

ING. MAG. ERWIN LACKNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Immobilienreuhänder - Fachbereich Immobilienbewertung

Büro Klagenfurt:
Feldkirchner Str. 100
9020 Klagenfurt a. Ws.

Büro Graz:
Lindenhofweg 1
8043 Graz

Tel 0463/410 740
Tel 0676/58 30 467 UID Nr. ATU 40284802
e-mail: mag.lackner@dasgutachten.at

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über das **Wohnungseigentum**

Wohnung Top 11 CP + Büro Top 12 CP + Geschäft Top 13 CP

über den

B-LNR 33 - 134/1789 Anteile der Liegenschaft – Top 11 CP – Wohnung OG 1

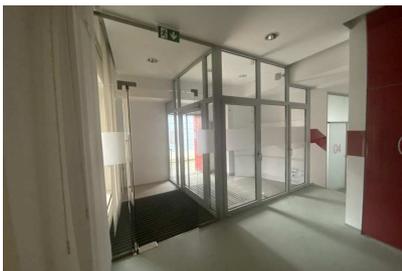
B-LNR 34 - 449/1789 Anteile der Liegenschaft – Top 12 CP – Büro EG und OG 1

B-LNR 35 - 133/1789 Anteile der Liegenschaft – Top 13 CP – Geschäft EG

EZ 21 – GST-Nr. .22

**KG 76339 Völkermarkt, Bezirksgericht Völkermarkt
Hauptplatz 32 / Münzgasse 21, 9100 Völkermarkt**

Bewertungsstichtag: 18.12.2024 (Tag der Befundaufnahme)



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Auftraggeber | 4 |
| 1.2 | Zweck des Gutachtens | 4 |
| 1.3 | Bewertungstichtag | 4 |
| 1.4 | Grundlagen und Unterlagen der Bewertung | 4 |
| 1.5 | Beilagen | 5 |
| 1.6 | Vorbemerkungen | 5 |
| 2 | Befund | 7 |
| 2.1 | Gutsbestand | 7 |
| 2.2 | Liegenschaftsadresse | 7 |
| 2.3 | Grundbuchauszug | 8 |
| 2.4 | Liegenschaftsbeschreibung | 10 |
| 2.4.1 | Bebauung / Lage & Widmung | 10 |
| 2.4.2 | Auskunft über die Widmung / Anschlüsse: | 13 |
| 2.4.3 | Hora - Pass | 17 |
| 2.4.4 | Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) Verkehrsverhältnisse | 19 |
| 2.4.5 | Abfrage Senderkataster | 19 |
| 2.4.6 | Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal | 19 |
| 2.5 | Baulichkeiten | 21 |
| 2.5.1 | Lageplan - (nicht im Maßstab dargestellt) | 21 |
| 2.5.2 | Planunterlagen: Wohn- und Geschäftshaus (nicht im Maßstab dargestellt) | 22 |
| 2.5.3 | Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr | 26 |
| 2.5.4 | Baulichkeiten – technische Beschreibung | 30 |
| 2.6 | Energieausweis Wohn- und Geschäftshaus | 33 |
| 2.7 | Außenanlagen | 34 |
| 2.8 | Nutzung der Liegenschaft | 34 |
| 2.9 | Besondere Merkmale – Feuchtigkeit | 35 |
| 3 | Gutachten - Ertragswert | 36 |
| 3.1 | Allgemeines | 36 |
| 3.2 | Bewertungsmethodik | 36 |
| 3.3 | Bewertung | 38 |
| 3.3.1 | Bodenwert | 38 |
| 3.4 | Bewertung | 39 |
| 3.4.1 | Herstellungskosten | 39 |
| 3.4.2 | Bewertung Wohn- und Geschäftshaus | 39 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.5 | Bewertung / Ertragswert | 41 |
| 3.5.1 | Vorbemerkung / Prämissen | 41 |
| 3.5.2 | Liegenschaftszinssatz | 41 |
| 3.5.3 | Pacht-/ Mietausfallswagnis | 42 |
| 3.5.4 | Instandhaltungskosten – baulichen Anlage | 42 |
| 3.5.5 | Management / Verwaltungskosten | 42 |
| 3.5.6 | Wert der baulichen Anlagen | 42 |
| 3.5.7 | Top 11 CP – Wohnung OG 1 (B-LNR 33) | 43 |
| 3.5.8 | Top 12 CP – Büro EG + OG 1 (B-LNR 34) | 45 |
| 3.5.9 | Top 13 CP – Geschäft EG (B-LNR 35) | 47 |
| 3.6 | Ertragswert – Zusammenstellung | 49 |
| 4 | Verkehrswertableitung EZ 21 | 50 |
| 5 | Verkehrswert EZ 21 - B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35 | 51 |
| 6 | Anmerkungen | 52 |
| 6.1 | Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3 | 52 |
| 6.2 | Vorgelegte Unterlagen | 52 |
| 6.3 | Konsens | 52 |
| 6.4 | Energieausweisvorlage | 52 |
| 6.5 | Besichtigung und Verträge | 52 |
| 7 | Beilagen | 53 |
| 7.1 | Fotodokumentation Beilage 1 | 53 |

1 EINLEITUNG

1.1 AUFTRAGGEBER

Der Auftrag wurde von dem Rechtsanwalt Dr. Michael Ruhdorfer, Koschatstraße 34/I, in 9020 Klagenfurt am Wörthersee als Insolvenzverwalter der Wohnring Immo GmbH (FN 531761b), Hauptplatz 32, 9100 Völkermarkt, erteilt.

Aktenzeichen: 41 S 92/24p - LG Klagenfurt

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Liegenschaft EZ 21 – B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35, GB - KG 76339 Völkermarkt, Bezirksgericht Völkermarkt.

1.3 Bewertungsstichtag

- Bewertungsstichtag: 18.12.2024 (Tag der Befundaufnahme).

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1. Besichtigung der Liegenschaft am 18.12.2024 in Anwesenheit von
 - Hr. Dr. Michael RUHDORFER (Ruhdorfer & Oberlerchner – Rechtsanwälte) am 18.12.2024
 - Hr. Alfred Glinik am 18.12.2024.
 - Hr. Thomas Lackner (Mitarbeiter des SV Immobilienbewertung) am 18.12.2024 + 10.03.2025
 - Hr. Ing. Mag. Erwin LACKNER (Sachverständiger Immobilienbewertung) am 18.12.2024 + 10.03.2025
2. Grundbuchauszug
3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
4. Erhebungen betreffend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
5. Diverse übergebene Pläne / Skizzen und Unterlagen
6. Richtpreise für Wohnbauten
7. Erhebungen über Grundstückspreise
8. Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
9. ÖNORM B 1800, B 1801 sowie B 1802
10. Fachliteratur: Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter 6. + 7. Auflage
11. Fachliteratur: Immobilienbewertung Österreich – Bienert / Funk, 4. Auflage
12. Fachliteratur: Der Wert von Immobilien – Seiser + Kainz, 1. Auflage

13. Fachliteratur: Das Grundbuch in der Praxis – Jauk
14. Fachliteratur: Sachverständige – Linde
15. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser, 1. Auflage
16. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
17. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk, 2. Auflage
18. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
19. Diverse österreichische u. deutsche Fachliteratur & Fachzeitschriften

1.5 Beilagen

Beilage 1: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.6 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurden keine weitergehenden, bauliche Untersuchungen der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen der Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Untersuchungen der Baugründe und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung der Böden vorliegt. SV übernimmt für eventuelle Kontaminationen keine Haftung. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet. (siehe Pkt. 2.4.6)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung oder Unternehmensbewertung handelt!

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Die Bau- und Erhaltungszustände der Gebäude wurden auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen der Bauzustände, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der Reparaturrückstau und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde von gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der 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 die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit. Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2 BEFUND

2.1 Gutsbestand

EZ 21, KG 76339 Völkermarkt, Bezirksgericht Völkermarkt

| Gst. -Nr. | BA (Nutzung) | Fläche in m ² |
|---------------------|--------------------|--------------------------|
| 76339 | Völkermarkt | |
| .22 | Bauf. (10) | 913 |
| | Bauf. (20) | 81 |
| Gesamtfläche | | 994 |

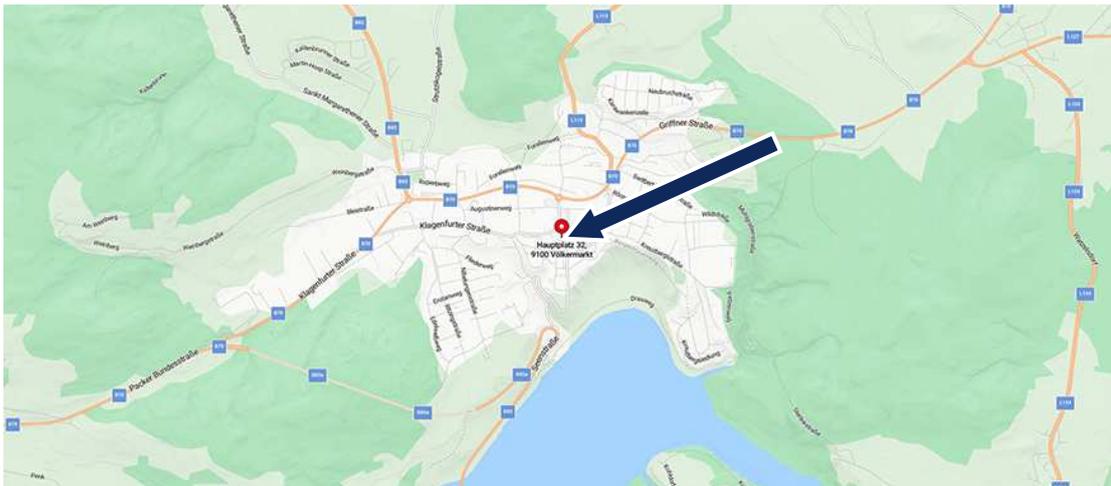
B-LNR 33 - 134/1789 Anteil – Top 11 CP - Wohnung OG 1- Wohnring Immo GmbH (FN 531761b)

B-LNR 34 - 449/1789 Anteil – Top 12 CP - Büro EG und OG 1 - Wohnring Immo GmbH (FN 531761b)

B-LNR 35 - 133/1789 Anteil – Top 13 CP - Geschäft EG - Wohnring Immo GmbH (FN 531761b)

2.2 Liegenschaftsadresse

Hauptplatz 32 / Münzgasse 21, 9100 Völkermarkt



Quelle: www.bing.com



Quelle: www.bing.com

2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76339 Völkermarkt EINLAGEZAHL 21
 BEZIRKSGERICHT Völkermarkt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Wohnring Immo Gmbh ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1772/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------------------------|
| .22 | GST-Fläche | 994 | |
| | Bauf.(10) | 913 | |
| | Bauf.(20) | 81 | Münzgasse 21 Hauptplatz 32 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****
 1 a 86/1888 Miteigentumsrecht zu 1/5 Anteil
 an EZ 207
 3 a 1575/2024 Verwalter der Liegenschaft
 Immohaus Immobilienmanagement & Hausverwaltung
 ***** B *****

wird nicht bewertet!

33 ANTEIL: 134/1789
 Wohnring Immo GmbH (531761b)
 ADR: Hauptplatz 32, Völkermarkt 9100
 a 1723/2020 IM RANG 1028/2020 Kaufvertrag 2020-04-30 Eigentumsrecht
 b 671/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-16
 c 1575/2024 Wohnungseigentum an TOP 11 CP - Wohnung OG 1
 d 1670/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-11-12
 (41 S 92/24 p - LG Klagenfurt)

34 ANTEIL: 449/1789
 Wohnring Immo GmbH (531761b)
 ADR: Hauptplatz 32, Völkermarkt 9100
 a 1723/2020 IM RANG 1028/2020 Kaufvertrag 2020-04-30 Eigentumsrecht
 b 671/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-16
 c 1575/2024 Wohnungseigentum an TOP 12 CP - Büro EG und OG 1
 d 1670/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-11-12
 (41 S 92/24 p - LG Klagenfurt)

35 ANTEIL: 133/1789
 Wohnring Immo GmbH (531761b)
 ADR: Hauptplatz 32, Völkermarkt 9100
 a 1723/2020 IM RANG 1028/2020 Kaufvertrag 2020-04-30 Eigentumsrecht
 b 671/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-16
 c 1575/2024 Wohnungseigentum an TOP 13 CP - Geschäft EG
 d 1670/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-11-12

Seite 1 von 2

➤ Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.

(41 S 92/24 p - LG Klagenfurt)

7 a 336/1980 2219/2011
DIENSTBARKEIT
Gehen für jedermann in der zu errichteten Fußgängerpassage
auf Gst .22 für
Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung)
(8 Bau R2-666/3/1979)
33 auf Anteil B-LNR 33 34 35
b 320/2023 IM RANG 228/2022 Pfandurkunde 2022-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Lavanttal eGen (FN 112041t)

wird nicht bewertet!

