



**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 SPITTAL AN DER DRAU

GZ: 6 E 20/25a

Schillerstraße 1  
9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:  
DDr. Christian Oman  
geboren am 25.07.1961

# BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der **Liegenschaft EZ 1674**, 1/1-Anteile, B-LNr 3 und  
**EZ 2722**, 1/1-Anteile, B-LNr 1, beide KG 73419 Spittal an der Drau,  
Mozartstraße 7, 9800 Spittal an der Drau, BG Spittal an der Drau.

**BETREIBENDE PARTEI:** UniCredit Bank Austria AG  
Herrengasse 15, 8010 Graz

**VERTRETEN DURCH:** MUHRI & WERSCHITZ Partnerschaft von Rechtsanwälten GmbH  
Neutorgasse 47, 8010 Graz

**VERPFLICHTETE PARTEI:** DDr. Christian Oman  
geboren am 25.07.1961  
Mozartstraße 7, 9800 Spittal an der Drau

**WEGEN:** € 0,00 samt Anhang

<b>ERGEBNIS:</b>	<b>VERKEHRSWERT der EZ 1674 und EZ 2722 zusammen</b>	<b>€ 620.000,00</b>
	<b>VERKEHRSWERT der EZ 1674</b>	<b>€ 480.000,00</b>
	<b>VERKEHRSWERT der EZ 2722</b>	<b>€ 140.000,00</b>

## 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	GRUNDBUCHSAUSZÜGE DER LIEGENSCHAFT	5
1.3.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS	5
1.3.5	FOTODOKUMENTATION	5
1.3.6	LITERATUR	5
1.4	BESONDERHEITEN, VORGEHENSWEISE UND PRÄMISSEN DER BEWERTUNG	5
1.5	DATENSCHUTZGESETZ - DSG	7
2.	BEFUND	8
2.1	BEWERTUNGSGEGENSTAND UND GRUNDBUCH	8
2.1.1	EZ 1674	8
2.1.2	EZ 2722	10
2.2	LIEGENSCHAFT	11
2.2.1	LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG	11
2.2.2	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.2.3	GEFAHRENZONEN	13
2.2.4	VER- UND ENTSORGUNG	14
2.2.5	EINHEITSWERT	14
2.2.6	ABGABENRÜCKSTÄNDE	14
2.2.7	NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE	14
2.3	OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN	15
2.3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	15
2.3.2	ENERGIEAUSWEIS	16
2.3.3	ZUBEHÖR UND INVENTAR	17
2.3.4	KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK – WOHNGEBÄUDE	17
2.3.5	AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – WOHNGEBÄUDE	18
2.3.5.1	KELLERGECHOSS	18
2.3.5.2	ERDGESCHOSS	19
2.3.5.3	DACHGESCHOSS	20
2.3.5.4	DACHBODEN	21
2.3.6	GARAGENGEBÄUDE	21

2.3.7	NEBENGEBÄUDE MIT GRILLPLATZ	22
2.3.8	AUSSENANLAGEN	22
2.3.9	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	23
3.	GUTACHTEN	24
3.1	ALLGEMEINES	24
3.2	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	25
3.2.1	VERFAHREN	25
3.2.2	BERECHNUNG DES SACHWERTES	26
3.2.2.1	BODENWERT	26
3.2.2.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG - WOHNGEBÄUDE	27
3.2.2.3	RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE	29
3.2.2.4	NEUBAUWERT – BAUWERT	30
3.2.2.5	AUSSENANLAGEN	33
3.2.2.5.1	EZ 1674 + EZ 2722	33
3.2.2.5.2	EZ 1647	33
3.2.2.5.3	EZ 2722	33
3.2.3	SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG	34
3.2.3.1	EZ 1647 + EZ 2722	34
3.2.3.2	EZ 1647	34
3.2.3.3	EZ 2722	34
3.3	ERGEBNIS	35
3.3.1	EZ 1674 + EZ 2722	35
3.3.1.1	VERKEHRSWERT EZ 1674 + EZ 2722	35
3.3.2	EZ 1674	36
3.3.2.1	VERKEHRSWERT EZ 1674	36
3.3.3	EZ 2722	36
3.3.3.1	VERKEHRSWERT EZ 2722	36
4.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	37
4.1	FOTODOKUMENTATION	38

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes **der EZ 1674, 1/1-Anteile, B-LNr 3 und EZ 2722, 1/1-Anteile, B-LNr 1, beide KG 73419 Spittal an der Drau, Mozartstraße 7, 9800 Spittal an der Drau**, erfolgt über den Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Spittal an der Drau, Abteilung 6, Mag. Christian Morak, Richter, vom 20.01.2026

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

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

#### **HINWEIS:**

#### **Umfang der Schätzung gemäß Exekutionsordnung idgF:**

#### **§ 143 (3)**

*„Bilden mehrere Grundbuchkörper eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchkörper für sich alleine und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.“*

#### **Im gegenständlichen Fall wäre die Verwertung einzelner Grundbuchkörper möglich.**

Die Grundlagen für den Befund und das Gutachten sind einheitlich, die Kriterien bei der Gutachtenserstellung werden zuerst allgemein beschrieben, danach wird **die Liegenschaft im Gesamten bewertet und dann die Werte der einzelnen Grundbuchkörper.**

### 1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

10.02.2026 – 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 10.02.2026 in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.15 Uhr durchgeführt.

#### Anwesend waren:

Frau DI Sabine Laggner	- Sachverständige
Herr DDr. Christian Oman	- Verpflichtete Partei
Frau Manuela Hebenstreit	- Mitarbeiterin, SV-Büro DI Laggner

#### 1.3.2 ERHEBUNGEN

- Stadtgemeinde Spittal an der Drau – Bauamt/Finanzverwaltung.
- Bei der Verwaltungsgemeinschaft Spittal/Drau.
- Informationen aus dem Kärntner GEO-Informationsdienst KAGIS.

- Die Erhebungen der Sachverständigen bei Immobilienmaklern im Internet, aktuelle Transaktionen am Immobilienmarkt bei ImmoMarktAnalyse und der Kaufpreissammlung vom immoNetZT.
- Grundbuch- und Urkundenabfrage über MANZ infoDienste.
- Die Angaben bzw. Auskünfte von Herrn DDr. Oman bei der Befundaufnahme.

### 1.3.3 GRUNDBUCHSAUSZÜGE DER LIEGENSCHAFT

### 1.3.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER bzw. ALTLASTENATLAS

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

### 1.3.5 FOTODOKUMENTATION

### 1.3.6 LITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 2. Auflage, unverändert 2014
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage 2009
- Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025
- BKI Baukosten 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

**Nach dem unten angeführten Grundbuchsauszügen besteht die Liegenschaft wie folgt:**

#### 2.1.1 EZ 1674

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73419 Spittal an der Drau

EINLAGEZAHL 1674

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5128/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
847/12	G	GST-Fläche *	892	
		Bauf.(10)	320	
		Gärten(10)	572	Mozartstraße 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

**3 ANTEIL: 1/1**

**DDr. Christian Oman**

GEB: 1961-07-25 ADR: Mozartstraße 7, Spittal an der Drau 9800

a 5777/2013 Übergabsvertrag 2012-10-29 Eigentumsrecht

b gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 5777/2013

WOHNUNGSRECHT

gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2012-10-29 für

Rosa Oman geb 1932-01-26

6 a 2391/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 160.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

c 2391/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1674 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 6

EZ 2722 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 1

d 2434/2025 Hypothekarklage (LG Klagenfurt, 69 Cg 50/25b)

e 5122/2025 Einleitung Zwangsversteigerung in C-LNR 11a

7 a 315/2024 Rückstandsausweis 2024-01-12

PFANDRECHT

vollstr. EUR 2.520,54

7,88 % Z aus EUR 2.089,06 ab 2024-01-01

Antragskosten EUR 132,00 für

Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)

(7 E 87/24k)

