



Alois Maier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Immobilien,
A-9063 Maria Saal, Trattenweg 6,
Telefon 04223 3234/Handy 0664 73481378, e-mail: maialo@hotmail.com

Bestellt mit Bescheid vom 9. 7. 1996, Zl. JV 2999-5/95, zertifiziert bis zum 15. 8. 2026

Geschäftszahl des Gerichtes
4 E 46/25i

Auftraggeber: **Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan**
Gerichtsstraße 9
9300 St. Veit an der Glan

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei: EG Bahnhofstraße 18 (EZ 231 KG 74302)
KIM Ktn. Immobilienmanagement GmbH
Ramsauerstraße 25
9020 Klagenfurt am Wörthersee

vertreten durch: Mag. Ulrich Nemeč, RA, St. Veiter Ring 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtete Partei: **Neosino GmbH, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach**

wegen: **€ 57.133,88 samt Anhang**
(Zwangsversteigerung einer Liegenschaft)

BEWERTUNGSGUTACHTEN



betreffend der Miteigentumsanteile B-LNR 7 der Liegenschaft
EZ 231 GB 74302, Friesach

Verkehrswert der
Liegenschaftsanteile:

€ 292.500,00

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	KURZÜBERSICHT	3
1.2	ZUSAMMENFASSUNG	3
1.3	AUFTRAG	3
1.4	ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5	VORBEMERKUNG.....	4
1.6	BEWERTUNGSSTICHTAG.....	6
1.7	GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS.....	6
1.8	KURZGUTACHTEN	7
2	BEFUND	9
2.1	LAGE UND ERSCHLIESSUNG.....	9
2.2	GRUNDBESITZ.....	9
2.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
2.4	DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN	10
2.5	FLÄCHENWIDMUNG	10
2.6	NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE	10
2.7	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG.....	10
2.8	DIE WOHNHAUSANLAGE.....	11
2.9	WOHNUNGSEIGENTUM	11
2.10	BESCHREIBUNG MITEIGENTUMSANTEIL B-LNR 7	12
2.11	VERSORGUNGSANSCHLÜSSE	13
2.12	VERWALTUNG	14
2.13	EINHEITSWERT/ÖFFENTLICHE ABGABEN	14
2.14	ENERGIEAUSWEIS.....	14
2.15	HORA	15
2.16	MOBILFUNKANLAGEN	15
2.17	Altlasten/Verdachtsflächen.....	16
3	GUTACHTEN UND BEWERTUNG.....	17
3.1	ALLGEMEINES	17
3.2	ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	17
3.3	ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
3.4	ZUM SACHWERTVERFAHREN	18
3.5	BEWERTUNG.....	20
3.5.1	SACHWERTVERFAHREN	20
3.5.2	BODENWERT.....	20
3.5.3	GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT	22
3.5.4	Sachwert der Liegenschaft	23
3.6	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	23
3.6.1	BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES.....	24
3.6.2	VERKEHRSWERT.....	25
4	ANLAGENVERZEICHNIS.....	26

1 ALLGEMEINES

1.1 KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan Gerichtsstraße 9 AT 9300 St. Veit an der Glan
Liegenschaft	Wohnungseigentum Bahnhofstraße 18 AT 9360 Friesach Einlagezahl 231, Grundbuch Friesach (74302), Bezirksgericht Sankt Veit an der Glan
Stichtag	14.01.2026

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

1.2 ZUSAMMENFASSUNG

Sachwert	443.072,49
Ertragswert	292.527,61
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	292.527,61
Verkehrswert gerundet	292.500,00

1.3 AUFTRAG

An den Sachverständigen erging der Auftrag, den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile B-LNR 7 der Liegenschaft EZ 231 GB 74302, Friesach zu ermitteln. In Durchführung dieses Auftrages wurde die Liegenschaft am 14.01.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr im Beisein von Herrn Gerhard Möser als Vertreter der verpflichteten Partei und von Herrn Werner Ferk als Vertreter der betreibenden Partei (bis ca. 10,30 Uhr) besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

1.4 ZWECK DES GUTACHTENS

ist die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren G. Zl. 4 E 46/25i des Bezirksgerichtes Sankt Veit an der Glan.

