

Gutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft

**9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 104, GB 72168
KG St. Martin bei Klagenfurt, BG Klagenfurt, EZ 1005
Gst.-Nr. 697/3 und 703/5**

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.



Geschäftszahl: 2024/06

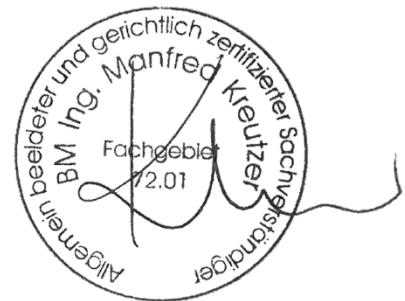
Erstellt durch:

BM Ing. Manfred Kreutzer MSc

Föhrengasse 9, 3382 Albrechtsberg

E-Mail: kreutzer.manfred@gmail.at

Tel.: 0664 91 89 111



Albrechtsberg, 14.08.2024



Allgemeine Daten – Kurzübersicht

Auftraggeber	CF K-Immobilien GmbH Hr. Ing. Günther Ibler Fichteweg 12, 9871 Seeboden,
Liegenschaft	Bürogebäude 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 104 GB 72168, KG St. Martin bei Klagenfurt, BG Klagenfurt, EZ 1005
Stichtag	13.08.2024
Sachbearbeiter	BM Ing. Manfred Kreutzer, MSc
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	CF K-Immobilien GmbH 1/0 Fichteweg 12, 9871 Seeboden

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	2.486.658,36
Ertragswert	2.760.713,53
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	2.760.713,53
Verkehrswert gerundet	2.761.000,00



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

K O P I E
elektronisch erstellt



elektronisch erstellt
Kopie

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Die Firma **CF K-Immobilien GmbH Hr. Ing. Günther Ibler** erteilte dem unterfertigten Gutachter den Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft in Feldkirchner Straße 104, 9020 Klagenfurt, EZ: 1005, KG: 72168 St. Martin bei Klagenfurt, BG: Klagenfurt.

1.2. Auftraggeber

CF K-Immobilien GmbH Hr. Ing. Günther Ibler
Fichteweg 12, 9871 Seeboden

1.3. Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der unter Punkt 1.1 angeführten Gebäude und Grundstücke für interne Zwecke. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes von 1992 i.d.a.F.

1.4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am 13.08.2024. Es wurden, die im Gutachten angeführten, Unterlagen und Dokumente übergeben bzw. Einsicht genommen.

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Für die Bewertung der Liegenschaft wurden neben den allgemeinen Grundlagen aus Wissenschaft und Literatur noch folgende ergänzende Unterlagen herangezogen:

1.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F.
 Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 Ross-Brachmann: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage
 Nutzungsdauerkatalog, Hauptverband Sachverständige, 2020
 Herstellungskosten für Gebäude von der Bauinnung; bürointerne Datenbank über Baukosten; Datenbank der R+S Software über Baukosten, BKI
 Stabentheiner Johannes: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“, 2. Auflage





elektronisch erstellt
Kopie

1.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

Plankopien vom Magistrat Klagenfurt
Auszug aus der digitalen Katastermappe
Grundbuchauszug vom 01.08.2024
Kartenmaterial Viamichelin (<http://www.viamichelin.at>)
Abfrage Karten und Flächenwidmung aus dem GIS des Landes Kärnten
(<https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Amtliche%20Karten>)

Besichtigung vor Ort, Fotos vom 13.08.2024

1.5.3. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

Zinsliste vom 01.08.2024

1.6. Stichtag der Bewertung

13.08.2024

1.7. Vorbemerkungen und Bewertungsvoraussetzungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus dem unter Pkt. 1.4 vorgelegten Unterlagen übernommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einvernehmen mit dem Auftraggeber kein Aufmaß genommen wurde.

Das Gutachten dient ausschließlich zum gedungenen Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nicht beteiligte Dritte vorgesehen und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

1.8. Vollständigkeitserklärung

Die Befundaufnahme ist nur komprimiert dargestellt und nur die bewertungsrelevanten Parameter angeführt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Gutachten durchgeführte Bewertung nur zum Bewertungstichtag ihre Gültigkeit hat. Mit dem Auftraggeber wurde vereinbart, dass das Gutachten sich nur auf das Wesentliche beschränkt (Berechnung des Verkehrswertes mit den wesentlichen Parametern).

1.9. Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen vertraulich behandelt und die Befundaufnahme objektiv und unparteiisch erstellt hat.



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



elektronisch erstellt
KOP -

2. Befund

Am 13.08.2024 wurde eine Besichtigung vor Ort im Beisein des Vertreters der Firma CF K-Immobilien GmbH Hr. Ing. Günther Ibler durchgeführt. Die vorgefundene Situation bzw. der Zustand der Liegenschaft ist nachstehend in Kurzform beschrieben.

2.1. Lage, Verkehrsverhältnisse

Makrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Klagenfurt und liegt in der Katastralgemeinde St. Martin bei Klagenfurt – im nördlichen Teil der Stadt Klagenfurt.

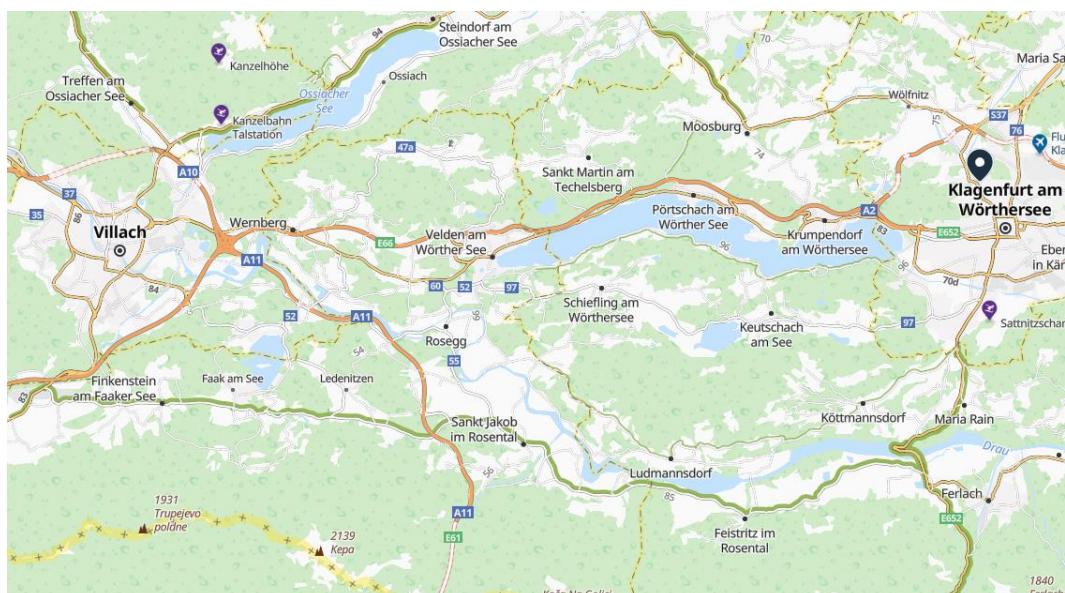


Abbildung 1: Lage der Liegenschaft blauer Punkt (Quelle: www.viamichelin.at)

Weitere Details, wie Anbindung ans überregionale Straßennetz, ÖPNV, wurden nicht erhoben.



KOPIE - elektronisch erstellt

Mikrolage

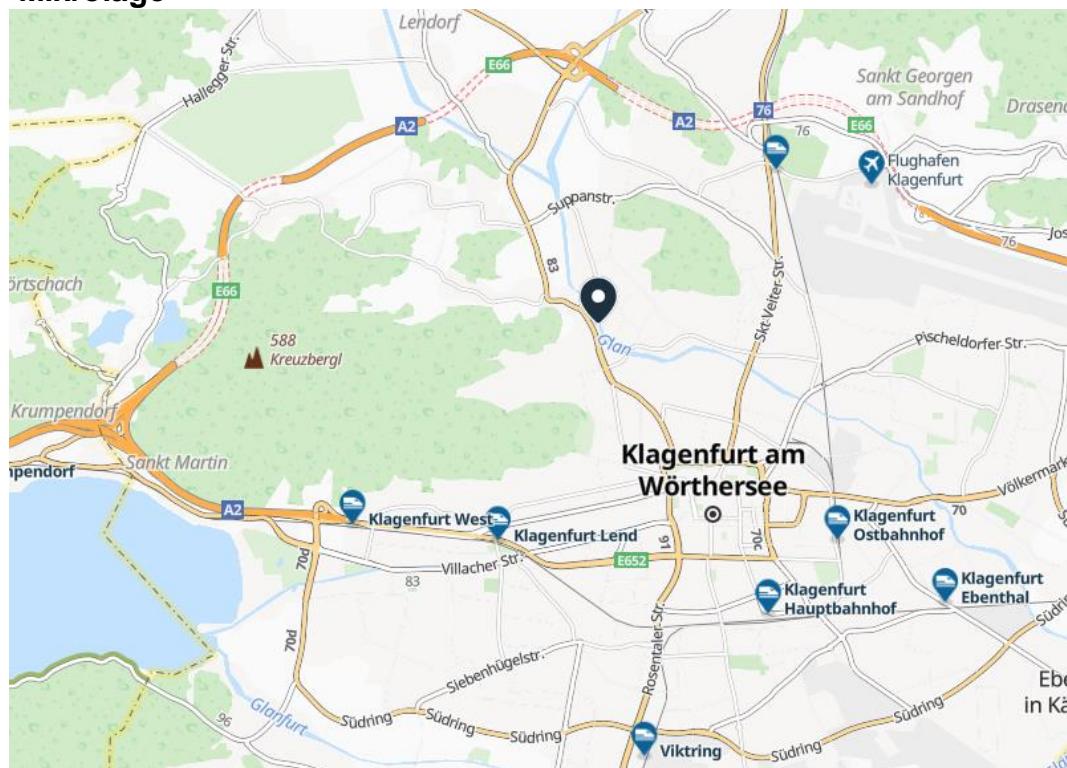


Abbildung 2: Ortsausschnitt Klagenfurt (o. Maßstab; www.viamichelin.at)

Die wichtigsten Adressen sind im Ortsausschnitt ersichtlich.