8 a 4823/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-24

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.189,08

4 % Z daraus ab 2024-02-16

Kosten EUR 417,68 zzgl. 4 % Z ab 2024-02-21

Kosten EUR 343,18

Antragskosten EUR 371,48

für card complete Service Bank AG (FN 84409g)

(7 E 2063/24y)

9 a 5282/2024 Beschluss 2024-11-29

PFANDRECHT

vollstr. EUR 1.636,18

4 % Z aus EUR 1.608,78 ab 2023-12-12

Kosten EUR 91,60  
 Kosten EUR 7,50  
 Antragskosten EUR 118,00  
 für Stadtgemeinde Spittal an der Drau (7 E 2272/24h)

10 a 2133/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.944,--  
 4 % Z ab 2024-01-18  
 Kosten EUR 349,68 samt 4 % Z ab 2025-03-21  
 für Steinmetz Kerstein GmbH (FN 564115g)  
 (7E 810/25k)

b 2133/2025 Simultan haftende Liegenschaften EZ 2722 1674

11 a 5122/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,00  
 samt 9 % Z aus EUR 66.742,49 seit 2025-03-25  
 samt 10 % Z aus EUR 3.257,51 seit 2025-03-25  
 Antragskosten EUR 1.627,22  
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
 (6 E 20/25a)

12 a 5128/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-29  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.039,91  
 10,00 % Z aus EUR 1.980,00 ab 2024-05-21  
 10,00 % Z aus EUR 1.059,91 ab 2024-06-19  
 Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-10-31  
 Antragskosten EUR 411,18  
 für Michael Vecsei geb 1966-12-26  
 (7 E 1881/25k)

b 5128/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1674 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 12  
 EZ 2722 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 4

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

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

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

**TZ 5777/2013:**

- C-LNR 4: WOHNUNGSRECHT gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2012-10-29 für Rosa Oman geb 1932-01-26

Das im Grundbuch eingetragene Wohnungsrecht hat auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss, da die Berechtigte, Frau Rosa Oman, geboren am 1932-01-26, bereits verstorben ist.

## 2.1.2 EZ 2722

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73419 Spittal an der Drau

EINLAGEZAHL 2722

BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5128/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

847/2 G Gärten(10) \* 548

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

**1 ANTEIL: 1/1**

**DDr. Christian Oman**

GEB: 1961-07-25 ADR: Mozartstraße 7, Spittal an der Drau 9800

a 5777/2013 Übergabsvertrag 2012-10-29 Eigentumsrecht

b 1158/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1674

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2391/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

c 2391/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1674 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 6

EZ 2722 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 1

d 2434/2025 Hypothekarklage (LG Klagenfurt, 69 Cg 50/25b)

e 5122/2025 Einleitung Zwangsversteigerung in C-LNR 3a

2 a 2133/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08

PFANDRECHT vollstr EUR 1.944,--

4 % Z ab 2024-01-18

Kosten EUR 349,68 samt 4 % Z ab 2025-03-21

für Steinmetz Kerstein GmbH (FN 564115g)

(7E 810/25k)

b 2133/2025 Simultan haftende Liegenschaften EZ 2722 1674

3 a 5122/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,00

samt 9 % Z aus EUR 66.742,49 seit 2025-03-25

samt 10 % Z aus EUR 3.257,51 seit 2025-03-25

Antragskosten EUR 1.627,22

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

(6 E 20/25a)

4 a 5128/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-29

PFANDRECHT vollstr. EUR 3.039,91

10,00 % Z aus EUR 1.980,00 ab 2024-05-21

10,00 % Z aus EUR 1.059,91 ab 2024-06-19

Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-10-31

Antragskosten EUR 411,18

für Michael Vecsei geb 1966-12-26

(7 E 1881/25k)

b 5128/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1674 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 12

EZ 2722 KG 73419 Spittal an der Drau C-LNR 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

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

## 2.2 LIEGENSCHAFT

### 2.2.1 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

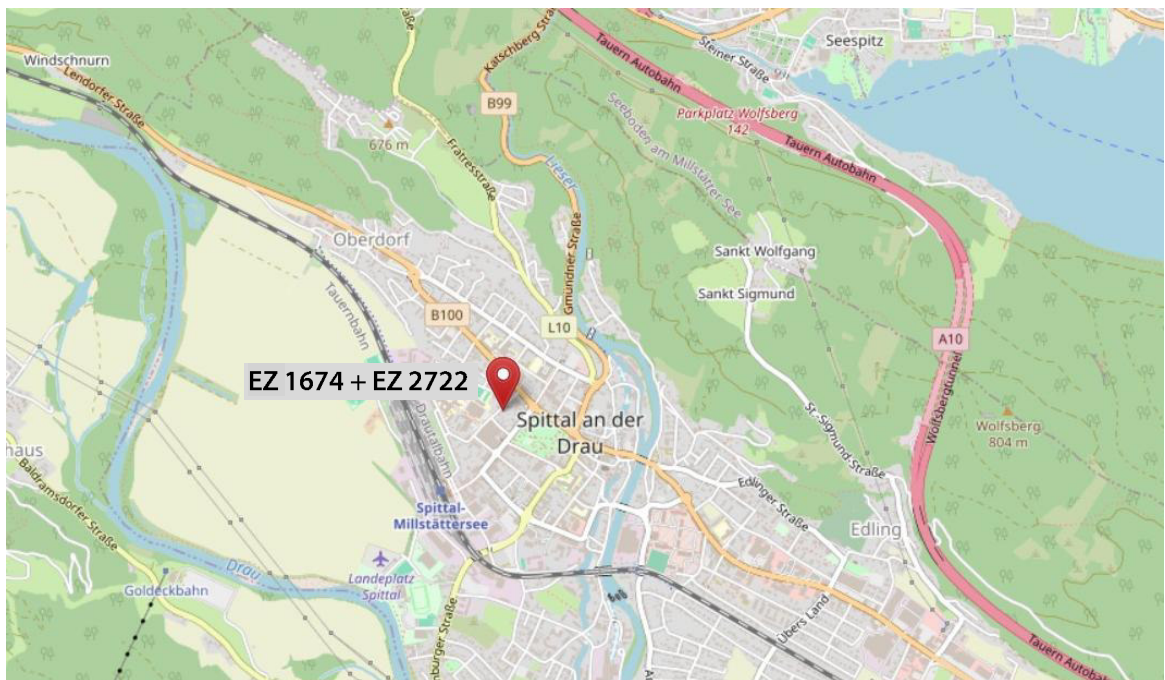


Abbildung 1: KARTE

Quelle: © KAGIS

Bundesland:	Kärnten
Bezirk/Gemeinde:	Spittal an der Drau
Adresse:	Mozartstraße 7, 9800 Spittal an der Drau
Liegenschaftslage:	Im Zentrum der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau gelegen, ca. 100 m Luftlinie westlich vom Stadtpark und ca. 400 m vom Hauptplatz entfernt.
Verkehrslage:	Gut über das öffentliche Verkehrsnetz erreichbar, die Autobahnauf- und Abfahrten der A10 Tauernautobahn Spittal liegen ca. 4,5 km entfernt.
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bushaltestellen und der Bahnhof Spittal/Millstätter See sind fußläufig erreichbar.
Infrastruktur:	Spittal an der Drau bietet eine gute Infrastruktur, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.
Lagebeurteilung:	Sehr gute Wohnlage, ruhig, in Zentrumsnähe, mit hoher Nachfrage, Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	3	10	14	38
Schulen	2	5	7	8	11
Kindergärten	0	0	0	0	2
Arztpraxen	1	1	3	3	3
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	2	5	12	14	23
Entfernung zur nächsten Haltestelle					265 m
Entfernung zur nächsten Schule					107 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					266 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					156 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					142 m

Abbildung 2 - MAKROLAGE

Quelle: © ImmoNetZT

Bebauung:

**EZ 1674:**

Voll unterkellertes **Wohngebäude mit angebautem Garagengebäude**, einem **Nebengebäude** mit Grillplatz und einer **Poolanlage**.

**EZ 2722:**

Bis auf die Einfriedung unbebaut.