1.5 VORBEMERKUNG

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden und zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen und dem damit verbundenen Informationsstand. Es wird unterstellt, dass sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und die Bauausführung konsensgemäß erfolgt ist. Sollten nachträglich wertrelevante Umstände bekannt werden, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und die Anpassung seiner Meinung vor.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Zu bemerken ist auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfalle jederzeit, insbesondere kurzfristig – am Markt realisierbar ist. Erfahrungsgemäß liegt der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis innerhalb einer Streuung von plus/minus 15 % des ermittelten Verkehrswertes. Ein zu erzielender Kaufpreis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Bandbreite liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

Der Bewertung werden die Flächenangaben laut Grundbuchsatzug ungeprüft zu Grunde gelegt, auch wird für die Richtigkeit von Maßangaben in Plänen nicht gehaftet. Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Verlauf etwaiger vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen wurde nicht untersucht. Ebenso wurden bodenmechanische Untersuchungen, Untersuchungen auf Schädlingsbefall und auf Vorhandensein schadstoffbelasteter Materialien und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude nicht durchgeführt. Das Gutachten stellt daher keine technische Expertise dar.

Allfällige mündliche, dem Gutachten zu Grunde liegende Behördenauskünfte werden als richtig angenommen. Eine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte kann jedoch nicht übernommen werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie bekannt gegeben werden. Bei Baulichkeiten wird davon ausgegangen, dass es sich um kein Superädifikat handelt.

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht aus Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

Die Liegenschaft scheint im Verzeichnis der Altlasten nicht auf. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften, die üblicherweise nicht der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Erzielung von Erträgen oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen, da die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges besteht.

Erwerber solcher Liegenschaften wird empfohlen, fachlichen Rat einzuholen, da die Aspekte der Vorsteuerabzugsmöglichkeit bzw. Vorsteuerberichtigung immer von der subjektiven Situation des Erwerbers abhängig sind.

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zu dem in Pkt. 3. 2. genannten Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18 a UrhG bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

1.6 BEWERTUNGSTICHTAG

Die Wertermittlung erfolgt per 14.01.2026.

1.7 GRUNDLAGEN DES BEFUNDES UND DES GUTACHTENS

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 14.01.2026 in der Zeit von 10,00 Uhr bis 11,00 Uhr,
- Grundbuchsauszug der Liegenschaft EZ 231 GB 74302, Friesach vom 9. 12. 2025,
- Nutzwertgutachten Arch. DI R. A. Germ vom 8. 3. 2001, zur Verfügung gestellt seitens der Hausverwaltung, Herrn Werner Ferk,
- Kagis – Basiskarten Ortsplan, Farb-Luftbild, Kataster, Widmungsinformation,
- Erhebungen beim Stadtgemeindeamt Friesach,
- Internetrecherche Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas, Senderkataster, HORA, lärminfo.at und ZT-Datenforum,
- Erhebungen beim Grundbuch Sankt Veit an der Glan und Finanzamt Österreich,
- *Liegenschaftsbewertungsgesetz* vom 19. März 1992, BGBl. Nr. 150/92,
- *Immobilienpreisspiegel 2018*, herausgegeben von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- *ÖNORM B 1802*, herausgegeben vom österreichischen Normungsinstitut,

- Rössler-Langner-Simon: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“,
- Literatur,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,
- „Liegenschaftsbewertungsakademie Graz“, Lehrgang 2008/2009, Skripten und Unterlagen.

1.8 KURZGUTACHTEN

Bezirksgericht Sankt Veit a. d. Glan 4 E 46/25i

Wegen:	Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum
Kurzbeschreibung:	Wohnungseigentum
GBNr.:	74302,
Grundbuch:	Friesach
EZ:	231
Grundstücksnr.:	252/1, 253, .159/3
BLNr.:	7
Liegenschaftsadresse:	Bahnhofstraße 18
PLZ/Ort:	9360 Friesach
Kategorie:	Wohnungseigentumsobjekt
Beschreibung (WE):	Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage in Friesach, direkt östlich des mittelalterlichen Stadtgrabens. Das Gebäude wurde Ende der 1980er Jahre errichtet und besteht aus 4 Wohnungen und der bewertungsgegenständlichen sonstigen selbständigen Räumlichkeit - ehemals ADEG-Geschäftslokal. Diese wurde nach 2015 zum derzeitigen Stand umgebaut. Durch die bestehende Grundrisslösung ist eine flexible Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten möglich. Neben den Nutzflächen ist dem Wohnungseigentumsobjekt noch Zubehör in Form von Kellerräumen und