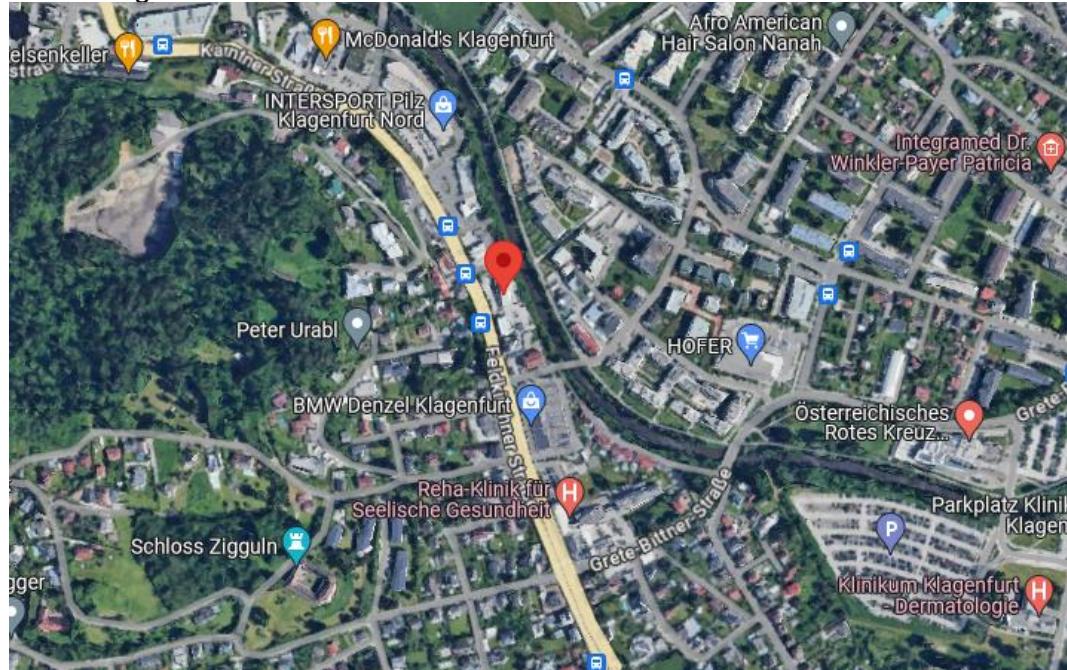


Abbildung 3: Umland von der Liegenschaft (roter Punkt)



2.2. Maße und Form, Topografie

Laut Eintrag im Grundbuch BG Klagenfurt, KG 72168 St. Martin bei Klagenfurt EZ 1005 vom 01.08.2024 besteht die Liegenschaft aus der Parzelle 697/3 und 703/5 und dem darauf befindlichen Objekt

Der Eintrag der EZ 1005 weist eine Gesamtfläche von 1.590 m² auf und befindet sich im Eigentum von CF K-Immobilien GmbH 1/0.

Die beiden Grundstücke zusammen haben annähernd eine rechteckige Form mit einem Einschnitt an der Südseite und weisen einen Höhenunterschied von ca. 3,50 m Richtung Osten auf. Durch die Situierung des Gebäudes und der Stützmauer wird der Höhenunterschied zwischen West und Ost überbrückt.

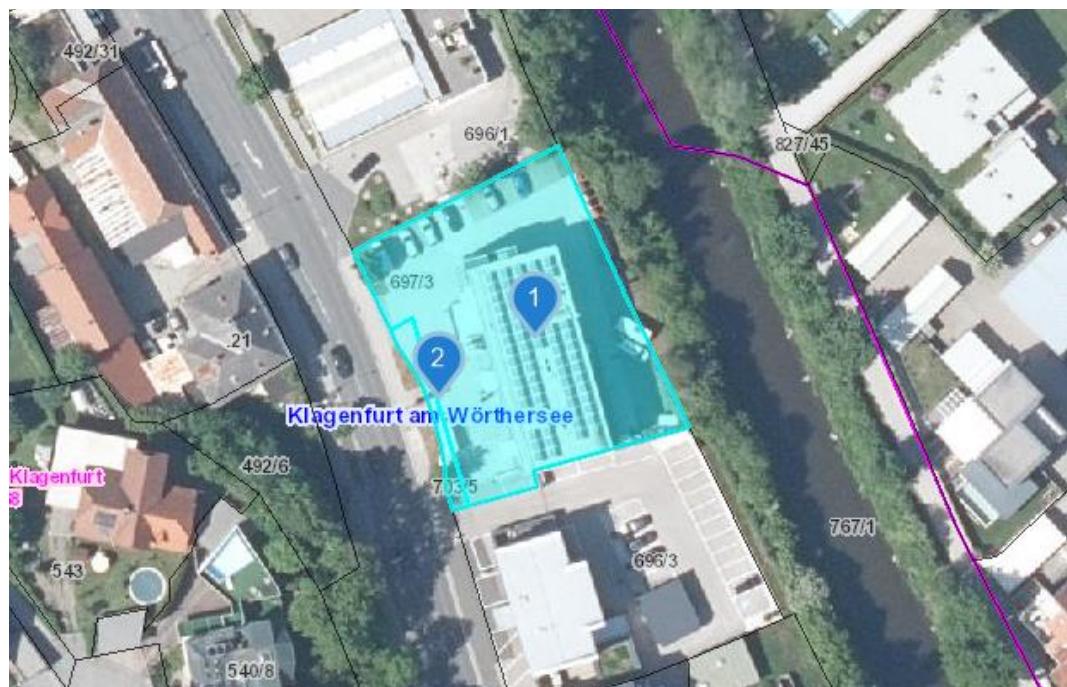


Abbildung 4: Grundstück 697/3 und 703/5 (<https://gis.ktn.gv.at>)

KOPIE - elektronisch erstellt





2.3. Naturgefahren und Kontamination

Eine Abfrage im Verdachtsflächenkataster auf „www.umweltbundesamt.at“ wies keinen Eintrag auf.

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Klagenfurt
Gemeinde	Klagenfurt am Wörthersee 20101
Katastralgemeinde *	St. Martin bei Klagenfurt 72168
Grundstücksnummer *	= 697/3
* = Pflichtfeld	
<input type="button" value="Filter löschen"/>	<input type="button" value="PDF Ansicht"/>
Ergebnis	
Information: Das Grundstück 697/3 in St. Martin bei Klagenfurt (72168) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 5: Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster

Als Gefahrenzone wird auf der Webseite von <https://gis.ktn.gv.at> nur die Glan, die am Grundstück vorbeiführt, angegeben. Überschwemmungen befinden sich nur östlich davon. Die Liegenschaft ist nicht betroffen.



Abbildung 6: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Gewässer – rote Linie)

KOPIE - elektronisch erstellt



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

KOPIE - elektronisch erstellt

2.4. Lasten und Dienstbarkeiten

Die eingetragenen Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) sind für die Bewertung nicht relevant, da es sich um Dienstbarkeiten des öffentlichen Interesses handeln (Wasserleitung, Kanal, Gas, etc. – siehe Grundbuchsatz im Anhang) und nicht das Gebäude selbst betreffen.

2.5. Flächenwidmung und Bebauungsmöglichkeit

Laut Auszug aus dem Flächenwidmungsplan befindet sich die Liegenschaft in Bauland Geschäftsgebiet.

