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

Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 7 E 71/24f

Verpflichtete Partei:
Hansjörg LENZ
geb. 18.04.1959

BEFUND

UND

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft **EZ 20046,**
KG 72127 Klagenfurt, **Fleischmarkt 4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee**, BG Klagenfurt.

BETREIBENDE PARTEI:	Dipl.-Ing. Annette Hochsteiner geb. 14.01.1967 Steinbrücken 1 9300 St. Veit an der Glan
VERTRETEN DURCH:	Mag. Astrid Roblyek Rechtsanwältin St. Veiter Ring 35/DG 9020 Klagenfurt a. W.
VERPFLICHTETE PARTEI:	Hansjörg Lenz geb. 18.04.1959 Völkermarkter Straße 53 9020 Klagenfurt a. W.
WEGEN:	€ 27.702,73 samt Anhang

ERGEBNIS:	**VERKEHRSWERT der EZ 20046**	**€ 119.000,00 exkl. USt**

Pusarnitz, am 18. Februar 2025 **G 57/24**

INHLATSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	GRUNDLAGEN	4
1.3.1	DIE BEFUNDAUFNAHME	4
1.3.2	ERHEBUNGEN	4
1.3.3	GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT	4
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.4	LITERATUR	5
1.5	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.6	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.2	LIEGENSCHAFT	10
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	10
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	12
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	12
2.3.2	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK	12
2.3.3	VER- UND ENTSORGUNG	13
2.3.4	ENERGIEAUSWEIS	14
2.3.5	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER	15
2.3.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	15
2.3.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	15
2.3.8	ZUBEHÖR UND INVENTAR	15
2.3.9	BESCHREIBUNG GESCHÄFTSLOKAL	16
2.3.10	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	16
3.	GUTACHTEN	17
3.1	ALLGEMEINES	17
3.2	ERTRAGSWERT	18
3.2.1	VERFAHREN	18
3.2.2	BODENWERT	18
3.2.3	FLÄCHENAUFSTELLUNG	20
3.2.4	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR	21

3.2.5	KAPITALISIERUNGSZINSSATZ	22
3.2.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	23
3.2.7	ORTSÜBLICHER MIETZINS – REINE MIETE – NETTOMIETE	24
3.2.8	ERTRAGSWERTBERECHNUNG	25
3.2.8.1	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25
3.2.8.2	ERTRAGSWERT	25
3.3	ERGEBNIS	25
3.3.1	VERKEHRSWERT	26
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	26
4.1	FOTODOKUMENTATION	27

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft **EZ 20046**, KG 72127 Klagenfurt, **Fleischmarkt 4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee**, BG Klagenfurt, erfolgt über die „Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft" des BG Klagenfurt, Abt. 6, Mg. Theresia Fill, Richterin, vom 24.10.2024.

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

16.01.2025 – Tag der 2. Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3 GRUNDLAGEN

1.3.1 DIE BEFUNDAUFNAHME

Der erste Termin für die Befundaufnahme sollte am 03.12.2024 um 10.00 Uhr stattfinden, nachdem der Verpflichte nicht erschienen ist, wurde die Befundaufnahme abgebrochen – siehe Bericht vom 04.12.2024.

Der zweite Termin und die Befundaufnahme, sowie die dabei verfasste fotographische Dokumentation, wurden auf Grund der Besichtigung von der Sachverständigen am 16.01.2025 in der Zeit von 10.45 Uhr bis 11.15 Uhr durchgeführt.

Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr Hansjörg Lenz	- Verpflichtete Partei
Frau DI Annette Hochsteiner	- Betreibende Partei
Frau Huber	- Mitarbeiterin von Mag. Astrid Roblyek, Rechtsanwältin, als Vertreterin der betreibenden Partei
Herr Patrick Lechner	- Gerichtsvollzieher BG Klagenfurt

1.3.2 ERHEBUNGEN

- Am Bauamt des Magistrates Klagenfurt.
- Bei der Abteilung Abgaben und Gebührenrecht der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.
- Bei den Stadtwerken Klagenfurt.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.
- Die Erhebungen der Sachverständigen über die Grundstückspreise bei Immobilienmaklern im Internet und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Urkundenreproduktion Landesarchiv Klagenfurt.

1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZUG DER LIEGENSCHAFT

1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

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

1.3.5 FOTODOKUMENTATION

1.4 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 2024, SV-Heft 3/2024
- BKI Baukosten 2024, Teil1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Immobilien - Preisspiegel 2024 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

1.5 BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
Angesichts der Unsicherheiten einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist.
Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Umsatzsteuer:
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufermarkt, 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 hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.
Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Darüber hinausgehende 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 darüber hinausgehende 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.

1.6 DATENSCHUTZGESETZ - DSG

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

Bei der Befundaufnahme werden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken erstellt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen haben dieser Dokumentation zugestimmt.
Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen und erstellten personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht.
Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (Dritter) besteht.

