-06-30
13,08 % Z von 2024-07-01 bis 2024-12-31
13,08 % Z ab 2025-01-01
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z ab 2024-11-25
Kosten EUR 515,14
für AHP Rechtsanwälte OG (FN 572010t)
(10E 370/25z)
- 9 a 9824/2025 Beschluss 2025-11-27
PFANDRECHT vollstr EUR 26.209,93
Nebenforderung EUR 80,00 inkl VZ aus
13,08 % aus EUR 4.515,67 vom 2024-07-13 bis 2024-12-31
11,73 % aus EUR 4.515,67 vom 2025-01-01 bis 2025-06-30
10,73 % aus EUR 4.515,67 vom 2025-07-01 bis 2025-09-15
10,73 % aus EUR 21.694,26 vom 2025-08-22 bis 2025-11-18
9,2 % über Basiszinssatz aus EUR 4.515,67 seit 2025-09-16
9,2 % über Basiszinssatz aus EUR 21.694,26 seit 2025-11-19
Kosten 4% Z aus EUR 694,14 seit 2025-09-16
und EUR 2.485,76 seit 2025-11-19
Z aus Nebenforderung 4% aus EUR 40,00 seit 2025-09-16
und aus EUR 40,00 seit 2025-11-19
Kosten EUR 1511,64
für DI Jakob Oberwalder geb 1966-03-06
(8E 3671/25a)
- 10 a 9934/2025 Darlehensvertrag 2024-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Hermagorer Tennis Betriebsgesellschaft m.b.H.
(FN 94581s)
- 11 a 10788/2025 Bewilligung 2026-01-08
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.200,--
4 % Z aus EUR 7.200,-- ab 2025-10-01, Kosten EUR 1.323,73
samt 4 % Z seit 2025-10-21, Antragskosten EUR 714,23 für
Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p)
(8 E 3961/25y)
- 12 a 805/2026 Bewilligung 2026-01-28
PFANDRECHT vollstr EUR 84.785,86
13,08 % Z ab 2024-10-15 bis 2024-12-31
11,73 % Z ab 2025-01-01 bis 2025-06-30
10,73 % Z ab 2025-07-01
Kosten EUR 7.239,04 samt 4 % Z seit 2025-12-02
Kosten EUR 2.809,98
für Mag. Sophie Wagner, geb. 07.11.1988 als IV im
Konkursverfahren, Karfreitstraße 1/2. OG, 9020 Klagenfurt
über das Vermögen der BAG BAU KG (FN 466697w)
(8 E 359/26v)
- 13 a 1738/2026 Bewilligung 2026-02-26
PFANDRECHT vollstr EUR 3.059,00
10,730 % Z aus EUR 5.544,00 ab 2024-08-15 bis 2025-07-28
10,730 % Z aus EUR 4.044,00 ab 2025-07-29 bis 2025-08-26
10,730 % Z aus EUR 3.544,00 ab 2025-08-27 bis 2025-10-24
10,730 % Z aus EUR 3.044,00 ab 2025-10-25
Kosten EUR 459,68 zzgl 4 % Z seit 2025-12-30
Kosten EUR 427,18
für Kalles Statik ZT GmbH (FN 618286w)
(8E 595/26z)
- 14 a 2986/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 1.427.733,19 zzgl
16,25 % Z aus EUR 683.275,14 seit 2025-11-21

11 % Z aus EUR 744.458,05 seit 2025-11-21
Kosten EUR 33.221,37 zzgl 4 % Z seit 2026-02-06
Kosten EUR 6.331,54
für Raiffeisenbank Landskron - Gegendtal, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113036f)
(7E 30/26d)