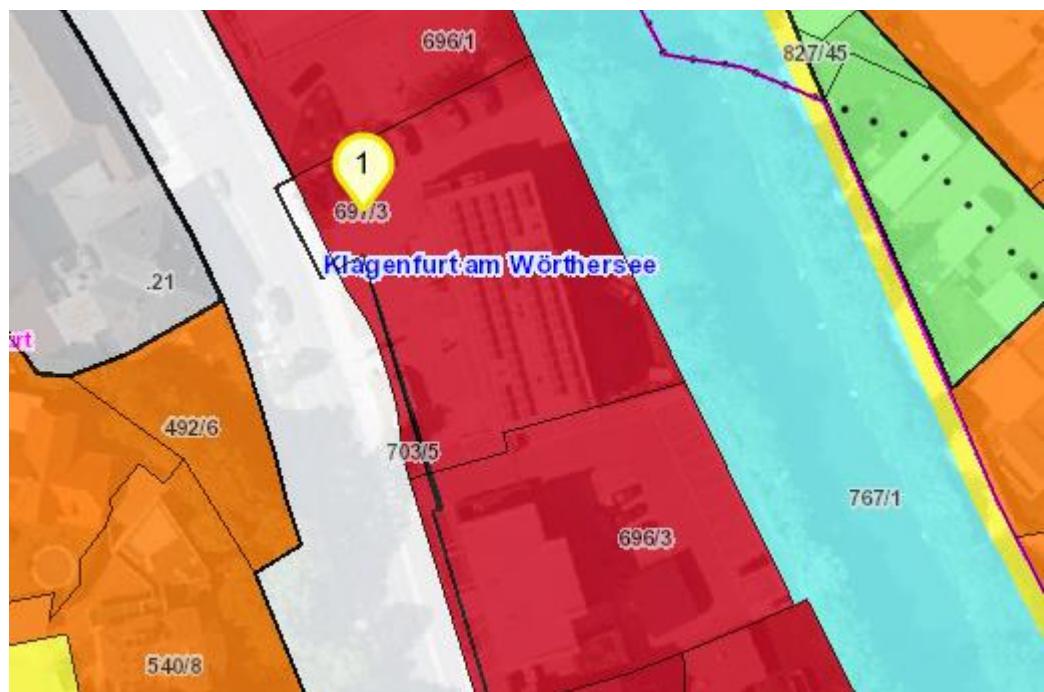


Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungsplan (<https://gis.ktn.gv.at>)

Legende:

Wohngebiet	Orange
Geschäftsgebiet	Rot
Verkehrsfläche	Gelb
Schutzstreifen	Grün
Gewässer	Blau



elektronisch erstellt
KOP - I

2.6. Aufschließung, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist zur Gänze an das öffentliche Netz angeschlossen. So sind unter anderem Strom-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung, sowie Regen- und Abwasserentsorgung des Objektes vorhanden.

2.7. Baubeschreibung

Das Gebäude auf Parzelle Nr 697/3 und 703/5 wurde im Jahr 1990 errichtet und in den Folgejahren 2008 und 2019 umgebaut bzw. generalsaniert.

2.7.1. Verwendete Materialien

Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte
Außenwände:	Stahlbetonwand mit WDVS, beidseitig geputzt
Innenwände:	Hochlochziegel, beidseitig geputzt
Fenster:	Alufenster, 2-Scheibenisolierverglasung
Türen:	Kunststoff
Dachstuhl:	Pultdachstuhl aus Holz, Wärmedämmung zwischen den Sparren (Laas Leichtdach)
Dachdeckung:	Trapezblech
Dachrinnen:	Alu
Fußböden:	Fliesen, Kautschuk, je nach Verwendungszweck
Heizung:	Fernwärme mit Radiatoren

Hier ist anzumerken, dass die Angaben aus dem Einreichplan entnommen wurden und der tatsächlichen Ausführung nicht entsprechen müssen.

2.8. Beschreibung der Außenanlagen

Vor und hinter dem Gebäude befindet sich der Parkplatz, der zur Gänze asphaltiert ist. Ansonsten gibt es keine bewertungsrelevanten Außenanlagen.

2.9. Instandhaltung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Büro- und Geschäftshaus. Aufgrund der Benützung gibt es Gebrauchsspuren im Außenbereich. Der Innenbereich wurde erst vor kurzer Zeit generalsaniert und kann in Ordnung bezeichnet werden.

Im gesamten kann der Zustand der Anlage als **sehr gut** angesehen werden.





elektronisch erstellt
I
E
—
KOPIE
K
R

3. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Gebäudes (Errichtungsjahr 1990) zum Stichtag 13.08.2024. Aufgrund der nachhaltigen Umbauarbeiten wird ein fiktives Baujahr 2014 angenommen.

3.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 i.d.a.F.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Liegenschaften werden in der Regel drei Wertermittlungsverfahren angewendet:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Nach welcher Methode der Verkehrswert ermittelt wird, richtet sich nach der Charakteristik der zu bewertenden Liegenschaft (siehe Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, Abs., „Wertermittlungsverfahren“, Seite 17 ff, 7. Auflage).

Für die vorliegende Bewertung hat sich der unterfertigte Gutachter entschlossen, das Ertragswertverfahren gem. §7 des LBG anzuwenden, da dieses Verfahren für Liegenschaften, wie die vorgefundene, am besten geeignet ist, einen aussagekräftigen Wert wiederzugeben. Als Gegenprobe wird das Sachwertverfahren angeführt.

Für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes (Vergleichswertverfahren) und wird daher auch in diesem Gutachten angewendet.

Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Sach- und Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Wertes anerkannt.

Der Wert wird durch den Preis definiert, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Die Ausstattung und Einrichtung der Räumlichkeiten sind nicht Gegenstand der Bewertung.



elektronisch erstellt
I
E
—
KOPIE
K
R

3.2. Ermittlung des Sachwertes

3.2.1. Bauwert der Gebäude

Der Bauwert eines Gebäudes wird nach folgendem Schema ermittelt: Herstellungswert abzüglich Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Schäden. Dies ergibt einen gekürzten Herstellungswert.

Weiters erfolgt eine Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes, woraus sich der Gebäudesachwert errechnet bzw. durch Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände, ergibt sich schlussendlich der Bauwert des Gebäudes.

Die Baupreise stammen aus dem Jahr 2021 vom Sachverständigenbüro Ing. Jelena Orlainsky, MSc und Ing. Dkfm. Peter Steppan und wurden entsprechend für den Juni 2024 valorisiert bzw. wurden diese mit den statistischen Kostenkennwerten von BKI-Kostenplanung „Baukosten – Gebäude Neubau“ aus dem Jahr 2023 abgeglichen.

Anzumerken ist, dass der vorgefundene Ausführungsstandard in den Preisanträgen Berücksichtigung gefunden hat.

3.2.2. Bauwert der Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Einfahrtstore, Platzbefestigungen usw.

Die Bewertung erfolgt analog zur Ermittlung des Bauwertes. Als Ansatz werden bei kleineren Außenanlagen Pauschalbeträge angesetzt.

Bei größeren Anlagen wird ein Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Dieser Ansatz beträgt bei einfachen Anlagen 2 % bis 4 %. Bei durchschnittlichen Anlagen 5 % bis 7 %. Bei sehr aufwändigen und umfangreichen Anlagen kann der Prozentsatz bis zu 15 % betragen.

Für die Gestaltung der Außenanlage und befestigten Flächen wurde in der Berechnung **8 %** angenommen.

Wie bereits unter Punkt 3.1. angeführt, erfolgt die Ermittlung des Wertes nach dem Ertragswertverfahren.



3.3. Ertragswertverfahren

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebsaufwand, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Verwaltungsaufwand) sowie der Abschreibung und des Ausfallswagnisses ergibt. Dieser Reinertrag ist, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Rein ertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemes senen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Er tragswert der baulichen Anlagen.

Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Hauptmietzins abzüglich Bewirtschaftungskosten, wie Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallswagnis, ermittelt. Die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Ertragswertes für das gesamte **Gebäude** wird eine effektive Mieteinnahme angesetzt. Im gegenständlichen Gutachten sind dies Beträge laut **Mietzinsliste € 12.325,23 / Monat** (Stand 01.08.2024).

Für die Verzinsung ist gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbands ein Zinssatz von 1 % bis 4 % des Bodenwertes für risikoarme Liegenschaften (z.B. Wohnhäuser) angemessen. Bei höherem Risiko wie z.B. touristisch genutzten Liegenschaften kann der Prozentsatz bis zu 12 % erreichen. In der vorliegenden Bewertung wurde dieser Zinssatz mit **4,5 %** angesetzt, da die Mieter, Admiral Sportwetten und Helvetia Versicherung AG haben erst vor kurzer Zeit umgebaut und entsprechend investiert haben, für eine kontinuierliche Mieteinnahme sorgen und daher weniger Risiko vorliegt (risikoarme Liegenschaft).

elektronisch erstellt
KOP - I






elektronisch erstellt
KOPIE

4. Gutachten

4.1. Präambel

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich auf der EZ 1005, Grundstück Nr.697/3 und 703/5, Grundbuch KG St. Martin bei Klagenfurt (72168), BG Klagenfurt.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1990 laut angeschlossenen Planausschnitten errichtet. Es folgte 2008 ein kompletter Umbau mit einer neuen Dachkonstruktion, sowie 2019 ein Umbau im Erdgeschoss und 2024 eine komplett Sanierung der Dachhaut. Aufgrund der umfassenden Umbau- und Instandsetzungsarbeiten wird für die Berechnung ein fiktives Baujahr 2014 festgelegt.

4.2. Preisbasis

Die in diesem Gutachten angeführten Preisansätze basieren auf Richtpreisen des Sachverständigenbüro Orlinsky - Steppan aus dem Jahr 2021. Die Richtpreise wurden entsprechend der Vorgabe der Statistik Austria für März 2024 valorisiert bzw. wurden mit den statistischen Kostenkennwerten von BKI-Kostenplanung „Baukosten – Gebäude Neubau“ aus dem Jahr 2023 abgeglichen.

Die Bewertung der Objekte erfolgt exklusive Umsatzsteuer.

4.3. Ermittlung des Sachwertes

Wie unter Punkt 3.1 angeführt, werden für die vorliegende Liegenschaft, die angeführten Verfahren angewendet.

4.3.1. Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung setzt sich aus der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen zusammen.

