



BAUMEISTER ING. MARTIN HILZHOFER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

9241 Wernberg, Tulpenweg 5

Tel. (0664) 923 83 36

E-Mail: hilzhofer.baumeister@gmx.at

An

Mag. Alexander Jelly

Postgasse 2

9500 Villach

Wernberg am 30.01.2025

Wertermittlungsgutachten unbebautes Grundstück

AUFTRAG und ZWECK Ermittlung des Verkehrswertes an der Liegenschaft
EZ 493, Grundbuch 75459 Wollanig, BG Villach, ein
unbebautes Grundstück in A-9500 Wollanig

AUFTRAGGEBER Mag. Alexander Jelly
Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter der
DSM Holding GmbH 41 S 93/24k – LG Klagenfurt

Postgasse 2
9500 Villach

<p>Baumeister Ing. Martin Hilzhofer</p>	<p>41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück</p>	<p>Seite 2 von 22</p>
---	---	-----------------------

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

1.	GRUND UND ZWECK DES GUTACHTENS SOWIE FORMALER AUFBAU.....	3
2.	BEFUND.....	4
3.	GUTACHTEN.....	7
4.	WERTERMITTLUNG.....	8
5.	ZUSAMMENFASSUNG.....	12
6.	SCHLUSSBEMERKUNG.....	13
7.	FOTODOKUMENTATION U. ANLAGEN.....	14

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 3 von 22
-------------------------------------	---	----------------

1. GRUND UND ZWECK DES GUTACHTENS SOWIE FORMALER AUFBAU

AUFTRAG UND ZWECK DES GUTACHTENS

Herr Mag. Alexander Jelly, Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter der DSM Holding GmbH, Postgasse 2 in 9500 Villach, erteilt dem unterzeichnenden Sachverständigen den Auftrag zur Bewertung des Verkehrswertes an der Liegenschaft EZ 493, KG 75459 Wollanig, BG Villach, ein unbebautes Grundstück in 9500 Wollanig.

Eine Wertermittlung in elektronischer Ausfertigung über den Verkehrswert der Liegenschaft, repräsentiert durch ein unbebautes Grundstück ist zu erstatten.

BEWERTUNGSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 28. Jänner 2025 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung der Liegenschaft.

BEFUNDAUFNAHME

Die Befundaufnahme wurde am 28.01.2025 vom unterzeichnenden Sachverständigen selbstständig und ohne Anwesenheit sonstiger Beteiligter vorgenommen.

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

- Die Befundaufnahme vom 28. Jänner 2025
- Erhaltener Grundbuchsauszug vom 04.09.2024
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Literatur:
- Heimo Kranewitter: "Liegenschaftsbewertung" 7. völlig überarbeitete Auflage

<p>Baumeister Ing. Martin Hilzhofer</p>	<p>41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück</p>	<p>Seite 4 von 22</p>
---	---	-----------------------

- Immobilien Preisspiegel 2006 bis 2024
- Elektronisch durchgeführte Marktanalysen

VORBEMERKUNGEN

Bodenmechanische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

2. BEFUND

GUTSBESTAND

Einlagezahl:	493	
Grundbuch:	75459 Wollanig	
Bezirksgericht:	Villach	
Bestand:	Grundstück 622/7	
	GST – Fläche	1.936 m ²
	<u>Gärten (10)</u>	<u>1.936 m²</u>
	Gesamtfläche	1.936 m²
Postanschrift:	unbebautes Grundstück – Nähe Unterwollaniger Straße 82	
Eigentümer:	Anteil 1/1 – DSM Holding GmbH (FN 522336t) Europaplatz 3 in 9220 Velden am Wörthersee	

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 5 von 22
-------------------------------------	---	----------------

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Liegenschaft mit den Grundstücksnummern 622/7 befindet sich im der Nähe der Unterwollaniger Straße 82 in 9500 Villach – Wollanig. Die Liegenschaft ist als unbebautes Grundstück zu bezeichnen, nachdem diese zum Bewertungsstichtag nicht bebaut ist.

Die zu bewertende Liegenschaft hat einen unregelmäßigen „annähernd“ rechteckigen Grenzverlauf. Das Grundstück hat in Natura eine Neigung womit dieses als nicht gerade zu bezeichnen ist.