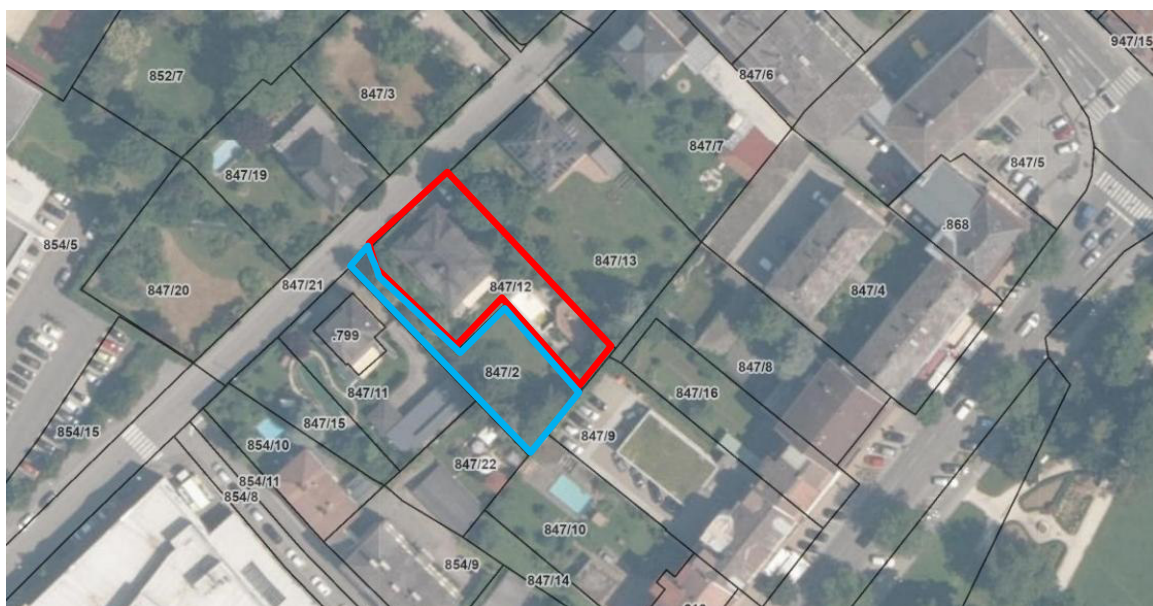


Abbildung 3: LUFTBILD

— EZ 1674

— EZ 2722

Quelle: © KAGIS

Beschaffenheit:

Können als ebene Grundstücke angesehen werden, zusammen mit rechteckigem Grenzverlauf, und werden von den aus dem Luftbild ersichtlichen Grundstücken und Straßen umgrenzt. Die Liegenschaftszufahrten und der Zugang erfolgen über das öffentliche und asphaltierte Wegenetz, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf den Liegenschaften.



## 2.2.4 VER- UND ENTSORGUNG

### Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

- Energieversorgung: Stromnetz der KNG-Kärntennetz (Kelag), E-Verteilerschrank Unterputz/Holzgehäuse im Windfang/EG, zwei Stromzähler, einer für die Ordinationsräume und einer für die Wohnräume bzw. das gesamte restliche Gebäude. Zum Bewertungsstichtag in den Ordinationsräume abgemeldet.
- Wasserversorgung: Wassernetz der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Abwasserentsorgung: Ortskanalisation Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Abfallbeseitigung: Abfallentsorgung der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
- Dachentwässerung: Dachwasser und Oberflächenwasser werden auf dem eigenen Grundstück zum Versickern gebracht.
- Telefon/Internet/SAT: Telefonanschluss im Haus, abgemeldet, SAT-Antenne am Dach.

## 2.2.5 EINHEITSWERT

### 2.2.5.1 EZ 1674

**Der erhöhte Einheitswert** der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 1674**, KG 73419 Spittal an der Drau, **Einfamilienhaus**, wird zum Stichtag 01.01.2022 (EW-AZ 60-035-2-0532/1) mit **€ 54.800,00** angegeben.

### 2.2.5.2 EZ 2722

**Der erhöhte Einheitswert** der bewertungsrelevanten Liegenschaft **EZ 2722**, KG 73419 Spittal an der Drau, **unbebautes Grundstück**, wird zum Stichtag 01.01.2022 (EW-AZ 61-015-8-8787/2) mit **€ 21.400,00** angegeben.

## 2.2.6 ABGABENRÜCKSTÄNDE

Nachfolgende Abgabenrückstände sind für die **EZ 1674 und EZ 2722 zusammen** (eine getrennte Abrechnung ist nicht gegeben - siehe Kontoauszüge in den Anlagen) zum Bewertungsstichtag erhoben worden:

Stadtgemeinde Spittal/Drau - Müll, Wasser, Kanal, Grundsteuer € 8.265,74

## 2.2.7 NUTZUNG UND BESTANDSVERHÄLTNISSE

Das Wohngebäude wurde zum größten Teil für die eine private Nutzung erbaut, ein Teil im Erdgeschoss wurde als Ordination erbaut und auch dementsprechend genutzt. Zum Bewertungsstichtag sind die privaten Räumlichkeiten *lt. Angabe von Herrn Oman nur zeitweise bewohnt*.

Die Ordinationsräume sind schon seit einigen Jahren ungenutzt bzw. ist die Ordination nicht mehr in Betrieb.

## 2.3 OBJEKTBESTAND UND OBJEKTDATEN

### 2.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

**Der Bauakt der Liegenschaft** konnte am Bauamt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau eingesehen werden und folgende Unterlagen wurden erhoben (siehe Anlagen):

#### **GARAGENGEBÄUDE:**

1963-66 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer **Garage** ist vom 05.08.1963, die **Benützungsbewilligung** ist vom 11.02.1966.

#### **WOHNGBÄUDE mit ORDINATION:**

1969-71 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Wohnhauses** ist vom 20.02.1969, die **Benützungsbewilligung** ist vom 01.04.1971

1970/71 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer **Ölfeuerungsanlage im bestehenden Wohnhaus auf Parzelle 847/12 (EZ 1674)** ist vom 25.05.1970, die **Benützungsbewilligung** ist vom 01.04.1971

1973 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **Alu-Schwimmbeckens auf Parzelle 847/12** ist vom 30.05.1973, die **Benützungsbewilligung** ist vom 13.11.1973.

1978 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung eines **überdeckten Grillplatzes und einer Gartenmauer im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 847/12** ist vom 22.03.1978, die **Benützungsbewilligung** ist vom 14.06.1978.

2010 Der **Baubewilligungsbescheid** für die Errichtung einer **Einfriedungsmauer und einer Holzeinfriedung** ist vom 10.02.2010, die **Bestätigung der Baubehörde nach § 24 Abs. i) K-BO 1996** ist vom 04.06.2010.

#### **Bebauung:**

**Wohngebäude mit Ordination:** Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachboden.

**Garagengebäude:** Erdgeschoss.

**Nebengebäude mit Grillplatz:** Erdgeschoss.

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

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

## 2.3.2 ENERGIEAUSWEIS

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt.

Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen.

Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Objekte energietechnisch miteinander zu vergleichen.

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

Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten.

Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro.