4.3.1.1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die beeinflussenden Umstände der Vergleichbarkeit durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen bzw. zu bereinigen. Die nachstehenden Preise wurden aus der Datenbank von ImmonetZT.at (Graz) erhoben (siehe Abbildung 8). Die Detailabfragen sind im Anhang ersichtlich.



KOPIE - elektronisch erstellt
15 von 45

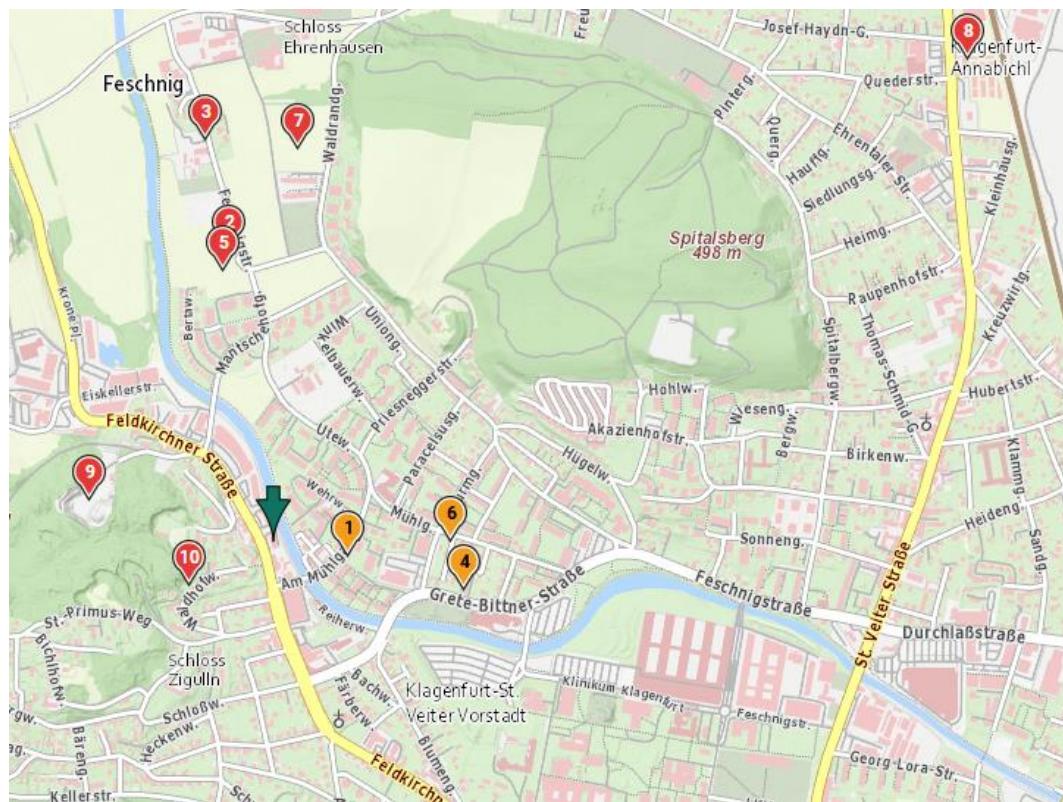


Abbildung 8: Lageplan der erhobenen Flächen (ImmonetZT)

Zusammenfassende Statistik:

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korrig./m ²
1	📍 Freiland	766/2023	09.09.2022	1.298,00	4,08 €	4,08 €
2	📍 Bauland	5333/2022	04.05.2022	10.854,00	360,83 €	360,83 € *
3	📍 Reihenhaus	4997/2022	02.05.2022	1.912,00	266,74 €	266,74 €
4	📍 Wohnhaus / Haus	7097/2022	08.06.2022	916,00	229,26 €	229,26 €
5	📍 Wohnhaus / Haus	1428/2020	19.11.2019	617,00	470,02 €	470,02 €
6	📍 Bauland	7649/2022	11.08.2022	1.127,00	532,39 €	532,39 € *
7	📍 Bauland	7997/2020	03.06.2020	2.917,00	250,00 €	250,00 € *
8	📍 Bauland	1378/2023	19.04.2022	6.768,00	328,15 €	328,15 € *
9	📍 abbruchreifes Gebäude	10736/2020	11.08.2020	8.751,00	120,77 €	120,77 € *
10	📍 Bauland	1603/2021	24.11.2020	12.475,00	130,00 €	130,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Abbildung 9: Übersicht der Vergleichswerte (ImmonetZT)

Aus den erhobenen Bodenwertvergleichspreisen wird der Mittelwert ermittelt (siehe zusammenfassende Statistik). Dieser beträgt **€ 382,55 / m²**.

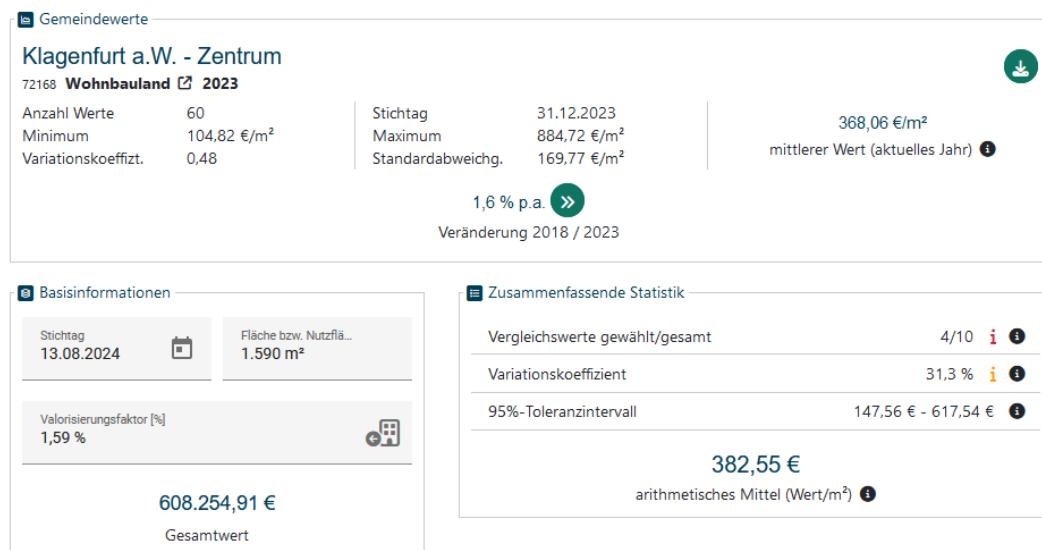


Abbildung 10: Der ermittelte Mittelwert

Für die Bewertung wurde der Mittelwert abgerundet und für die Berechnung ein Preis von **€ 380,00 / m²** angesetzt.

4.3.1.2. Bauwert der Gebäude

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Herstellungswert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raum- oder Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Alterswertminderung Berücksichtigung.

Beim vorliegenden Objekt wird in der Literatur („Die Nutzungsdauer“ herausgegeben von Seiser + Seiser 2020) mit 30 – 60 Jahren angegeben. Für die Bewertung wurden 60 Jahre angenommen, da das Gebäude in massiver Bauweise errichtet und 2008 mit einer Generalsanierung modernisiert wurde. Durch die Modernisierung wird ein fiktives Baujahr mit 2014 festgelegt und daraus ergibt sich ein Baulalter von 10 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Die Nutzfläche von 980,79 m² wurde aus der Zinsliste entnommen.

Folgender Preisansatz wurden in der Berechnung berücksichtigt:

Erdgeschoss	2.050,- €/m²
Kellergeschoss	1.100,- €/m²

electronicisch erstellt

KOP -

GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE



4.3.1.3. Ertragswert

Für die Ermittlung des Ertragswertes für das gesamte **Objekt** wird eine effektive Mieteinnahme angesetzt. Im gegenständlichen Gutachten werden dafür Einnahmen von € 12.325,23 / Monat herangezogen und mit der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer (50 Jahre) und ein Kapitalisierungszinsatz von 4,5 % berechnet.

4.3.2. Sachwert der Liegenschaft

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft (EZ 1005, Parz. 697/3 und 703/5 mit Gebäude) beträgt **€ 604.200,00**. Dies ist jedoch nicht der Verkehrswert.

4.3.3. Ertragswert der Liegenschaft

Der ermittelte Ertragswert beträgt für die Liegenschaft **€ 2.760.713,53**. Dies kann als Verkehrswert angesehen werden, wenn keine wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.

4.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert kann durch die Gewichtung Sachwert/Ertragswert ermittelt. Im vorliegenden Fall wird die Gewichtung 0/1 festgelegt, da sich bei der Liegenschaft um eine ertragsorientierte Benützung handelt. Weiters liegen keine wertbeeinflussenden Umstände, sowohl in positiver als auch in negativer Sicht, vor.

Daher beträgt der **Verkehrswert** (unter Berücksichtigung des anteiligen Bodenwertes) gerundet **€ 2.761.000,00** (siehe Berechnung unter Punkt 5).

Zuzüglich des Wertes der Außenanlagen (gerundet) € 139.000,00 ergibt sich ein Verkehrswert von € 2.900.000,00.