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Stadtgebiet „Wollanig“, die Entfernung ins Stadtzentrum beträgt ca. 5,5 km. Die Liegenschaft liegt nördlich der B 100 Bundesstraße welche als "Hauptverkehrsader" die Verbindung von Villach nach Spittal an der Drau bildet.

Ein Autobahn Vollanschluss befindet sich rund 8,0 km entfernt, wobei die A 11 Karawanken Autobahn eine Anschlussmöglichkeit in Nachbarstaaten Italien und Slowenien sowie in die Bundeshauptstadt Wien oder auch nach Deutschland über Salzburg ermöglicht. Zusätzlich besteht ein Bus- und Bahnanschluss des öffentlichen Verkehrs mit einer Zustiegsmöglichkeit im Nahbereich des Grundstück.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Bewertungsliegenschaft erfolgt über öffentliche asphaltierte Gemeindewege. In der Umgebung der Bewertungsliegenschaft sind neben Wohnhäusern einige landwirtschaftliche Objekte und Flächen, aber auch Mehrparteienwohnhäuser situiert.

Kindergärten, Schulen bzw. ärztliche Versorgungen und Apotheken befinden sich in Villach, somit im „Nahbereich“ der Bewertungsliegenschaft. Mittel- als auch höhere Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten bei örtlichen Lebensmittelhändlern und Shoppingcenter sind ebenfalls in Villach vorhanden und per Fahrzeug, relativ „rasch“, von der Liegenschaft aus, erreichbar.

Die Liegenschafts- und Verkehrslage ist für ein Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnobjekt unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von Wollanig bzw. der Stadt- und Versorgungsnähe als guter bis sehr guter Nutzwert zu klassifizieren, zumal auch eine „ruhige Lage“ in unmittelbarer Stadtnähe gegeben ist.

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 6 von 22
-------------------------------------	---	----------------

GRÖSSE, WIDMUNG, KONTAMINATION

Die zu bewertende Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 622/7 hat laut Grundbuchsauszug ein katastermäßiges Ausmaß von 1.936 m².

Aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Villach 3Ro-124-1/4-2011 vom 09. Februar 2011 sowie dem Flächenwidmungsplan K-ROG 2021 ist zu entnehmen, dass für die Bewertungsliegenschaft die Widmung Dorfgebiet besteht (siehe Planauszug Anhang).

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist, womit die Abfrage zum Verdachtsflächenkataster nicht mehr möglich ist.

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

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

Das Grundstück 622/7 – KG 75459 Wollanig zeigt auf der Karte keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen die eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt haben (siehe Kartenauszug im Anhang).

RECHTE UND LASTEN

Siehe dazu die Ausführung in dem als Anhang hinterlegten Grundbuchsauszug vom 04.09.2024

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 7 von 22
-------------------------------------	---	----------------

3. GUTACHTEN

ALLGEMEINES

Die nachstehende Bewertung zur Erlangen 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 Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen; dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und der Verhältnisse auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind sämtliche tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche 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 sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§4 Vergleichswertverfahren

§5 Ertragswertverfahren

§6 Sachwertverfahren

<p>Baumeister Ing. Martin Hilzhofer</p>	<p>41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück</p>	<p>Seite 8 von 22</p>
---	---	-----------------------

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

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 7 (1) hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren zu wählen.

Die Bewertung erfolgt bei der Bewertungsliegenschaft nach dem VERGLEICHSWERTVERFAHREN, zumal es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und der Bodenwert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wird.

4. WERTERMITTLUNG

BERECHNUNG DES BODENWERT

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Laut aktuellen Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt wurden im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft Grundstücke im Jahr 2020 bis 2025 mit Widmung Bauland veräußert.