### **Ausnahmen:**

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

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

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

**Im gegenständlichen Fall 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.

### 2.3.3 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.

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

**Die ausführliche Fotodokumentation hält den bestehenden Zustand am Tag der Befundaufnahme fest.**

**Die unselbständigen Bestandteile (Zentralheizung, Kachelofen, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen) werden bei den Gebäudeherstellkosten berücksichtigt.**

### 2.3.4 KONSTRUKTIVE ANGABEN UND GEBÄUDETECHNIK – WOHNGEBÄUDE

**Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen.**

Fundament:	Flachgründung aus Beton.
Wände:	Massivbauweise, verputzt und gemalt, im Dachgeschoss tlw. Holzriegelwände, mit Holz verkleidet.
Decken:	Beton-Elementdecken über KG und EG, Holzbalkendecke über DG.
Treppen:	Außen: Betontreppen. Innen: Betontreppen ins KG, Stahltreppe ins DG.
Dach:	Walmdach mit Schleppegaupe, Dacheindeckung mit Eternit-Dachplatten, beschichtete Traufenbleche, Regenrinnen und Fallrohre. <b><u>HINWEIS:</u></b> Bis ca. 1990 wurden Eternit- Dacheindeckungen mit Asbestfasern hergestellt. Demnach wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch die bestehende Eterniteindeckung nicht asbestfrei sein. Bei einer Sanierung/Abbruch des Daches ist 1.) auf fachgerechten und vorschriftsmäßigen Abbruch zu achten und 2.) unterliegt die ordnungsgemäße Entsorgung den abfallrechtlichen Bestimmungen. Seit 23.7.2001 ist Asbestzement als gefährlicher Abfall eingestuft.
Heizung/WW:	<b>Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mit Öl-Heizkessel (CTC, BJ 1986), Warmwasser-Pufferspeicher (Cosmo, 400 Liter), Heizöltanks aus Stahlblech (7.800 Liter), Rippenheizkörper ohne Thermostatventil.</b>
Allgemein:	Installationsleitungen allgemein Unterputz verlegt, in den Kellerräumen Strom- bzw. Installationsleitungen Großteils Aufputz verlegt.

## 2.3.5 AUSSTATTUNGS- UND RAUMBESCHREIBUNG – WOHNGEBÄUDE

**Durch viele Kleinmöbel, sonstigen, diversen Hausrat und „Müll“ war eine Begehung bzw. Befundaufnahme der Räumlichkeiten tlw. nur sehr eingeschränkt bis gar nicht möglich.**

### 2.3.5.1 KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoss ist zusätzlich im Norden des Wohngebäudes über eine Außentreppe erschlossen: Betontreppe, massive Stützwand ohne Geländer, Bodenablauf am Treppenantritt auf Kellergeschossniveau, zum Bewertungsstichtag mit Brettern und Plane darauf „abgedeckt“, als Schutz gegen Schlagregen.

**Wände/Decke:** Verputz und gemalt.

**Fenster:** Stahlkellerfenster mit Ornamentglas, tlw. mit Lüftungsgitter, in Beton-Fensterschächte mit Gitterrostabdeckung.

**Innentüren:** Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzzargen, Stahltüre mit Stahlzarge in den Heizraum.

**Allgemein:** Im gesamten Kellerbereich sind Putzschäden/Ausblühungen/Stockflecken an den Wänden erkennbar.  
*Herr Oman berichtete von einer Kellerüberschwemmung bzw. einem Wassereintritt vor einigen Jahren, kommend von der Außentreppe/ Kelleraußentür im Kellerraum 3.*

**Vorraum:** Fliesenboden, 1 Heizkörper, **Kellertreppe:** Gewendelte Betontreppe, Tritt- und Setzstufenoberfläche mit Carrara-Marmor, offener Durchgang zu Kellerraum 1.

**Heizraum:** Betonboden mit Anstrich und Bodenablauf, Öl-Heizkessel (CTC, BJ 1986), Warmwasser-Pufferspeicher (Cosmo, 400 Liter), Kälteaggregat (mit Kompressor, Kondensator, Radialgebläse usw., siehe Foto 11).

**Öllageraum:** Betonboden mit Dichtanstrich, Wände tlw. mit Dichtanstrich der Rest und die Decke verputz und gemalt, Heizöltanks aus Stahlblech (7.800 Liter), Öl-Einfüllstutzen beim Kellerfensterschacht im Südwesten.

**Kellerraum 1:** Fliesenboden, Hauptwasserhahn/Absperrventil mit Wasserzähler.

**Kellerraum 2:** Betonboden mit Anstrich.

**Kellerraum 3:** Betonboden, zur Außentreppe eine Außentüre: Stahltüre mit Glasausschnitt/Drahtglas und Stahlzarge.

**Kellerraum 4:** Tlw. Betonboden, tlw. Fliesenboden, Pooltechnik: Filteranlage/Dosieranlage mit Pumpe (siehe Foto 21).

### 2.3.5.2 ERDGESCHOSS

- Wände:** Verputzt und gemalt, tlw. tapeziert, tlw. verflies, tlw. mit Holz verkleidet.
- Decken:** Verputzt und gemalt, tlw. mit Holzfaserzementplatten verkleidet, tlw. mit Holz verkleidet.
- Böden:** Carrara-Marmor, PVC-Belag, Feinsteinzeugfliesen.
- Fenster:** Holz-Isolierglasfenster und Fenstertüren, 2-Scheiben-Verglasung (EJ), außen tlw. mit schmiedeeisernem Gitter davor, Großteils Holz-Rollläden mit Vorbaukasten, mit Führungsschiene und Zugband, tlw. mit E-Antrieb/Tastenschalter in den jeweiligen Räumen, Vorbaukästen gartenseitig mit Holz verkleidet.  
Fensterbänke innen: Carrara-Marmor,  
Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
- Innentüren:** Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzargen (lackiert).
- Hauseingang:** 2 Stufen bis zum Erdgeschossniveau, zusätzliche Rampe „aufgelegt“ für Barrierefreiheit, Bodenoberfläche aus Waschbeton/Waschbetonplatten, bodenbündigen Gitterrost-Fußabstreifer am Beginn der Stufen, Untersicht der Deckenauskrugung und die Wand neben der Eingangstüre mit Holz verkleidet, Türklingel beim Hauseingang, Postkasten und schmiedeeiserner Handlauf an der Hausfassade.  
**Eingangstür:** Schmiedeeiserne Tür mit Einfachverglasung (Ornament) und Gitterelementen außen.
- Windfang:** Bodenbündiger Schmutzfangteppich, E-Verteilerschrank  
Unterputz/Holzgehäuse, 2 Stromzähler (Ordination und Wohnräume), Türklingel für die Privaträume.
- WC/Ordination:** Konnte am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden, da Herr Oman keinen Schlüssel finden konnte, *lt. Herrn Oman aber gleiche Ausstattung wie WC/Privat.*

#### Ordinationsräume:

- Wartezimmer:** Gepolsterte Tür zur Ordination.
- Ordination:** Wände tlw. verflies, 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, Telefonanschluss (abgemeldet).
- Röntgenraum:** Gepolsterte Tür zum Wohnraum.

#### Privaträume:

- Diele:** Offene Wendeltreppe aus Beton in das Kellergeschoss, offene **Spindeltreppe aus Stahl** in das Dachgeschoss: Trittstufenoberfläche aus Holz, Holzhandlauf und Treppenlift (Weigl) an der massiven Wand, Telefonanschluss (abgemeldet), Tür in das WC/Privat, Tür in die Küche und Tür zum Vorraum/Garage (Zugang in die Garage).
- WC/Privat:** Wände raumhoch verflies, Glasbausteinfenster zum WC/Ordination, 1 Standtoilette mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Kaltwasserarmatur.