+
electronic
KOP - E



elektronisch erstellt
kopie
K

5. Gutachten – Berechnung

Sachwert

Bodenwert

1 Grundstück Nr. 697/3 und 703/5 Bauland, Gebiet für Geschäftsbauten, bebaut

1.590,00 m² Grundfläche à 380,00

Grundstückswert	604.200,00
-----------------	------------

Bodenwerte	604.200,00
------------	------------

Bauwert

2 Geschäftshaus

Baujahr 1995, fiktives Baujahr 2014, fiktives Alter des Objektes 10 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 50 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoss

403,85 m ² (1) à 1.100,00	444.235,00
--------------------------------------	------------

Erdgeschoss

403,85 m ² (2) à 2.050,00	827.892,50
--------------------------------------	------------

Obergeschoss

403,85 m ² (3) à 2.050,00	827.892,50
--------------------------------------	------------

(1) Flächenberechnung

Keller, Seite a: 32,70, Seite b: 12,35	403,85 m ²
--	-----------------------

(2) Flächenberechnung

Erdgeschoss, Seite a: 32,70, Seite b: 12,35	403,85 m ²
---	-----------------------

(3) Flächenberechnung

Obergeschoss, Seite a: 32,70, Seite b: 12,35	403,85 m ²
--	-----------------------

Neubauwert	2.100.020,00
-------------------	---------------------

Bauwert

Neubauwert	2.100.020,00
------------	--------------

17,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-357.003,00
---	-------------

Bauwert zum Stichtag 13.08.2024	1.743.017,00
--	---------------------

Bauwerte

1.743.017,00



Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	604.200,00	
Bauwert	1.743.017,00	
8,00 % Außenanlagen (5)	139.441,36	
Sachwert der Liegenschaft		2.486.658,36
(5) Außenanlagen		
8,00 % Außenanlagen	139.441,36	
Ertragswert		
Ertragsobjekte		
3 Geschäftshaus		
50 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,50 %		
Jahresroherträge		
Miete Sandipharm		
114,57 m ² à monatlich 4,60 (effektiv)	6.324,26	
Wechselbraun GmbH 6B/UG		
31,78 m ² à monatlich 5,44 (effektiv)	2.074,60	
Wechselbraun GmbH 6C/UG		
25,88 m ² à monatlich 4,48 (effektiv)	1.391,31	
Helvetia Versicherungs AG		
383,09 m ² à monatlich 15,69 (effektiv)	72.128,19	
Admiral Sportwetten		
350,00 m ² à monatlich 13,76 (effektiv)	57.792,00	
Lucia Guggenberger		
75,47 m ² à monatlich 8,39 (effektiv)	7.598,32	
Photovoltaik am Dach		
monatlich 50,00 (effektiv)	600,00	
Jahresrohertrag	147.908,68	
5,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4)	-7.395,44	
0,20 % Erhaltungskosten von 2.100.020,00	-4.200,04	
Jahresreinertrag	136.313,20	
(4) Bewirtschaftungsaufwand		
2,50 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand	-3.697,72	
2,50 % Mietausfallwagnis	-3.697,72	
Summe (Basis Prozentwerte: 147.908,68)	-7.395,44	

K O P I E
elektronisch erstellt



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

elektronisch erstellt
KOPIE

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 604.200,00, Verzinsung des Bodenwertes 4,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 50,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,50 %, Vervielfältiger 19,76201

Jahresreinertrag	136.313,20
Verzinsung des Bodenwertes	-27.189,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	109.124,20
Zwischensumme	2.156.513,53
anteiliger Bodenwert	604.200,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	2.760.713,53

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	2.760.713,53
--------------	--------------

Ertragswert der Liegenschaft	2.760.713,53
-------------------------------------	---------------------

Verkehrswert

Sachwert	2.486.658,36
Ertragswert	2.760.713,53
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	2.760.713,53

Verkehrswert zum 13.08.2024 (gerundet)	2.761.000,00
---	---------------------



ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß ÖNORM B 1802 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehenden Größe sein kann.

Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußereren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser spiegelt vielmehr den Zeitwert (nach Berücksichtigung der Nutzungsdauer) der Gebäudeteile.

Der Marktwert = Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen und unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzmöglichkeit und die bestehende Verbauung. Der Erhaltungszustand wurde ebenfalls berücksichtigt; nicht jedoch die Einrichtungsgegenstände.

Der so ermittelte **Verkehrswert** beträgt gerundet **€ 2.761.000,00**.

Albrechtsberg, am 14.08.2024

elektronisch erstellt
Kopie



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



ANHANG

1. Grundbuch
2. Flächenwidmung
3. Kataster
4. Planausschnitte
5. Fotos
6. Erhobene Grundstückspreise

KOPIE - elektronisch erstellt



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72168 St. Martin bei Klagenfurt EINLAGEZAHL 1005
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt*****
Letzte TZ 4947/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
697/3	GST-Fläche	1527	
	Bauf.(10)	403	
	Sonst(50)	1124	
703/5	G Sonst(50)	*	63 Feldkirchner Straße 104
	GESAMTFLÄCHE	1590	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

9 a 9892/2008 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 696/3
für Gst 696/2
10 a 6674/2010 Zuschreibung Gst 697/3 703/5 aus EZ 833 (Eigentümerantrag)
12 a 3886/1965 1722/1974 4971/2007 1250/2008 9892/2008 Sicherheitszone
Flughafen Klagenfurt Gst 697/3 703/5
b 6674/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 833
13 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
CF K-Immobilien GmbH (FN 262344a)
ADR: Fichtenweg 12, Seeboden 9871
e 949/2008 IM RANG 10883/2007 Kaufvertrag 2007-12-11 Eigentumsrecht
g 6674/2010 Namensänderung
h 2467/2021 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG

***** C *****

1 a 843/1999
DIENSTBARKEIT gem P IV Kaufvertrag 30. 10. 1998 hins Gst
696/2 (hins Trennst. 2 aus Gst 766/5 – Plan 24.4.98 GZ 5/98
Magistrat Lhst Klglft) für
Landeshauptstadt Klagenfurt
16 a 9892/2008
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht hins. Gst 696/2
gem. Punkt VII. Kaufvertrag 2008-07-30
für Gst 696/3
b 9926/2010 Gst 696/2 in 697/3 einbezogen
20 a 4078/2015
BESTANDDRECHT
gem Bestandsvertrag 2013-09-05 und Pkt 2. Nachtrag
2014-08-15 für
WOBE-PV GmbH (FN 372802p)
25 a 2466/2021 Pfandurkunde 2021-01-15

Seite 1 von 2

Abbildung 11: Grundbuchauszug EZ 1005 (Seite 1)

electronic
kopie



PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
b 2466/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 314 KG 72181 Stein C-LNR 305
EZ 1005 KG 72168 St. Martin bei Klagenfurt C-LNR 25
EZ 57 KG 75454 Villach C-LNR 39
26 gelöscht

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

Grundbuch

01.08.2024 13:56:04

KOPIE - elektronisch erstellt

Seite 2 von 2

Abbildung 12: Grundbuchauszug EZ 1005 (Seite 2)



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

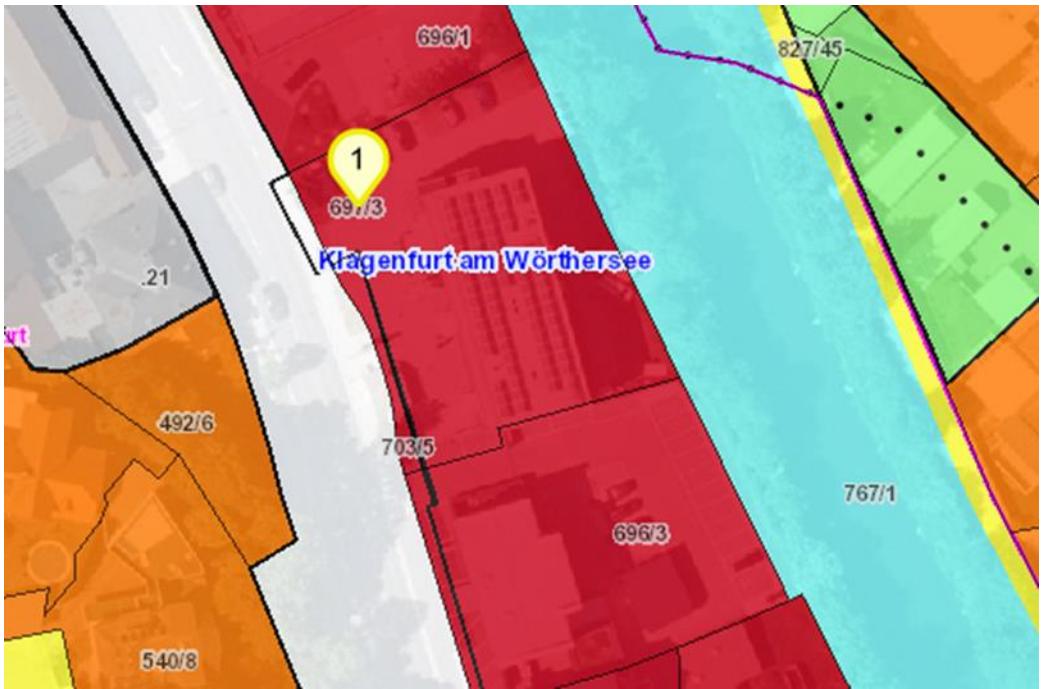


Abbildung 13: Flächenwidmungsplan (Quelle: GIS Kärnten)