- 1) TZ 7936/2022, KG 75459 Wollanig, EZ 308 Grundstück 594/5 Verkauf
11.05.2022 (Bauland). 104.000 Euro bei 700 m² = 148,57 €/m²
- 2) TZ 4897/2022, KG 75459 Wollanig, EZ 201 Grundstück 565/2 Verkauf
31.05.2022 (Bauland). 150.000 Euro bei 1.059 m² = 141,64 €/m²
- 3) TZ 10796/2021, KG 75459 Wollanig, EZ 199 Grundstück 497 – 499/2 Verkauf
08.09.2021 (Bauland). 190.000 Euro bei 6.582 m² = 28,87 €/m²
- 4) TZ 285/2021, KG 75459 Wollanig, EZ 403 Grundstück 485/2 Verkauf
10.06.2020 (Bauland). 50.000 Euro bei 1.302 m² = 38,40 €/m²

<p>Baumeister Ing. Martin Hilzhofer</p>	<p>41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück</p>	<p>Seite 9 von 22</p>
---	---	-----------------------

- 5) TZ 11065/2021, KG 75459 Wollanig, EZ 327 Grundstück 468/2 Verkauf
04.11.2021 (Bauland). 290.000 Euro bei 2.760 m² = 105,07 €/m²
- 6) TZ 1746/2023, KG 75459 Wollanig, EZ 369 Grundstück 622/7 Verkauf
21.10.2022 (Bauland). 263.250 Euro bei 1.755 m² = 150,00 €/m²
- 7) TZ 9925/2021, KG 75459 Wollanig, EZ 359 Grundstück 208/7 u. 208/9 Verkauf
27.07.2021 (Bauland). 55.000 Euro bei 940 m² = 58,51 €/m²

ANALYSE DER VERGLEICHSPREISE

Beim Bewertungsgegenständlichem Grundstück handelt es sich um ein Grundstück mit einem katastermäßiges Ausmaß von 1.936 m².

Laut Bebauungsplan der Stadt Villach Zahl 20/90/23 vom 28.Juni 2023 liegt die mögliche bauliche Ausnutzung – Bauland Dorfgebiet, Wohngebiet und Kurgebiet - bei 0,6 (offene Bauweise), 0,7 (halboffene Bauweise) und 0,8 bei geschlossener Bauweise.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der baulichen Ausnutzung vergleichbar, teilweise jedoch kleiner, aber auch größer und in der Lage teilweise nicht mit der Bewertungsliegenschaft vergleichbar. Teilweise weisen die Vergleichsgrundstücke eine andere Neigung auf bzw. ist durch die Grundstücksform eine „ähnliche“ Bebauung nicht möglich.

Nach Durchführung der Marktanalyse ist erkennbar, dass vom Jahr 2021 bis zum Jahr 2023 unbebaute Grundstück im Nahbereich der Bewertungsliegenschaft käuflich erworben wurden. Dabei wurden Kaufpreise von rund 29 bis 150 Euro erzielt.

BEURTEILUNG KAUFPREIS BEWERTUNGLIEGENSCHAFT

Die Grundstücke 497 - 499/2, 485/2 und 208/7 – 208/9, KG 75459 Wollanig werden in der nachfolgenden Beurteilung des Kaufpreises der Bewertungsliegenschaft, vom unterzeichnenden Sachverständigen NICHT berücksichtigt, nachdem auf Grund der Widmungsart usw. die Liegenschaften nicht mit der Vergleichsliegenschaft vergleichbar sind.

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 10 von 22
-------------------------------------	---	-----------------

Bei sonstigen Liegenschaften erfolgte eine Auf- und Abwertung durch Zu- und Abschläge.

In der Vergleichspreisanpassung berücksichtigte Zuschläge stellen eine „bessere“ Lage sowie Bebaubarkeit usw. der Bewertungliegenschaft zur Vergleichliegenschaft dar, wobei Abschläge eine „schlechtere“ Lage sowie Bebaubarkeit und sonstige einfließende Faktoren der Bewertung darstellen.

Die in der nachfolgenden Bewertung berücksichtigten Grundstücke betreffen die „engere Auswahl“ der im Zuge der ausgeführten Marktanalyse erhobenen Liegenschaften.