- Wohnraum:** Gemauerter Kamin für Festbrennstoffe, gusseiserne Brennkammer mit Sichtfenster, tlw. mit Verblendstein-Feinsteinzeug Wandfliesen, Schiebetür auf die Terrasse im Süden, Wandöffnung zum Essraum mit Raumteiler, SAT-Anschluss.  
**HINWEIS:**  
 Feuchtflecken/Stockflecken an der Decke (siehe Foto 40/41).  
*Lt. Herrn Oman nur vom Versuch den verstopften Abfluss im Balkonboden darüber zu reinigen, kein weiterer Wassereintritt mehr zu erwarten bzw. keine schadhafte Wasserleitung oder Sonstiges.*
- Essraum:** Wandöffnung zur Küche mit Raumteiler, gepolsterte Eckbank, Fenstertür auf die Terrasse im Süden.
- Küche:** **Zubehör:**  
**Einbauküche:** Ober- und Unterschränke mit Holz-Fronten und offene Ablagefächer, Schichtstoffarbeitsplatte, Niro-Einbauspüle mit zwei Waschbecken und seitlicher Abtropffläche, Zweihand-Mischarmatur.  
**Geräte:**  
 - Geschirrspüler ohne Frontabdeckung (Miele)  
 - E-Herd mit Cerankochfeld und Backrohr (Miele)  
 - Kühlschrank ohne Frontabdeckung

### 2.3.5.3 DACHGESCHOSS

- Wände:** Verputzt/gespachtelt und gemalt, tlw. tapeziert, tlw. mit Holz verkleidet.  
**Decke/Dachschräge:** Großteils mit Holz verkleidet, verputzt/gespachtelt und gemalt, *in den Badezimmern und WC lt. Herrn Oman tlw. mit wasserfester Spachtelung.*
- Fenster:** Holz-Isolierglasfenster und Fenstertüren, 2-Scheiben-Verglasung (EJ), Großteils Holz-Rollläden, tlw. Kunststoff-Rollläden, mit Vorbaukasten, mit Führungsschiene und Zugband, tlw. mit E-Antrieb/Tastenschalter in den jeweiligen Räumen.  
 Fensterbänke innen: Carrara-Marmor.  
 Fensterbänke außen: beschichtete Bleche.
- Innentüren:** Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Holzzargen (lackiert).
- Vorraum:** Fliesenboden, offener Treppenlauf, Geländer als Formrohrkonstruktion mit Holzhandlauf ausgebildet, in bodennähen Blechwannen/Untersetzer für Blumentöpfe, Dachbodenzugang mit Dachbodentreppe in der Decke.
- Zimmer 1:** Fliesenboden, Fenstertür zum Garagen-Flachdach.
- Badezimmer 1:** Fliesenboden mit Bodenablauf, 1 Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur, 1 bodengleiche Dusche (ohne Duschwände) mit Zweihand-Mischarmatur, Duschgarnitur und Regenwaldduschkopf, daneben gemauerter und verflieser Sitz, 1 Waschmaschinen/Anschluss.
- WC:** Fliesenboden, 1 Standtoilette mit Aufputz-Spülkasten.
- Badezimmer 2:** Fliesenboden mit Bodenablauf, 1 Doppel-Waschbecken mit Zweihand-Mischarmaturen, 1 abgemauerte Dusche mit Alu-Acrylglas-Duschwand, Thermostatarmatur und Duschkopf, 1 eingemauerte Badewanne mit Thermostatarmatur und Handbrause, 1 Stand-Bidet mit Einhand-Mischarmatur, Verbindungstür zu Zimmer 2.

Zimmer 2:	Fischgrat-Parkettboden, Tür zu Dachraum 1 (siehe Foto 59), Sat-Anschluss, Fenstertür auf den Balkon im Süden.
Balkon:	Klinkerfliesen mit kleinem Bodenablauf, massive Brüstung mit Holzverkleidung und Blechabdeckung, Wände und Dachuntersicht mit Holz verkleidet.
Zimmer 3:	Laminatboden, Tür zu Dachraum 2 (siehe Foto 65).
Zimmer 4:	Laminatboden, Tür zu Dachraum 3 (siehe Foto 66).
Zimmer 5:	Teppichboden, SAT-Anschluss.

#### 2.3.5.4 DACHBODEN

Dachbodenzugang vom Vorraum, *lt. Herrn Oman mit Dachbodentreppe zum Herunterziehen.*

**HINWEIS:**

Bei der Befundaufnahme konnte keine Möglichkeit gefunden werden den Dachbodenzugang zu öffnen bzw. den Dachboden zu besichtigen.

Auch die über die Zimmer 2, 3 und 4 erschlossenen Dachräume ließ konnten nicht geöffnet oder erreicht werden.

Daher kann für die gegenständliche Bewertung nur der äußerlich erkennbare Zustand zugrunde gelegt werden.

#### 2.3.6 GARAGENGEBÄUDE

**Siehe auch Baubeschreibung in den Anlagen.**

Das Garagengebäude wurde vor dem Wohngebäude errichtet und nachträglich mit Schleuse, Vorraum und Abstellraum mit dem Wohngebäude „verbunden“.

<b>Fundament:</b>	Flachgründung aus Beton.
<b>Wände:</b>	Massivbauweise, verputzt und gemalt.
<b>Decke/Dach:</b>	Flachdachkonstruktion mit Beton-Elementdecken, Unterzug mit Stahlträger, Bitumenbahnen und Abdeckung mit Waschbetonplatten, Attika mit Blechabdeckung und Holzverkleidung, Regenrinnen und Fallrohre/gartenseitig, Deckenuntersicht verputzt und gemalt,
<b>Böden:</b>	Feinsteinzeugfliesen.
<b>Fenster:</b>	Gartenseitig Glasbausteinfenster.
<b>Tor/Türe:</b>	Garagen-Schwingtor, Torblatt aus Profilstahlblech mit E-Antrieb (Schalter in der Garage und Funk-Handsender), Stahltüren mit Stahlzargen.
<b>Allgemein:</b>	Installationsleitungen Aufputz, Strom/Lichtstrom installiert, Putzschäden/ Ausblühungen an den Wänden.

Doppelgarage: Heizkörper-Anschluss, Stahltüren mit Stahlzargen zur Schleuse.

**HINWEIS:**

Eine Begehung bzw. Befundaufnahme in der Schleuse, dem Vorraum und dem Abstellraum konnte aufgrund der „Vermüllung“ nicht durchgeführt werden.

### 2.3.7 NEBENGEBÄUDE MIT GRILLPLATZ

Siehe auch Baubeschreibungen in den Anlagen.

- Fundament:** Flachgründung aus Beton.  
**Wände:** Massivbauweise, verputzt und gemalt, Trennwand zwischen Umkleiden und Gerätelager aus Holz.  
**Decke/Dach:** Flachdachkonstruktion aus Holz, lt. Herrn Oman mit Kupferblech-Dacheindeckung, Attika mit Kupferblechabdeckung und mit Holz verkleidet, Fallrohr im Südosten, Dachuntersicht mit Holz verkleidet (tlw. schadhaft).  
**Allgemein:** Außenwasserhahn mit Steintrog im Südosten, kein Strom/Lichtstrom installiert.
- Grillplatz:** Boden mit Waschbetonplatten befestigt, gemauerter Grillkamin mit Kaminabzug über die Dachfläche.
- Umkleiden:** 3 Umkleiden: Betonboden, Holztüren mit horizontalen Holzlatten.
- Gartengeräte:** Betonboden, Holzwerkstofftüren mit glattem Türblatt (furniert) und Stahlzarge.

### 2.3.8 AUSSENANLAGEN

Zum Bewertungsstichtag werden die Außenanlagen/Freiflächen der beiden Liegenschaften als Einheit genutzt, die Grundgrenzen innerhalb der Einfriedung sind in der Natur nicht ersichtlich.

- Einfriedung:** Bis auf die Straßenseite komplett eingefriedet, Großteils massive Mauern mit Ziegelabdeckung, tlw. Holz-Einfriedungselemente (siehe Baubescheide in den Anlagen), straßenseitig Waschbetontröge mit Bepflanzung, Zufahrt/Zugang offen.
- Befestigung:** Geh- und Zufahrtsflächen straßenseitig asphaltiert, Traufenpflaster, befestigte Sitzplätze, Gehwege und Poolumrandung mit Waschbetonplatten.
- Freiflächen:** Ebene Wiesenflächen, mit diversen Bäumen und Sträuchern bestockt, tlw. verwachsen/ungepflegt.
- Sonstiges:** *Lt. Herrn Oman für die straßenseitige Gartenbewässerung Wasserhahn/Absperrventil und Wasserzähler in Betonschacht mit Blechabdeckung vor dem Garagengebäude.*  
Mülltonnenbox aus Waschbeton mit Stahltüren, straßenseitig an der nordöstlichen Grundgrenze.  
Standbrunnen bzw. Wasserzapfsäule für den Garten in der Nähe der Poolanlage.
- Terrassen:** Bodenoberfläche mit Waschbetonplatten befestigt, Großteils vom Hausdach überdacht.
- Poolanlage:** Alu-Schwimmbecken (Profilblech), ca. 9,0 m x 4,0 m groß, Filteranlage/Dosieranlage im Kellerraum 4 des Wohngebäudes.  
*Lt. Herrn Oman liegt am Flachdach des Nebengebäudes ein schwarzer Schlauch zum Aufheizen bzw. für warmes Wasser für das Schwimmbecken.*