2. BEFUND

2.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH

Nach dem unten angeführten Grundbuchsauszug besteht die Liegenschaft wie folgt:

```
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt                    EINLAGEZAHL 20046
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
*******************************************************************************
Letzte TZ 7918/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 **********************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .295/1     Bauf.(10)                26  Fleischmarkt 4
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
********************************** A2 **********************************
   1  a 1760/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .295/1
********************************** B **********************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Hansjörg Lenz
     GEB: 1959-04-18 ADR: Völkermarkter Str. 53   9020
      a 7028/1955 Vorkaufsrecht
      c 1826/1991 Einantwortungsurkunde 1990-06-28 Eigentumsrecht
********************************** C **********************************
   1  a 7028/1955
          VORKAUFSRECHT für Elvira Kaufmann
   2  a 2099/2024 Zahlungsbefehl 2022-01-28
          PFANDRECHT                              vollstr. EUR 4.644,17
          8,580 % Z aus EUR 5.621,17 ab 02.11.2021 bis 17.10.2022
          8,580 % Z aus EUR 4.644,17 ab 18.10.2022
          Kosten EUR 626,36 samt 4 % Z seit 28.01.2022
          weitere Kosten EUR 448,86, EUR 52,45
          Antragskosten EUR 550,54 für
          ERGO Versicherung Aktiengesellschaft (vormals D.A.S.
          Rechtsschutz AG) (FN 101528g)
          (11 E 1484/24d)
      b 2099/2024 Simultan haftende Liegenschaften :
          EZ 60669 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 6
          EZ 60598 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 5
          EZ 60052 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 14
          EZ 20046 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 2
   3  a 3763/2024 Zahlungsauftrag 2022-03-21
          PFANDRECHT                               vollstr. EUR 358,--
          weiters vollstreckbar EUR 358,--, EUR 350,--, EUR 350,--,
          EUR 350,--, EUR 350,--, EUR 350,--, EUR 350,--, EUR 350,--,
          EUR 76,90
          Antragskosten EUR 205,40 für
          Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
          (11 E 2412/24z)
      b 3763/2024 Simultan haftende Liegenschaften :
          EZ 20046 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 3
          EZ 60052 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 15
          EZ 60598 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 6
          EZ 60669 KG 72127 Klagenfurt C-LNR 7
   4  a 6372/2024 Vollstreckbares Schuldanerkenntnis und
          Räumungsverpflichtung gemäß § 3 NO 2024-07-24
          PFANDRECHT                                    EUR 27.702,73
          NGS EUR 2.700,--
          für Dipl.-Ing. Annette Hochsteiner geb 1967-01-14
```

```
      b 6372/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
      c 7918/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 27.702,73 in C-LNR 5
   5  a 7918/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 27.702,73
          Kosten EUR 1.201,60
          für Dipl.-Ing. Annette Hochsteiner geb 1967-01-14
          (7E 71/24f)
******************************** HINWEIS *******************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
************************************************************************
```

Im A2-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte darstellt:
Die Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .295/1 stellt keine bewertungsrelevante Größe dar.

Im C-Blatt, welches die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Lasten darstellt:
TZ 7028/1955:
C-LNR 1: VORKAUFSRECHT für Elvira Kaufmann (siehe Anlage A.16 bis A.23)

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

2.2 LIEGENSCHAFT

2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Abbildung 1: KARTE Quelle: © openstreetmap

Bundesland:	Kärnten
Bezirk:	Klagenfurt
Ortsname:	Klagenfurt an Wörthersee
Gemeinde/Bezirk:	Klagenfurt Stadt
Adresse:	Fleischmarkt 4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Liegenschaftslage:	Die Liegenschaft liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, in der südlichen Häuserzeile am Fleischmarkt.
Verkehrslage/Zufahrt:	Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Burggasse im Süden und ist nur über den Jacques-Lemans-Platz von Süden nach Nord und weiter von West nach Ost über den Fleischmarkt zur Bahnhofstraße möglich (Einbahnregelung).
Öffentl. Verkehrsmittel:	Der Bahnhof Klagenfurt liegt ca. 1,50 km südlich der bewertungsrelevanten Liegenschaft.
Infrastruktur:	Die Nahversorgung des täglichen Bedarfes ist in Klagenfurt sehr gut gegeben - Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Bank, usw. sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Lagebeurteilung:	Hochwertige Lage, repräsentativ, im Zentrum, mit relativ hoher Passantenfrequenz, Geschäft im Erdgeschoss, mit Parkplätzen in zumutbarerer Entfernung.

Bebauung: Nicht unterkellertes, eingeschossiges, kleines Geschäftsgebäude in geschlossener Bauweise. Die Liegenschaft ist vollständig verbaut.

Abbildung 2: LUFTBILD Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit: Ebenes Grundstück, mit annähernd rechteckigem Grenzverlauf, wird von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken, Gebäuden und Straßen umgrenzt.
Der Haupteingang/Geschäftseingang befindet sich im Norden.

2.2.2 FLÄCHENWIDMUNG

Abbildung 3: WIDMUNG Quelle: © KAGIS

Nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan idgF der Stadt Klagenfurt am Wörthersee ist das **Grundstück .295/1** als **Bauland – Geschäftsgebiet** ausgewiesen.
Es gilt der aktuelle textliche Bebauungsplan der Stadt Klagenfurt am Wörthersee.