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

Grundbuch

10.03.2025 12:36:26

➤ **Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.**

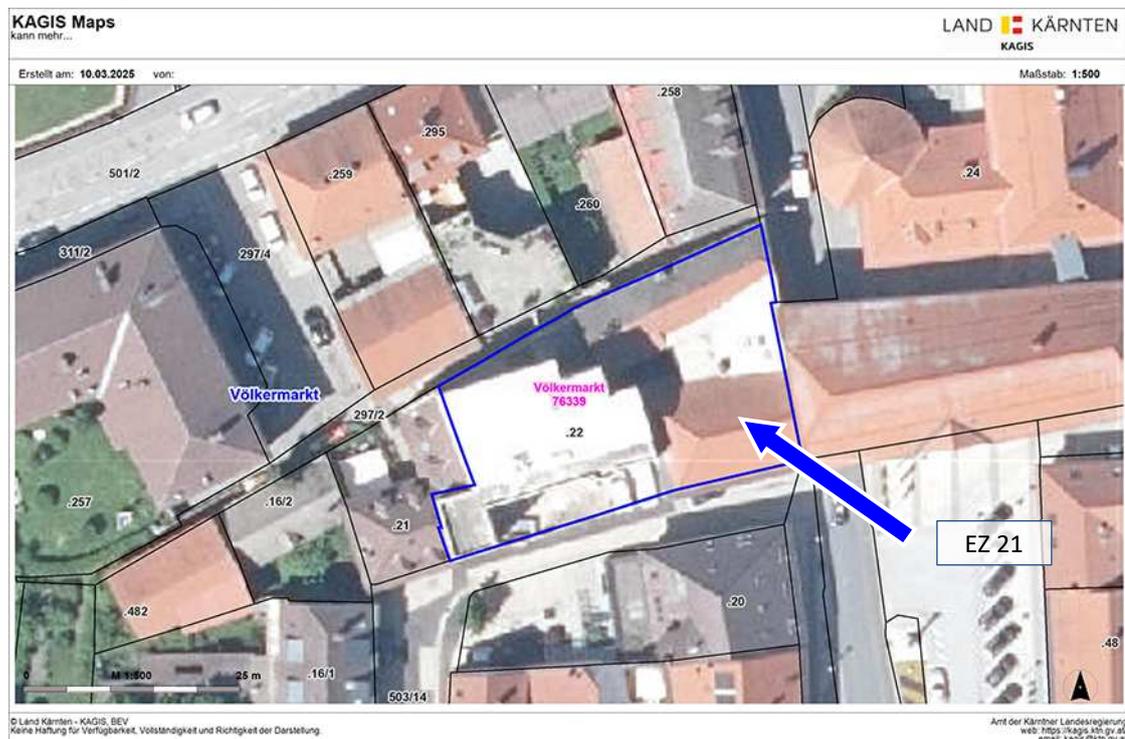
2.4 Liegenschaftsbeschreibung

2.4.1 Bebauung / Lage & Widmung

Die Liegenschaft „Hauptplatz 32/Münzgasse 21, 9100 Völkermarkt“ erreicht man von Norden kommend über Landesstraße B70 „Packer Straße, die man in Völkermarkt am Kreisverkehr in Richtung Süden in die Straße „Herzog-Bernhard-Platz“ verlässt. Dem Straßenverlauf folgend, bis man die Durchfahrt des „Rathauses“ passiert hat. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. westlich des Rathauses. Die Straße „Münzgasse“ liegt direkt nach der Durchfahrt westlich. Die Liegenschaft ist mit Eingängen süd- und ostseitig versehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze führt eine fußläufige Erschließung als Querverbindung zu einem im Norden verlaufenden Verbindungsweg. Das Grundstück – Baufeld - GST-Nr. .22 – ist augenscheinlich vollständig mit einem dreigeschossigen Baukörper mit Garage - im westlichen neu errichteten Bereich (nicht Gegenstand der Bewertung) und einem zweigeschossigen Baukörper und Teilunterkellerung im östlichen Teil (Bestand), bebaut. Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt sich um ein parifiziertes Wohn- und Geschäftsgebäude, bei der die **B-LNR 33 (Top 11 CP – Wohnung OG 1) + B-LNR 34 (Top 12 CP – Büro EG + OG 1) + B-LNR 35 (Top 13 CP – Geschäft EG)** im östlichen Grundstücksbereich, die Gegenstand dieser Bewertung sind. Die im Norden vorbeiführende fußläufige Erschließung „Bindergassl“ ist lt. A2-Blatt zu 1/5 Anteil der gesamten Liegenschaft der EZ 21.

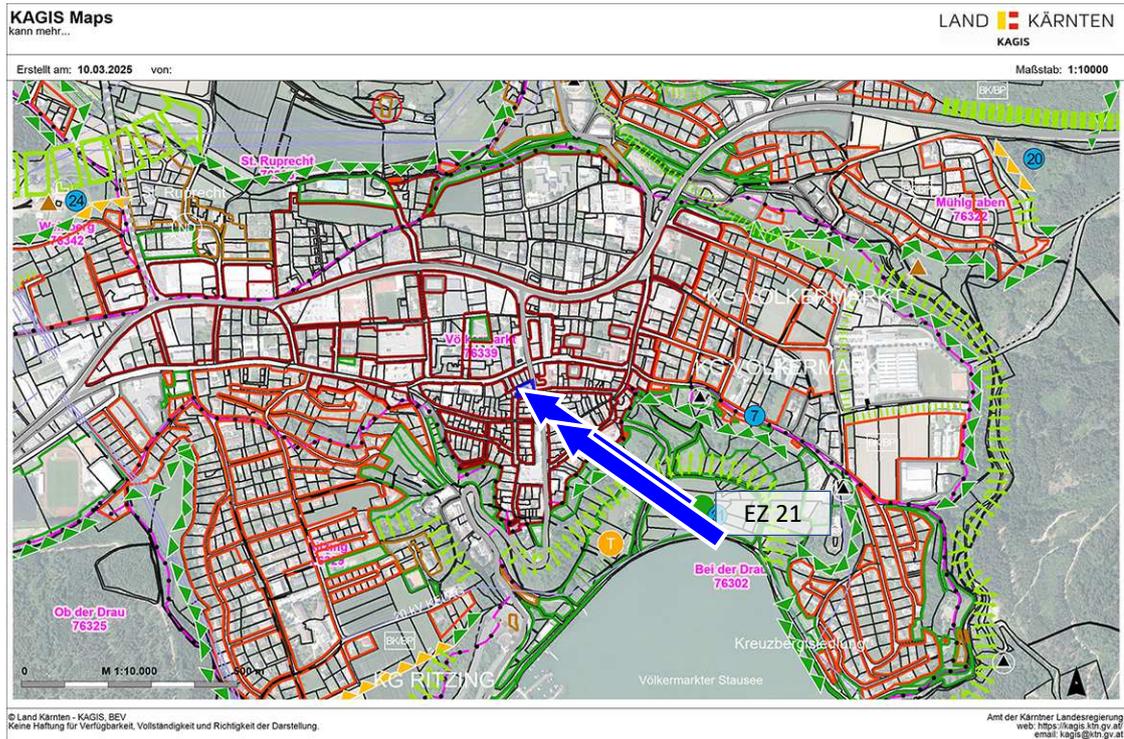
Die gegenständliche Liegenschaft umfasst das Grundstück – Baufeld - GST-Nr. .22 - diese ist mit der Widmung „**Bauland – Geschäftsgebiet**“ versehen. (siehe Auskunft Stadtgemeinde Völkermarkt).

2.4.1.1 Bebauung / Lage – Kagis-



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.2 OEK – Kagis



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.3 Flächenwidmung



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.4 Legende Flächenwidmungsplan KAGIS

Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

-  1. Dorfgebiet
-  2.1 Wohngebiet
-  2.2 Reines Wohngebiet
Signatur: WGR
-  3.1 Kurgebiet
-  3.2 Reines Kurgebiet
Signatur: KGR
-  4.1 Gewerbegebiet
-  4.2 Gemischtes Baugebiet
Signatur: GB
-  5. Geschäftsgebiet
-  6. Industriegebiet
-  7. Sondergebiet
Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt
KS = Kaserne
SPL = Sprengstofflager
etc.
-  8. Sonderwidmung
Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus
FZW = Freizeitwohnsitz
EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1
EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2
etc.
-  9. Vorbehaltsfläche
Signatur: z.B.: VS = Volksschule
SWB = Sozialer Wohnbau
KG = Kindergarten
A = Altersheim
K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
etc.
-  10. Aufschließungsgebiet
-  11. Mehrgeschoßige Widmung
Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/
Genehmigungsbescheid)

B. GRÜNLAND

-  1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
-  2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
H-Z = Zuhube
H-A = Auszugshaus
-  3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung
LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
-  4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung
Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz
ÖGA = öffentlich zugänglicher Garten
PA = Park
KB = Kabinenbau
etc.

8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligem Baubeschränkungsbereich

 Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)

 Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)

 Baubeschränkungsbereich

9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung

 Hochspannungsfreileitung (Bestand)

 Hochspannungsfreileitung (Planung)

 Gefährdungsbereich

Signatur: Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers

 Bahnstromleitung (Bestand)

 Bahnstromleitung (Planung)

 Gefährdungsbereich

Signatur: ÖBB

10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen

 Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)

 Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung)

Signatur: EO = Erdölleitung
EG = Erdgasleitung
P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung

11. Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet

 Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet

12. Schutz, Emmisionsbereich

 Schutz-, Emissionsbereich

Signatur z.B.: ÖBB
MTFS = Militärische Tiefflugstrecke
etc.

13. Kanalisationsbereich

 Kanalisationsbereich

14. Versorgungsleitung in der Gemeinde

 Versorgungsleitung in der Gemeinde

Signatur: W = Wasserleitung
K = Kanal

15. Wald

 Wald

Quelle: Land Kärnten – KAGIS, [https://kagis.ktn.gv.at/Auszug aus der Flächenwidmungslegende](https://kagis.ktn.gv.at/Auszug%20aus%20der%20Fl%C3%A4chenwidmungslegende)

2.4.2 Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:

2.4.2.1 Auskunft der Stadtgemeinde Völkermarkt - Bauamt

Sehr geehrter Herr Ing. Mag. Lackner!

Die Punkte 1, 2, 3.2, 3.3, 5, 6 können Sie dem öffentlich zugänglichen KAGIS Programm des Amtes der Kärntner Landesregierung entnehmen. Die Bebauungsdichte lt. 3.1 (bauliche Ausnutzung) können Sie dem Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt entnehmen.

Falls Sie eine Bestätigung der Stadtgemeinde bezüglich Flächenwidmung/Raumordnung brauchen, bitte ich Sie um Geduld bis meine Kollegin Frau Gollmann ab 7.1.2025 wieder im Dienst ist (Herr Buchleitner ist in Pension).

Betreffend der baurechtlichen Belange bitte ich Sie um Kontaktaufnahme unter Vorlage einer entsprechenden Vollmacht mit meiner Kollegin von der Baupolizei (Frau Daniela Ladinig, +434232257143).

Mit freundlichen Grüßen,



Stadtgemeinde Völkermarkt



Ing. Mag. Michael Newart
Abteilungsleiter Bauwesen & Raumordnung
Bautechnischer Amtssachverständiger

Hauptplatz 1
A - 9100 Völkermarkt
Tel.: +43 42 32 / 25 71 - 14
Mobil Tel.: +43 664 / 80 25 71 14
Fax: +43 42 32 / 25 71 - 28
E - Mail: michael.newart@ktn.gde.at
Homepage: www.voelkermarkt.gv.at

Quelle: Stadtgemeinde Völkermarkt

Sehr geehrte Frau DI Baier,

in der Anlage wird Ihnen ein Auszug des Flächenwidmungsplanes samt Legende betreffend o. a. Grundstückes übermittelt.

Es bestehen Abgaberückstände.

Mit freundlichen Grüßen!



Stadtgemeinde Völkermarkt



Bianca Gollmann
Bauwesen und Raumordnung
Hauptplatz 1
A - 9100 Völkermarkt
Tel.: +43 42 32 / 25 71 - 35
Fax: +43 42 32 / 25 71 - 28
E – Mail: bianca.gollmann@ktn.gde.at
Homepage: www.voelkermarkt.gv.at

Quelle: Stadtgemeinde Völkermarkt



Quelle: Stadtgemeinde Völkermarkt

2.4.2.2 Auskunft der Stadtgemeinde Völkermarkt – Wasser- undKanal

Sehr geehrte Frau DI Baier,

anbei der Lageplan mit Wasser (blau) und Kanal (ocker – Mischwasserkanal, braun – Schmutzwasser) zur weiteren Verwendung.

Weiters übermittle ich Ihnen die gewünschten Erhebungs- und Berechnungsblätter für Hauptplatz 32 und Münzgasse 21.