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

Grundbuch

23.06.2026 11:20:12

4.2 Kataster



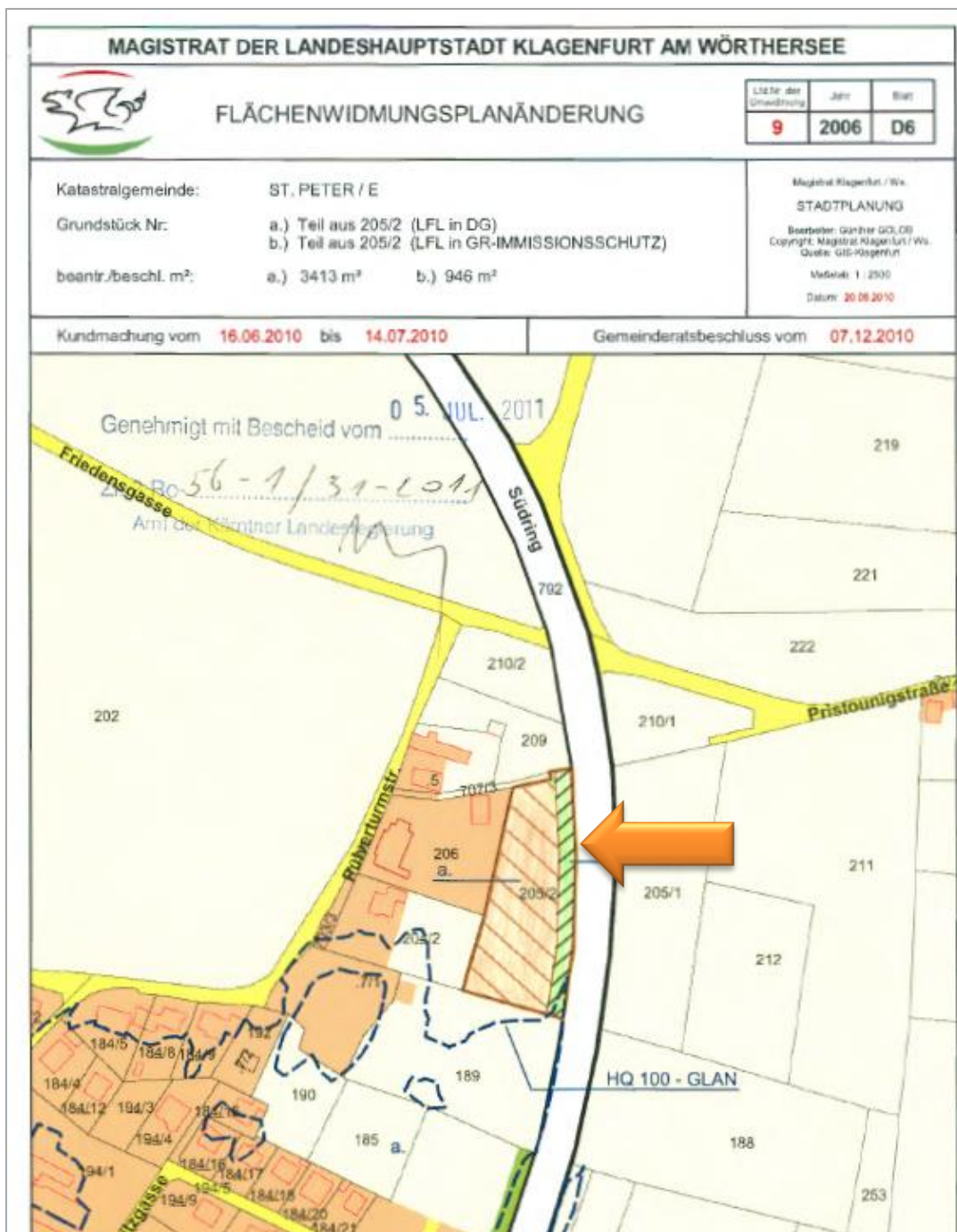
Abbildung 2 KAGIS

4.3 Flächenwidmung

Das Grundstück 205/2 ist laut Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt mit Bescheid 3Ro-56-1/31-2011, vom 05.07.2011 (Details siehe Anhang D) überwiegend als **Bauland - Dorfgebiet** ausgewiesen. Entlang des so genannten Südrings - L 77 ist ein Bereich als „**Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - an der Straße**“ festgelegt. Die Liegenschaft befindet sich laut Teilbebauungsplan in der **Bauzone 3**.

c) Zone 3

Wohn- und Geschäftsgebiet, wobei Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhaustypen in geschlossener oder offener Bebauungsweise errichtet werden dürfen.