2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Der Bauakt der Liegenschaft wurde am Bauamt des Magistrates Klagenfurt eingesehen, es wurden jedoch nur Unterlagen erhoben die die angrenzenden Gebäude betreffen.

Daher wurde der Bauakt der Liegenschaft am Landesarchiv Kärnten in Klagenfurt eingesehen, folgende Unterlagen (Anlagen A.02 bis A.05) wurden erhoben:

1908 Die **Baubewilligung bzw. der Plan** für die **Herstellung von Adaptierungsarbeiten** ist vom September 1908.
Weitere Recherchen am Landesarchiv ergaben, dass die Gebäudezeile Fleischmarkt 2-10 urkundlich ab 1847 als sogenannte „Fleischbänke" dokumentiert sind.

Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen lt. Angaben von Herrn Lenz:

1996 Einbau des gesamten Geschäftsportals/Eingangstüre (Holzkonstruktion von Tischler) mit Isolierverglasung.

Die Dachkonstruktion (Dachstuhl und Dacheindeckung) wurde seit der Errichtung einmal erneuert, Herr Lenz konnte keine Jahreszahl angeben.
Die Blecheindeckung und die straßenseitige Regenrinne wurden vor ca. 4-5 Jahren gestrichen – diese Maßnahmen werden gemeinsam, durch Absprache, mit den angrenzenden Nachbarn, welche dasselbe Dach haben, vorgenommen.

Bebauung:

Geschäftsgebäude: Erdgeschoss, Dachboden.

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

2.3.2 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK

Die gesamte Grundstückfläche der Liegenschaft ist mit dem kleinen Geschäftsgebäude verbaut und in geschlossener Bauweise im Süden, Westen und Osten an die Nachbargebäude angebaut.

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise, Fassade/Geschäftsportal als Holz-Glaskonstruktion.
Decken:	Stahlbetondecke.
Dach:	Holzdachstuhl als Pultdach ausgebildet, mit Stehfalz-Blecheindeckung (dunkelgrau gestrichen), straßenseitige Regenrinne schließt an beiden Seiten an die angrenzenden Nachbargebäude an (dunkelgrau gestrichen). Einstiegsluke für den Dachboden aus Stahlblech (siehe Pfeil Foto 2) nur über die Dachfläche möglich. **HINWEIS:** Auf Grund der Erreichbarkeit des Dachbodens nur über die Dachfläche wurde dieser nicht besichtigt bzw. befundet. Lt. Angabe von Herrn

Lenz ist die Betondecke über dem Geschäftsraum nicht gedämmt.

Heizung/WW: **Zentralheizung** mit Fernwärme der Stadtwerke Klagenfurt, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung mittels Messgerät/Ableseverfahren, Plattenheizkörper mit Regulierungsventil.
Klimaanlage (Toshiba, 2015): Wandgerät/Innengerät mit Fernbedienung, das Außengerät ist am Pultdach montiert.
Warmwasseraufbereitung mit E-Warmwasserbereiter/Kleinspeicher/ Untertisch (demontiert).

Erschließung: Geschäftsportal/Eingang vom Gehsteig im Norden.

2.3.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

Energieversorgung: STW Stadtwerke Klagenfurt.

Wasserversorgung: STW Stadtwerke Klagenfurt.
HINWEIS:
Kein eigener Hauptwasserhahn mit Absperrventil und Zähler auf der bewertungsrelevanten Liegenschaft.
Lt. Angabe von Herrn Lenz befindet der Hauptwasserhahn auf der angrenzenden Liegenschaft im Westen, Grundstück .295/2 (King of Kebab) mit einem Subzähler für die bewertungsrelevante Liegenschaft.

Abwasserentsorgung: Kanalnetz der Stadt Klagenfurt.

Müllbeseitigung: Müllentsorgung der Stadt Klagenfurt.
Keine eigene Mülltonne, da der aktuelle Mieter auch das angrenzende „King of Kebab" betreibt und dieser lt. Angabe von Herrn Lenz dort den Müll entsorgt.

Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss eingeleitet/abgemeldet.

Heizung/WW: **Zentralheizung** mit Fernwärme der STW Stadtwerke Klagenfurt.
Warmwasseraufbereitung mit E-Warmwasserbereiter/Kleinspeicher/ Untertisch (demontiert).

2.3.4 ENERGIEAUSWEIS

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

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

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.
Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.
Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.
Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.
Ausnahmen:
Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude, provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützte Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfes bei ganzjähriger Nutzung liegt und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.
Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht.
Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, aber auch zur Absicherung vor möglichen Ansprüchen ist es daher dringend geboten, bei Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages einen gültigen Energieausweis vorzulegen.
Die **geeignete Energiekennzahl**, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche **Heizwärmebedarf (HWB**) unter Referenzklimabedingungen (ersichtlich auf der ersten Seite des Energieausweises), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit der Geometrie, abbildet.
Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweise vor.

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

Daraus könne unter Umständen vom Käufer oder Mieter Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Käufer oder Bestandnehmer kann entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber geltend machen.