Freundliche Grüße



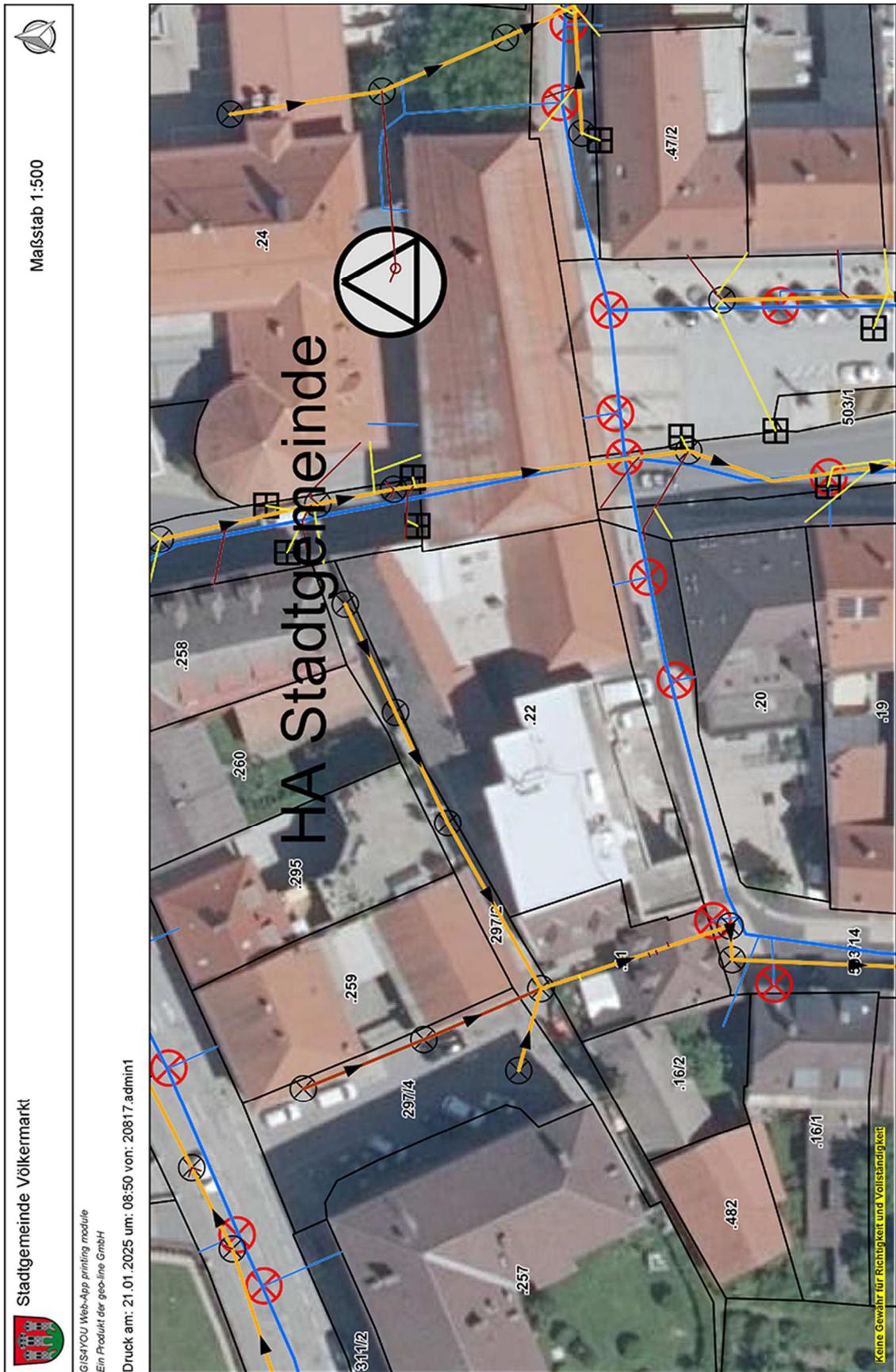
Stadtgemeinde Völkermarkt



Achim Streicher
Bauamt
Betriebsleiter Wasser und Kanal

Hauptplatz 1
A - 9100 Völkermarkt
Tel.: +43 42 32 / 25 71 - 15
Mobil Tel.: +43 664 / 80 25 71 15
Fax: +43 42 32 / 25 71 - 28
E - Mail: achim.streicher@ktn.gde.at
Homepage: www.voelkermarkt.gv.at

Quelle: Stadtgemeinde Völkermarkt



Quelle: Stadtgemeinde Völkermarkt

2.4.3 Hora - Pass

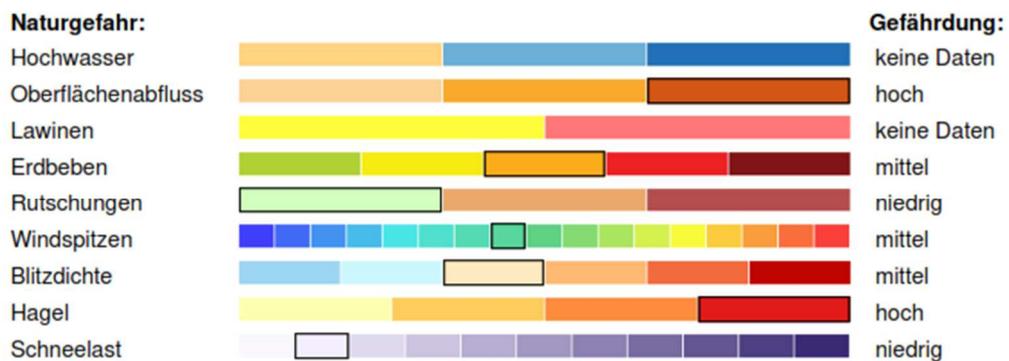
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Hauptplatz 32, 9100 Völkermarkt
Seehöhe: 464 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 46,66052° N | 14,63364° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

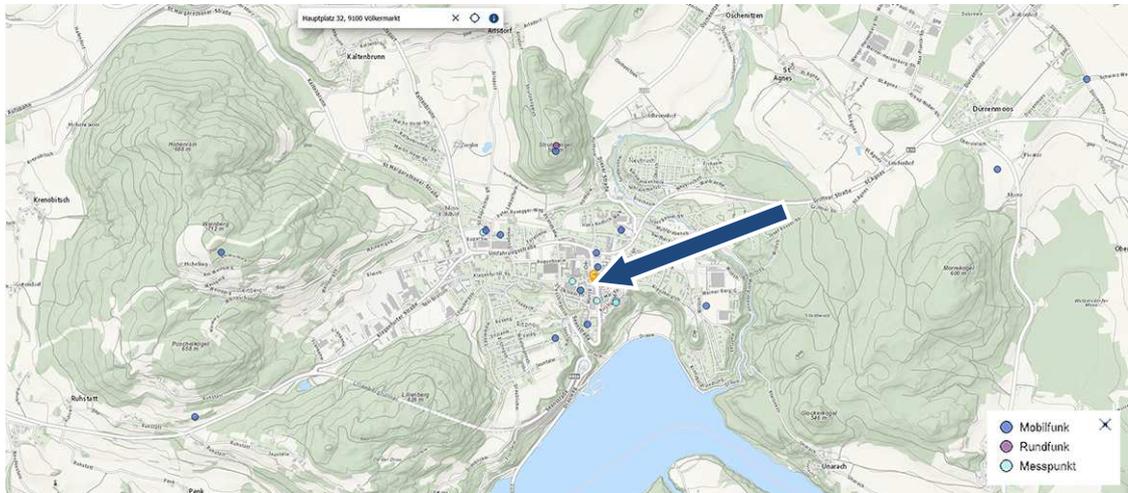
2.4.4 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme sind die Anschlüsse für Strom, Wasser- und Kanalversorgung vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.

Ein öffentlicher Nah- und Fernverkehr ist z.B. ab der Haltestelle „Völkermarkt Busbahnhof (Herzog-Bernhard-Platz)“ ca. 190 m entfernt, vorhanden, das Straßen- und Fahrradnetz ist gut ausgebaut.

2.4.5 Abfrage Senderkataster

Die Adresse „Hauptplatz 32/Münzgasse 21, 9100 Völkermarkt“ wurde am 10.03.2025 hinsichtlich der Position von Sendemasten abgefragt.



Quelle: <https://www.senderkataster.at/>

2.4.6 Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal

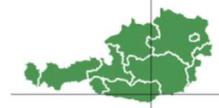
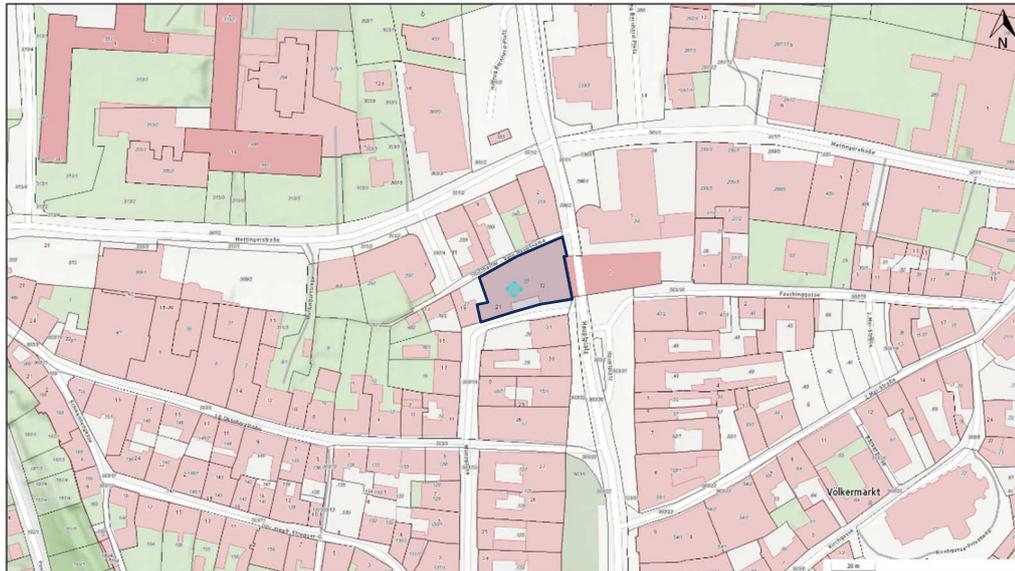
Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 10.03.2025 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas **festgestellt**.

➔ Die gegenständliche Liegenschaft - Grundstücke GST-Nr. .22 – KG 76339
Völkermarkt - wurde am 10.03.2025 hinsichtlich vorliegender Altlasten abgefragt.

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Alttablagerung



Altstandort

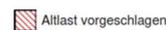
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

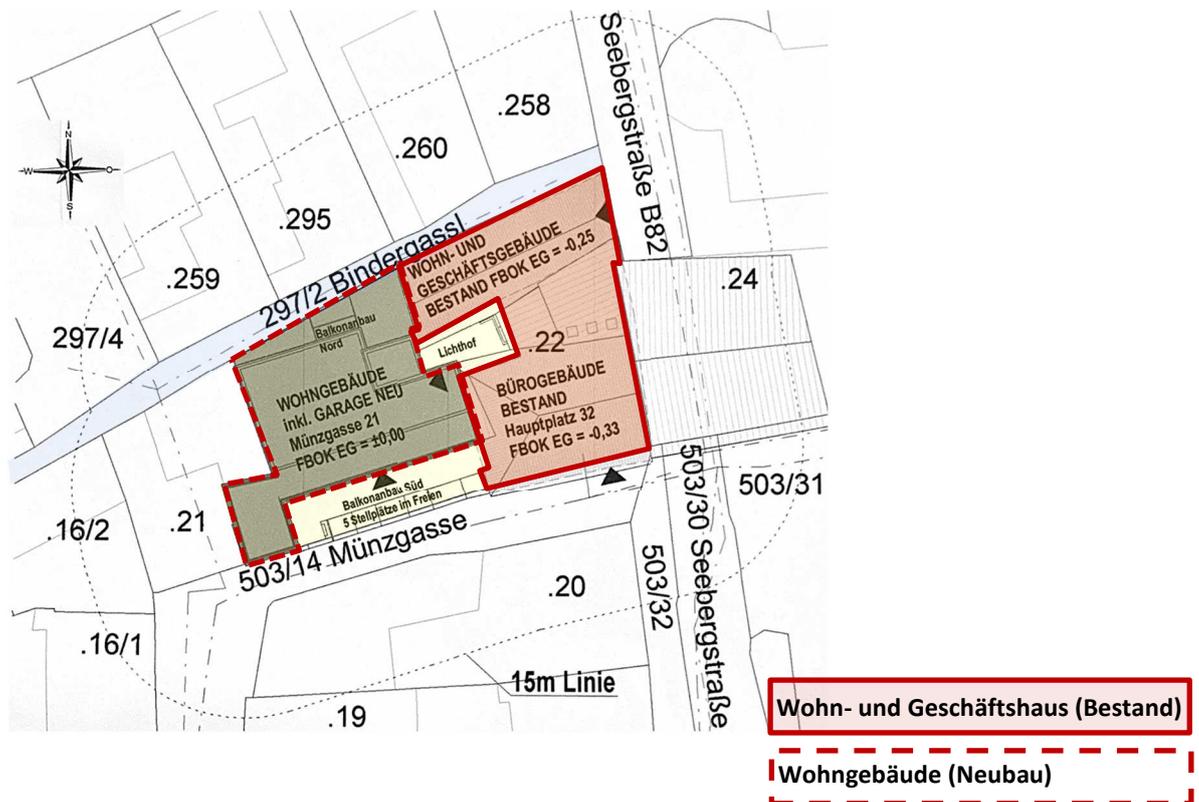
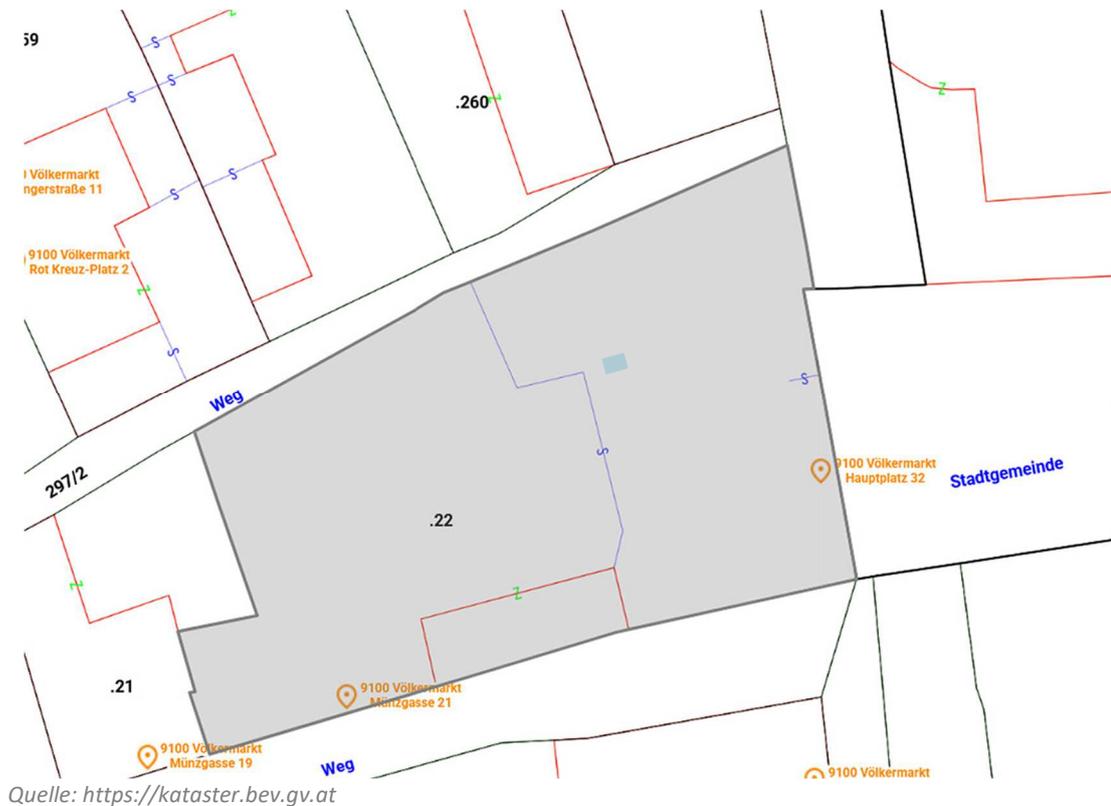
Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