Parkplätzen sowohl in der Tiefgarage als auch im Freien zugeordnet. Die Nutzflächen umfassen neben dem Empfangs-, Büro- und Kundenbereich Produktions- und Lagerflächen sowie Nebenräume und WC-Anlagen. Insgesamt mittlerer bis guter Bau- und Erhaltungszustand.

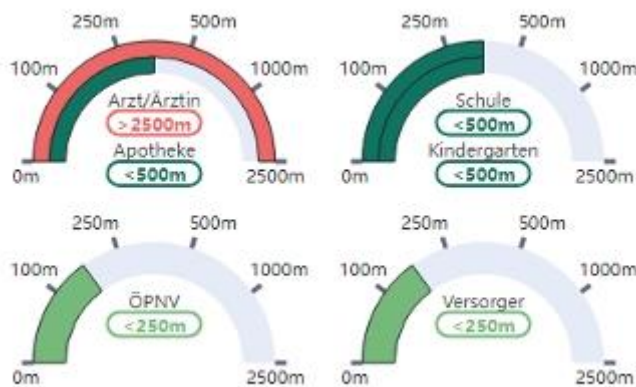
Grundstücksgröße:	2.348 m ²
Objektgröße:	514,55 m²
Anschlüsse:	Wasserversorgung – öffentl. Wasserversorgung Abwasserbeseitigung – öffentliches Kanalnetz Stromnetz der Kelag
Baubewilligung:	v. 26. 4. 1989, Zl. 153-9/107/1987/1988-1989
Benutzungsbewilligung:	Teilbenutzungsbewilligung v. 30. 9. 1992, Zl. 131-7/107/1987
Widmung:	Bauland - Geschäftsgebiet
Bestandsverhältnisse:	keine
Stichtag:	14.01.2026
Schätzwert:	€ 292.500,00
Beschreibung des Zubehörs:	kein Zubehör
Wert des Zubehörs:	kein Zubehör
Lasten:	keine
Sonstige Hinweise:	Die Objektgröße stellt die Nutzfläche der Wohnungseigentumseinheit lt. NWGA dar.

2 BEFUND

2.1 LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage in Friesach im direkten östlichen Anschluss an den mittelalterlichen Stadtgraben. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die Entfernung in die Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan beträgt ungefähr 25 km. Friesach ist der Hauptort des Metnitztales mit etwas unter 5.000 Einwohner.