Gdst. Nr.	Kaufdatum	EZ	Kaufpreis/m ²	Lage	baul. Ausnutzung bzw. Grundgröße	Anpass. Zeit	Summe Anpassung	Angepasster Vergleichspreis
594/5	11.05.2022	308	€ 148,75	0%	- 10,00%	13,7%	3,7%	€ 154,25
565/2	31.05.2022	201	€ 141,64	0%	- 5,00%	13,7%	8,7%	€ 153,96
468/2	04.11.2021	327	€ 105,07	0%	-5,00%	19,4%	14,4%	€ 120,20
622/7	21.10.2022	369	€ 150,00	0%	0%	8,2%	8,2%	€ 162,30

Der gerundete Mittelwert der angepassten Vergleichspreise beträgt 147,68 Euro / m² Grundstücksfläche. Die Standardabweichung beträgt somit 18,72 Euro was einem Variation Koeffizient von 0,13 entspricht.

Im Rahmen des Ausreiser-tests mit Hilfe der 2 fachen Standardabweichung wird die mögliche Untergrenze mit rund 110 Euro und die mögliche Obergrenze mit rund 185 Euro festgelegt.

Der gerundete Mittelwert der angepassten Vergleichspreise beträgt somit 148,00 Euro, nachdem die angepassten Vergleichspreise innerhalb der möglichen Unter- bzw. Obergrenze liegen.

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 11 von 22
-------------------------------------	---	-------------------------------

VERKEHRSWERT

Wertanteil an der Liegenschaft (nicht wertgemindert):

Grundstück 622/7 = Fläche 1.936 m ² x 148 Euro	EUR	286 528,00
---	-----	------------

Verkehrswertanteil an der Liegenschaft:	EUR	286 528,00
--	------------	-------------------

Verkehrswertanteil an der Liegenschaft gerundet:	EUR	287 000,00
---	------------	-------------------

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Bei ideellen Eigentumsanteilen liegt der einzelne anteilige ideale Verkehrswert unter dem mathematisch errechneten anteiligen Wert.

Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Immobilienmarkt, Grundstücke wie das Bewertungsgegenständliche OHNE Abstriche von dem errechneten Werten absetzbar sind (eine Aussage, die im redlichen Geschäftsverkehr ihre laufende Bestätigung findet). Obwohl steigende Zinsbelastungen und Vorgaben bei der Kreditvergabe zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt und zu „sinkenden Baupreisen“ führen, besteht bei Grundstücken, nach Durchführung einer Markterhebung, noch kein nennenswerter „Markteinbruch“.

Daher wird vom unterzeichnenden Sachverständigen kein Marktanpassung Abschlag vom errechneten Verkaufswert vorgenommen.

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 12 von 22
-------------------------------------	---	-------------------------------

5. ZUSAMMENFASSUNG

Es beträgt somit der

SCHÄTZWERT inkl. Ust

an der Liegenschaft EZ 493, GB 75459 Wollanig, BG Villach, repräsentiert durch das unbebaute Grundstück mit einer Grundstücksfläche von gesamt rd. 1.936 m² beträgt

rd. EUR 287.000,00 (inkl. USt.)

(i. W. zweihundertsiebenundachtzig Tausend EUR)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Ing. Martin Hilzhofer

Vom unterzeichnenden Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von Plus/Minus 15 % des errechneten Wertes liegen kann.

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 13 von 22
-------------------------------------	---	-------------------------------

6. SCHLUSSBEMERKUNG

- 6.1 Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen, die Befundaufnahme, bzw. die gegebenen Informationen der o. a. Teilnehmer aufgebaut. Diese Fakten stellen den Informations- und Wissensstand des unterzeichnenden Sachverständigen dar. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder eine Änderung des Informationsstandes zu einer Veränderung und / oder Ergänzung des Gutachtens führen können.
- 6.2 Abweichende Meinungen sollen mit technisch fundierten Begründungen und unter Beilage geeigneter, prüfbarer Unterlagen dem Verfasser zur Verfügung gestellt werden, um die neuen Argumentationen zu prüfen und eine Stellungnahme dazu zu ermöglichen.
- 6.3 Dieses Gutachten darf ausschließlich durch die Parteien verwendet werden.
- 6.4 Vervielfältigungen oder Auszüge aus diesem Gutachten, die über den Punkt zuvor genannten Verwendungszweck hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

Baumeister Ing. Martin Hilzhofer	41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück	Seite 14 von 22
-------------------------------------	---	-------------------------------