### 2.3.9 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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

#### **Gebäudeschäden/erforderliche Instandsetzungen:**

- Putzschäden/Ausblühungen an den Bauteilen durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss und dem Garagengebäude. Diese ergeben sich meist durch einfache Bauweise und/oder mangelnde Isolierung und Abdichtung.
- Feuchtflecken/Stockflecken an der Decke im Wohnbereich/EG durch Wassereintritt.
- Die sichtbaren und der Witterung ausgesetzten Holzkonstruktionen sind zum größten Teil stark abgewittert und schadhaft.
- Dazu kommen noch eine veraltete Elektrik und Installationstechnik, die sich nicht im heute erforderlichen Standard befindet.
- Die Holzfenster erfordern dringend Instandsetzungsmaßnahmen.
- Die Dacheindeckungen sind in den nächsten Jahren zu sanieren/erneuern (siehe auch Hinweis Punkt 2.3.4 Konstruktive Angaben und Gebäudetechnik - Eternit-Dacheindeckung).

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

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

Bei der Entstehung von Stockflecken spielen immer mehrere Faktoren eine Rolle:

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

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

Bei Wärmebrücken kann im Dämmmaterial Wasser kondensieren und so für zu viel Feuchtigkeit sorgen.

**Für die Erhaltung der Bausubstanz wurde seit der Errichtung des Wohngebäudes und des Garagengebäudes zu wenig getan, umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind in der nächsten Zeit erforderlich.**

**Dementsprechend ist der Nutzungsfaktor, und damit die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit, einzuschätzen (siehe Punkt 3.2.2.3 – Restnutzungsdauer und Nutzungsfaktor).**

### 3. GUTACHTEN

#### 3.1 ALLGEMEINES

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

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

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

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

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

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

#### **§ 4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

#### **§ 5 ERTRAGSWERTVERFAHREN**

#### **§ 6 SACHWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

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

### 3.2 SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

#### 3.2.1 VERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

#### 3.2.2.1 BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach den Grundsätzen des Vergleichsverfahrens 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 Spittal an der Drau**, und insbesondere im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Liegenschaften ergibt.

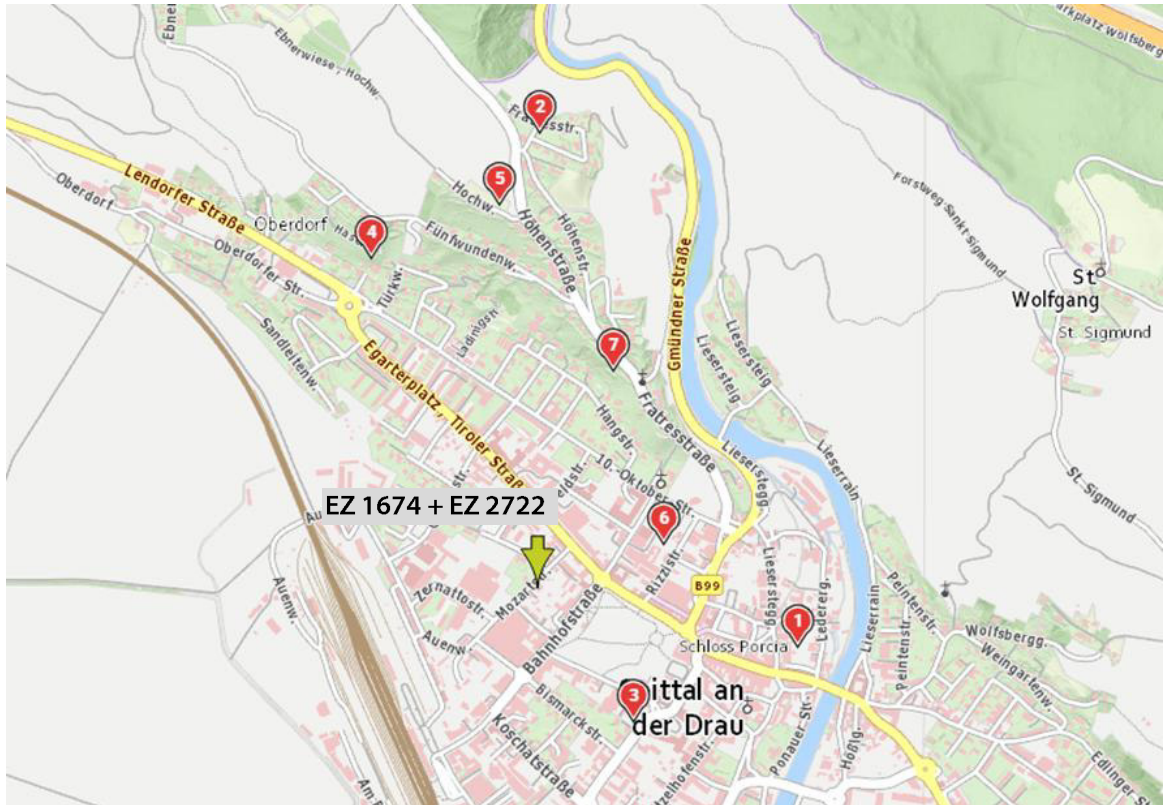


Abbildung 5: VERGLEICHSPREISE

Quelle: © GoogleMap

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

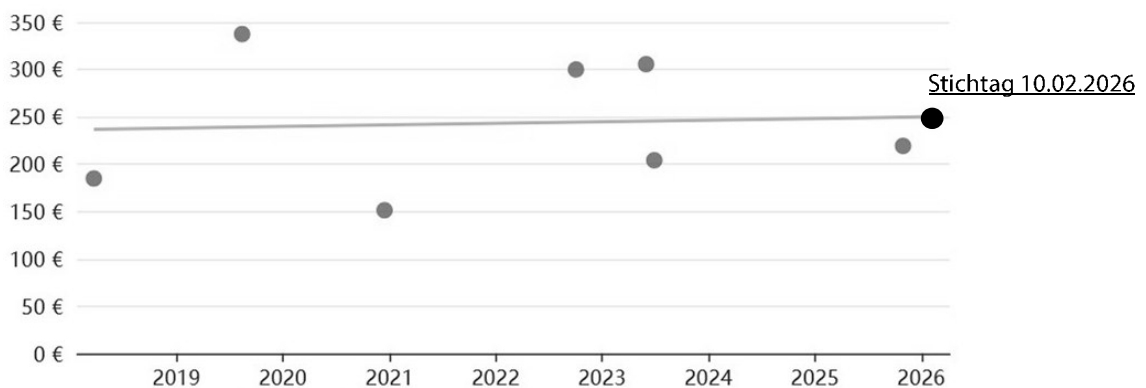


Abbildung 6: REGRESSIONSGERADE

Quelle: © immonet.ZT

Die aus den erhobenen Vergleichspreisen errechnete **jährliche Veränderung** (Veränderung/Valorisierungsfaktor 2018-2026) laut Regressionsgerade beträgt demnach + **0,7 %**.