2.2 GRUNDBESITZ

Der Gutsbestand der Liegenschaft besteht aus:

```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.159/3   G  GST-Fläche              1132
          G  Baufl. (10)         508
          G  Gärten (10)        624  Bahnhofstraße 18
252/1   G  GST-Fläche              829
          G  Baufl. (10)         14
          G  Gärten (10)        815
253     G  GST-Fläche              387
          G  Baufl. (10)         110
          G  Gärten (10)        277
GESAMTFLÄCHE                2348
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

Die Liegenschaftsanschrift ist Bahnhofstraße 18.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Grundbuchsauszug ist

7 ANTEIL: 59587/100000
Neosino GmbH (FN 443188y)
ADR: Bahnhofstraße 18, Friesach 9360
f 3931/2003 Wohnungseigentum an an Top. 1
i 3982/2015 IM RANG 3527/2015 Kaufvertrag 2015-10-29,
Aufsandungserklärung 2015-11-27 Eigentumsrecht
j gelöscht

Eigentümerin der Miteigentumsanteile.

2.4 DIENSTBARKEITEN/REALLASTEN

Dienstbarkeiten und Reallasten sind im Grundbuch nicht eingetragen. Auf die Geldlasten wird hingewiesen.

2.5 FLÄCHENWIDMUNG

Laut Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Friesach besteht die Flächenwidmung „Bauland – Geschäftsgebiet“.

2.6 NUTZUNG/PACHT- UND MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnungseigentumsobjekt wird von der Eigentümerin genutzt. Das Bestehen von Mietverhältnissen wurde nicht behauptet.

2.7 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft hat eine Rechteck ähnliche Flächenform und weist eine leichte Neigung nach Süden auf. Sie grenzt im Norden an die Bahnhofstraße als Aufschließungsstraße, im Osten und Süden an verbaute Nachbargrundstücke und im

Westen an den mittelalterlichen Stadtgraben. Auf der Liegenschaft befindet sich die Wohnhausanlage, Bahnhofstraße 18. Der Bereich nördlich des Gebäudes ist asphaltiert bzw. mit Betonsteinen belegt, der westliche Zufahrtsweg und der Bereich südlich des Gebäudes, der als Parkfläche in Verwendung ist, ist befestigt. Der übrige Bereich im Süden ist Grünfläche.

2.8 DIE WOHNHAUSANLAGE

Die Wohnhausanlage wurde im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsbescheid vom 26. 4. 1989, Zl. 153-9/107/1987/1988-1989 errichtet. Eine Teilbenutzungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 30. 9. 1992 erteilt. Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Unter-, Erd- und Obergeschoss, wobei sich im Untergeschoss Kellerräume und PKW-Abstellplätzen befinden. Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal und sind Obergeschoss sind eine Ordination und Wohnungen vorhanden. Der Dachstuhl ist als Pfettendachstuhl mit Kehlbalken und Ziegeldeckung ausgeführt. Über dem Innenhofbereich ist das Dach als Warmdach mit Schrägverglasung und Sicherheitsglas ausgeführt. Vertikale Erschließung des Gebäudes durch Betonstiegen mit Fliesenbelag vom Keller bis ins Obergeschoss. Die Heizung des Gebäudes wird mit einer Ölzentralheizung durchgeführt. Die Böden sind aus Kunststein, Keramik, PVC oder Parkett. In der Tiefgarage Betonsteinbelag ansonsten Betonböden in den Kellerräumen, feuerhemmende Metalltüren. Unter- und Erdgeschoss sind außen verputzt, das Obergeschoss ist mit Holz verkleidet. Das Gebäude weist einen dem Baualter entsprechenden mittleren bis guten Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.9 WOHNUNGSEIGENTUM

An der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet. Folgende Einheiten sind vorhanden

1 sonstige selbständige Räumlichkeit

4 Wohnungen.

Als Zubehör sind Abstellräume, Kellerabteile, PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage und im Freien sowie Dachbodenräume zugeordnet.