7. FOTODOKUMENTATION UND ANLAGEN

Abbildung Nr. 1

Bewertungsliegenschaft

Gdst. Nr. 622/7

KG 75459



Abbildung Nr. 2

Zufahrt über öffentlich asphaltierten Weg



-17-

GB

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75459 Wollanig EINLAGEZAHL 493
 BEZIRKSGERICHT Villach

 Letzte TZ 2001/2024
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
622/7	G Gärten(10)	(* 1936)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 DSM Holding GmbH (FN 522336t)
 ADR: Europaplatz 3, Velden am Wörther See 9220
 a 1746/2023 Kaufvertrag 2022-10-21, Kaufvertrag 2022-10-24 Eigentumsrecht
 ***** C *****

- 1 a 760/1958 2030/2005
 DIENSTBARKEIT hins Gst 622/7
 a) Quellfassung Wasserableitung
 b) Holzbringung
 für EZ 7
 Gst 626 628
- b 1746/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 369
- 2 a 12876/1980
 DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Gst 622/7
 gem P v Kaufvertrag 1979-05-29
 für Gst 622/4
- b 1746/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 369
- 3 a 5869/1990 5159/2003
 DIENSTBARKEIT
 Leitungsrecht über
 Gst 622/7
 gemäß § 5 Kaufvertrag 1990-01-15
 für Gst 622/5
- b 1746/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 369
- 4 a 1747/2023 Pfandurkunde 2023-02-14 Höchstbetrag EUR 245.000,--
 PFANDRECHT
 für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
- 5 a 2001/2024 Pfandbestellungsvertrag 2024-03-06 Höchstbetrag EUR 500.000,--
 PFANDRECHT
 für Rendity GmbH (FN 438425v)

***** HINWEIS *****

<p>Baumeister Ing. Martin Hilzhofer</p>	<p>41 S 93/24k – LG Klagenfurt WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN KG 75459 Wollanig, 622/7 DSM Holding GmbH - Grundstück</p>	<p>Seite 16 von 22</p>
---	---	------------------------

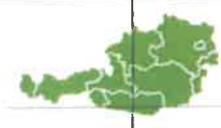


Baumeister
Ing. Martin Hilzhofer

41 S 93/24k – LG Klagenfurt
WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
KG 75459 Wollanig, 622/7
DSM Holding GmbH - Grundstück

Seite 17 von 22





Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



Altlastenmaßnahmen abgeschlossen

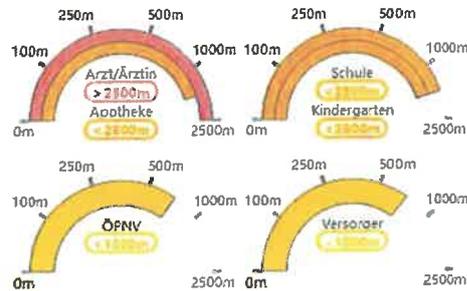
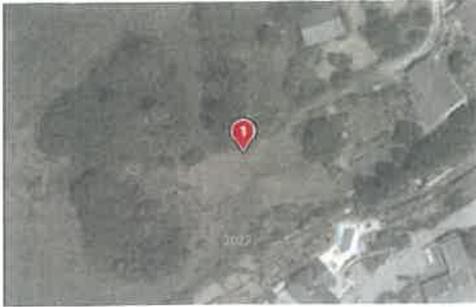
Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt
Wollanig 622/7 (Grundstück)"

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.05.2022
Tagebuchzahl	7936/2022
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	308
KG-Grundstück	75459 - 594/5
Verkäufer	Hartl
Käufer	Reimers Reimers