Zur Ableitung des Preisbildes wurden **7 Kaufabschlüssen, korrigiert zum Stichtag 10.02.2026 mit der jährlichen Veränderung/Valorisierungsfaktor von + 0,7 %**, im freien Liegenschaftsverkehr herangezogen:

NR	GBNR	TZ Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Val. Kaufpreis [€]	Val. Preis/m2 [€]
1	Spittal an der Drau	3248 2018	23.03.2018	200/10	878,00	162.430,00	171.398,69	195,21
2	Spittal an der Drau	206 2026	30.10.2025	992/19	821,00	180.000,00	180.355,33	219,68
3	Spittal an der Drau	2993 2023	01.06.2023	838/70	1.024,00	313.000,00	318.908,81	311,43
4	Spittal an der Drau	3662 2023	29.06.2023	915/2	7.100,00	1.450.000,00	1.476.594,98	207,97
5	Spittal an der Drau	6405 2022	03.10.2022	970/3	1.000,00	300.000,00	307.049,06	307,05
6	Spittal an der Drau	5583 2019	14.08.2019	947/21	1.482,00	500.000,00	522.730,26	352,72
7	Spittal an der Drau	1640 2021	15.12.2020	952/1	1.189,00	180.000,00	186.495,95	156,85

Aus den herangezogenen Kaufabschlüssen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert für **Bauland-Preise von 250,13/m<sup>2</sup>**.

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 € 250,00/m<sup>2</sup>** festgesetzt.

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 1674: 892,00 m<sup>2</sup>**

Bodenwert EZ 1674	892,00 m <sup>2</sup> x € 250,00	€ 223.000,00
-------------------	----------------------------------	--------------

**Gesamtfläche EZ 2722: 548,00 m<sup>2</sup>**

Bodenwert EZ 2722	548,00 m <sup>2</sup> x € 250,00	€ 137.000,00
-------------------	----------------------------------	--------------

### 3.2.2.2 FLÄCHENAUFSTELLUNG - WOHNGEBÄUDE

Im gegenständlichen Fall werden die zu bewertende Gebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet.

**Definition:**

Nutzfläche/Wohnnutzfläche: Summe der Flächen aller Rauminnenbereiche.

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

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

<b>KELLERGECHOSS</b>	
Vorraum	25,86 m <sup>2</sup>
Keller 1	12,50 m <sup>2</sup>
Keller 2	27,75 m <sup>2</sup>
Heizraum	11,39 m <sup>2</sup>
Öllagerraum	9,56 m <sup>2</sup>
Keller 3	19,67 m <sup>2</sup>
Keller 4	34,68 m <sup>2</sup>
<b>SUMME KELLERGECHOSS</b>	<b>141,41 m<sup>2</sup></b>

<b>ERDGESCHOSS</b>	
Windfang	4,62 m <sup>2</sup>
WC-Ordination	1,60 m <sup>2</sup>
Warteraum	11,43 m <sup>2</sup>
Ordination	22,05 m <sup>2</sup>
Röntgen	2,34 m <sup>2</sup>
Diele, WC, Wohnraum	66,70 m <sup>2</sup>
Essen	10,89 m <sup>2</sup>
Küche	9,43 m <sup>2</sup>
<b>SUMME ERDGESCHOSS - ORDINATION UND WOHNEN</b>	<b>129,06 m<sup>2</sup></b>
Garage	33,00 m <sup>2</sup>
Schleuse	1,64 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,82 m <sup>2</sup>
<b>SUMME ERDGESCHOSS - GARAGENGEBÄUDE</b>	<b>39,45 m<sup>2</sup></b>

<b>DACHGESCHOSS</b>	
Vorraum	11,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,00 m <sup>2</sup>
Vorraum + WC	2,60 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	11,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18,70 m <sup>2</sup>
Badzimmer 2	7,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	8,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	11,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	10,65 m <sup>2</sup>
<b>SUMME DACHGESCHOSS</b>	<b>92,07 m<sup>2</sup></b>

### 3.2.2.3 RESTNUTZUNGSDAUER UND NUTZUNGSFAKTOR - WOHNGEBÄUDE

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

**Bei Anbauten/Zubauten** kann bei der Berechnung der Restnutzungsdauer von einer **durchschnittlichen Bestandsdauer des gesamten Gebäudes** ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der **Nutzungsfähigkeit (NF-Verfahren)** bestimmt - es gilt die jeweils schlechtere Einordnung.

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

Da der **Nutzungsfaktor NF** die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, ist eine **Wertminderung auf Grund des Zustandes zusätzlich nicht zwingend erforderlich**.

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

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

A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	NUTZUNGSFAKTOR NF
1/2	3/4	3	3,5

**Bewertungsjahr:** 2026  
**Bestandsdauer (BJ 1970):** 56 Jahre  
**Nutzungsfähigkeit NF:** 3,5 (beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben/gesichert)  
**Gewöhnliche Nutzungsdauer:** 80 Jahre

$56/80 = 70,00\%$  (= relatives Alter in %), ergeben lt. NF-Tabelle bei 3,5 NF 36 % RND:  
 $0,36 \times 80 = 28,80$  Jahre RND.

**Restnutzungsdauer:** 29 Jahre  
**Fiktives Alter:** 51 Jahre

### 3.2.2.4 NEUBAUWERT – BAUWERT

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten **einschließlich Umsatzsteuer**, da im gegenständlichen Fall der potenzielle Käufermarkt bei Privatpersonen, die die Umsatzsteuer zu tragen haben, zu sehen ist.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes, in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach dem Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach §10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

#### **Empfehlungen der Herstellkosten für Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – 1. Quartal 2025:**

Empfehlungen der Herstellkosten - Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung Kosten (inkl. Ust.) pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1		2		3	
	normal		gehoben		hochwertig	
Wien	← (-) € 3.300	interpolieren	€ 4.000	interpolieren	€ 5.300	(+ +) →
Kärnten	← (-) € 2.700	interpolieren	€ 3.100	interpolieren	€ 3.700	(+ +) →

#### **Stadt-Land-Gefälle:**

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

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

#### **Ausstattungsqualität - Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden:**

**einfach:**  
Mindestausstattung für Wohnzwecken, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

**normal:**  
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

**gehoben:**  
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponente und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

**hochwertig:**  
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponente.

# Ausstattungsqualität

## Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,0	0,25
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metaldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	1,0	0,08
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,0	0,09
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,5	0,12
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	2,0	0,08
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2,0	0,12
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,5	0,06
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1,5	0,11
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,5	0,18
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	1,5	0,14
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,0	0,04
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,8	0,03
<b>Gesamt</b>	100					<b>1,30</b>
<b>Einstufung:</b>						
normal						1,00
normal bis gehoben						1,00 - 2,00
gehoben						2,00
gehoben bis hochwertig						2,00 - 3,00
hochwertig						3,00

Quelle: Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

<b>Ermittlung eines Richtwertes für Herstellkosten - Stichtag 10.02.2026</b>			
		Quartal 1/2025	Quartal 4/2025
Baupreisindex 2020 für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt:		135,5	136,8
Einstufung der baulichen Ausstattungsqualität	€/m <sup>2</sup> WNFL		€/m <sup>2</sup> WNFL
Ausstattung für Wohnzwecke -normale Ausführung	1,00	2.700,00	2.725,90
Ausstattung für Wohnzwecke -gegenständliche Ausführung	1,30	2.820,00	2.847,06
<b>Stadt-Land-Gefälle in %</b>	95,00	2.679,00	<b>2.704,70</b>
<b>Ermittelter Richtwert für Herstellkosten €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche WNFL zum Stichtag</b>			<b>2.705,00</b>
<small>Vgl Popp, Empfehlungen für Herstellkosten 2025, SV-Heft 3/2025  Der ermittelte Richtwert für Herstellkosten gilt für Hauptgeschosse des Bewertungsobjektes. Nebengeschoss (Keller etc) sind gesondert zu berücksichtigen und liegen bei ca. 40% bis 70 % der Herstellkosten der Hauptgeschosse. Eine Alterswertminderung und Kosten für die Behebung von Baumängel und -schäden sind gesondert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.</small>			

Quelle: Liegenschaftsbewertung 4/2023; Ergänzung SV-Laggner

**Im gegenständlichen Fall wird das zu bewertende Wohngebäude nach der Nutzfläche/Wohnnutzfläche bewertet, inklusive der unselbständigen Bestandteile: Zentralheizung, gemauerter Kamin, Balkon, Terrassen, Außentreppe, Sanitärausstattungen, Elektroinstallationen und samt Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.**

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausstattung und Bauweise, und der USt. von 20 %, werden im gegenständlichen Fall € 2.705,00/m<sup>2</sup> als Richtpreis für das Erdgeschoss angesetzt.