2.10 BESCHREIBUNG MITEIGENTUMSANTEIL B-LNR 7

Mit diesem Miteigentumsanteil ist das Wohnungseigentum an der sonstigen selbständigen Räumlichkeit (ehemals Geschäftslokal ADEG) verbunden.
Die Wohnungseigentumseinheit befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.
Nach Angaben des Herrn Möser wurden nach Erwerb im Jahre 2015 umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen, wie z. B. Umgestaltung des Eingangsbereiches und des Geschäftsraumes durch Anbringung von Zwischenwänden in Leichtbauweise (Gipskarton) bzw. Glas, Einbau von WC-Anlagen und Erneuerung der Heizung.

Laut Flächenermittlung des NWGA sind folgende Flächen vorhanden:

3.2 Nutzwertfeststellung Bahnhofstraße 18

TOP 1	Sonst. Selbst. Räumlichkeit	Fläche	Einzelnutzw Wohnung	Einzelnutzw Zubehör	Nutzwerte Summe	Nutzw. Einheit	% Anteil
EG	Nachtanlieferung						
EG	Lageraum						
EG	WC Anlage 1						
EG	WC Anlage 2						
EG	Personal						
EG	Garderobe						
EG	Büro						
EG	Vorraum						
EG	Geschäftsraum						
EG	Windfang 1						
	Windfang 2						
	Nutzfläche ADEG	514,55 m ²	1,10		566		
KG	Aggregaterraum 1	10,59 m ²		0,30	3		
KG	Aggregaterraum 2	8,40 m ²		0,30	3		
	Tiefgaragenplätze (1-7; 13)	8,00		2,00	16		
UG	Parkplätze - Hof (1-4)	4,00		1,00	4		
EG	Parkplätze - Strasse (1-6; 10-12)	9,00		1,50	14		
TOP1	Sonst. Selbständige Räumlichkeit					606	59,587%

- Nachanlieferung - Lagerraum mit Terrazzoboden, Wände verputzt, Rolltor, höher liegende Fenster,
- WC-Anlagen 1 und 2 mit Bodenfliesen, Wandfliesen auf ca. 1,90 m, Türen mit Metalltürstöcken, Waschbecken, Niederspül-WC sowie Dusche,
- Personal/Garderobe/Büro/Vorraum mit Teppich- bzw. Terrazzoboden,
- Windfang 1 und 2 sowie Geschäftsraum - dieser Bereich wurde grundlegend umgestaltet, beheizte Räume überall mit Deckenheizung.
- Das Eingangsportal ist in Alu ausgeführt, elektrische Türen, Abtrennung des Geschäftsraumes durch Trennwände in Leichtbauweise mit Gipskartonplatten.
- Empfangs-, Büro- und Kundenbereich mit Parkettboden, neue WC-Anlage mit Damen und Herren WC jeweils Bodenfliesen, Wände auf ca. 1,90 m verflies, ansonsten gefärbelt, Vorraum mit Waschbecken, WC-Raum mit Wandspül-WC, Bidet bzw. Pissoir, Personalküche mit Terrazzoboden, weiteres abgetrennt Produktions- und Lagerräume, mit Terrazzoboden, Wände teilweise verflies, Oberlichten.

Die als Zubehör zugeordneten Aggregaträume 1 und 2 befinden sich im Untergeschoss und haben Metalltüren, Betonboden, Wände Sichtbeton, teilweise verputzt.

Weiteres Zubehör sind die Tiefgaragenplätze 1 bis 7 und 13, die Parkplätze im Hof 1 - 4 sowie die Parkplätze an der Straße 1 bis 6 und 10 bis 12.

2.11 VERSORGUNGSANSCHLÜSSE

Wasserversorgung	-	öffentliche Wasserleitung
Abwasserbeseitigung	-	öffentliches Kanalnetz
Stromversorgung	-	Stromnetz der Kelag

2.12 VERWALTUNG

Die Verwaltung der Wohnhausanlage wird von der Firma KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH, Ramsauerstraße 25, 9020 Klagenfurt besorgt. Anlässlich der Befundaufnahme wurde von deren Vertreter, Herrn Werner Ferk das Nutzwertgutachten übergeben. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens wurden keine weiteren Informationen erteilt.

2.13 EINHEITSWERT/ÖFFENTLICHE ABGABEN

