NEUHOLD + PARTNER
ImmobilienWERTschätzung GmbH

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

Liegenschaft:	**9220 Velden am Wörther See, Unterwinklern 7**
Liegenschaftsart:	**Ertragsliegenschaft (Wohnhaus samt Lagerflächen)**
Grundbuchdaten:	**KG 75318 Velden am Wörthersee, EZ 40, GST-NR 572/6, EZ 1064, GST-NR 572/3**
Eigentümer:	**SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)**
Zweck:	**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 mit der GZ.: 2 S 36/26 w anhängig am Handelsgericht Wien**
Stichtag:	**29.04.2026**

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH
GF SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc
Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler
GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150
E. office@neuholdundpartner.at | **W.** www.neuholdundpartner.at
Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439
FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERBLICK 4

2. ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG 5

2.1 AUFTRAGGEBER, AUFTRAG 5

2.2 GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER 5

2.3 BEWERTUNGSGEGENSTAND 5

2.4 ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS 5

2.5 BEWERTUNGSSTICHTAG 5

2.6 BESICHTIGUNG UND BESICHTIGUNGSTEILNEHMER 5

2.7 UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG 6

2.8 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 7

2.9 ALLGEMEINE ANNAHMEN UND HINWEISE HINSICHTLICH DER BEWERTUNG 8

2.9.1 VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT 8

2.9.2 VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN 8

2.10 UMSATZSTEUER 11

2.11 GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT 12

2.12 UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS 12

2.13 AUSFERTIGUNG 12

3. BEFUND 13

3.1 ALLGEMEINE LAGEBESCHREIBUNG, DEMOGRAFIE 13

3.1.1 VERKEHRSVERHÄLTNISSE (ZUFAHRT) 19

3.1.2 STANDORTBEWERTUNG 21

3.1.3 VER- UND ENTSORGUNG 21

3.1.4 FOTOS DER LIEGENSCHAFT UND DER BAULICHEN ANLAGEN, UMGEBUNGSFOTOS 22

3.2 MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT 23

3.3 RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGENERHEBUNG 25

3.4 TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDEBESCHREIBUNG 33

3.4.1 ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG 33

3.4.2 FOTODOKUMENTATION DER INNENBEREICHE 33

3.4.3 PLÄNE 40

3.4.4 NUTZFLÄCHEN 45

3.4.5 ERTRAGSLAGE 45

3.4.6 BAURECHT, GENEHMIGUNGSSTATUS 47

3.4.7 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND 48

3.4.8 ENERGIEAUSWEIS 48
3.5 ABGABENRÜCKSTÄNDE 49
3.6 STEUERLICHER EINHEITSWERT 49
4. GUTACHTEN 50
4.1 ALLGEMEINES 50
4.2 METHODE DER WERTERMITTLUNG 50
4.2.1 ALLGEMEINES 50
4.2.2 AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS 51
4.3 BODENWERTERMITTLUNG 52
4.3.1 ALLGEMEINES 52
4.3.2 VERGLEICHSPREISE FÜR DIE BODENWERTERMITTLUNG 53
4.3.3 ERMITTLUNG DES BODENWERTES 54
4.4 ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES 57
4.4.1 ERLÄUTERUNGEN ZU BEGRIFFEN 57
4.4.2 DIE WAHL DES ZINSSATZES 57
4.4.3 GEWÖHNLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER 58
4.4.4 BAUSCHÄDEN, BAUMÄNGEL, INSTANDHALTUNG, ERHALTUNG 59
4.4.5 REINERTRAG, ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN, BODENWERTANTEIL 59
4.4.6 ERTRAGSWERT, VERKEHRSWERT 61
4.4.7 ZUBEHÖR UND MOBILIAR 62
4.4.8 ANFANGSRENDITEN 62
4.4.9 BERECHNUNGSMETHODIK ERTRAGSWERT 63
5. ZUSAMMENFASSUNG 64
6. BEILAGEN 65
6.1 GRUNDBUCHAUSZUG EZ 40 65
6.2 GRUNDBUCHAUSZUG EZ 1064 66
6.3 DIGITALE KATASTERMAPPE 67
6.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 68
7. LITERATURVERZEICHNIS 69
8. SONSTIGE LIEGENSCHAFTSRELEVANTE DOKUMENTE (ALS GESONDERTER ANHANG) 72

1. Überblick

Bewertungsgegenstand:	KG 75318 Velden am Wörthersee, EZ 40, GST-NR 572/6, EZ 1064, GST-NR 572/3
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im laufenden Sanierungsverfahren (GZ: 2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien)
Auftraggeber:	Reisch Rechtsanwälte GmbH vertreten durch Frau Dr. Ulla Reisch Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05 1030 Wien
Bewertungsstichtag:	29.04.2026
Bewertungsmethodik:	Ertragswertverfahren
Grundfläche:	882 m²
Verkehrswert:	€ 497.000,--
Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

2. Allgemeines und Aufgabenstellung

2.1 Auftraggeber, Auftrag

Die *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH*, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der *Reisch Rechtsanwälte GmbH*, Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05, 1030 Wien, vertreten durch Frau Dr. Ulla Reisch, als Sanierungsverwalterin im Sanierungsverfahren (2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien) der *SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH* (FN 315291p), in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften zu ermitteln.

2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ist gemäß Grundbuchauszug vom 30.04.2026:

Einlagezahl	Name / Firma	Adresse	Anteile lt. Grundbuch
EZ 40	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)	Winterleiten 22, 9463 Reichenfels	1/1
EZ 1064			1/1

2.3 Bewertungsgegenstand

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus samt Lager bebaute Liegenschaft in mittelbarer Nähe zum Wörther See. Der Bewertungsgegenstand erstreckt sich auf die **EZ 40, GST-NR 572/6** und die **EZ 1064, GST-NR 572/3,** inneliegend in der **KG 75318 Velden am Wörthersee**, idF als „Liegenschaft“ bezeichnet.