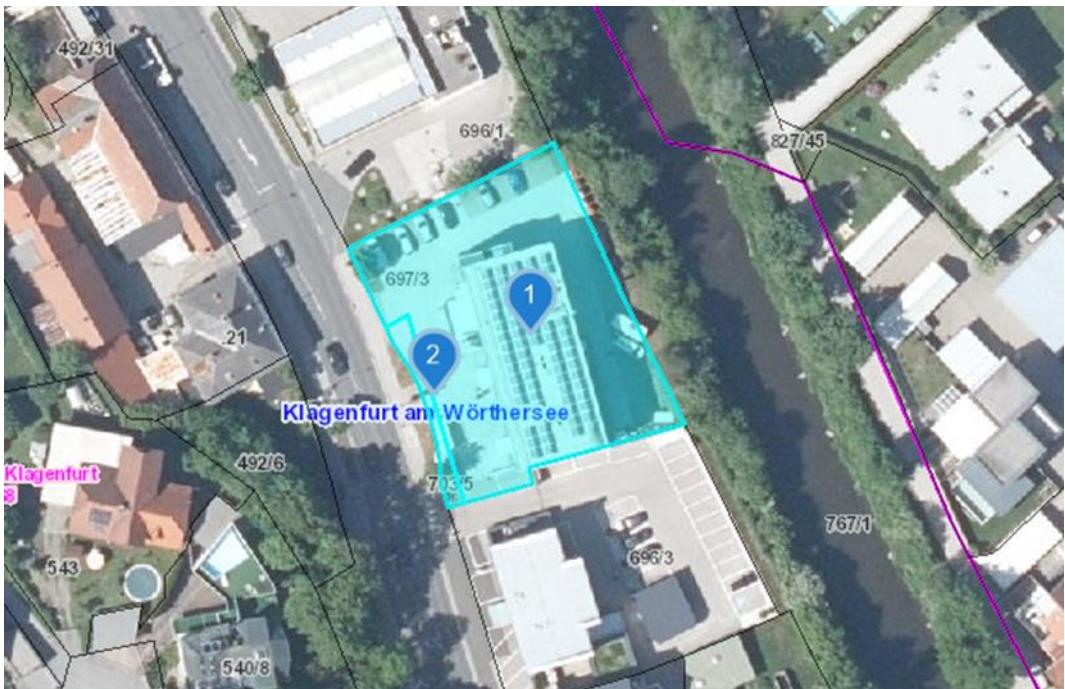


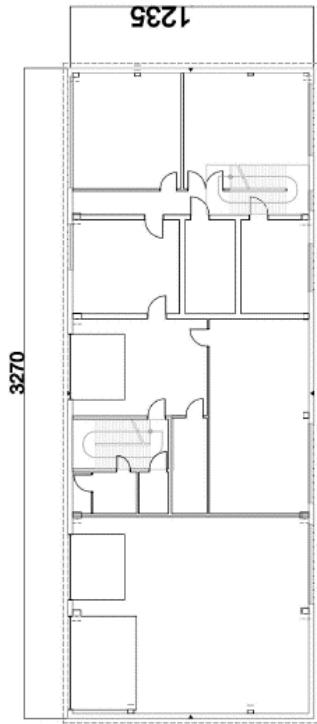
Abbildung 14: Katasterauszug (Quelle: GIS Kärnten)

KOPIE - elektronisch erstellt

KOBO Feldkircher Straße 104
elektronisch erstellt

Keller

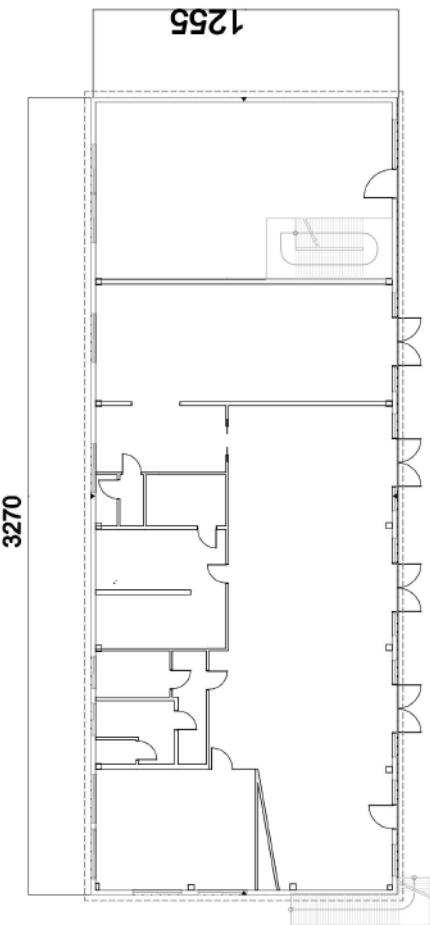
Abbildung 15: Bestandsplan KG (o. Maßstab, schematisch)



Feldkirchner Straße 104
KOPPEL - elektronisch erstellt

Erdgeschoss

Abbildung 16: Bestandsplan EG (o. Maßstab, schematisch)



Kooperationspartner
FeldkirchEr Strafanwaltschaft
electronic

Obergeschoss

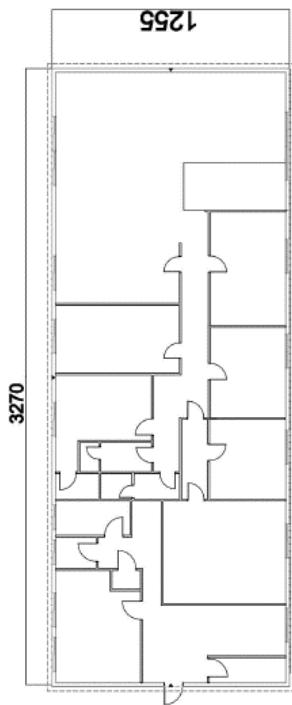


Abbildung 17: Bestandsplan OG (o. Maßstab, schematisch)



KOPIE - elektronisch erstellt



Abbildung 18: Ansicht aus Südwesten



Abbildung 19: Ansicht aus Westen



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



KOPIE - elektronisch erstellt



Abbildung 20: Ansicht Nordwesten



Abbildung 21: Ansicht Osten



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Abbildung 22: Ansicht aus Norden und Nordwesten

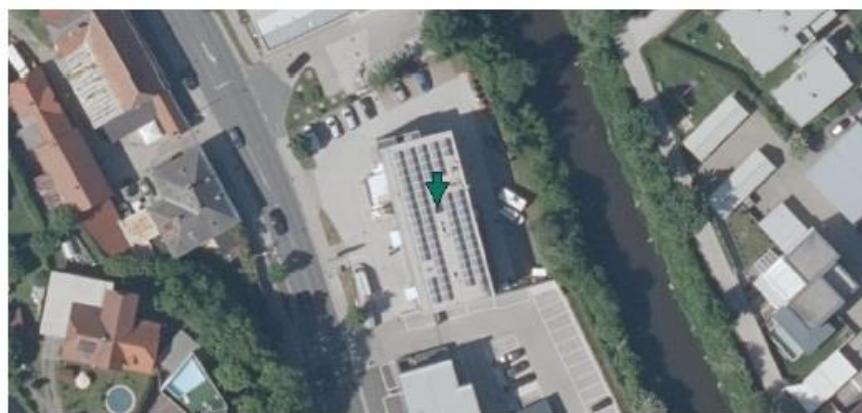


Abbildung 23: Behindertenlift

KOPIE - elektronisch erstellt



Vergleichswertberechnung



	13.08.2024
	Bewertungsstichtag
	382,55 €
	Wert je m ²
	1.590,0
	Fläche in m ²
	1,59 %
	Valorisierungsfaktor
	608.254,91 €
	Gesamtwert



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZ.at

1 von 13

Quellen für Kartendarstellung: [basemaps.it](#)

Abbildung 24: Erhebung der Grundstückspreise

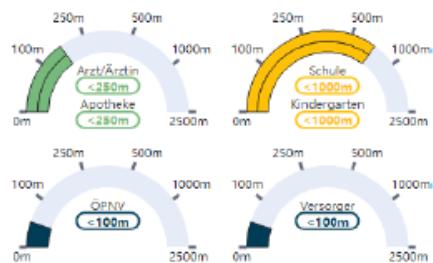


KOPIE - elektronisch erstellt

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	382,55 €
Standardabweichung	119,89 €
Variationskoeffizient	31,34 %
95%-Konfidenzintervall	265,06 € - 500,04 €
Stichtag	13.08.2024



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Feldkirchner Str. 104, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich
Koordinaten	46,638098; 14,294633
Katastralgemeinde	72168 St. Martin bei Klagenfurt