2.5 Baulichkeiten

2.5.1 Lageplan - (nicht im Maßstab dargestellt)

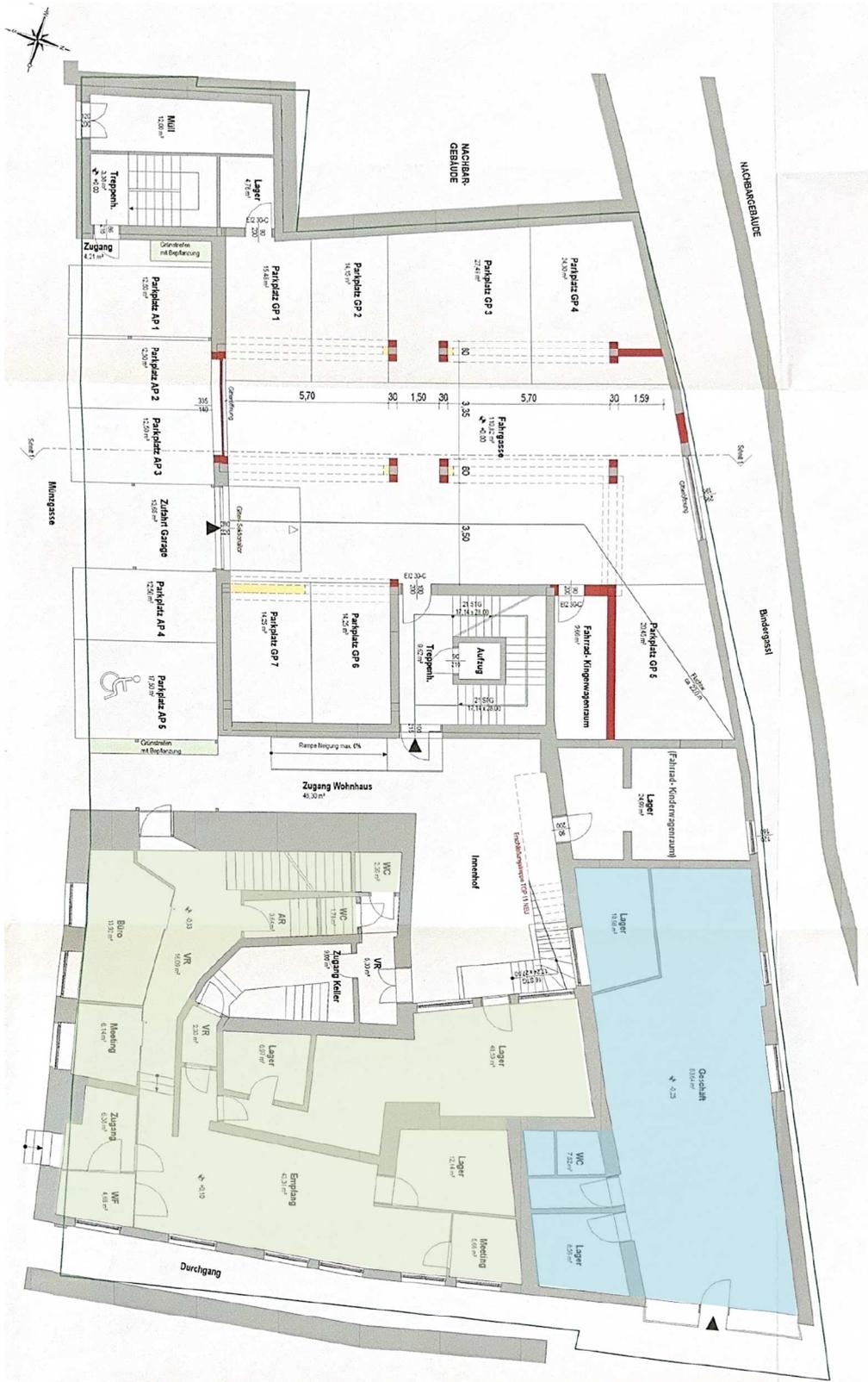


Quelle: Bauakt Stadt Völkermarkt – Einreichunterlagen 2021

2.5.2 Planunterlagen: Wohn- und Geschäftshaus (nicht im Maßstab dargestellt)

ÄND.-EINREICHUNG - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



Quelle: Bauakt Stadt Völkermarkt – Einreichunterlagen 2021

➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

ÄND.-EINREICHUNG - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | GRUNDRISS

OBERGESCHOSS 1



Quelle: Bauakt Stadt Völkermarkt – Einreichunterlagen 2021

➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

EINREICHUNG - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | GRUNDRISS

KELLERGESCHOSS

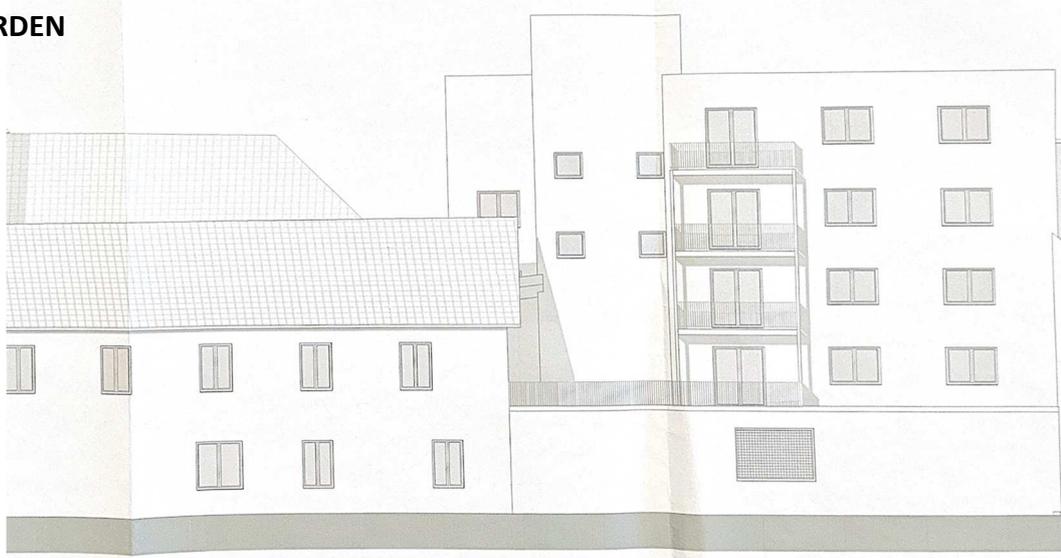


Quelle: Bauakt Stadt Völkermarkt – Einreichunterlagen 2021

➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

EINREICHUNTERLAGEN - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | ANSICHTEN

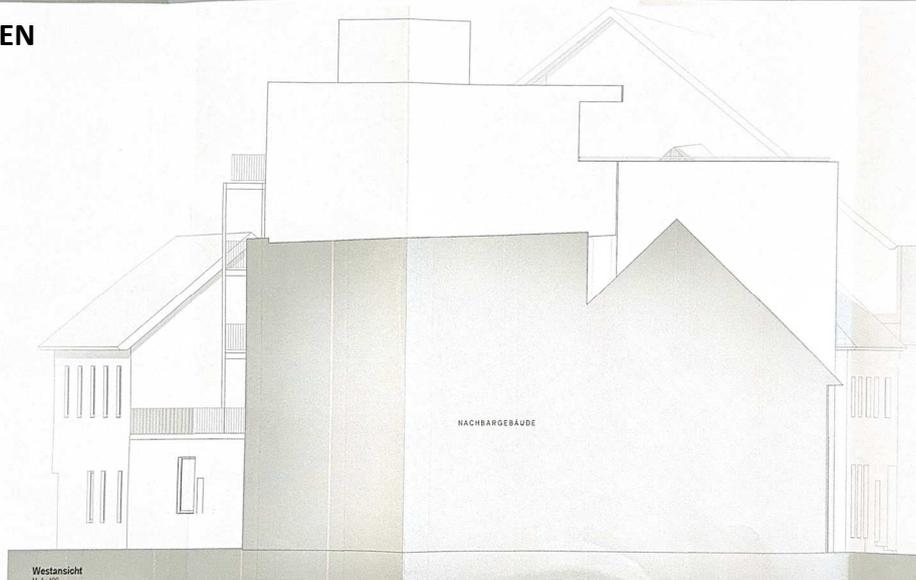
NORDEN



SÜDEN



WESTEN



Quelle: Bauakt Stadt Völkermarkt – Einreichunterlagen 2021

➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

2.5.3 Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr

Die Flächen wurden aus den übergebenen und den ausgehobenen Unterlagen bei der Stadtgemeinde Völkermarkt und dem Nutzwertgutachten vom 23.05.2023 von BM Ing. Karl Liesnig entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

➤ Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Flächen / Anteile lt. lt. Nutzwertgutachten vom 23.05.2023 vom Baumeister Ing. Karl Liesnig angesetzt.**

Es wird von einer vorschriftsmäßigen rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Der Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

TOP 11 CP - WOHNUNG OG 1

| TOP 11 CP - Wohnung OG1 | | | |
|-------------------------|------|--------|----------------|
| Bezeichnung | Lage | Fläche | m ² |
| Räume | | | |
| Windfang | OG1 | 10,23 | |
| WC | OG1 | 1,70 | |
| Bad | OG1 | 8,70 | |
| AR | OG1 | 4,17 | |
| HWR | OG1 | 6,74 | |
| Zimmer 1 | OG1 | 13,89 | |
| Umkleide | OG1 | 12,78 | |
| Zimmer 2 | OG1 | 15,84 | |
| Wohnen/Essen/Kochen | OG1 | 66,16 | 140,21 |
| Zuschläge | | | |
| Zugang | OG1 | 4,61 | 4,61 |
| Nutzfläche | | | 140,21 |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

| TOP 11 CP - Wohnung OG1 | | | | | |
|---|------|--------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bezeichnung | Lage | Fläche in m ² | Nutzwert pro m ² | Einzelnutzwert | Summe gerundet |
| Räume | | | | | |
| Windfang | OG1 | 10,23 | 0,950 | 9,72 | |
| WC | OG1 | 1,70 | 0,950 | 1,62 | |
| Bad | OG1 | 8,70 | 0,950 | 8,26 | |
| AR | OG1 | 4,17 | 0,950 | 3,96 | |
| HWR | OG1 | 6,74 | 0,950 | 6,40 | |
| Zimmer 1 | OG1 | 13,89 | 0,950 | 13,20 | |
| Umkleide | OG1 | 12,78 | 0,950 | 12,14 | |
| Zimmer 2 | OG1 | 15,84 | 0,950 | 15,05 | |
| Wohnen/Essen/Kochen | OG1 | 66,16 | 0,950 | 62,85 | |
| Zuschläge | | | | | |
| Zugang | OG1 | 4,61 | 0,200 | 1,00 | 134 |
| Mindestanteil: 134 von 1.789 (268 von 3.578) | | | | | |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