2.3.5 EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUER

Der erhöhte Einheitswert der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 20046**, KG 72127 Klagenfurt, **Geschäftsgrundstück**, beträgt ab Jänner 1991 (EW-AZ 57 001-2-0791/7) **€ 4.287,70,00** (ATS 59.000,00 - siehe Anlage A.06).

Die Grundsteuer beträgt im Jahr € 24,70.

2.3.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Laut Auskunft von der Abteilung Abgaben und Gebührenrecht der Stadt Klagenfurt am Wörthersee sind folgende Abgabenrückstände offen (siehe Anlagen A.07 bis A.09):
Grundsteuer und Kanalgebühr: € 65,95.

Laut Auskunft der STW Stadtwerke Klagenfurt bestehen für die **Fernwärme und Strom** offene Forderungen zum Wertdatum 11.02.2025 von **€ 466,14** (siehe Anlagen A.10 bis A.15):

Monatliche Vorschreibungen Strom € 305,00.
Lt. Angabe von Herrn Lenz aktuell so hoch weil die Kühlzelle des Mieters betrieben wird.
Monatliche Vorschreibungen Fernwärme ab Jänner 2025 € 50,00.

2.3.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das bewertungsrelevante Geschäftsgebäude ist zum Bewertungsstich **als Lagerraum** für den angrenzenden „King of Kebab" vermietet.
Lt. Angabe von Herrn Lenz besteht nur ein mündlicher Mietvertrag.

2.3.8 ZUBEHÖR UND INVENTAR

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

Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.
Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellkosten zu bestimmen.

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

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

HINWEIS:
Die bei der Befundaufnahme festgestellten, und auf den Fotos ersichtlichen, Regale und die Kühlzelle stehen im Eigentum des Mieters, werden daher nicht bewertet und auch nicht beschrieben.

2.3.9 BESCHREIBUNG GESCHÄFTSLOKAL

Wände: Verputz und gemalt, tlw. tapeziert, tlw. verfliest.

Decke: Gespachtelt und gemalt, abgehängte Decke/Gipskartondecke, mit integrierter Beleuchtung, nur noch im Bereich der ehemaligen Umkleidekabine/Waschbeckenbereich.
HINWEIS:
An der Decke deutliche Risse und die Farbe blättert ab (siehe Fotos 14-15).

Böden: Laminatboden, lt. Angabe von Herrn Lenz ca. vor 15 Jahren neu verlegt.

Eingangstür: Holzfüllungstür mit Isolierverglasung (Drehtür mit 2 Schlössern, BJ 1996). Die gesamte Breite des Geschäftsportals ist überdacht durch den Dachvorsprung des Pultdaches (ca. 1,35 m), Untersicht mit Holz verkleidet. **Portalbeleuchtung** durch 2 Außenstrahler die an der Untersicht des Dachvorsprunges montiert sind.

Geschäftsraum: Einbauregale über der verglasten Auslage und Tür, Schaufensteraufbau mit Staufächern unter der Auslage, 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, die Wand dahinter tlw. verfliest, 1 E-Verteilerschrank Aufputz/Stahlblechgehäuse mit Stromzähler.

2.3.10 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Bei dem kleinen **Geschäftsgebäude** handelt es sich um ein altbestehendes Objekt das aus einen Raum besteht und sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand befindet.

Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde zwar kontinuierlich etwas getan, das Gebäude entspricht jedoch nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz.

Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:
- Risse im Deckenbereich.
- Die sichtbare Untersicht aus Holz ist zumTeil abgewittert und schadhaft (siehe Foto 16).
- Der E-Warmwasserbereiter ist zu ersetzten bzw. zu installieren.
- Das Geschäftsportal/Eingang erfordert Instandsetzungsmaßnahmen.

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

Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzugsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.4 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).

3. GUTACHTEN

3.1 ALLGEMEINES

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

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

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

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

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.
Das Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht und sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN
§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN
§ 6 SACHWERTVERFAHREN

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

Der Verkehrswert von Betriebsgebäuden und gewerblich genutzten Liegenschaften (Büro- und Wohngebäude) wird in der Regel nach dem **ERTRAGSWERTVERFAHREN** ermittelt, da es sich um eine Liegenschaft handelt, die einen Ertrag abwirft. Man geht davon aus, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht.

Der Bodenwert wird nach dem **VERGLEICHSWERTVERFAHREN,** durch heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, ermittelt.
Daher sind das **VERGLEICHSWERTVERFAHREN** und das **ERTRAGSWERTVERFAHREN**, bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, als **Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zielführend.**

3.2 ERTRAGSWERT

3.2.1 VERFAHREN

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der REINERTRAG des Bewertungsgegenstandes, der sich aus dem nachhaltig erzielten ROHERTRAG, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (=Aufwand für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnis ergibt.
Die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.
Dieser REINERTRAG ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den REINERTRAG der BAULICHEN ANLAGE zu ermitteln.
Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den ERTRAGSWERT der BAULICHEN ANLAGE.

Der ERTRAGSWERT des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus ERTRAGSWERT der BAULICHEN ANLAGE und dem BODENWERT.