Für das Dachgeschoss werden 110 % (inkl. Dachboden/Dachstuhl und Dacheindeckung), für das Kellergeschoss 50 % und für das Garagengebäude 60 % vom Richtpreis angesetzt.

**Bei diesem Objekt handelt es sich um ein großzügig gebautes Wohngebäude mit Ordinationsräumen.**

**Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes** liegt die Überlegung zu Grunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren gehen, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte. **Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Herstellkosten berechnet.**

**Demnach ergeben sich folgende Normalherstellkosten/Bauwerte für das Wohngebäude:**

Kellergeschoss:	141,41 m <sup>2</sup>	x	1.352,50	€	191.257,03
Erdgeschoss:	129,06 m <sup>2</sup>	x	2.705,00	€	349.107,30
Dachgeschoss:	92,07 m <sup>2</sup>	x	2.975,50	€	273.954,29
Garagengebäude:	39,45 m <sup>2</sup>	x	1.623,00	€	64.027,35
<b>NEUBAUWERT</b>				€	<b>878.345,96</b>
Wertminderung (linear/NF Verfahren; 51/80*100) 63,75 % vom Neubauwert				€	-599.945,55
<b>ZWISCHENSUMME</b>				€	<b>318.400,41</b>
Verlorener Bauaufwand:				€	
6,00 % von 878.345,96 (Herstellkosten)				€	-52.700,76
<b>BAUWERT</b>				€	<b>265.699,65</b>
<b>Gerundeter BAUWERT</b>				€	<b>265.700,00</b>

### Zur Plausibilisierung der Herstellkosten/Neubauwert:

Laut **BKI BAUKOSTEN 2025** - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude - belaufen sich die durchschnittlichen Normalherstellkosten in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser, **unterkellert, mittlerer Standard, inkl. USt., auf € 2.540,00 bis 3.590,00/m<sup>2</sup> NFL.**

Der Regionenfaktor für Kärnten/Österreich wird für **2025** mit 1,103 angegeben.

Die Normalherstellkosten **inkl. USt.** sind demnach zwischen **€ 2.802,00 bis € 3.960,00/m<sup>2</sup> NFL.**

Die bei der gegenständlichen Bewertung angesetzten **Herstellkosten** von umgerechnet **€ 3.683,00/m<sup>2</sup> NFL** (Neubauwert Wohngebäude ohne Garagengebäude € 814.318,61/221,13 m<sup>2</sup> NFL ohne Kellerflächen) liegt somit im Preisband der durchschnittlichen Normalherstellkosten.

#### 3.2.2.5 AUSSENANLAGEN

##### 3.2.2.5.1 EZ 1674 + EZ 2722

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Gartengestaltung, **Nebengebäude mit Grillplatz, Poolanlage, usw.**) werden von der Sachverständigen mit **10,0 %** des Bauwertes pauschal angesetzt.

Bauwert: 265.700,00/100\*10,0 € 26.570,00

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 26.600,00
--------------------------------------	-------------

##### 3.2.2.5.2 EZ 1647

Die Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung, Gartengestaltung, **Nebengebäude mit Grillplatz, Poolanlage, usw.**) werden von der Sachverständigen entsprechend der einzelnen Grundbuchskörper getrennt angesetzt.

Gerundeter BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 23.600,00
--------------------------------------	-------------

##### 3.2.2.5.3 EZ 2722

Die Außenanlagen (Einfriedung) werden von der Sachverständigen entsprechend der einzelnen Grundbuchskörper getrennt angesetzt.

BAUWERT der AUSSENANLAGEN	€ 3.000,00
---------------------------	------------

### 3.2.3 SACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

#### 3.2.3.1 EZ 1647 + EZ 2722

Bodenwert	€ 360.000,00
Bauwert Wohngebäude	€ 265.700,00
Bauwert Außenanlagen	€ 26.600,00

<b>SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 1674 und EZ 2722</b>	<b>€ 652.300,00</b>
--	---------------------

#### 3.2.3.2 EZ 1647

Bodenwert	€ 223.000,00
Bauwert Wohngebäude	€ 265.700,00
Bauwert Außenanlagen	€ 23.600,00

<b>SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 1674</b>	<b>€ 512.300,00</b>
--------------------------------------	---------------------

#### 3.2.3.3 EZ 2722

Bodenwert	€ 137.000,00
Bauwert Außenanlagen	€ 3.000,00

<b>SACHWERT LIEGENSCHAFT EZ 2722</b>	<b>€ 140.000,00</b>
--------------------------------------	---------------------

### 3.3 ERGEBNIS

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

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

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

**Der Sachwert entspricht nicht immer direkt dem Verkehrswert.**

#### 3.3.1 EZ 1674 + EZ 2722

Folgende Faktoren sind zur Berücksichtigung der Marktsituation einzubeziehen:

- Der vorgefundene Bau- und Erhaltungszustand und die damit erforderlichen Reparaturarbeiten und notwendigen Instandsetzungen – siehe **Punkt 2.3.9 Bau- und Erhaltungszustand**.
- Das Wohngebäude entspricht nicht dem heutigen Baustandard und der Energieeffizienz (Fenster, keine Fassadendämmung - kein Energieausweis).
- Die erforderlichen Entrümpelungs- und Entsorgungskosten, sowie der schlechte Gesamteindruck.
- Die Eternit-Dacheindeckungen mit Asbestfasern.

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

Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)					
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
	0%	0 - 10 %	10-20 %	30 - 40 %	55%
<b>Marktanpassungsabschlag</b>		<b>5%</b>			

##### 3.3.1.1 VERKEHRSWERT EZ 1674 + EZ 2722

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3.1	€ 652.300,00
Abzüglich Wertabschlag 5 %	€ <u>-32.615,00</u>
<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 619.685,00</b>

**Der gerundete VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 1674, (1/1-Anteile), B-LNr 3 und EZ 2722, (1/1-Anteile), B-LNr 1, beide KG 73419 Spittal an der Drau, beträgt zum Bewertungsstichtag 10.02.2026**

**€ 620.000,00**

In Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro

### 3.3.2 EZ 1674

Der Wertabschlag von **rund € 32.600,00** für die gesamte Liegenschaft betrifft die Bebauung, daher wird im gegenständlichen Fall auch für die EZ 1674 alleine dieser Wert als Abschlag für die Marktanpassung angesetzt.

#### 3.3.2.1 VERKEHRSWERT EZ 1674

Sachwert gemäß Punkt 3.2.3.2	€ 512.600,00
Abzüglich Wertabschlag	<u>€ -32.600,00</u>
Verkehrswert	€ 480.000,00

**Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 1674, (1/1-Anteile), B-LNr 3,  
KG 73419 Spittal an der Drau, beträgt zum Bewertungsstichtag 10.02.2026**

**€ 480.000,00**

In Worten: vierhundertachtzigtausend Euro

### 3.3.3 EZ 2722

Im gegenständlichen Fall sind in der Sachwertberechnung alle Eingangsdaten entsprechend der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag berücksichtigt worden.

Der ermittelte Sachwert entspricht daher nach der Meinung, den Recherchen und der Markterfahrung der Sachverständigen den aktuellen Marktverhältnissen und erfordert keine weitere Anpassung.

#### 3.3.3.1 VERKEHRSWERT EZ 2722

**Der gerundete VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 2722, (1/1-Anteile), B-LNr 1,  
KG 73419 Spittal an der Drau, beträgt zum Bewertungsstichtag 10.02.2026**

**€ 140.000,00**

In Worten: einhundertvierzigtausend Euro

Pusarnitz, am 15.05.2026



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

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

4.1 FOTODOKUMENTATION

Lageplan

Grundrisse und Schnitte

Baubescheide und Baubeschreibungen

Abgaben: Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalgebühr und Abfallgebühr

Angaben zu den Einheitswerten vom zuständigen Finanzamt.