TOP 12 CP - BÜRO EG + OG 1

| TOP 12 CP - Büro EG+OG1 | | | |
|-------------------------|------|--------|----------------|
| Bezeichnung | Lage | Fläche | m ² |
| Räume | | | |
| WF | EG | 4,68 | |
| Meeting | EG | 6,14 | |
| Büro | EG | 13,93 | |
| VR 1 | EG | 16,09 | |
| AR | EG | 3,64 | |
| Empfang | EG | 43,31 | |
| Meeting | EG | 5,66 | |
| Lager 1 | EG | 12,14 | |
| VR 2 | EG | 2,33 | |
| Lager 2 | EG | 6,97 | |
| Lager 3 | EG | 40,59 | |
| Zugangsloggia | EG | 6,38 | |
| Büro 1 | OG1 | 20,54 | |
| Büro 2 | OG1 | 15,38 | |
| Büro 3 | OG1 | 16,39 | |
| Büro 4 | OG1 | 17,98 | |
| Büro 5 | OG1 | 15,95 | |
| Gang | OG1 | 41,92 | |
| Besprechung 1 | OG1 | 9,80 | |
| AR | OG1 | 3,33 | |
| Küche | OG1 | 6,05 | |
| WC 1 | OG1 | 3,79 | |
| WC 2 | OG1 | 3,79 | |
| Besprechung 2 | OG1 | 33,41 | |
| Büro 6 | OG1 | 10,70 | |
| Büro 7 | OG1 | 28,97 | 389,86 |
| Zubehör | | | |
| WC 1 | EG | 2,36 | |
| WC 2 | EG | 1,78 | |
| Keller 1 | KG | 8,84 | |
| Keller 2 | KG | 20,33 | 33,31 |
| Nutzfläche | | | 389,86 |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

| TOP 12 CP - Büro EG+OG1 | | | | | |
|-------------------------|------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| Bezeichnung | Lage | Fläche in m ² | Nutzwert pro m ² | Einzel- nutzwert | Summe gerundet |
| Räume | | | | | |
| WF | EG | 4,68 | 1,200 | 5,62 | |
| Meeting | EG | 6,14 | 1,200 | 7,37 | |
| Büro | EG | 13,93 | 1,200 | 16,72 | |
| VR 1 | EG | 16,09 | 1,200 | 19,31 | |
| AR | EG | 3,64 | 1,200 | 4,37 | |
| Empfang | EG | 43,31 | 1,200 | 51,97 | |
| Meeting | EG | 5,66 | 1,200 | 6,79 | |
| Lager 1 | EG | 12,14 | 1,200 | 14,57 | |
| VR 2 | EG | 2,33 | 1,200 | 2,80 | |
| Lager 2 | EG | 6,97 | 1,200 | 8,36 | |
| Lager 3 | EG | 40,59 | 1,200 | 48,71 | |
| Zugangsloggia | EG | 6,38 | 0,600 | 3,83 | |
| Büro 1 | OG1 | 20,54 | 1,100 | 22,59 | |
| Büro 2 | OG1 | 15,38 | 1,100 | 16,92 | |
| Büro 3 | OG1 | 16,39 | 1,100 | 18,03 | |
| Büro 4 | OG1 | 17,98 | 1,100 | 19,78 | |
| Büro 5 | OG1 | 15,95 | 1,100 | 17,55 | |
| Gang | OG1 | 41,92 | 1,100 | 46,11 | |
| Besprechung 1 | OG1 | 9,80 | 1,100 | 10,78 | |
| AR | OG1 | 3,33 | 1,100 | 3,66 | |
| Küche | OG1 | 6,05 | 1,100 | 6,66 | |
| WC 1 | OG1 | 3,79 | 1,100 | 4,17 | |
| WC 2 | OG1 | 3,79 | 1,100 | 4,17 | |
| Besprechung 2 | OG1 | 33,41 | 1,100 | 36,75 | |

| | | | | | |
|---|-----|-------|-------|-------|-----|
| Büro 6 | OG1 | 10,70 | 1,100 | 11,77 | |
| Büro 7 | OG1 | 28,97 | 1,100 | 31,87 | 441 |
| Zubehör | | | | | |
| WC 1 | EG | 2,36 | 0,500 | 1 | |
| WC 2 | EG | 1,78 | 0,500 | 1 | |
| Keller 1 | KG | 8,84 | 0,150 | 1 | |
| Keller 2 | KG | 20,33 | 0,250 | 5 | 8 |
| Mindestanteil: 449 von 1.789 (898 von 3.578) | | | | | |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

TOP 13 CP - GESCHÄFT EG

| TOP 13 CP - Geschäft EG | | | | | |
|-------------------------|------|--------|----------------|--|---------------|
| Bezeichnung | Lage | Fläche | m ² | | |
| Räume | | | | | |
| Geschäft | EG | 83,64 | | | |
| Lager 1 | EG | 10,98 | | | |
| Lager 2 | EG | 8,59 | | | |
| WC | EG | 7,82 | | | 111,03 |
| Nutzfläche | | | | | 111,03 |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

| TOP 13 CP - Geschäft EG | | | | | |
|---|------|--------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bezeichnung | Lage | Fläche in m ² | Nutzwert pro m ² | Einzelnutzwert | Summe gerundet |
| Räume | | | | | |
| Geschäft | EG | 83,64 | 1,200 | 100,37 | |
| Lager 1 | EG | 10,98 | 1,200 | 13,18 | |
| Lager 2 | EG | 8,59 | 1,200 | 10,31 | |
| WC | EG | 7,82 | 1,200 | 9,38 | 133 |
| Mindestanteil: 133 von 1.789 (266 von 3.578) | | | | | |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

| WE-ANLAGE CITY TOWER | | | | | | |
|---|---------|------------|-------------|-------------|----------|--|
| Bezeichnung | Lage | Nutzfläche | Anteile | Anteile x 2 | % Anteil | |
| TOP 1 CT - Wohnung OG1 | OG1 | 48,72 | 58 / 1.789 | 116 / 3.578 | 3,242 | |
| TOP 2 CT - Wohnung OG1 | OG1 | 44,76 | 49 / 1.789 | 98 / 3.578 | 2,739 | |
| TOP 3 CT - Wohnung OG1 | OG1 | 87,72 | 97 / 1.789 | 194 / 3.578 | 5,422 | |
| TOP 4 CT - Wohnung OG1 | OG1 | 43,19 | 56 / 1.789 | 112 / 3.578 | 3,130 | |
| TOP 5 CT - Wohnung OG2 RNW | OG2 | 49,64 | 58 / 1.789 | 116 / 3.578 | 3,242 | |
| TOP 6 CT - Wohnung OG2 | OG2 | 43,44 | 49 / 1.789 | 98 / 3.578 | 2,739 | |
| TOP 7 CT - Wohnung OG2 | OG2 | 132,74 | 155 / 1.789 | 310 / 3.578 | 8,664 | |
| TOP 8 CT - Wohnung OG3 | OG3 | 73,39 | 89 / 1.789 | 178 / 3.578 | 4,975 | |
| TOP 9 CT - Wohnung OG3 | OG3 | 86,08 | 101 / 1.789 | 202 / 3.578 | 5,646 | |
| TOP 10 CT - Wohnung OG3+DG | OG3, DG | 204,80 | 265 / 1.789 | 530 / 3.578 | 14,813 | |
| TOP 11 CP - Wohnung OG1 | OG1 | 140,21 | 134 / 1.789 | 268 / 3.578 | 7,490 | |
| TOP 12 CP - Büro EG+OG1 | EG, OG1 | 389,86 | 449 / 1.789 | 898 / 3.578 | 25,098 | |
| TOP 13 CP - Geschäft EG | EG | 111,03 | 133 / 1.789 | 266 / 3.578 | 7,434 | |
| TOP 14 CP - Lager EG | EG | 24,99 | 13 / 1.789 | 26 / 3.578 | 0,727 | |
| GP 1 | EG | 15,48 | 9 / 1.789 | 18 / 3.578 | 0,503 | |
| GP 2 | EG | 14,15 | 7 / 1.789 | 14 / 3.578 | 0,391 | |
| GP 3 | EG | 27,49 | 14 / 1.789 | 28 / 3.578 | 0,783 | |
| GP 4 | EG | 24,30 | 12 / 1.789 | 24 / 3.578 | 0,671 | |
| GP 5 | EG | 20,45 | 10 / 1.789 | 20 / 3.578 | 0,559 | |
| GP 6 | EG | 14,25 | 7 / 1.789 | 14 / 3.578 | 0,391 | |
| GP 7 | EG | 14,25 | 7 / 1.789 | 14 / 3.578 | 0,391 | |
| AP 1 | EG | 11,37 | 3 / 1.789 | 6 / 3.578 | 0,168 | |
| AP 2 | EG | 11,37 | 3 / 1.789 | 6 / 3.578 | 0,168 | |
| AP 3 | EG | 11,37 | 3 / 1.789 | 6 / 3.578 | 0,168 | |
| AP 4 | EG | 11,36 | 3 / 1.789 | 6 / 3.578 | 0,168 | |
| AP 5 | EG | 15,85 | 5 / 1.789 | 10 / 3.578 | 0,279 | |
| Summe: 1.789 / 1.789 (3.578 / 3.578) | | | | | | |

Quelle: BG Völkermarkt (761) TZ 1575/2024

Der SV setzt für die Bewertung das „Nutzwertgutachten“ für das Wohn- und Geschäftshaus City Tower, Hauptplatz 32 und Münzgasse 21, EZ 21, KG Völkermarkt Gst-Nr. .22“ des Baumeister Ing. Karl Liesnig“ NWG AZ: 01/2023 vom 23.05.2023 an. Der SV übernimmt keine Haftung für die Angaben der Nutzwertfestsetzung.

Nutzwertfestsetzung

05 / 2023

Wohn- und Geschäftshaus – Ansatz Nutzflächen

EZ 21 - Top 11 CP + Top 12 CP + Top 13 CP

B-LNR 33 - Top 11 CP - WOHNEN OG 1

Wohnen OG ca. 140,21 m²

Flächen lt. ausgehobenen Unterlagen

B-LNR 34 - Top 12 CP - BÜRO EG UND OG 1

Büro OG ca. 228,00 m²

Büro EG ca. 114,30 m²

Lager EG ca. 47,56 m²

Flächen lt. ausgehobenen Unterlagen

B-LNR 35 - Top 13 CP - GESCHÄFT EG

Geschäft EG ca. 111,03 m²

Flächen lt. ausgehobenen Unterlagen

| | | |
|-----------------|------------|---|
| Baujahr: | ca. 1800 | Teile der Liegenschaft |
| | ca. 2007 | Umbau EG+OG ostseitig |
| | ca. 2021ff | westseitiger Neubau (nicht Gegenstand dieser Bewertung) (Wohnungen und Parkplätze) |

Der SV setzt aufgrund des Zustandes und des Gebrauchs ein entsprechendes fiktives Alter an.

→ Ein konsensualer Zustand wird in der Bewertung vorausgesetzt, es wurden keine weiteren Erhebungen dazu angestellt, keine Haftung SV.

2.5.4 Baulichkeiten – technische Beschreibung

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Auskünfte / Daten / Planunterlagen tlw. bei der Befundaufnahme. *Der SV übernimmt dafür keine Haftung.*

2.5.4.1 Wohn- und Geschäftshaus – Top 11 CP - Wohnung OG 1

| Bauteil | Beschreibung / Bemerkung |
|----------------------------------|---|
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fundamente: | z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Geschosse: | EG / OG / tlw. KG – Wohnung TOP 11 CP – liegt im OG 1 nordöstlichen Gebäudeteil |
| Außenwände / Fassade: | Massivbauweise, verputzt + gemalen → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt, keine Haftung SV. |
| Innenwände: | tlw. massiv, verputzt + gemalen, tlw. noch nicht ausgeführt – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Dach: | Satteldach, harte Deckung, z.B. Ziegeln o.ä. – keine Haftung SV! |
| Dachentwässerung: | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Treppen außen: | <u>Zugang zur Wohnung:</u> fehlt! Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung! |
| Fenster: | z.B. Holzfenster, innen & außen weiß, alter Standard. |
| Haustüre: | Provisorium vorhanden → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> |
| Heizung: | Nicht ersichtlich. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i> |
| Haustechnik: | Nicht ersichtlich. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i> |
| E-Installation: | Nicht ersichtlich. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen. |
| Parken: | Diesem Teil der Liegenschaft ist kein Parkplatz zugehörig - Parken im öffentlichen Straßenraum. |
| Anmerkung: | Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind! |

2.5.4.2 Wohn- und Geschäftshaus – Top 12 CP - Büro - EG und OG 1

| Bauteil | Beschreibung / Bemerkung |
|----------------------------------|---|
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fundamente: | z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Geschosse: | EG / OG / tlw. KG – Büro TOP 12 CP – liegt im EG + OG – liegt im OG südöstlichen Gebäudeteil |
| Außenwände / Fassade: | Massivbauweise, verputzt + gemalen. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt, keine Haftung SV. |
| Innenwände: | massiv, verputzt + gemalen, tlw. Trockenbauweise gespachtelt + gemalen – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Dach: | Walmdach ca. Ost-West orientiert, ostseitig schließt der Giebel an das Nachbarhaus an, harte Deckung mit z.B. Ziegel o.ä. Pultdach im Innenhof, Deckung Folie o.ä. – keine Haftung SV! |
| Dachentwässerung: | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Treppen außen: | <u>Eingang:</u> Eingangstreppe, 3 Auftritte, Tritt- und Setzstufen aus Naturstein o.ä., Umwehrung aus einer Metallkonstruktion mit Edelstahlbügel als Handlauf → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung! |
| Treppen innen: | <u>Erdgeschoss – Obergeschoss1:</u> zweiläufige massive Treppe mit Halbpodest, Tritt- und Setzstufen, Umwehrung massiv, Handlauf Edelstahl Rundrohr. <u>Erdgeschoss - Kellergeschoss:</u> einläufige massive Treppe mit Tritt- und Setzstufen, Umwehrung aus einer Metallkonstruktion mit vertikalen Stäben → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung! |
| Fenster: | z.B. Kunststofffenster, innen & außen weiß, Isolierglas, Holzfenster alter Standard. Im Pultdachbereich sind Belichtungen über Dach eingebaut – Wartung notwendig. |
| Sonnenschutz | z.B. straßenseitig tlw. Sonnenschutz vorhanden. |
| Eingangportal: | Alu-Portal über Eck, Drehflügel, anderen Elemente sind fixverglast, Oberlichten → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> |
| Nebeneingang: | Alurahmentüre mit Glasfüllungen → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> |
| Türen innen: | verschiedene Ausführungen, Nurglas-Elemente (annähernd raumhoch), flächenbündige Türen beschichtet mit Oberlichten → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> |
| Fußboden: | z.B. Fliesen, PVC, usw. |

| Bauteil | Beschreibung / Bemerkung |
|------------------------|--|
| Sanitär: | WC-Anlagen , bestehend aus Vorraum mit Waschtisch - WC abschließbar mit Hänge WC in Vorwandinstallation mit integriertem Spülkasten, Boden + Wand großteils verflies, Fenster Sanitärfarbe: weiß, bereits saniert. <u>WCs KG</u> : desolat |
| Heizung: | Diese Einheit wird elektrisch beheizt. → Eine Überprüfung der Heizung / Öfen wird empfohlen. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i> |
| Haustechnik: | Die Installationen entsprechen augenscheinlich dem Alter des Hauses. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i> |
| E-Installation: | Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen. |
| Parken: | Diesem Teil der Liegenschaft ist kein Parkplatz zugehörig - Parken im öffentlichen Straßenraum. |
| Anmerkung: | Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind! |