Der ERTRAGSWERT wird immer ausgehend von der **Nettomiete** berechnet und führt zum Wert, den die Liegenschaft für den Unternehmer oder gewerblichen Vermieter darstellt.

Der Ertragswert ist demnach immer exklusive Umsatzsteuer.

3.2.2 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften.

Auszugehen ist vom Bauland-Richtwert im Nahbereich der Liegenschaften, welcher sich aus den Durchschnittspreisen der erhobenen Grundstücksverkäufe in der **KG Klagenfurt**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

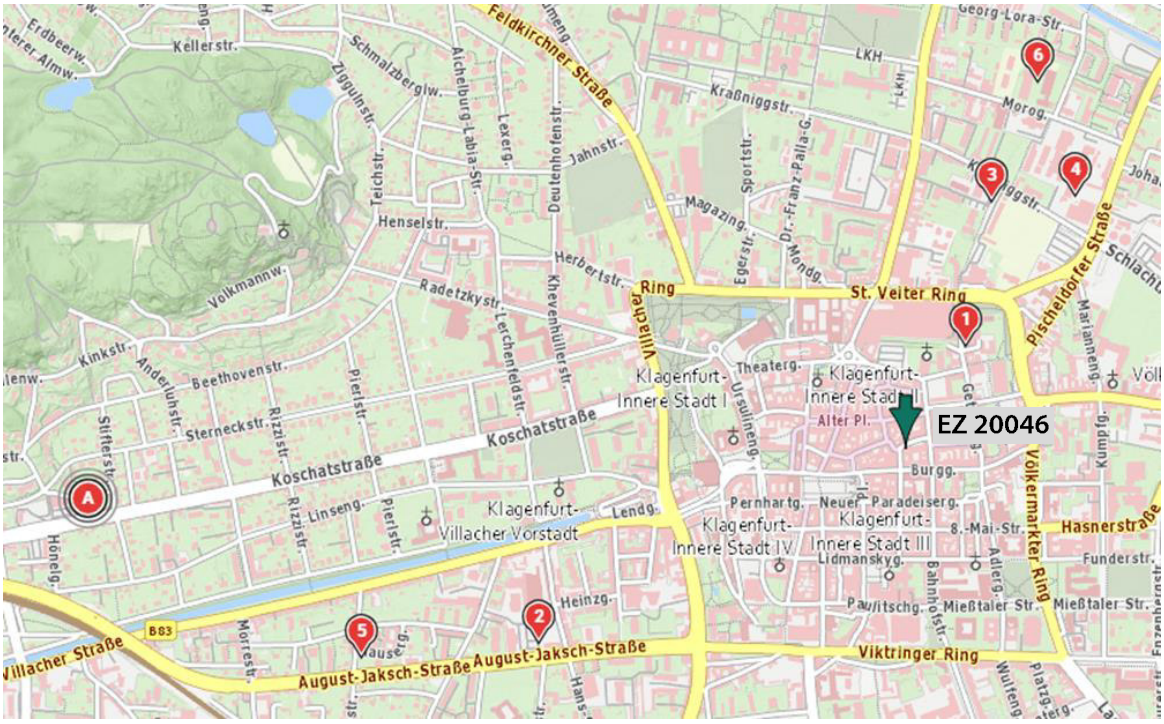

Abbildung 4: VERGLEICHSPREISE Quelle: © GoogleMap

Daten zu Bauland in Klagenfurt am Wörthersee - Zentrum

Minimum:	€	180,00/m²
Maximum:	€	797,33/m²
Anzahl der Vergleichswerte:		53
Mittlerer Wert aktuelles Jahr:	**€**	**461,85/m²**
Veränderung 2020/2024	€	+12,36 % p.a.

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immoNet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag 30.06.2024 gewonnen.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden von insgesamt **28** Kaufabschlüssen im freien Liegenschaftsverkehr, **korrigiert zum Stichtag 16.01.2025 mit dem jährlichen Valorisierungsfaktor von + 12,36 %,** folgende herangezogen:

NR	GBNR	KG-Name	TZ Jahr	V-Datum	GNR	Fläche in m²	Kaufpreis in €	Preis/m² in €	Val. Preis/m² in €
1	72127	Klagenfurt	1577 2021	19.11.2019	.219	8,00	3.000,00	375,00	614,21
2	72127	Klagenfurt	1476 2022	13.10.2021	587/2	1.083,00	450.000,00	415,51	582,98
3	72127	Klagenfurt	8998 2021	07.05.2021	329/4	2.025,00	830.250,00	410,00	597,31
4	72127	Klagenfurt	10731 2021	10.09.2021	340/8	1.259,00	440.650,00	350,00	494,97
5	72127	Klagenfurt	4812 2023	12.04.2023	618/13	1.218,00	683.000,00	560,76	683,15
6	72127	Klagenfurt	2735 2024	19.09.2023	309/21	429,00	195.000,00	454,55	529,15
7/A	72168	St. Martin bei	6597 2020	10.02.2020	104/5	521,00	160.000,00	307,10	494,38
8/A	72168	St. Martin bei	6597 2020	21.07.2020	104/5	521,00	180.000,00	345,49	537,23

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 566,67/m².**

Im innerstädtischen Bereich gibt es so gut wie keine Vergleichspreise für unbebaute, vergleichbare Grundstücke.