Das Grundstück ist nicht nach dem Grenzkataster vermessen.



4.4 Pläne

Vom Bauamt des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt wurden die bewilligten Projektpläne erhoben. Diese sind im Anhang als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.

4.5 Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

Für das Grundstück sind derzeit folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

***** A2 *****	
1	a 1902/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 205/2
8	a 7993/2024 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 206 für Gst 205/2

Näher zu bewertende Rechte sind weder aus dem Grundbuch zu erkennen noch der Sachverständigen bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

4.6 Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Für die Liegenschaft sind folgende Eintragungen im Grundbuch verzeichnet:

8	a 7901/2024 DIENSTBARKEIT Duldung, Errichtung, Verlegung, Erhaltung, Betrieb Wasserversorgungsleitung bis zur Dimension DN 400 samt Geh- und Zufahrtsrecht gem Pkt 2. und 3. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-25 auf Gst 205/2 für Stadtwerke Klagenfurt Aktiengesellschaft (FN 199234t)
---	---

Zudem bestehen mehrere Pfandrechte; diese haben jedoch keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

Näher zu bewertende Rechte und Lasten sind weder aus dem Grundbuch zu erkennen noch der Sachverständigen bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

4.7 Abgabenrückstände

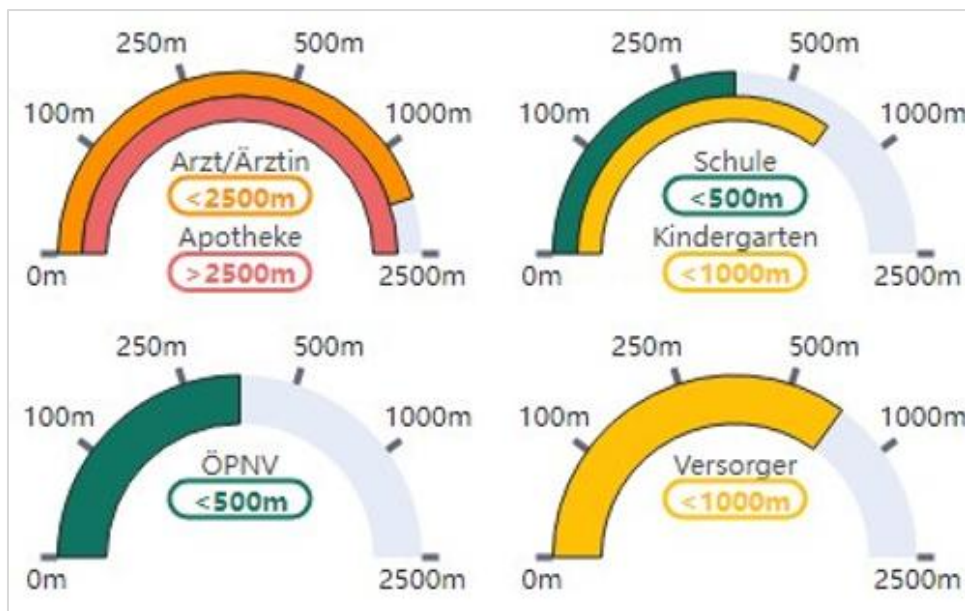
Zum 28.06.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Magistrat Klagenfurt, Abgabenrückstände in Höhe von € 1 264,38 ausgewiesen (Details siehe Anhang K).