2.5.4.3 Wohn- und Geschäftshaus – Top 13 CP – Geschäft – EG

| Bauteil | Beschreibung / Bemerkung |
|----------------------------------|--|
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fundamente: | z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Geschosse: | EG / OG / tlw. KG – Geschäft TOP 13 CP – liegt im EG, im nordöstlichen Gebäudeteil |
| Außenwände / Fassade: | Massivbauweise, verputzt + gemalen. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt, keine Haftung SV. |
| Innenwände: | massiv, verputzt + gemalen, ev. Trockenbauweise gespachtelt + gemalen – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt. |
| Fenster: | Verschiedene Ausführungen z.B. Kunststofffenster, innen & außen weiß, Isolierglas, Dichtebenen zur nordseiteigenen Gasse hin. |
| Zugang: | Eingang und Auslage. Alu oder Kunststoffelement mit Drehflügeltüre mit Oberlichte |
| Türen innen: | Umfassungszargen und Türblatt weiß, ev. Holzwerkstoff beschichtet → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> |
| Fußboden: | z.B. PVC o.ä., usw. |
| Sanitär: | <u>EG: Sanitäreinheit</u> lt. Plan vorhanden – keine Haftung SV! |

| Bauteil | Beschreibung / Bemerkung |
|------------------------|--|
| Heizung: | Diese Einheit wird elektrisch beheizt. → Eine Überprüfung der Heizung / Öfen wird empfohlen. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i> |
| Haustechnik: | Die Installationen entsprechen augenscheinlich dem Alter des Hauses. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i> |
| E-Installation: | Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen. |
| Parken: | Diesem Teil der Liegenschaft ist kein Parkplatz zugehörig - Parken im öffentlichen Straßenraum. |
| Anmerkung: | Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind! |

2.6 Energieausweis Wohn- und Geschäftshaus

Ein Energieausweis wurde für diesen östlichen Gebäudeteil nicht übergeben.

2.7 Außenanlagen

Die Liegenschaft erstreckt sich über das polygonale Grundstück, Baufeld GST-NR. .22. Die Haupterschließungen liegen an der Südseite. Entlang der Ostseite liegt in der Erdgeschosszone ein überdachter Durchgang – nordseitig führt eine schmale Gasse auf die Straße „Herzog-Bernhard-Platz“ – diese Parzelle ist lt. A2-Blatt zu 1/5 Anteil im Eigentum der Liegenschaft EZ 21. Die Liegenschaft GST-Nr. .22 ist ca. vollständig bebaut bzw. mit den Zufahrts- und Parkbereich der westseitigen – neu errichteten Liegenschaft - versehen. Die Traufenbereiche sind augenscheinlich befestigt ausgeführt.

Die Außenanlagen und die anteilige nordseitige Parzelle (1/5 Anteil) können aufgrund ihrer Dimensionierung und Nutzbarkeit für die zu bewertenden Liegenschaftsteile vernachlässigt werden.



2.8 Nutzung der Liegenschaft

Die Liegenschaft (B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35) wurde als Wohn-, Büro- und Geschäftshaus genutzt.

Weiters ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem vorhandenen Gebäude – und Ausführungszustand bewertet wird. Ob das Gebäude wie eingereicht und genehmigt gebaut wurde, obliegt nicht dem Sachverständigen. Im Falle von Abweichungen wird empfohlen, den genehmigten Zustand herzustellen, oder die Abweichungen nachgenehmigen zu lassen.

2.9 Besondere Merkmale – Feuchtigkeit

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme waren teilweise feuchte Stellen am Gebäude (z.B. OG 1 - Büro, usw.) bzw. die fehlende Erschließung der Wohnung im OG 1 ersichtlich.

Feuchtigkeit

Laut Feuchtemesser konnten erhöhte Feuchtigkeitswerte festgestellt werden. Der SV weist jedoch darauf hin, dass die Messtiefe maximal 40 mm beträgt – es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Weiters sind abgehängte Decken vorhanden.

- Obergeschoss: Es waren tlw. Oberflächenschäden ersichtlich und es konnten an einigen Bereichen der Decken + Wände / Fensterleibungen (Dach) erhöhte Feuchtwerte gemessen werden. *Der SV übernimmt keine Haftung.*

Obergeschoss - Büro:



Erschließung – Wohnung OG (Top 11)

- Obergeschoss nordostseitig: Im Zuge der Baumaßnahmen westseitig wurde augenscheinlich der vorhandene Stiegenaufgang entfernt und bislang kein neuer Zugang - wie im genehmigten Plan vorhanden - errichtet. Der Brandschutz wurde ebenso nicht ausgeführt. *Der SV übernimmt keine Haftung.*

→ In der Bewertung wird dieser Zustand entsprechend berücksichtigt.

Obergeschoss Wohnung:



Der SV weist darauf hin, dass es sich nicht um ein bautechnisches Gutachten handelt / es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird von einer wirtschaftlichen Behebbarkeit ausgegangen.

→ Sollte eine Sanierung technisch bzw. wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich sein so ist eine Neubewertung vorzunehmen.

3 GUTACHTEN - ERTRAGSWERT

3.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Gemäß §3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist, bzw. ob mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens, ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

3.2 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie oder Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitärgeräte, Zu- und Abflüsse und sonstige Anlagen usw.) wurde nicht überprüft. Eine statische und brandschutztechnische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Gem. **§6 LBG** wird im Sachwertverfahren der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** ermittelt.

Der **Bodenwert** ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung der zu bewertenden Liegenschaft ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Weiters wurde von einer **einreichungskonformen und bescheidkonformen Bauweise** des Gebäudes ausgegangen. Die Baubescheide wurden nicht überprüft und auf Maße kontrolliert.

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet.

Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

3.3 Bewertung

3.3.1 Bodenwert

Vom Sachverständigen wurden Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei Maklern, Gemeinden, im Immobilienpreisspiegel sowie durch Zugriff auf Datenbanken durchgeführt.

Zusätzlich wurden Vergleiche mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen (Immonet ZT – Datenbankabfrage – basierend auf tatsächlich getätigte Transaktionen) erhoben.

➔ **Der Gutachter weist darauf hin, dass ev. Baubeschränkungen bzw. Möglichkeiten von einem potenziellen Käufer überprüft werden müssen.**

Es wurden Vergleichstransaktionen in der näheren Umgebung erhoben, mit Zu- und Abschlägen versehen, entsprechend gewichtet und valorisiert sowie auf die vorliegende Bebauung eingegangen.

Hinsichtlich der Erfahrung der Bewertungspraxis des SV sowie hinsichtlich der vorherrschenden Lage (auch inkl. Situierung der Bebauung), Erreichbarkeit und Ausrichtung sowie der Vergleichstransaktionen der letzten Jahre und Erhebungen wird vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken bestehenden Widmung von „**BAULAND-GESCHÄFTSGEBIET**“, ein Wert von **€ 252,00 pro m² / Nutzfläche** (ohne z.B. Zubehör) angesetzt.

Die Vergleichswerte wurden entsprechend gewichtet, mit Zu- und Abschlägen versehen und valorisiert / harmonisiert.

3.3.1.1 Bodenwert EZ 21 – Top 11 CP + Top 12 CP + Top 13 CP

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

| GSt. Nr. | KG | Nutzfläche in m ² | Euro / m ² | Summe in € |
|---------------------|--|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| .22 | 76339 Völkermarkt | 140 m ² | € 252,00 | € 35.280,00 |
| Bodenwert Top 11 CP | | Anteile 134/1789 | | € 35.280,00 |
| .22 | 76339 Völkermarkt | 390 m ² | € 252,00 | € 98.280,00 |
| Bodenwert Top 12 CP | | Anteile 449/1789 | | € 98.280,00 |
| .22 | 76339 Völkermarkt | 111 m ² | € 252,00 | € 27.972,00 |
| Bodenwert Top 13 CP | | Anteile 133/1789 | | € 27.972,00 |
| Summe | Bodenwert EZ 21 -Top 11 CP + Top 12 CP + Top 13 CP abgeleitet von den Nutzflächen | | | € 161.532,00 |
| Summe | BODENWERT EZ 21 - B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35 rd. | | | € 161.532,00 |

Es werden die Nutzflächen lt. Nutzwertgutachten übernommen.

3.4 Bewertung

3.4.1 Herstellungskosten

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (Neubaukosten)** werden die Baukosten je m² bzw. m³ inkl. USt. herangezogen. Berücksichtigt werden dabei die Bauweise und Ausstattung.

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihe für typisierte Gebäudearten lt. („Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 6. + 7. Auflage) bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige 3/24 (Basis 1. Quartal 2024) entnommen und entsprechend valorisiert.

WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE

- Ansatz Herstellungskosten Top 11 - Wohnen OG 2.890.-- €/m²
- Ansatz Herstellungskosten Top 12 - Büro OG + EG 2.450.-- €/m²
- Ansatz Herstellungskosten Top 12 Lager EG ca. 1.100.-- €/m²
- Ansatz Herstellungskosten Top 13 - EG Geschäft 2.600.-- €/m²

- *Es wurden bei den Ansätzen noch div. baul. Gegebenheiten (z.B. Zugänge, Passage, Vordächer, usw.) berücksichtigt!*
- *Flächenmaße - Ansatz Nettonutzflächen*

3.4.2 Bewertung Wohn- und Geschäftshaus

3.4.2.1 Herstellungskosten Wohn- und Geschäftshaus – Top 11 CP +Top 12 CP +Top 13 CP

| Bauteil | m2 | Euro / m ² | Summe in € |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Top 11 - Wohnen OG | ca. 140 | € 2.950,00 | € 413.000.-- |
| Top 12 - Büro OG + EG | ca. 342 | € 2.550,00 | € 872.100.-- |
| Top 12 Lager EG ca. | ca. 48 | € 1.240,00 | € 59.520.-- |
| Top 13 - EG Geschäft | ca. 111 | € 2.680,00 | € 297.480.-- |
| | Zwischensumme | | € 1.642.100.-- |
| | | | |
| | Summe HSK | rd. | € 1.642.100.-- |

Basierend auf den m² Flächen (lt. Plan) und als Plausibilisierungsrechnung der

– Nutzflächen des Gebäudes ergibt sich ein **Herstellungswert von ca. € 1.642.100.--**

Die Flächen wurden aus den übergebenen und den ausgehobenen Unterlagen - Nutzwertgutachten vom 23.05.2023 vom Baumeister Ing. Karl Liesnig entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

➤ **Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die *Nutzflächen* angesetzt.**

3.4.2.2 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Wohn- und Geschäftshaus

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

| Gebäudeart | übliche Gesamtnutzungsdauer |
|---|-----------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | |
| ● normaler Bauausführung | 60-70 |
| ● einfache Bauausführung | 50-60 |
| ● Fertighäuser | 60-70 |
| ● Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung) | 40-60 |
| Mehrwohnungshäuser | |
| ● Miet- und Eigentumswohngebäude | 60-70 |
| ● Sozialer Wohnbau | 50-60 |
| Garagen | |
| ● Garagen Massivbauweise | 50-70 |
| ● Fertiggaragen | 40-50 |
| ● Parkhäuser- und Tiefgaragen | 40-50 |
| Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort | 40-60 |

Quelle: *Kranewitter 7. Auflage*

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude) bzw. der Nutzung (Mehrwohnungshäuser) sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur *Kranewitter (6. + 7. Auflage)* und *Bienert/Funk (2. Auflage)* und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „**Wohn- und gemischt genutzte Gebäude - gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude in besonders städtischer Ausführung**“ die Gesamtnutzungsdauer mit bis zu 120 Jahren angesetzt.

3.5 Bewertung / Ertragswert

3.5.1 Vorbemerkung / Prämissen

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Ähnlich betriebene Objekte werden vornehmlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Der Jahresrohertrag entspricht den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Die Mieteinnahmen sind so zu bemessen, dass sie von einem durchschnittlichen Betreiber erwirtschaftet werden können.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen mit dem Bodenwert.

3.5.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes wird folgendermaßen festgesetzt und plausibilisiert:

- **Liegenschaftszinssatz: gewichtet 4,25%**
 (Wohn-, Büro- und Geschäftsliegenschaft - gut)

Liegenschaftszinssatz lt. Sachverständige Heft 2 / 2024

| LIEGENSCHAFT | 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 % |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum | 3,5 - 6,5 % | 4,5 - 7,0 % | 5,0 - 8,0 % | 5,5 - 8,5 % |
| Transport-, Logistikliegenschaft | 4,0 - 6,0 % | 4,5 - 6,5 % | 5,0 - 7,0 % | 6,0 - 8,0 % |
| Touristisch genutzte Liegenschaft | 4,5 - 7,0 % | 5,0 - 7,5 % | 5,5 - 8,0 % | 6,0 - 9,0 % |
| Gewerblich genutzte Liegenschaften | 4,0 - 7,0 % | 4,5 - 7,5 % | 5,5 - 8,5 % | 6,5 - 9,5 % |
| Industrieliiegenschaft | 4,5 - 7,5 % | 5,0 - 8,0 % | 5,5 - 9,0 % | 6,5 - 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften | 1,0 % bis 3,5 % | | | |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften | 0,5 % bis 2,5 % | | | |

Quelle: SACHVERSTÄNDIGE, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Heft 2 / 2024

Der Liegenschaftszinssatz wird vom SV angelehnt an die Bruttoanfangsrendite von vergleichbaren Objekten abgeleitet.