Auf Grund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird entsprechend der nachfolgenden Tabelle der Umrechnungsfaktor für die bewertungsrelevante Liegenschaft ermittelt:

			Lagefaktor der Bewertungsliegenschaft **FB**				
			sehr gut	gut	normal	schlecht	sehr schlecht
			1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
Lagefaktor der Vergleichsliegen-schaft **FV**	sehr gut	1,30	1,00	0,88	0,77	0,65	0,54
	gut	1,15	1,13	1,00	0,87	0,74	0,61
	normal	1,00	1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
	schlecht	0,85	1,53	1,35	1,18	1,00	0,82
	sehr schlecht	0,70	1,86	1,64	1,43	1,21	1,00

Ist die Lage der Vergleichsliegenschaft schlechter als jene der zu bewertenden Liegenschaft, dann müsste der Bauland-Preis für eine vergleichbare (bessere) Lage, wie sie die zu bewertende Liegenschaft aufweist, auch ein "besserer", d.h. höherer sein, und umgekehrt.

Das Bezugsmaß ist der **Lagefaktor FB** der zu bewertenden Liegenschaft, an dem die Lage der Vergleichsliegenschaft **FV** gemessen wird.
Der Umrechnungsfaktor UF ist dann das Verhältnis **FB / FV.**

Ausgegangen wird vom Mittelwert für Bauland-Preise der erhobenen Kaufabschlüsse von **€ 566,67/m².**

Lage der zu bewertenden Liegenschaft:
Lagefaktor **FB = 1,30** sehr gut (zentral, kleines Grundstück)
Lage der Vergleichsliegenschaften:
Lagefaktor **FV = 1,00** normal
Ergibt den Umrechnungsfaktor UF = 1,30

Mittelwert für Bauland-Preise von **€ 566,67/m²x 1,30 = € 736,67/m².**

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Lage, Widmung, Verkaufszeitraum, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstücksform, Markterhebungen, Valorisierungsfaktor lt. immoNetZT, etc.) wird daher für die gegenständliche Bewertung ein **Bauland-Preis** von **€ 740,00/m²** festgesetzt.

Dieser Wertansatz wird auf die Restnutzdauer des Gebäudes diskontiert – siehe dazu Ertragswertberechnung.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Die Grundstücksgrößen wurden dem Grundbuch entnommen.

Gesamtfläche EZ 20046: 26,00 m²

Bodenwert	26,00 m² x € 740,00	€	19.240,00
Gerundeter Bodenwert		€	19.200,00

3.2.3 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertenden Gebäude nach der Nutzfläche/Geschäftsfläche bewertet.

Definition:
Nutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

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

Vermietbare Geschäftsfläche	**rund 22,00 m²**

3.2.4 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich genutzt werden kann.
Bei Anbauten/Zubauten kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes ausgegangen werden.**
Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - **es gilt die jeweils schlechtere Einordnung.**
Der Nutzungsfaktor NF wird auf Grund des erhobenen Befundes nach der **NF-Tabelle** eingeschätzt:

RESTNUTZUNGSDAUER nach NUTZUNGSFAKTOREN																										
relatives Alter a (A/GND) in % der GND					≥100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0
eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	NUTZUNGSFAKTOR NF	1	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND	60	60	60	61	61	62	63	64	66	67	69	71	73	75	78	81	84	88	91	95	100
			1,5		55	55	55	56	56	57	58	59	60	61	63	65	66	68	71	73	76	79	82	86	90
	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert		2		50	50	50	51	51	52	52	53	54	55	57	58	60	62	64	66	68	71	73	77	80
			2,5		45	45	45	46	46	46	47	48	49	50	51	52	53	55	56	58	60	62	65	67	70
	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert		3		40	40	40	40	41	41	42	42	43	44	44	45	47	48	49	50	52	54	56	58	60
			3,5		35	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	39	40	41	42	43	44	45	47	48	50
	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert		4		30	30	30	30	30	31	31	31	31	32	32	33	33	34	35	35	36	37	38	39	40
			4,5		25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30
	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert		5		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, Seite 534

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, **ist eine Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich.** Wäre diese Einschätzung nach den Gegebenheiten nicht möglich oder zu unsicher, kann das Ergebnis durch eine wirtschaftliche und bauliche Analyse des Objektes bei Einbeziehung weiterer Kriterien verfeinert bzw. vertieft werden.
Weiters sind vom Gebäudesachwert Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

EINSCHÄTZUNG DER NUTZUNGSFAKTOREN					
			A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
NUTZUNGSFAKTOR NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	**o optimaler Standort** **o Objekttyp stark nachgefragt** **o Kaum/kein Angebot**	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o voll nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und langfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	**o gute Infrastruktur** **o gute Gestaltung** **o gute Raumorganisation** **o ausreichende Flexibilität**	**o geringe Schäden** **o volle Standsicherheit** **o noch gut nutzungsfähig** **o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt**
	3	Nutzungsfähigkeit beinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittlich nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringert nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügend nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben

Quelle: Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien

A - Standort/Markt	B -Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
1	2	2	2,0

Bewertungsjahr: 2025
Bestandsdauer (fiktiv): 60 Jahre
Nutzungsfähigkeit NF: 2,0 (ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert)
Gewöhnliche Nutzungsdauer: 60 Jahre

60/60 = 1,00 = 10 % (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 2,0 NF 50 % RND: 0,50 x 60 = 30,0 Jahre RND.