4.8 Grundstücksbeschreibung

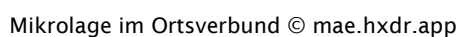
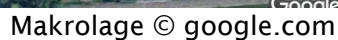
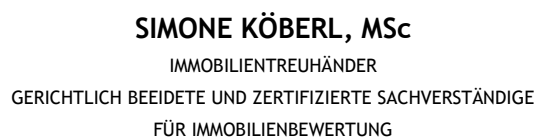
- **Lage:** Die Liegenschaft befindet am östlichen Rand der Landeshauptstadt Klagenfurt zwischen der neu entstandenen Wohnsiedlung „Harbach“ im Westen, einem Gewerbe- und Einkaufsgebiet im Norden und der Hauptverbindungsstraße Südring im Osten.
- **Wohnlage:** Die Wohnlage, direkt am Südring gelegen, ist als mäßig bis gut einzustufen.
- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist derzeit über die Hauptverbindungsstraße – L77- Südring - nach Westen hin abzweigend in die Pulverturmstraße und weiter nach Osten hin abzweigend über einen Servitutsweg zu erreichen.
- **Umgebung des Baugrundes:** Die unmittelbare Umgebung des Baugrundes stellt sich wie folgt dar:
 - im Süden eine weitere größere unbebaute Fläche;
 - im Norden Gewerbe- und Einkaufsbetriebe;
 - im Westen eine direkt angrenzende Kirche sowie, etwas weiter westlich, die Wohnsiedlung „Harbach“;
 - im Osten die Hauptstraße -L77 - Südring.
- **Neigung:** Das Grundstück ist vollkommen eben und waagerecht.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom und Kanal sind an der Grundstücksgrenze vorhanden. Auf dem Grundstück sind Leerverrohrungen für Wasser und Strom zu erkennen, ebenso sind einige Kanalschächte vorhanden.

- **Grundstücksform:** Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form.
- **Boden- u. Untergrundverhältnisse:** Die Bodenverhältnisse stellen sich als grob geschotterte, teilweise mit Aushubhalden versehen Fläche dar. An der Südseite des Grundstückes befindet sich bereits erwähnte die Baugrube im Ausmaß von ca. 30 m x 15 m und einer Tiefe von ca. 5 m. Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Besichtigung stark verwachsen. Mehrere Betonringe als Kanalschächte sind am Grundstück vorhanden.
- **Einfriedung:** Die Liegenschaft ist an der Ostseite durch einen Erdwall mit einer hohen Schallschutzwand zum Südring hin begrenzt. An der Westseite ist durch die Nachbarn nahezu über die gesamte Länge ein Gartenzaun auf Betonsockel vorhanden. An der Süd- und Nordseite sind Bauzaunelemente aufgestellt.
- **Sonstiges:** Die vorhandenen Projektunterlagen sind im Anhang angeführt.

4.9 Umfeldanalyse



Nahversorgerübersicht: © ImmoZT Datenforum





Mikrolage im Ortsverbund © mae.hxdr.app

4.10 Verdachtsflächenkataster

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle traten mit 01. Jänner 2025 in Kraft.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. (Quelle: Umweltbundesamt)

4.11 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan stellt die überfluteten Flächen bei einem definierten Bemessungsergebnis dar. Das Ergebnis ist ein Gutachten mit Überflutungsflächen bei einem definierten Hochwasser (Bemessungsergebnis). Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in keinem ausgewiesenen Hochwassergebiet.

4.12 Boden- und Baugrundrisiko

Der Ordnung halber muss darauf hingewiesen werden, dass die Bewertung des Boden- und Baugrundrisikos nur in okularer Form erfolgte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung des Boden- und Baugrundrisikos weder Probeschürfen noch Bohrungen noch sonstige Bodenerkundigungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet, dass das Boden- und Baugrundrisiko aus der gegenständlichen Bewertung ausgenommen bleibt. Sowohl das Vorhandensein von nicht bekannten Altlasten (Deponien, Öllagern, Tankfässern etc.) als auch der Umstand der Standsicherheit des Baugrundes (Hangrutschung, Vermurung, Grundwasserspiegelschwankung etc.) bleiben aus der Bewertung ausgenommen und werden als solches im Risiko nicht bewertet, wenn die Sachverständige im Zuge ihrer Befunderhebungen nicht ausdrücklich auf besondere Umstände hingewiesen wurde bzw. diese ihr bekannt wären. Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

4.13 Projektbeschreibung

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Kurze Beschreibung des Bauvorhabens:

Es handelt sich um eine neue Reihenhausanlage mit 13 Reihenhäusern und 30 KFZ- Abstellplätzen im neuen Klagenfurter Stadtteil Harbach.