Laut Mitteilung des Finanzamtes Österreich beträgt der erhöhte **anteilige** Einheitswert des Miteigentumsanteiles B-LNR 7 der Liegenschaft EZ 231 GB 74302, Friesach zu Feststellungszeitpunkt 1. Jänner 2017 € 108.817,83. Bei der Stadtgemeinde Friesach bestehen laut Auskunft keine Zahlungsrückstände.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Das **Energieausweis**-Vorlage-Gesetz 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers einer Wohnung oder eines Gebäudes, beim Verkauf bzw. bei Vermietung einen Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter auszuhändigen. Dieser Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre alt sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Bei Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart. Ein Käufer oder Mieter kann unabhängig davon entweder sein Recht auf Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder aber selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus erwachsenen Kosten vom Verkäufer bzw. Bestandgeber fordern. Im gegenständlichen Fall wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

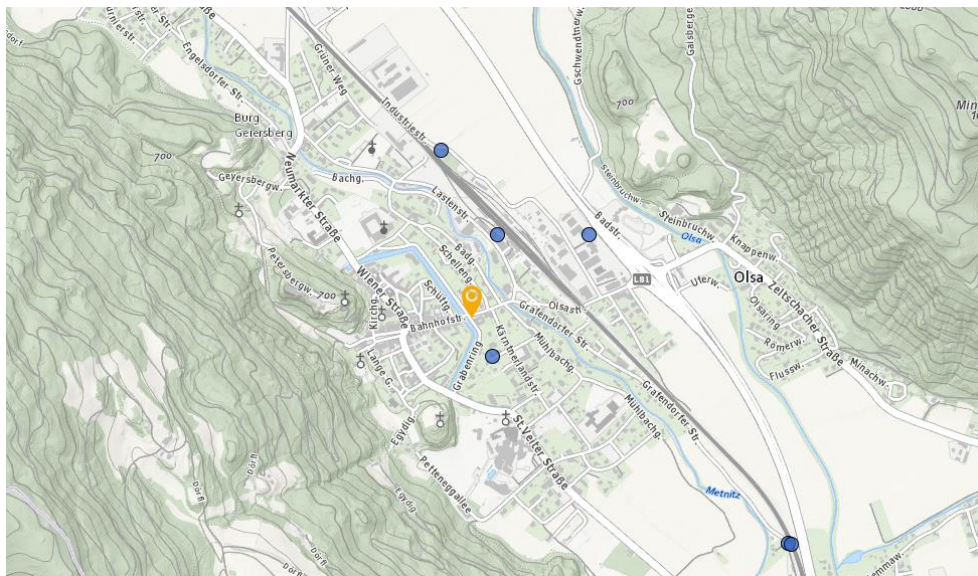
2.15 HORA

Nach HORA-PASS ist die Gefährdung der Liegenschaft durch Naturgefahren wie folgt gegeben:

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

2.16 MOBILFUNKANLAGEN

Im Nahbereich der Liegenschaft sind nach Abfrage der Internetseite "senderkataster.at" Mobilfunkanlagen nicht vorhanden.



- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

2.17 Altlasten/Verdachtsflächen

Die Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die Wertermittlung basiert daher auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreiten.

Erläuterung:

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 ALLGEMEINES

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 1992/150) ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ [L01] GB [L05] zu ermitteln.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u. 2. LBG).

3.2 ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung,

Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

3.3 ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft, abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten).

Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis von Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

3.4 ZUM SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der

wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück weitestgehend übereinstimmen. Differenzen sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale.

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.

Vom Herstellungswert sind die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängeln, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die wirtschaftliche Wertminderung wird insbesondere verursacht durch einen, den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbau (z. B. Grundriss, Gestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion etc.), eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung (verlorener Bauaufwand), die den neuen Anforderungen nicht entspricht, ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige, die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussende Umstände.

Der Abschlag der Wertminderung erfolgt in Prozenten des Herstellungswertes. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden (lineare Wertminderung oder Wertminderung nach Ross). Die Abschreibung nach Ross wird in der Wertermittlungspraxis verbreitet angewandt. Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertminderung auf Grund des Zustandes hat sich in der Praxis die Einteilung in Zustandsnoten als zweckmäßig ergeben. Im Einzelnen bedeuten diese

Zustandsnoten:	Wertminderung %
Note 1 neuwertig, mängelfrei	0,00
1,5	0,32
2 normal erhalten, nur übliche	2,49
2,5 Erhaltungsarbeiten	8,09

3	(deutlich) reparatur-(instandsetzungsbe-) bedürftig	18,17
3,5		33,09
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49
4,5		75,32
5	wertlos, abbruchreif	100,00

3.5 BEWERTUNG

Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen und das (die) angewendete(n) Verfahren.

Bedacht genommen wird auch auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Aus diesem wird der Verkehrswert abgeleitet.

3.5.1 SACHWERTVERFAHREN

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Wert der Gebäude und der Außenanlagen. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe erzielten bzw. erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände (siehe auch Grundsätzliches zum Vergleichswertverfahren).

Der Wert des Gebäudes wird aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand) ermittelt.

3.5.2 BODENWERT

Im Nahbereich der Liegenschaft werden nach den erhobenen Vergleichspreisen (Vergleichswertstatistik immo net ZT in der Beilage) Baugrundstücke um

Quadratmeterpreise zwischen rund € 46,00 und rund € 100,00 gehandelt, woraus sich ein Durchschnittswert von rd. € 75,00 ergibt. Allgemein wurden in der Stadtgemeinde Friesach Baugrundstücke im Jahr 2025 zwischen € 24,49 und € 88,63 gehandelt.



Mit Rücksicht auf Lage, Erschließung, Grundstücksform und Gestaltung sowie die bauliche Ausnutzung, wird der Bewertung der Durchschnittswert der erhobenen Grundstückswerte zu Grunde gelegt.

Grundstücke Nr. 253, 252/1, .159/3, Baugrundstücke

Bauland, Geschäftsgebiet, bebaut

176.100,00

2.348,00 m² Grundfläche à 75,00

40,41 % Abwertung (1)

-71.162,01

Grundstückswert

104.937,99

(1) Abwertung

40,41 % anteiliger Bodenwert

-71.162,01

Bodenwerte

104.937,99

3.5.3 GEBÄUDEHERSTELLUNGSWERT

Als Grundlage für die Berechnung des Herstellungswertes wird von den in der Zeitschrift "Sachverständige" des Hauptverbandes der öffentlich beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerten ausgegangen und werden die notwendigen Anpassungen (Indexsteigerung, noch fehlende Arbeiten und Baumängel) vorgenommen.

Die Berechnung erfolgt nach Nutzfläche laut Nutzwertgutachten.

Geschäftslokal

Baujahr 1990, Alter des Objektes 36 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 34 Jahre

Baukosten

Nutzflächen

514,55 m² à 1.250,00 643.187,50

Tiefgaragenplätze

8,00 Tiefgaragenplätze à 4.000,00 zum
Zeitwert 32.000,00

Parkplätze im Hof

4,00 KFZ-Abstellplätze im Freien à 800,00
zum Zeitwert 3.200,00

Parkplätze Straße

9,00 KFZ-Abstellplätze im Freien à 1.500,00
zum Zeitwert 13.500,00

Neubauwert 643.187,50

Baukosten zum Zeitwert 48.700,00

Objektkosten 691.887,50

Bauwert

Objektkosten 691.887,50

Neubauwert 643.187,50

55,00 % Wertminderung infolge Alter linear
mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5) -353.753,00

Bauwert zum Stichtag 14.01.2026 338.134,50

Bauwerte

338.134,50

3.5.4 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	104.937,99	
Bauwert	338.134,50	
Sachwert der Liegenschaft		443.072,49

3.6 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Grundlage des Ertragswertverfahrens bildet der Reinertrag der Liegenschaft (im Sinne der Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebsaufwand, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Abschreibungen und Mietausfallwagnis) ergibt. Dieser Reinertrag ist zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer (der Grundwert auf unbeschränkte Dauer, der Gebäudewert auf die Restnutzungsdauer) zu kapitalisieren, so dass sich daraus der Ertragswert der Liegenschaft ergibt. Die Bewirtschaftungskosten und das Ausfallwagnis werden mit 15 % angesetzt. Hinsichtlich des Liegenschaftszinssatzes wird auf die Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs verwiesen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG (Heft SV 2/2025):

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5-2,5%	1,5-3,5%	2,5-4,5%	3,5-5,5%