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Fiktives Alter: 30 Jahre

3.2.5 KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des ERTRAGSWERTES ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes.
Er drückt die Verzinsung aus, die ein Anleger für sein investiertes Kapital erwarten kann.
Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfach gesagt bringt ein geringes Risiko eine kleine Verzinsung und ein großes Risiko eine hohe Verzinsung.

Vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, wurden in der Zeitschrift „Der Sachverständige" folgende Werte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes empfohlen:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0-3,0 %	2,0-4,0 %	3,0-5,0 %	3,5-5,5 %
Büroliegenschaft	3,0-5,5 %	4,0-6,0 %	4,5-6,5 %	5,0-7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0-6,0 %	4,5-6,5 %	5,0-7,0 %	5,5-7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5-7,5 %	5,0-8,0 %	5,5-8,5 %	6,0-9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0-8,0 %	5,5-8,5 %	6,0-9,0 %	6,5-9,5 %
Industrieliegenschaft	5,0-9,0 %	5,5-9,5 %	6,0-10,0 %	6,5-10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % - 3,0 %			

In Abhängigkeit von der Lage erfolgt eine Einstufung in die Wertigkeitsskala hochwertig, sehr gut, gut und mäßig.
Die einzelnen Lagekriterien für die Nutzung Wohnung, Büro und Geschäftslokal sind im Rahmen der Bandbreite von der Tabelle abzustimmen.

Bei Mietwohnhäusern liegt in Abhängigkeit der Lage (sehr gute Lage – geringes Risiko, entsprechend niedrige Verzinsung) der Kapitalisierungszinssatz bei 2,0 % bis 5,5%.
Entsprechend höhere Zinssätze haben Liegenschaften mit höherem Risiko, wie Geschäftsliegenschaften, Gewerbeimmobilien und Industrieliegenschaften.

Man kann klar erkennen, dass mit steigender Entfernung der Nutzung von einem einfachen **Wohnhaus zur Spezialimmobilie** die Zinssätze steigen.

Der vom Markt abgeleitete Kapitalisierungszinssatz (Basiszinssatz) berücksichtigt:

- die Lage des Objektes (Standortrisiko)
- die Nutzungsart
- die allgemein zu erwartende Entwicklung der nachhaltigen Reinerträge (Mietentwicklungsrisiko – örtliche Mietzinsen und Bewirtschaftungskosten)
- das Risikoprofil der Mietverträge (Mieterbonität, Wertsicherung, KV, Erhaltungsarbeiten, usw.)
- die Objektqualität (Nutzungsfähigkeit, RND, Größe, usw.)
- Verhältnisse am Teilmarkt (Fungibilitätsrisiko)
- allgemeine Wirtschaftslage (Marktrisiko)

In Anlehnung an die vom Sachverständigenverband veröffentlichten Empfehlungen setzt sich aufgrund der beschriebenen Lage, Konzeption, Bauzustand, Nutzung und der aktuellen Marktsituation der Kapitalisierungszinssatz wie folgt zusammen:

GESCHÄFTE:

Basiszinssatz	4,00 %
Anpassung Lage (Standortrisiko)	-1,00 %
Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,30 %
Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,30 %
Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,20 %
Allgemeine Wirtschaftslage (Marktrisiko)	0,20 %
Summe	**4,00 %**

3.2.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die notwendigerweise bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Liegenschaft entstehen.

Verwaltungskosten, die nicht in den Betriebskosten enthalten sind und sich auf Kosten beziehen, die abseits der Hausverwaltung, die Planung und Überwachung der Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten, Organisation von Personalangelegenheiten, Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr betreffen.
Sie werden im gegenständlichen Fall mit 0,5 % des Jahresrohertrages angesetzt.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten: Je nach Alter, Bauausführung und Zustand der baulichen Anlagen betragen die jährlichen Erhaltungskosten zwischen € 10,00/m² und € 16,00/m² Nutzfläche.
Sie werden im gegenständlichen Fall mit € 14,00/m² angesetzt.

Mietausfallwagnis: berücksichtigt die Ertragsminderung, bei Uneinbringlichkeit von Mieten, oder Leerstehung des Mietgegenstandes. Das Mietausfallwagnis wird in Prozenten des Jahresrohertrages berechnet und schwankt bei Ertragsobjekten zwischen 3,0 % bis 7,0 %. Die Höhe der Mietausfälle durch Leerstehung ist stark abhängig von der Lage, Größe, Art der Nutzung und dem Standard des Gebäudes.
Sie wird im gegenständlichen Fall für die Geschäftsflächen mit 4,0 % angesetzt.