Alle Reihenhäuser sind zweigeschossig und vollständig unterkellert. Für jedes Reihnhaus stehen 2 PKW-Abstellplätze zur Verfügung, welche auf Wunsch und gegen Aufpreis als Carport ausgeführt werden können. Die Baugenehmigung für die Errichtung von Carports ist vorhanden.

Damit eine aufgelockerte Atmosphäre des gesamten Projektes erreicht werden kann, wurde wie in den Einreichunterlagen dargestellt und genehmigt, zwei verschiedene Dachformen (Flachdächer und Walmdächer) gewählt.

Alle 13 Reihenhäuser werden bei einem Kaufabschluss mit einem Geschenk des Bauträgers belohnt. Alle 13 Käufer erhalten ein Whirlpool welches angrenzend an die Terrasse geliefert und aufgestellt wird inkl. aller erforderlichen Anschlüsse. Die Kosten dafür werden vom Bauträgers getragen.

2. Aufschließung des Grundstückes

Zufahrt Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt an der Westseite des Grundstückes über die Pulverturmstrasse.

Schallschutzmauer Entlang an der östlichen Grundstücksseite entlang des Südringes wird eine 3m hohe Schallschutzmauer errichtet umso die Lärmbelästigung von der Straße her zu reduzieren.

PKW-Abstellplätze An der Innenliegenden Schallschutzmauer werden die PKW-Abstellplätze für 9 Reihenhäuser errichtet. Die restlichen PKW-Abstellplätze für die 4 Reihenhäuser welche an der südlichen Grundgrenze ausgerichtet sind, befinden sich direkt vor den Reihenhäusern.

Allgemeinflächen Müllinsel, Fahrräderabstellplätze, Technikraum für die allgemeinen Flächen wie z.B. Außenbeleuchtung, Strom für die Hebeanlage des Schmutzwasserkanals werden an der Ostseite des Grundstückes hin zur Schallschutzwand errichtet.

Quelle: Bau- und Ausstattungsbeschreibung, BS Bauträger

5 Gutachten

5.1 Allgemeines zum Wertungsvorgang

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992 LBG ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Darunter versteht man den Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen haben außer Betracht zu bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 LBG ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände in einigen Fällen erforderlich, die Bewertung durch mehrere Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im gegenständlichen Fall wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die Projektplanung und die bereits ausgeführten Vorarbeiten werden durch Aufwertungen des Vergleichswertes berücksichtigt. Wertbeeinflussende verbücherte Rechte und Lasten Dritter werden **n i c h t** berücksichtigt, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt bzw. berechnet werden.

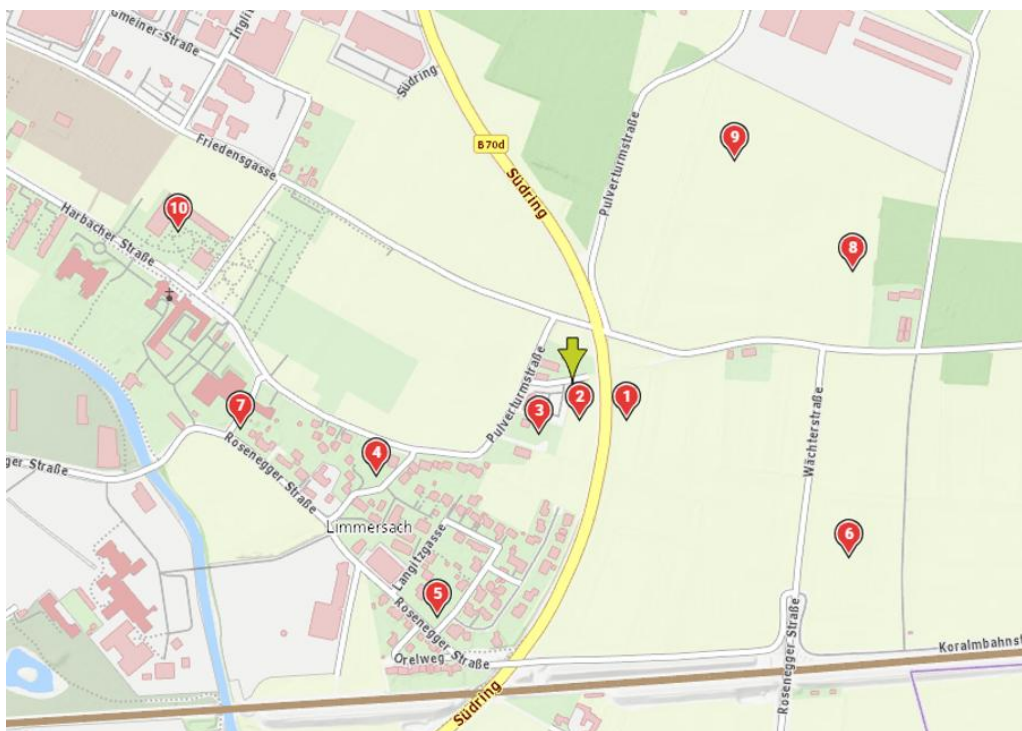
Zum Vergleichswertverfahren wird Folgendes angemerkt:

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2 Bodenwert

Aufgrund von Verkaufspreisvergleichen, sowohl aus dem Immobilienpreisspiegel 2025/2026 als auch aus einer Marktpreisanalyse (ZT Datenforum u. WKO) und einer zusätzlichen Kaufpreiserhebung, ist vor allem in Hinblick auf die Flächenwidmung und die Bebauungsbestimmungen, unter Berücksichtigung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung) zu erkennen, dass Preise zwischen € 150,00/m² und € 240,00/m² für unbebaute Grundstücke ortsüblich gehandelt werden. Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein großes, freies **Grundstück mit aufrechter Projektbewilligung** in mäßiger bis guter Lage. Der Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird, aufgrund der Größe, der Lage und der Beschaffenheit mit einem gerundeten Wert von **€ 150,00/m²** angesetzt. Ein Teil der Liegenschaft ist als Immissionsstreifen ausgewiesen, dieser wird gegenüber dem Baulandpreis um 60% reduziert.

5.2.1 Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte





Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt						
02.06.2026			7,37							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berück-sichtigt
1	Gradnitz	4786	2023	15.03.2023	205/1	5992,00	239 680,00	49,47		nein
2	St. Peter bei Ebenthal	1370	2024	13.11.2023	205/2	4359,00	620 000,00	168,93		nein
3	St. Peter bei Ebenthal	4128	2022	10.02.2022	204/4	567,00	85 000,00	197,43	197,53	Ja
4	St. Peter bei Ebenthal	10562	2022	20.05.2022	196/5	762,00	200 000,00	340,48	238,41	Ja
5	St. Peter bei Ebenthal	6346	2024	03.07.2024	184/13	660,00	100 000,00	172,86	172,90	Ja
6	St. Peter bei Ebenthal	8893	2021	29.07.2021	255/1	19048,00	1 238 120,00	88,19		nein
7	St. Peter bei Ebenthal	9840	2021	24.06.2021	.236	388,00	33 000,00	115,99	150,84	Ja
8	St. Peter bei Ebenthal	10318	2021	01.06.2021	219	86135,00	3 445 400,00	54,74		nein
9	St. Peter bei Ebenthal	10318	2021	01.06.2021	218	42732,00	1 709 280,00	54,74		nein
10	St. Peter bei Ebenthal	12385	2021	26.11.2021	134/8	9732,00	752 964,84	103,08		nein

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	10
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	4
Bewertungsstichtag	02.06.2026
Valorisierungsfaktor [%]	7,4
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 189,92
Standardabweichung [€]:	€ 37,53
Variationskoeffizient:	19,76%
Streuintervall (68%)	[€ 152,76-€ 227,08]
Streuintervall (95%)	[€ 116,36-€ 263,48]

Quelle: Kaufpreissammlung ZT-Datenforum

Übersicht über die Gemeindewerte Klagenfurt:

Klagenfurt a.W. - Nord-Ost

72172 Wohnbauland 2025

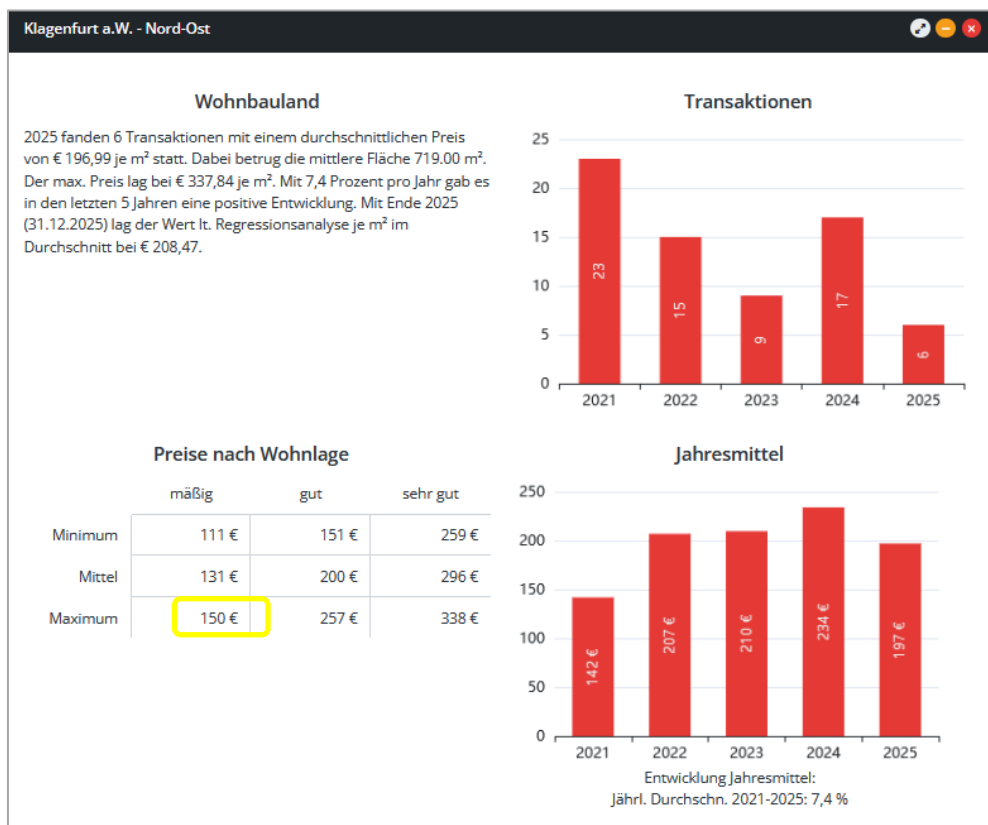
Anzahl Werte	57	Stichtag	31.12.2025	208,47 €/m² mittlerer Wert (aktuelles Jahr)
Minimum	111,11 €/m²	Maximum	337,84 €/m²	
Variationskoeffizient	0,32	Standardabweichung	65,97 €/m²	

7,4 % p.a. »

Veränderung 2021 / 2025

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

Quelle: Zt Datenform



Quelle: Zt Datenform

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
205/2	Landw	Bauland -Dorfgebiet	3 413 m ²	150,00 €	511 950,00 €
	Landw	Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - an der Straße	946,00 €	60,00 €	56 760,00 €
Zwischensumme					568 710,00 €
Bodenwerte			4 359 m²		568 710,00 €

5.3 Vergleichswert der Liegenschaft

Die Liegenschaft verfügt zum Bewertungsstichtag über eine **aufrechte Baubewilligung für eine Reihenhausanlage** mit insgesamt 13 Wohneinheiten sowie über eine weitgehend vorliegende Projektplanung. Der Baubeginn wurde mit Datum 13.11.2025 gemeldet.

Auf Grundlage der vorhandenen Rechnungen werden die Planungs- und Vorarbeitskosten als Pauschalsumme je mit gerundet € 50.000,00 angesetzt; die ausgeführten Bauarbeiten des Erdwalls und der Schallschutzwand werden mit pauschal € 500.000,00 veranschlagt.