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

2 von 13

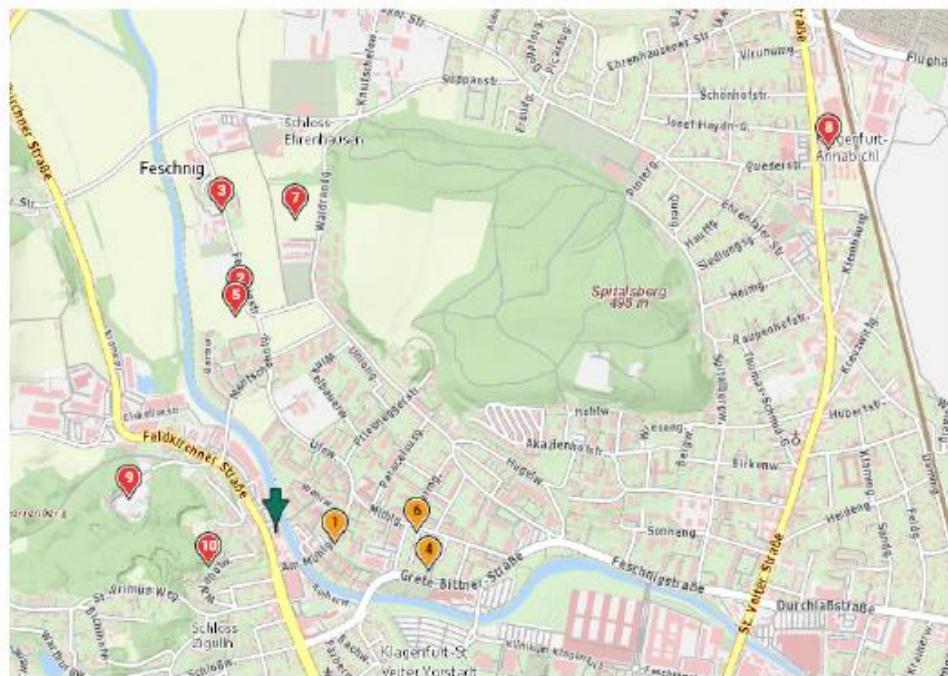
Quellen für Kartenentstehungen:
© Landesamt für Statistik und Geoinformation, Steiermark, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.oe.at
Widmung: Unter Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg: Stadt Wien; data.oe.at
Umr: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kartat: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

elektronisch erstellt
KOPIE

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ²	Preis korr./m ²
				Kaufvertrag		
1	📍 Wohnhaus / Haus	1428/2020	19.11.2019	617,00	470,02 €	505,39 €
2	📍 Bauland	7997/2020	03.06.2020	2.917,00	250,00 €	266,67 €
3	📍 abbruchreifes Gebäude	10736/2020	11.08.2020	8.751,00	120,77 €	128,46 €
4	📍 Reihenhaus	4997/2022	02.05.2022	1.912,00	266,74 €	276,42 €
5	📍 Bauland	5333/2022	04.05.2022	10.854,00	360,83 €	373,90 €
6	📍 Wohnhaus / Haus	7097/2022	08.06.2022	916,00	229,26 €	237,21 €
7	📍 Bauland	1378/2023	19.04.2022	6.768,00	328,15 €	340,25 €
8	📍 Bauland	1603/2021	24.11.2020	12.475,00	130,00 €	137,69 €
9	📍 Bauland	7649/2022	11.08.2022	1.127,00	532,39 €	549,38 €
10	📍 Freiland	766/2023	09.09.2022	1.298,00	4,08 €	4,21 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:

Grundkarte: geodata.gv.at

Widmung: Unter Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,

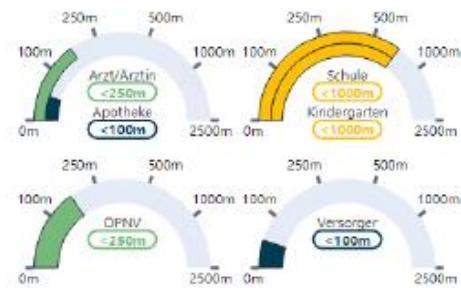
Salzburg, Tirol, Vorarlberg: Stadt Wien: data.gv.at

Länder: Umweltbundesamt: geoportal.umweltbundesamt.at

Kartenter: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 1: Wohnhaus/Haus



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.11.2019
Tagebuchzahl	1428/2020
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	51
Adresse	Am Mühlgang 10, 9020 Klagenfurt, 09.Bez.: Annabichl
KG-Grundstück	72106 - 588/2
Verkäufer	Real-Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Käufer	Britvarevic

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	617,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	290.000,00 €
Grundstücksfläche	617,00 m ²
Preis/m ²	470,02 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	505,39 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 170 m



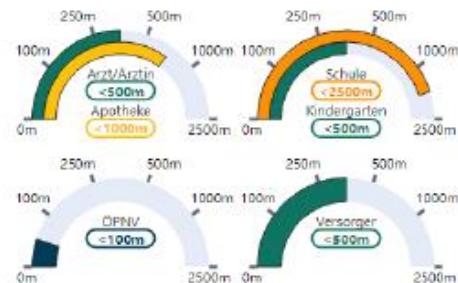
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 13

Quellen für Karten darstellungen:
Grundkarte: basiskarte.at
Widmung: Land Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Österreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Umwelt: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.06.2020
Tagebuchzahl	7997/2020
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	44
Adresse	Feschnigstraße 161 9020 Klagenfurt, 09.Bez.: Annabichl
KG-Grundstück	72106 - 508/2
Verkäufer	Papitsch
Käufer	KEF Bauträger GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.917,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	729.250,00 €
Grundstücksfläche	2.917,00 m ²
Preis/m ²	250,00 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	266,67 €

Aus dem KV: neu gebildetes Grundstück aus GST 508, EZ neu Entfernung zum Bewertungsobjekt 660 m



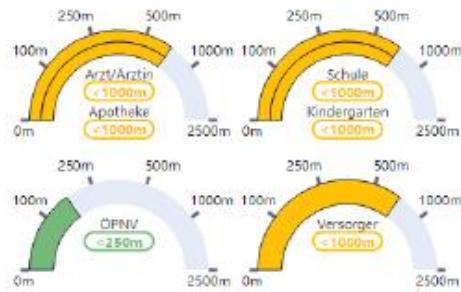
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: geobasis.geobasis.at
Widmung: Land Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

KOPIE

Nr. 3: abbruchsreifes Gebäude



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.08.2020
Tagebuchzahl	10736/2020
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	29
Adresse	Feschingstraße 213 9020 Klagenfurt, 09.Bez.: Annabichl
KG-Grundstück	72106 - 490
Verkäufer	Kos
Käufer	JPW Feschnig Bauträger GmbH

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Dorfgebiet, Grünland-Schutzstreifen
---------	---

Flächendaten

Grundstücksfläche	8.751,00 m ²
Bebauete Fläche	790,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.056.874,00 €
Grundstücksfläche	8.751,00 m ²
Preis/m ²	120,77 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	128,46 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 790 m²; Widmung: Bauland-Dorfgebiet, Grünland-Schutzstreifen; neu vermessenes Grundstück, inkl. Bildstock, Bauland-Dorfgebiet (6406 m² um € 986.524,-), Grünland-Schutzstreifen (2345 m² um € 70.350,-), DB Betrieb/Erhaltung Fernwärme- und Stromleitung, Entsorgung des Bauschutt durch den Verkäufer Entfernung zum Bewertungsobjekt: 909 m



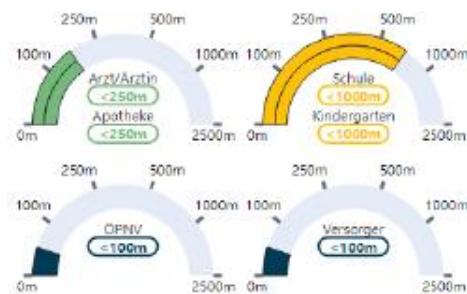
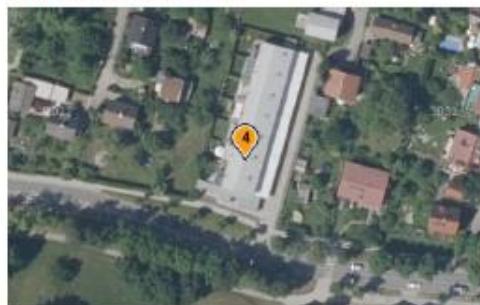
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 13

Quellen für Karten darstellungen:
Grundkarte: geobasisgeo.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gv.at
LHM: Umweltbundesamt: geoweb.bmu.gv.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 4: Reihenhaus



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.05.2022
Tagebuchzahl	4997/2022
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	1836
Adresse	Hertweg 16 Top 2 9020 Klagenfurt, 09.Bez.: Annabichl
KG-Grundstück	72106 - 592/21
Verkäufer	DCVV GmbH
Käufer	RM77 Immobilien GmbH

weitere Informationen

Anteile	142/998
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.912,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	510.000,00 €
Grundstücksfläche	1.912,00 m ²
Preis/m ²	266,74 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %

Preis korrig. / m² 276,42 €

Aus dem KV: Keller = AR; Anteile inkl. 2 PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 440 m



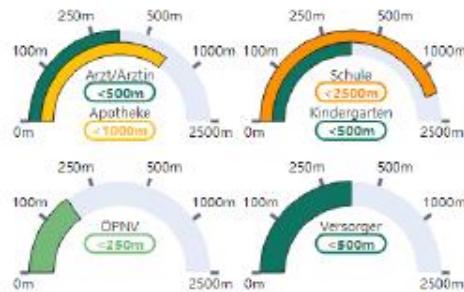
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: openmap.at
Widmung: Unter Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Umr: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.05.2022
Tagebuchzahl	5333/2022
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	1874
KG-Grundstück	72106 - 515/3
Verkäufer	KEF Bauträger GmbH
Käufer	VIRETUM Bauträger GmbH

weitere Informationen

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	10.854,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.916.494,00 €
Grundstücksfläche	10.854,00 m ²
Preis/m ²	360,83 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	373,90 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Wohngebiet; EZ neu
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 615 m