Büroliegenschaft	2,5-4,5%	3,5-5,5%	4,5-6,5%	5,0-7,0%
Geschäftsliegenschaft	3,0-5,0%	3,5-6,0%	5,0-6,5%	5,5-7,5%
Einkaufsz., Supermarkt	3,5-6,5%	4,5-7,0%	5,0-8,0%	5,5-8,5%
Transport, Logistik	4,0-6,0%	4,5-6,5%	5,0-7,0%	6,0-8,0%
Touristisch genutzt	4,5-7,0%	5,0-7,5%	5,5-8,0%	6,0-9,0%
Gewerblich genutzt	4,0-7,0%	4,5-7,5%	5,5-8,5%	6,5-9,5%
Industriliegenschaft	4,5-7,5%	5,0-8,0%	5,5-9,0%	6,5-10,0%
Landw. Liegenschaft		1,0% bis 3,5%		
Forstw. Liegenschaft		0,5% bis 2,5%		

Im gegenständlichen Fall wird ein Zinssatz von 6 % in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 34 Jahren angenommen.

Laut Immobilienpreisspiegel 2025 betragen die Mieten für Geschäftslokale im Bezirk St. Veit an der Glan

	1a-Lage			1b-Lage			Nebenlagen		
	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %
bis 60 m ²	9,81	9,87	0,58	8,13	8,17	0,45	4,53	4,50	-0,74
60-150 m ²	9,14	8,94	-2,19	7,49	7,59	1,34	3,54	4,05	14,41
über 150 m ²	7,97	8,81	10,56	5,53	5,48	-0,80	2,75	3,00	9,22

Auf Grund der gemischten Nutzung als Geschäfts-, Produktions- und Lagerflächen werden € 4,30 je Quadratmeter Nutzfläche als Mietzins angesetzt. Mieterlöse für die Parkplätze sind nicht anzusetzen.

3.6.1 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES

Geschäftslokal

34 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz 6,00 %

Jahresroherträge

Nutzflächen

514,55 m² à monatlich 4,30 (fiktiv) 26.550,78

Jahresrohertrag 26.550,78

15,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -3.982,62

0,50 % Erhaltungskosten von 643.187,50 -3.215,94

Jahresreinertrag 19.352,22

(2) Bewirtschaftungsaufwand

15,00 % Bewirtschaftungsaufwand und Ausfallwagnis -3.982,62

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 104.937,99, Verzinsung des Bodenwertes 6,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 34,00 Jahre, Kapitalisierungszins 6,00 %, Vervielfältiger 14,36814

Jahresreinertrag	19.352,22	
Verzinsung des Bodenwertes	-6.296,28	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	13.055,94	
Zwischensumme	187.589,62	
anteiliger Bodenwert	104.937,99	
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00	
Ertragswert	292.527,61	
Ertragswert der Liegenschaft		
Ertragswerte	292.527,61	
Ertragswert der Liegenschaft		292.527,61

**Der Ertragswert des Miteigentumsanteiles B-LNR 7 der Liegenschaft
EZ 231 GB 74302, Friesach beträgt
daher € 292.527,61.**

3.6.2 VERKEHRSWERT

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

Nachdem es sich bei dem zu bewertenden Liegenschaftsanteil um ein gewerblich genutztes Objekt handelt, wird für einen allfälligen Käufer eher ein zu erzielender Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein. Der Verkehrswert wird daher mit dem Ertragswert festgesetzt. Da alle relevanten Umstände bereits bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt wurden, kann eine Marktanpassung unterbleiben.

Sachwert	443.072,49
Ertragswert	292.527,61
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	292.527,61

Verkehrswert zum 14.01.2026 (gerundet) 292.500,00

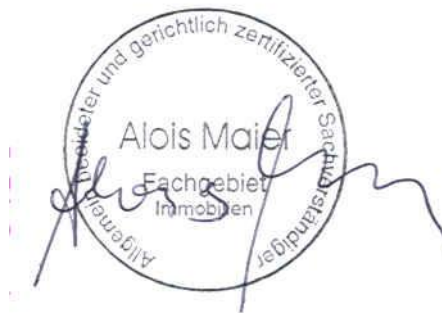
**Der Verkehrswert des Miteigentumsanteiles B-LNR 7 der
Liegenschaft**

EZ 231 GB 74302, Friesach beträgt gerundet

€ 292.500,00.

Maria Saal, 4. Februar 2026

Der Sachverständige:



4 ANLAGENVERZEICHNIS

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Katasterplan
- 4.3. Ortsplanausschnitt
- 4.4. Farbluftbild
- 4.5. Widmungsinformation
- 4.6. HORA-Pass
- 4.7. Senderkataster
- 4.8. Wohnungseigentumsvertrag
- 4.9. Sachbeschluss 5 Msch 2/01i
- 4.10. Nutzwertgutachten
- 4.11. Planablichtungen
- 4.12. Information Einheitswert
- 4.13. Vergleichswertstatistik
- 4.14. Fotodokumentation