Da die Liegenschaft mit Aushubmaterial, Bauschutt und der Baugrube verunstaltet ist und zudem einen verwahrlosten Zustand aufweist, wird ein Abschlag von 5 % auf den ermittelten Vergleichswert vorgenommen.



Vergleichswert der Liegenschaft		
Bodenwert		568 710,00 €
Aufwertung: Projektentwicklung		50 000,00 €
Aufwertung: vorbereitete Aufschließung		50 000,00 €
Aufwertung: Schallschutzmauer, Erdwall, Aushub		500 000,00 €
Zwischensumme		1 168 710,00 €
Abwertung : Baugrube, Schutthalden, Verwahrlosung	-5%	-58 435,50 €
Zwischensumme		1 110 274,50 €
Vergleichswert der Liegenschaft		1 100 000,00 €

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Kaufpreis ist zwischen den Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers angesiedelt und jeweils subjektiv. Während der Verkäufer bestrebt sein wird, den maximalen Preis zu erzielen, wird der Käufer versuchen, einen möglichst kleinen Preis zu bezahlen. Der Kaufpreis muss sich nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft decken, da er u.a. auch von der Kaufkraft und dem Geldwert zum Zeitpunkt der Transaktion abhängig ist.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Vergleichswert		1 110 274,50 €
- Marktanpassung	-10%	-111 027,45 €
Zwischensumme		999 247,05 €
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	03.06.2026	1 000 000,00 €

6.1 Marktanpassung

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Auf Grundlage persönlicher Erfahrungssätze sowie laufender Marktbeobachtungen ist für große Grundstücke wie dem bewertungsgegenständlichen Bauträgerprojektgrundstück von einer eingeschränkten Verkäuflichkeit zum ermittelten Vergleichswert auszugehen.

Der Markt für Bauträger und Bauträgerprojekte zeigt sich derzeit rückläufig. Vor diesem Hintergrund wird ein Marktanpassungsabschlag von 10 % angenommen.

Die Marktgängigkeit bzw. das Veräußerungsrisiko wird bezogen auf die Marktlage in folgende Tabelle dargestellt:

Verkäuflichkeit	Abschlag
Gut	0 %
Befriedigend	0 - 10 %
Eingeschränkt	10 - 20 %
Schwierig	30 - 40 %
Schlecht	50 - 60 %

(Quelle: Seiser/Krainz, Seite 674)

6.2 Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und derzeitigen Projektstatus. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, behält sich die Sachverständige auch eine Änderung des Gutachtens vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 05 bis 10 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

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

Reifnitz, 20.07.2026



7 Fotodokumentation



Abbildung 3 östliche Schallschutzwand



Abbildung 4 Blick Richtung Südosten



Abbildung 5 Blick Richtung Norden



Abbildung 6 Westliche Einfahrt



Abbildung 7 Blick Richtung Süden



Abbildung 8



Abbildung 9 Kanalschacht



Abbildung 10 Leerleitungen



Abbildung 11 Baugrube im Süden



Abbildung 12 Begrenzung um südlichen Nachbarn



Abbildung 13 Blick Richtung Nordosten



Abbildung 14 Begrenzung zum westlichen Nachbarn



Abbildung 15 Einfahrt



Abbildung 16 Westseite



Abbildung 17 Servituts Zufahrt Blick Richtung Westen



Abbildung 18 Zufahrt Blick Richtung Osten



8 Anlagen

A	Bewilligungen	12 Seiten
B	Pläne	12 Seiten
C	Schallschutzwand	16 Seiten
D	Teilbebauungsplan.....	13 Seiten
E	Brandschutz	11 Seiten
F	Dienstbarkeitsvertrag	14 Seiten
G	Energieausweis.....	28 Seiten
H	Statik	145 Seiten
I	Baubeschreibung.....	12 Seiten
J	Technischer Bericht Wasser	22 Seiten
K	Abgabenrückstand	3 Seiten
L	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	27 Seiten
M	Einheitswertbescheid	1 Seiten