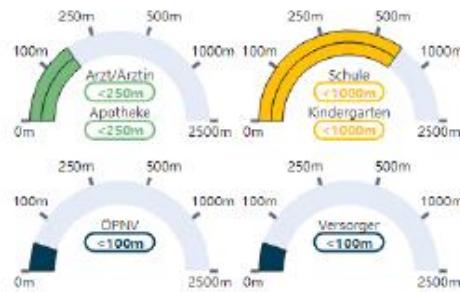
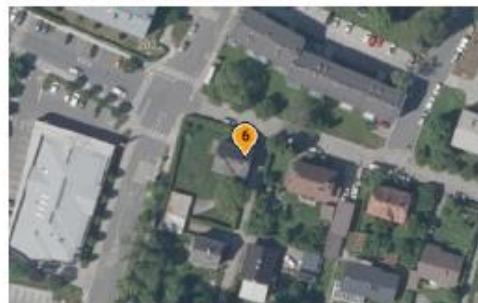
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: opengeo.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gv.at
LHM: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 6: Wohnhaus/Haus



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.06.2022
Tagebuchzahl	7097/2022
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	99
Adresse	Glanweg 2 9020 Klagenfurt, 09.Bez. Annabichl
KG-Grundstück	72106 - 592/2
Verkäufer	De Monte De Monte
Käufer	Krasniqi Krasniqi

Flächendaten

Grundstücksfläche	916,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	210.000,00 €
Grundstücksfläche	916,00 m ²
Preis/m ²	229,26 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	237,21 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 396 m

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein



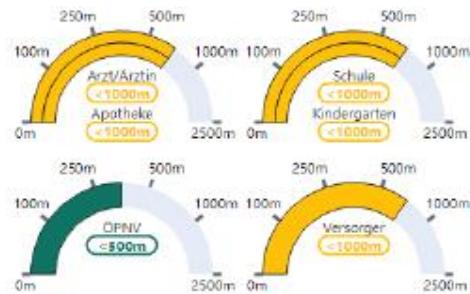
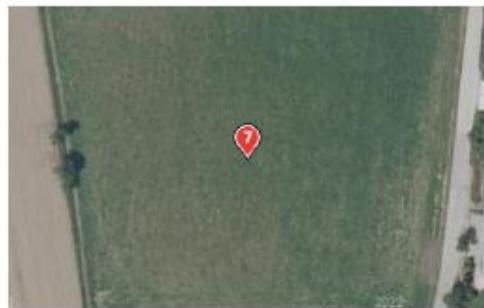
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

9 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: geoposn.at
Widmung: Land Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Umr: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.04.2022
Tagebuchzahl	1378/2023
Grundbuch	72106 Ehrenthal
EZ	1030
KG-Grundstück	72106 - 482/5
Verkäufer	Zuschnig
Käufer	Real-Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.768,00 m ²
Berechnungsdaten	
Gesamtkaufpreis	2.220.916,80 €
Grundstücksfläche	6.768,00 m ²
Preis/m ²	328,15 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	340,25 €

Aus dem KV: neu gebildetes Gst aus GstNr. 482/4, EZ Neu,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 878 m



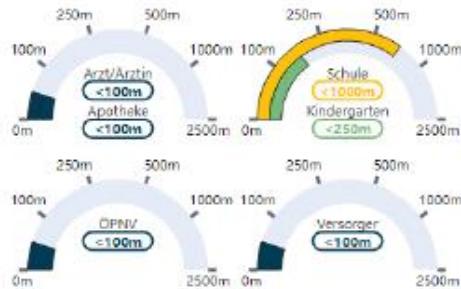
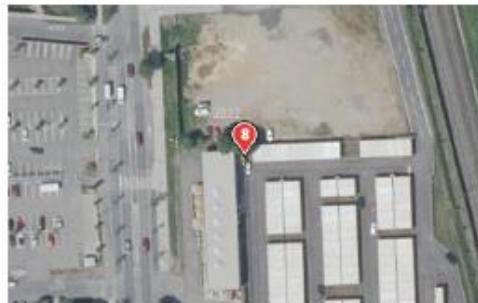
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

10 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: openstreetmap.at
Widmung: Land Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 8: Bauland



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.11.2020
Tagebuchzahl	1603/2021
Grundbuch	72142 Marolla
EZ	836
Adresse	St. Veiter Straße 196 9020 Klagenfurt, 09.Bez. Annabichl
KG-Grundstück	72142 - 311/20 72142 - 311/21
Verkäufer	JG Errichtungs- und Vermietungs GmbH
Käufer	GKK Vermietungs GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	12.475,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.621.750,00 €
Grundstücksfläche	12.475,00 m ²
Preis/m ²	130,00 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	137,69 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt
Entfernung zum Bewertungsobjekt 1.886 m



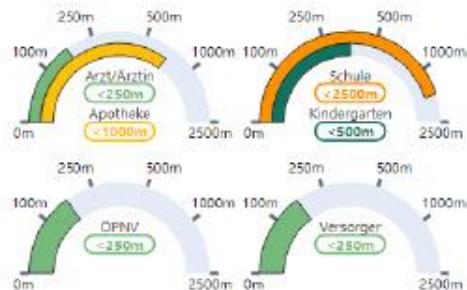
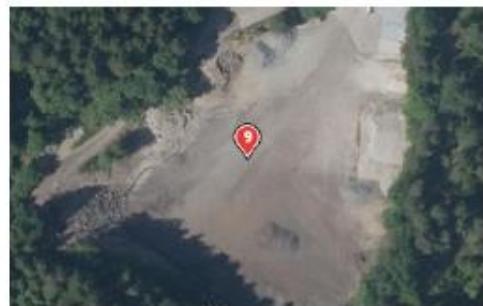
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.ImmoNet.ZT.at

11 von 13

Quellen für Karten darstellungen:
Grundkarte: geopain.at
Widmung: Unter Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gv.at
Umr: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 9: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.08.2022
Tagebuchzahl	7649/2022
Grundbuch	72168 St. Martin bei Klagenfurt
EZ	354
KG-Grundstück	72168 - 495/16
Verkäufer	Mohl Rappold
Käufer	Gaggl

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.127,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	600.000,00 €
Grundstücksfläche	1.127,00 m ²
Preis/m ²	532,39 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	549,38 €

Aus dem KV: inkl. Baupläne und behördl. Bewilligungen
Entfernung zum Bewertungsobjekt 422 m



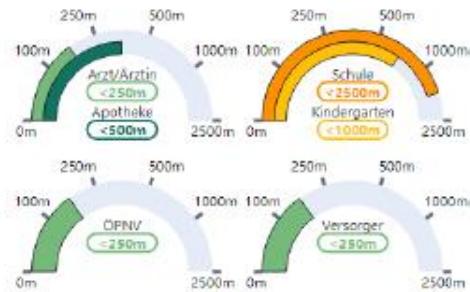
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

12 von 13

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: geodata.at
Widmung: Unter Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Umr: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

KOPIE - elektronisch erstellt

Nr. 10: Freiland



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.09.2022
Tagebuchzahl	766/2023
Grundbuch	72168 St. Martin bei Klagenfurt
EZ	355
Adresse	Waldhofweg 13 9020 Klagenfurt, 12.Bez.-St. Martin
KG-Grundstück	72168 - 492/11
Verkäufer	Bauer Bauer
Käufer	Kraßnig

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.298,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	5.300,00 €
Grundstücksfläche	1.298,00 m ²
Preis/m ²	4,08 €
Valorisierungsfaktor	1,59 %
Preis korrig. / m ²	4,21 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 209 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

13 von 13

Quellen für Kartenanstellungen:
Grundkarte: geoservice.at
Widmung: Unter Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gv.at
Linz: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Liegenschaft blauer Punkt (Quelle: www.viamichelin.at).....	5
Abbildung 2: Ortsausschnitt Klagenfurt (o. Maßstab; www.viamichelin.at).....	6
Abbildung 3: Umland von der Liegenschaft (roter Punkt)	6
Abbildung 4: Grundstück 697/3 und 703/5 (https://gis.ktn.gv.at)	7
Abbildung 5: Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster.....	8
Abbildung 6: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Gewässer – rote Linie)	8
Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungsplan (https://gis.ktn.gv.at).....	9
Abbildung 8: Lageplan der erhobenen Flächen (ImmonetZT).....	15
Abbildung 9: Übersicht der Vergleichswerte (ImmonetZT).....	15
Abbildung 10: Der ermittelte Mittelwert.....	16
Abbildung 11: Grundbuchauszug EZ 1005 (Seite 1)	23
Abbildung 12: Grundbuchauszug EZ 1005 (Seite 2)	24
Abbildung 13: Flächenwidmungsplan (Quelle: GIS Kärnten).....	25
Abbildung 14: Katasterauszug (Quelle: GIS Kärnten)	25
Abbildung 15: Bestandsplan KG (o. Maßstab, schematisch).....	26
Abbildung 16: Bestandsplan EG (o. Maßstab, schematisch)	27
Abbildung 17: Bestandsplan OG (o. Maßstab, schematisch)	28
Abbildung 18: Ansicht aus Südwesten.....	29
Abbildung 19: Ansicht aus Westen.....	29
Abbildung 20: Ansicht Nordwesten.....	30
Abbildung 21: Ansicht Osten	30
Abbildung 22: Ansicht aus Norden und Nordwesten	31
Abbildung 23: Behindertenlift.....	31
Abbildung 24: Erhebung der Grundstückspreise	32

KOPIE
elektronisch erstellt