Unter Beachtung der örtlichen Lage, des Gebäudezustandes / der Ausstattung und der Verkehrserschließung sowie der Gesamtinfrastruktur wird der Kapitalisierungszinssatz im gegenständlichen Fall folgendermaßen angesetzt:

- **Kapitalisierungszinssatz: 4,25%**

3.5.3 Pacht-/ Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallswagnis ist stark von der Mieterstruktur und – bonität sowie der Branche abhängig und wird mit einem **Prozentsatz des Jahresrohertrags** berechnet. Ebenso wird die Lage / Standort berücksichtigt.

- **Mietausfallswagnis gewichtet 4,50%**

3.5.4 Instandhaltungskosten – baulichen Anlage

Die jährlichen Instandhaltungskosten sind laufende Aufwendungen, die zum Betrieb und zur Erhaltung einer Anlage dienen, diese werden in % von den Herstellungskosten berechnet. Der SV setzt im gegenständlichen Fall aufgrund der Bausubstanz und dem Zustand nachfolgende **Instandhaltungskosten** an:

- **Instandhaltungskosten 0,35%**

3.5.5 Management / Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind die Kosten für Personal und Einrichtung enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. (Korrespondenz und Abrechnungen mit dem Betreiber, Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten, Jahresabschluss usw.) Durchschnittlich betragen diese bis zu 1,0 % des Rohertrages. (*Sven Bienert / Kranewitter*).

- **Management | Verwaltungskosten 0,90%**

3.5.6 Wert der baulichen Anlagen

Die übliche Gesamtnutzungs- bzw. Restnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) - siehe Pkt. 3.4.2.2 wie nachfolgend festgelegt.

- **Liegenschaftszinssatz: 4,25%**
- **Restnutzungsdauer in Jahren: 45,0 Jahre**

3.5.7 Top 11 CP – Wohnung OG 1 (B-LNR 33)

3.5.7.1 Jahresrohertrag / Miete fiktiv - bauliche Anlagen

Aufgrund der erhobenen vergleichbaren Mietzinse (z.B. aktuelle Mietangebote in Völkermarkt), sowie bei ortskundigen Maklern und dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs **wird ein fiktiver (tatsächlicher anpassbarer) monatlicher Mietzins angesetzt.** Die Mietansätze sind in der Kalkulation des Jahresrohertrages ersichtlich.

Die Range lt. Immobilienpreisspiegel und entsprechender Mietangebote plausibilisiert bei entsprechender Nutzungseinstufung und Ausstattung pro m² die Preise ebenso. Dies untermauert die Plausibilität der angesetzten Parameter.

Der SV geht im gegenständlichen Fall von aktuell kündbaren bzw. adaptierbaren Mietverhältnissen aus. Aufgrund des Zustandes bzw. der Ausstattung des Objektes wird ein entsprechender fiktiver Mietzins angesetzt. Potenzielle Interessenten und Investoren haben dies zu berücksichtigen.

➔ Der Mietansatz erfolgt fiktiv, abgestimmt auf die Lage und das Gebäude. Von einer mittel- bis langfristigen Adaptierbarkeit der ev. vorhandenen aktuellen Mieten wird beim Gutachten ausgegangen.

➔ Der Mietansatz erfolgt ebenso ohne Betriebskosten (BK) – trägt der Mieter.

Ansatz fiktiven Mietzins – Interessenten, Käufer haben dies zu beachten – der SV übernimmt keine Haftung für zukünftig erzielbare Mieterträge.

| | | | | |
|--|-----------------------|---|--------|----------------------------------|
| Bauliche Anlage: | | | | |
| Für die Fläche der genutzten Liegenschaft mit dieser Lage wird folgender <i>fiktiver Mietzins</i> angesetzt: | | | | |
| Top 11 - Wohnen OG | 140,21 m ² | x | 6,60 € | Miete/m ² = € 925 .-- |
| | | | | € 925 .-- |
| Jahresrohertrag: | | | | |
| (Mieterlös x 12) | € 925 .-- | x | 12 | Monate € 11.100 .-- |
| Der Jahresrohertrag der <u>EZ 21 - Top 11</u> beträgt somit insgesamt rund | | | | € 11.100 .-- |

3.5.7.2 Bodenwertverzinsung Top 11 CP – Wohnung OG 1

Zur Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlagen dient die Verzinsung des Bodenwertes („ewige“ Rentenberechnung).

| Bodenwertverzinsung Top 11 | | | | |
|----------------------------|---|-------|-----|--------------------|
| € 35.280 .-- | x | 4,25% | rd. | € 1.499 .-- |

3.5.7.3 Ertragswert baulichen Anlagen - Wohn- und Geschäftshaus – Top 11 CP – Wohnung OG 1

| | | | |
|---|-------|------------------------------------|-----------|
| Jahresrohertrag bauliche Anlage | € | 11.100 | .- |
| 0,35% Instandhaltungskosten von | | | |
| *Herstellungskosten | € | 413.000 | .- |
| | - € | 1.446 | .- |
| 4,50% Mietausfallwagnis | - € | 500 | .- |
| 0,90% Management- + Verw. Kosten | - € | 100 | .- |
| | € | 2.046 | .- |
| Liegenschaftsreinertrag | € | 9.054 | .- |
| abzgl. Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils | - € | 1.499 | .- |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | € | 7.555 | .- |
| x Vervielfältiger: | 19,91 | (4,25 %, 45,0 Jahre) kapitalisiert | € 150.420 |
| **Abzgl. Adaptierungsarbeiten | - € | 143.020 | .- |

| | | | |
|--|----------|--------------|-----------|
| Ertragswert bauliche Anlage Top 11 CP | € | 7.400 | .- |
|--|----------|--------------|-----------|

* siehe Punkt 3.4.2.1

** Adaptierung / Gangbarmachung der Einheit – siehe Zustand /Plan / Fotodokumentation – geschätzt in einem einfachen bis durchschnittlichen Standard.

Im Ertragswert der baulichen Anlagen wurde im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer und dem Zins somit auch der Zustand der baulichen Anlagen berücksichtigt.

3.5.7.4 Ertragswert – Zusammenstellung - Top 11 CP – Wohnung OG 1

Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen ermittelt:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Zusammenstellung | |
| Bodenwert Top 11 CP | € 35.280 |
| Ertragswert bauliche Anlage Top 11 CP | € 7.400 |

| | |
|--|----------|
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 11 Wohnung OG | € 42.680 |
|--|----------|

| | |
|--|-----------------|
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 11 rd. | € 42.700 |
|--|-----------------|

Im Ertragswert der baulichen Anlagen wurde im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer und dem Zins somit auch der Zustand der baulichen Anlagen berücksichtigt.

3.5.8 Top 12 CP – Büro EG + OG 1 (B-LNR 34)

3.5.8.1 Jahresrohertrag / Miete fiktiv - bauliche Anlagen

Aufgrund der erhobenen vergleichbaren Mietzinse (z.B. aktuelle Mietangebote in Völkermarkt), sowie bei ortskundigen Maklern und dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs **wird ein fiktiver (tatsächlicher anpassbarer) monatlicher Mietzins angesetzt.** Die Mietansätze sind in der Kalkulation des Jahresrohertrages ersichtlich.

Die Range lt. Immobilienpreisspiegel und entsprechender Mietangebote plausibilisiert bei entsprechender Nutzungseinstufung und Ausstattung pro m² die Preise ebenso. Dies untermauert die Plausibilität der angesetzten Parameter.

Der SV geht im gegenständlichen Fall von aktuell kündbaren bzw. adaptierbaren Mietverhältnissen aus. Aufgrund des Zustandes bzw. der Ausstattung des Objektes wird ein entsprechender fiktiver Mietzins angesetzt. Potenzielle Interessenten und Investoren haben dies zu berücksichtigen.

➔ Der Mietansatz erfolgt fiktiv, abgestimmt auf die Lage und das Gebäude. Von einer mittel- bis langfristigen Adaptierbarkeit der ev. vorhandenen aktuellen Mieten wird beim Gutachten ausgegangen.

➔ Der Mietansatz erfolgt ebenso ohne Betriebskosten (BK) – trägt der Mieter.

Ansatz fiktiven Mietzins – Interessenten, Käufer haben dies zu beachten – der SV übernimmt keine Haftung für zukünftig erzielbare Mieterträge.



Bauliche Anlage:

Für die Fläche der genutzten Liegenschaft mit dieser Lage wird folgender *fiktiver Mietzins* angesetzt:

| | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|---|--------|------------------------|------------|
| Top 12 - Büro OG + EG | 342,30 m ² | x | 5,20 € | Miete/m ² = | € 1780 .-- |
| Top 12 Lager EG ca. | 47,56 m ² | x | 1,20 € | Miete/pa = | € 57 .-- |
| | | | | | € 1837 .-- |

Jahresrohertrag:

(Mieterlös x 12) € 1837 .-- x 12 Monate € 22.044 .--

| | |
|--|---------------------|
| Der Jahresrohertrag der EZ 21 - Top 12 beträgt somit insgesamt rund | € 22.040 .-- |
|--|---------------------|

3.5.8.2 Bodenwertverzinsung Top 12 CP– Büro EG + OG 1

Zur Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlagen dient die Verzinsung des Bodenwertes („ewige“ Rentenberechnung).

| Bodenwertverzinsung Top 12 | | | | | |
|----------------------------|---|-------|--|-----|-------------|
| € 98.280 .-- | x | 4,25% | | rd. | € 4.177 .-- |

3.5.8.3 Ertragswert baulichen Anlagen - Wohn- und Geschäftshaus – Top 12 CP- Büro EG + OG 1

| | | | |
|---|-------|------------------------------------|--------------|
| Jahresrohertrag bauliche Anlage | € | 22.044 | -- |
| 0,35% Instandhaltungskosten von | | | |
| *Herstellungskosten | € | 931.620 | -- |
| | - € | 3.261 | -- |
| 4,50% Mietausfallwagnis | - € | 992 | -- |
| 0,90% Management- + Verw. Kosten | - € | 198 | -- |
| | € | 4.451 | -- |
| Liegenschaftsreinertrag | € | 17.593 | -- |
| abzgl. Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils | - € | 4.177 | -- |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | € | 13.416 | -- |
| | | | |
| x Vervielfältiger: | 19,91 | (4,25 %, 45,0 Jahre) kapitalisiert | € 267.113 -- |
| | | | |
| **) Abzgl. Adaptierungsarbeiten | - € | 103.670 | -- |

| | | | |
|--|----------|----------------|-----------|
| Ertragswert bauliche Anlage Top 12 CP | € | 163.443 | -- |
|--|----------|----------------|-----------|

* siehe Punkt 3.4.2.1

** Adaptierung / Gangbarmachung der Einheit – siehe Zustand /Plan / Fotodokumentation – geschätzt in einem einfachen bis durchschnittlichen Standard.

Im Ertragswert der baulichen Anlagen wurde im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer und dem Zins somit auch der Zustand der baulichen Anlagen berücksichtigt.

3.5.8.4 Ertragswert – Zusammenstellung - Top 12 CP – Büro EG + OG 1

Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen ermittelt:

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Zusammenstellung | |
| Bodenwert Top 12 CP | € 98.280 |
| Ertragswert bauliche Anlage Top 12 CP | € 163.443 |

| | |
|---|-----------|
| Ertragswert gesamte Liegenschaft EZ 21 - Top 12 | € 261.723 |
|---|-----------|

| | |
|--|------------------|
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 12 rd. | € 261.700 |
|--|------------------|

Im Ertragswert der baulichen Anlagen wurde im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer und dem Zins somit auch der Zustand der baulichen Anlagen berücksichtigt.

3.5.9.3 Ertragswert baulichen Anlagen - Wohn- und Geschäftshaus – Top 13 CP – Geschäft EG

| | | | |
|---|---------------|------------------------------------|--------------|
| Jahresrohertrag bauliche Anlage | | € | 7.056 .-- |
| 0,35% Instandhaltungskosten von | | | |
| *Herstellungskosten | € 297.480 .-- | - € | 1.041 .-- |
| 4,50% Mietausfallwagnis | | - € | 318 .-- |
| 0,90% Management- + Verw. Kosten | | - € | 64 .-- |
| | | € | 1.423 .-- |
| Liegenschaftsreinertrag | | € | 5.633 .-- |
| abzgl. Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils | | - € | 1.189 .-- |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | | € | 4.444 .-- |
| x Vervielfältiger: | 19,91 | (4,25 %, 45,0 Jahre) kapitalisiert | € 88.480 .-- |
| **) Abzgl. Adaptierungsarbeiten | | - € | 35.530 .-- |

| | |
|--|---------------------|
| Ertragswert bauliche Anlage Top 13 CP | € 52.950 .-- |
|--|---------------------|

* siehe Punkt 3.4.2.1

** Adaptierung / Gangbarmachung der Einheit – siehe Zustand /Plan / Fotodokumentation – geschätzt in einem einfachen bis durchschnittlichen Standard.

Im Ertragswert der baulichen Anlagen wurde im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer und dem Zins somit auch der Zustand der baulichen Anlagen berücksichtigt.