Flächendaten

Grundstücksfläche	700,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

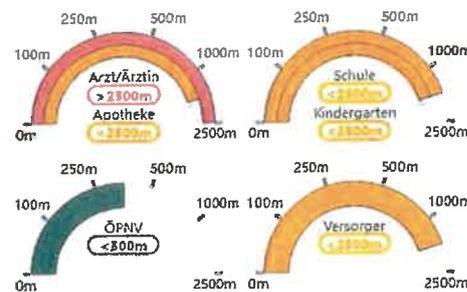
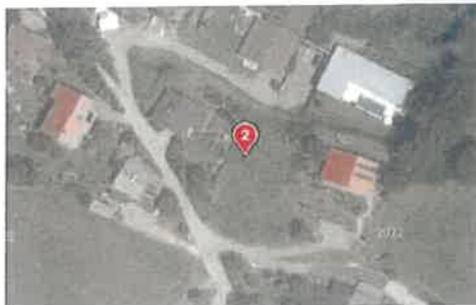
Gesamtkaufpreis	104.000,00 €
Grundstücksfläche	700,00 m ²
Preis/m ²	148,57 €
Preis korrr. / m ²	148,57 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Dorfgebiet, Grünland, Ödland,
---------	---------------------------------------

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Dorfgebiet, Grünland, Ödland.; Auslandstransaktion; neu vermessen aus GST594/1 EZ 308, Ödland per ca. 70m², DB Erhaltung und Nutzung

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	31.05.2022
Tagebuchzahl	4897/2022
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	201
KG-Grundstück	75459 - 565/2
Verkäufer	Pinkelnig
Käufer	Breuer (DE) Breuer (DE)

Flächendaten

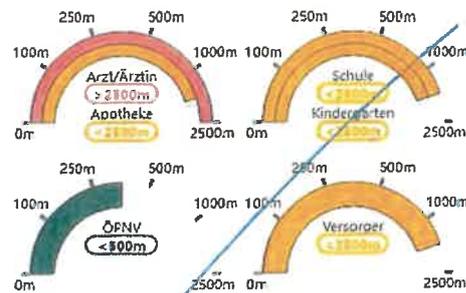
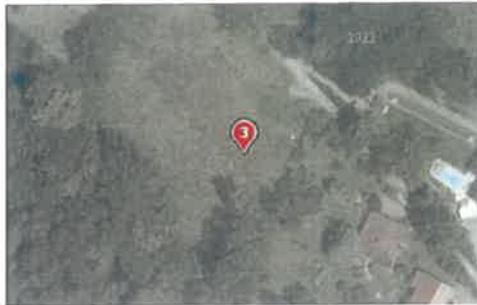
Grundstücksfläche	1.059,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Grundstücksfläche	1.059,00 m ²
Preis/m ²	141,64 €
Preis korrr. / m ²	141,64 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 376 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.09.2021
Tagebuchzahl	10796/2021
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	199
KG-Grundstück	75459 - 497 75459 - 498 75459 - 499/1 75459 - 499/2
Verkäufer	Kleinegger
Käufer	BH ImmoTrade Entwicklungs GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche 6.582,00 m²

Berechnungsdaten

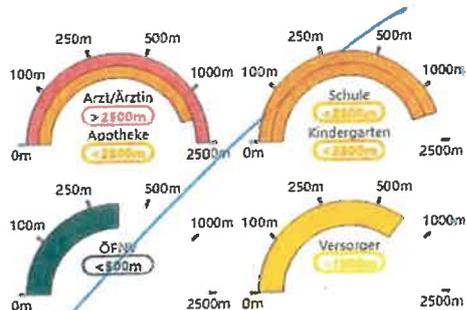
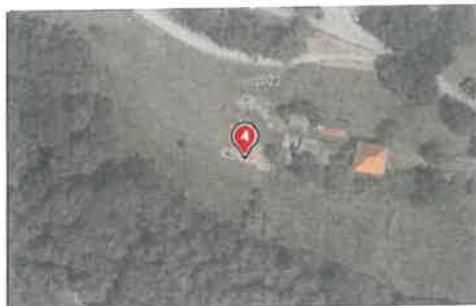
Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Grundstücksfläche	6.582,00 m ²
Preis/m ²	28,87 €
Preis korr. / m ²	28,87 €

weitere Informationen

Widmung Bauland-Wohngebiet, Grünland für Land- und Forstwirtschaft, Ödland, allgemeine Verkehrsfläche

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet, Grünland für Land- und Forstwirtschaft, Ödland, allgemeine Verkehrsfläche; Entfernung zum Bewertungsobjekt: 474 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.06.2020
Tagebuchzahl	285/2021
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	403
KG-Grundstück	75459 - 485/2
Verkäufer	Della Schiava
Käufer	Gutbrod