3.2.7 ORTSÜBLICHER MIETZINS – REINE MIETE – NETTOMIETE

Zur Ertragswertermittlung kann nur der voraussichtlich und nachhaltig erzielbare Mietertrag herangezogen werden.

Herr Lenz gab die **aktuelle Bruttomiete, inkl. Betriebskosten, mit € 720,00/Monat** an – es gibt nur einen mündlichen Mietvertrag mit dem an angrenzenden Mieter von „King of Kebab".

LBG § 5. (2):
„Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag)." (…)

LBG § 5. (3):
„Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erlösen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätte erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten heran gezogen werden". (§ 5 (3) LBG).

Im Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO (*) liegen die Mieten in **Klagenfurt Stadt** wie folgt:

Geschäftslokale, Geschäftskern, 1 a/b – Lage:

bis 60,0 m²:	zwischen **€ 30,32/m² bis € 13,50/m²**
60,0 m² bis 150,0 m²:	zwischen **€ 20,19/m² bis € 11,49/m²**
über 150,0 m²:	zwischen **€ 17,15/m² bis € 9,42/m²**

Geschäftslokale Mieten

Es handelt sich um (Portal-)Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage bzw. Nebenlage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Eine 1a-Lage ist eine erstklassige Lage beispielsweise im Zentrum oder in einer Einkaufsstraße.

1b-Lagen sind in der Regel die Gegenden, die direkt an eine 1a-Lage angrenzen, beispielsweise die Nebenstraßen, die in der näheren Umgebung der Haupteinkaufsstraßen liegen. An die 1b-Lagen grenzen in weiterer Entfernung die Nebenlagen an.

Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, die Branche und die geschlossene Geschäftszeile (Einkaufsstraße) herangezogen.

Die Nettomiete (Monatsnettokaltmiete) wird im gegenständlichen Fall auf Grund des zum Bewertungsstichtag vorgefundenen Geschäftszustandes mit einer fiktiven und nachhaltigen Miete von **€ 600,00/pro Monat** angesetzt (€ 27,27/m² und Monat).

Die unter Punkt 2.6.6 – Beschreibung Geschäftslokal angeführten Einbauten (Einbauregale, Waschbecken, Klimaanlage) sind in der angesetzten Miete enthalten.

3.2.8 ERTRAGSWERTBERECHNUNG

3.2.8.1 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

JAHRESROHERTRAG (€ 600,00 x 12 Monate)	€	7.200,00
nicht umlegbare Verwaltungskosten: 0,5 % vom Rohertrag	€	36,00
Instandhaltungskosten: 14,00/m² Nutzfläche (22,00 m²)	€	308,00
Mietausfallwagnis: 4 % vom Rohertrag	€	288,00
Summe der Ausgaben:	€	632,00

Ausgaben in € pro m² und pro Monat (632,00/22,00 m²)/12 = **2,39/m²**

3.2.8.2 ERTRAGSWERT

ERTRAGSWERT - RND 30 Jahre

Erzielbare Monatsnettokaltmiete: € 600,00

kapitalisiert mit 4,0 % auf 30 Jahre ergibt den Vervielfältiger von : 17,29 12 x (€ 600,00 – (€ 2,39/m² x 22,00 m²)) x 17,29 =	€	113.578,70

BODENWERT : € 19.200,00

kapitalisiert mit 4,0 % auf 30 Jahre € 19.200,00/1,040^{30} =	€	5.919,72
ERTRAGSWERT	**€**	**119.498,42**

GERUNDETER ERTRAGSWERT exkl. USt.	**€**	**119.000,00**

3.3 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Der Verkehrswert ist aus den Marktverhältnissen abzuleiten.
Liegenschaften die betrieblich genutzt werden, werden in erster Linie errichtet und gekauft um einen Ertrag zu erzielen.

Da Grund und Boden nur so viel wert sind, als letztendlich Nutzen daraus gezogen werden kann ist der Ertragswert wesentlich wichtiger als der Sachwert.

Verkehrswert = Ertragswert.

Im gegenständlichen Fall sind in der Ertragswertberechnung alle Eingangsdaten entsprechend der Marktverhältnisse am Bewertungsstichtag berücksichtigt worden.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher nicht erforderlich.

3.3.1 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der EZ 20046, KG 72127 Klagenfurt,
Fleischmarkt 4, 9020 Klagenfurt am Wörthersee,
BG Klagenfurt, beträgt zum Bewertungsstichtag 16.01.2025:

€ 119.000,00 exkl. USt.

In Worten: einhundertneunzehntausend Euro

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
DI Sabine LAGGNER

Pusarnitz, am 18.02.2025

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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

A.01 bis A.05 Lageplan, Pläne, Baubescheide
A.06 Einheitswertbescheid
A.07 bis A.14 Abgaben: Grundsteuer, Kanalgebühr, Strom, Fernwärme
A.16 bis A.23 Pachtvertrag TZ 7028/55 - Vorkaufsrecht