3.5.9.4 Ertragswert – Zusammenstellung - Top 13 CP – Geschäft EG

Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen ermittelt:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Zusammenstellung | |
| Bodenwert Top 13 CP | € 27.972 |
| Ertragswert bauliche Anlage Top 13 CP | € 52.950 |

| | |
|---|----------|
| Ertragswert gesamte Liegenschaft EZ 21 - Top 13 | € 80.922 |
|---|----------|

| | |
|--|-----------------|
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 13 rd. | € 80.900 |
|--|-----------------|

Im Ertragswert der baulichen Anlagen wurde im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer und dem Zins somit auch der Zustand der baulichen Anlagen berücksichtigt.

3.6 Ertragswert – Zusammenstellung

| Zusammenstellung | | |
|---|------------|------------------|
| B-LNR 33 - Top 11 CP - Wohnung OG 1 | | |
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 11 Wohnung OG | | € 42.680 |
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 11 rd. | | € 42.700 |
| B-LNR 34 - Top 12 CP - Büro EG und OG 1 | | |
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 12 Büro EG + OG | | € 261.723 |
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 12 rd. | | € 261.700 |
| B-LNR 35 - Top 13 CP - Geschäft EG | | |
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 13 Geschäft EG | | € 80.922 |
| Ertragswert Liegenschaft EZ 21 - Top 13 rd. | | € 80.900 |
| Summe der Verkehrswerte der EZ 21 - B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35 | rd. | € 385.300 |

4 VERKEHRSWERTABLEITUNG EZ 21

Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (z.B. **Gewerbeimmobilien**, Bürogebäude, **Geschäftsgebäude**, Praxen, **vermietete Wohnungen**, usw.) ist die Preisfindung am Markt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt. Denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös der Immobilie zustande kommt. Dafür kommt das **Ertragswertverfahren** oder DCF Verfahren zur Anwendung. (Prof. Dr. Jürgen Schiller, Artikel in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ Heft 03/2013)
 Laut *Bienert /Funk 2. Auflage* werden Büroobjekte & Gewerbeobjekte der Anwendung des Ertragswertverfahrens unterworfen.

➔ Typische Ertragswertobjekte sind z.B. Gewerbeobjekte, Büro- und Geschäftshäuser, Geschäftsliegenschaften, Mietwohnobjekte usw.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft orientiert sich der Wert aufgrund der Nutzbarkeit usw. am Ertragswert. In der Bewertungslehre & Bewertungspraxis wird vom SV somit bei solch genutzten Objekten der Ertragswert angewandt.

➔ **Im Hinblick auf die oben genannten Punkte und die Bewertungspraxis wird hiermit der Ertragswert zum Ansatz gebracht.**

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage, Bauweise usw.).

➔ Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

| Marktanpassung Liegenschaft | | |
|---|-----|------------------|
| Ertragswert gesamte Liegenschaft EZ 21 - Top 11 + | | |
| Top 12 + Top 13 | | € 385.300 |
| Marktanpassung | 0 % | € 0 |
| VERKEHRSWERT Liegenschaft EZ 21 | | € 385.300 |
| EZ 21 - B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35 rd. | | |

5 VERKEHRSWERT EZ 21 - B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 21, GST-NR. .22
B-LNR 33 + B-LNR 34 + B-LNR 35,
KG 76339 Völkermarkt, Bezirksgericht Völkermarkt beträgt

rd. € 385.300, -- Euro

Bewertungsstichtag: 18.12.2024 (Tag der Befundaufnahme)

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausenddreihundert Euro)

Prämissen:

Der SV verweist darauf, dass Allgemeinflächen z.B. Innenhof, Zugang Keller, diverse Kellerräume usw. noch zu sanieren bzw. fertig zu stellen sind. Diese Adaptierungsarbeiten wurden hierbei nicht berücksichtigt.

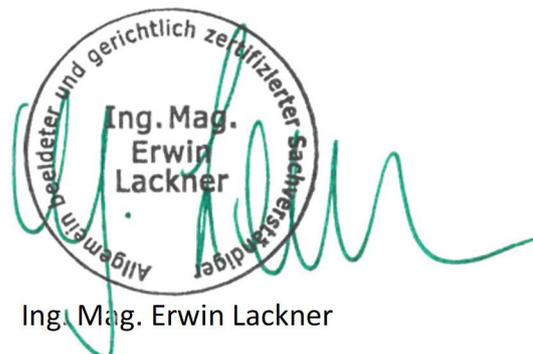
Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301. Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 12. März 2025

Der beauftragte Sachverständige


The seal is circular with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, it reads "Ing. Mag. Erwin Lackner".

Ing. Mag. Erwin Lackner

6 ANMERKUNGEN

6.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

6.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

6.3 Konsens

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigung, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

6.4 Energieausweisvorlage

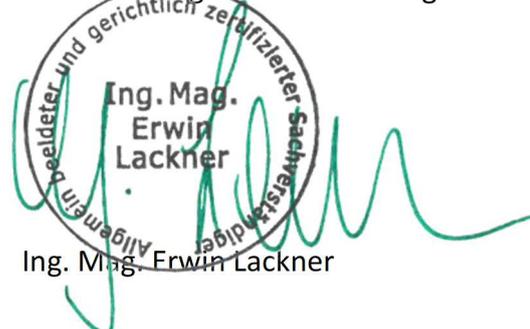
Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis – Vorlage - Gesetzes (EAVG) **wurde nicht vorgelegt.**

6.5 Besichtigung und Verträge

Jeder Interessent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen. Weiters hat jeder Interessent die bestehenden Verträge (z.B. Rechte und Lasten) auf Weiterbestand und Verwendung selbst zu prüfen.

Klagenfurt, am 12.03.2025

Der beauftragte Sachverständige


Ing. Mag. Erwin Lackner

7 BEILAGEN

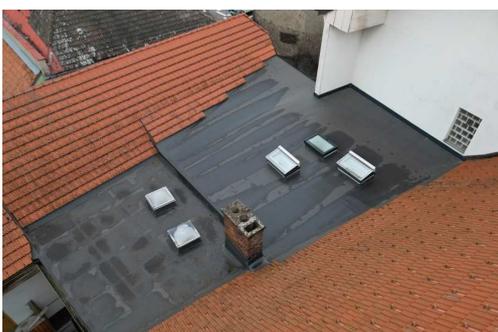
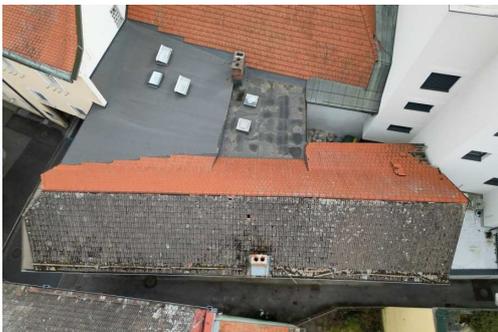
7.1 Fotodokumentation

Beilage 1

EZ 21 | AUSSENANLAGE + ANSICHTEN - ALLGEMEIN



WOHN- BÜRO UND GESCHÄFTSHAUS | DACH



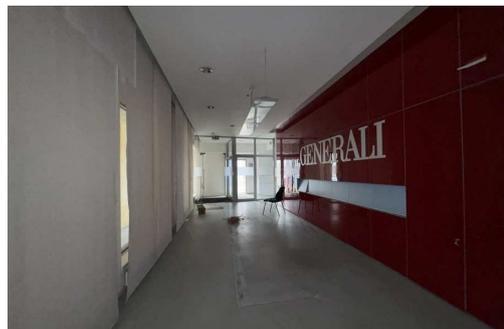
WOHN- BÜRO UND GESCHÄFTSHAUS | ALLGEMEINFLÄCHEN



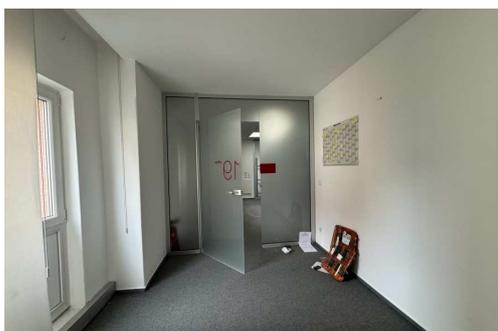
TOP 11 CP | WOHNUNG OBERGESCHOSS



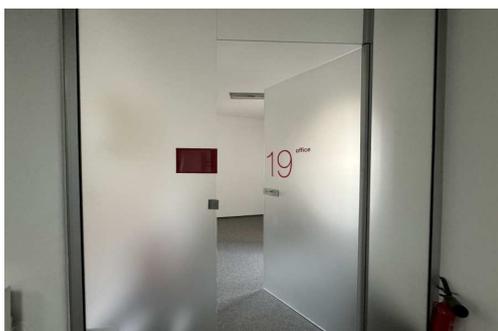
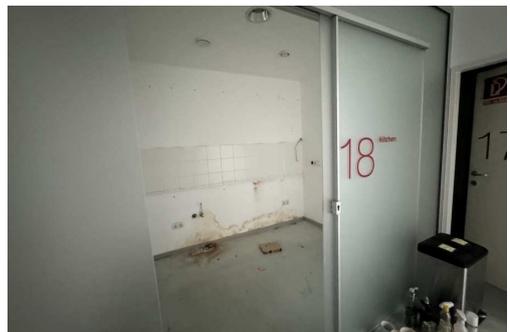
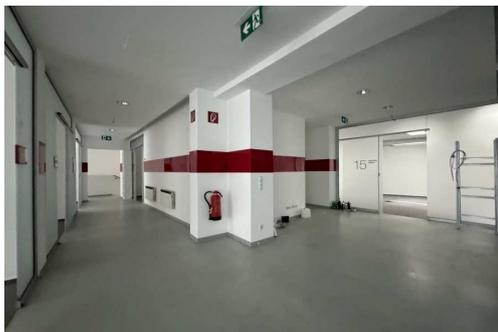
TOP 12 CP | BÜRO ERDGESCHOSS



TOP 12 CP | BÜRO OBERGESCHOSS



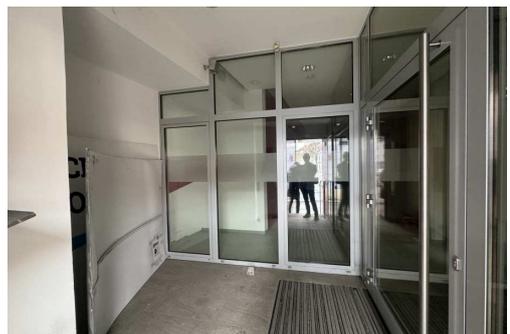
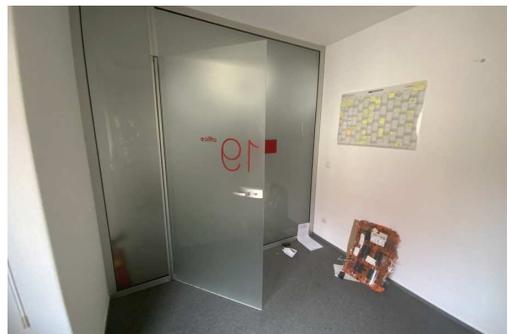
TOP 12 CP | BÜRO OBERGESCHOSS



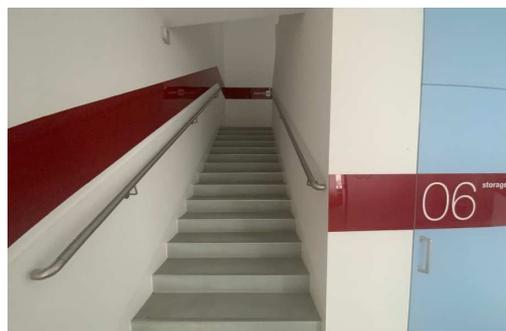
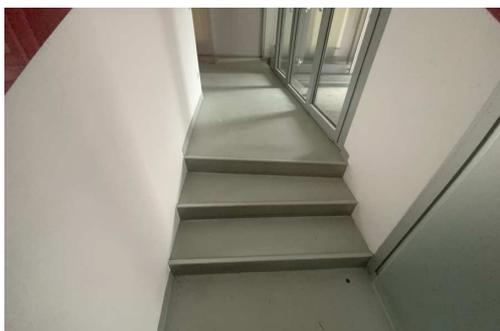
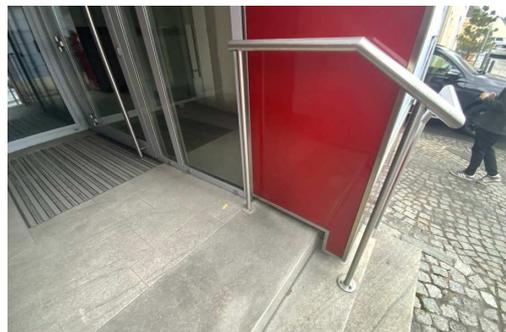
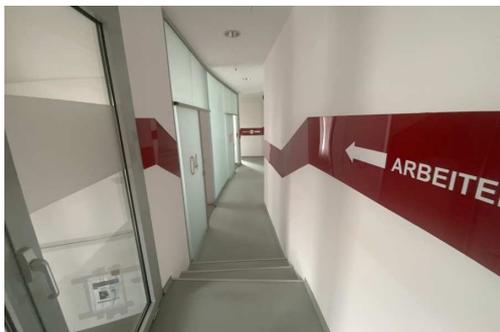
TOP 12 CP | BÜRO HAUSTECHNIK



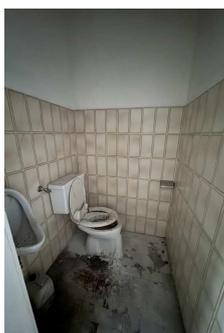
TOP 12 CP | BÜRO FENSTER + TÜREN



TOP 12 CP | BÜRO ERSCHLISSUNG



TOP 12 CP | LAGER + ZUGANG KG



TOP 13 CP | GESCHÄFT ERDGESCHOSS