Flächendaten

Grundstücksfläche 1.302,00 m²

Berechnungsdaten

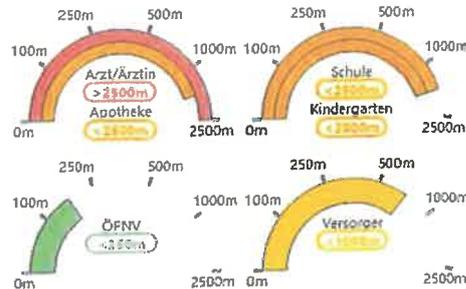
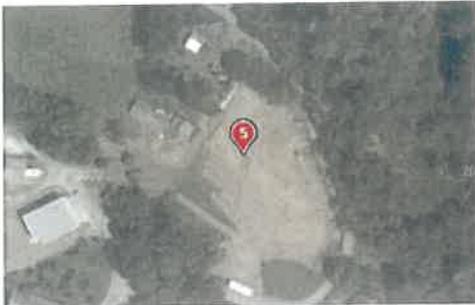
Gesamtkaufpreis	50.000,00 €
Grundstücksfläche	1.302,00 m ²
Preis/m ²	38,40 €
Preis korr. / m ²	38,40 €

weitere Informationen

Widmung Bauland und Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Aus dem KV: Widmung: Bauland und Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland; Auslandstransaktion; Entfernung zum Bewertungsobjekt: 452 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.11.2021
Tagebuchzahl	11065/2021
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	327
KG-Grundstück	75459 - 468/2
Verkäufer	Kofler
Käufer	Herzog

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.760,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

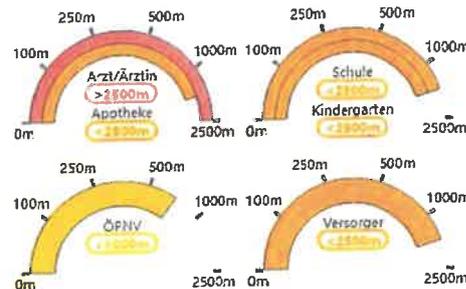
Gesamtkaufpreis	290.000,00 €
Grundstücksfläche	2.760,00 m ²
Preis/m ²	105,07 €
Preis korr. / m ²	105,07 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
---------	--------------------

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 589 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.10.2022
Tagebuchzahl	1746/2023
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	369
KG-Grundstück	75459 - 622/7
Verkäufer	Schaumberger
Käufer	DSM Holding GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.755,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	263.250,00 €
Grundstücksfläche	1.755,00 m ²
Preis/m ²	150,00 €
Preis korr. / m ²	150,00 €

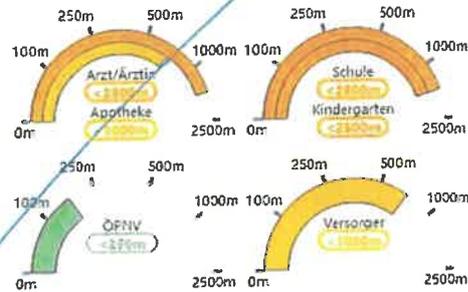
Aus dem KV: Trennstück 1 aus GST 622/1, Zuschreibung zu GST 622/7 (EZ neu), ev. Verlegung div. Leitungen notwendig.
Trennstück 3 (4 m²) wird ins öffentliche Gut übertragen
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 20 m

Baumeister
Ing. Martin Hilzhofer

41 S 93/24k – LG Klagenfurt
WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
KG 75459 Wollanig, 622/7
DSM Holding GmbH - Grundstück

Seite 22 von 22

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.07.2021
Tagebuchzahl	9925/2021
Grundbuch	75459 Wollanig
EZ	359
KG-Grundstück	75459 - 208/7 75459 - 208/9
Verkäufer	Heuwieser Heuwieser
Käufer	Gradenegger Gradenegger

Flächendaten

Grundstücksfläche 940,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis 55.000,00 €
 Grundstücksfläche 940,00 m²
 Preis/m² 58,51 €
 Preis korr. / m² 58,51 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 588 m