2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes**[1] der gegenständlichen Liegenschaft zum festgelegten Stichtag im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens (2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien).

2.5 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 29.04.2026, an diesem Tag fand auch die Befundaufnahme statt.

2.6 Besichtigung und Besichtigungsteilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 29.04.2026 von Herrn Christian Neuhold als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger im Beisein von Herrn Markus Bauer (Vertreter des Eigentümers) durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in der Zeit von ca. 13.30 – 13.45 Uhr am oben angegebenen Datum besichtigt.

[1] vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Grundlagen / Unterlagen	Zur Verfügung gestellt von / erteilt
Auftrag vom 01.04.2026	Auftraggeber
Grundbuchauszug KG 75318 Velden am Wörthersee, EZ 40 und EZ 1064 vom 30.04.2026	Öffentliches Grundbuch
Digitale Katastermappe (DKM)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Urkunde zu TZ 994/2021 (Dienstbarkeitsvertrag)	Bezirksgericht Villach
Flächenwidmungsplan	KAGIS Land Kärnten
Teilbebauungsplan Zentrum	Auftragnehmer, Marktgemeinde Velden am Wörther See
Bauakt (Einreichpläne, Bescheide, Bewilligungen, etc.)	Marktgemeinde Velden am Wörther See
Bestandsplan	Eigentümer
Zinsliste 05/2026	Eigentümer
Auskunft zur Agrargemeinschaft	Eigentümer
Stellungnahme von Herrn Ing. Andreas Marko vom 30.06.2026; Widerruf der Nutzungsvereinbarung hinsichtlich GST-NR 1137	Auftraggeber
Fotodokumentation	Auftragnehmer, Eigentümer
Örtliche Befundaufnahme am 29.04.2026	Auftragnehmer, durchgeführt von SV Christian Neuhold
Luftbilder, Lagepläne, Übersichtspläne	Google Maps
Verkehrsinformationen	Verbund Linie, Stadtwerke Klagenfurt
Erhebungen im Altlasten GIS	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebung Radonschutzverordnung	Onlinequelle der Republik Österreich
Vergleichspreise, Marktdaten, Erhebung von realisierten und angebotenen Projekten in der Umgebung	Erhebungen in der Kaufpreissammlung von ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2022 – 2026, eigene Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungsdatenbanken, Abstimmungen mit Marktproponenten

Statistiken, demografische Daten	Statistik Austria, Land Kärnten, Wikipedia

2.8 Abkürzungsverzeichnis

A1/A2-LNR	Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt	min.	minimal, mindestens
Abb.	Abbildung	Mio.	Millionen
ABGB	allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	MRG	Mietrechtsgesetz
Abs.	Absatz	MV	Mietvertrag
AfA	Abschreibung für Abnutzung	MwSt.	Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
Anm.	Anmerkung	N.N.	nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung)
ausgen.	Ausgenommen	ND	Nutzungsdauer
AV	Aktenvermerk	NF	Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	NHK	Normalherstellkosten
Baufl.	Baufläche	Nr.	Nummer
Baul.	Baulich	o.g.	oben genannt
BB	Besondere Bestimmungen	o.M.	ohne Maßstab
betr.	betreffend	ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
BEWIKO	Bewirtschaftungskosten	öff., öffentl.	öffentlich
BGBl.	Bundesgesetzblatt	ÖG	Öffentliches Gut
BGF	Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)	OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
BJ	Baujahr	ON	Ordnungsnummer
BK	Betriebskosten	ÖV	öffentlicher Verkehr
B-LNR	Laufende Nummer im B Blatt	p.a.	pro Jahr
BRI	Bruttorauminhalt	p.m.	pro Monat
bzw.	beziehungsweise	PAU	Pauschale
ca.	circa, ungefähr	Pkt.	Punkt
C-LNR	Laufende Nummer im C Blatt	RE	Reinertrag
D KM	Digitale Katastralmappe	REPRP	Regionales Entwicklungsprogramm
d.h.	das heißt	RG	Regelgeschoss
div.	diverse	RH	Raumhöhe
dzt.	Derzeit	RND	Restnutzungsdauer
EH / EHP	Einheit / Einheitspreis	RoE	Rohertrag
EO	Exekutionsordnung	ROE	Return on Equity
etc.	et cetera	ROI	Return on Investment
ETW	Eigentumswohnung	S	Seite
EVU	Energieversorgungsunternehmen	s	siehe
EW	Einheitswert	sog.	Sogenannt
EZ	Einlagezahl(en)	STEK	Stadtentwicklungskonzept
Ff	folgende	stRsp	ständige Rechtsprechung
FLÄWI	Flächenwidmungsplan	SV	Sachverständiger
FN	Firmenbuchnummer	Top, TOP	Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt
GA	Gutachten	tw.	teilweise
GB	Grundbuch	TZ	Tagebuchzahl
gem.	gemäß	u.a.	unter anderem, unten angeführt
ges.	gesamt	u.E.	unseres Erachtens
ggf.	gegebenenfalls	u.U.	unter Umständen

ggst.	gegenständlich	uam	und andere mehr
GIS	Geografisches Informationssystem	udgl.	und dergleichen
GND	Gesamtnutzungsdauer	USt.	Umsatzsteuer
GST-NR, GST	Grundstück	usw.	und so weiter
GZ	Geschäftszahl	V	Vervielfältiger
HMZ	Hauptmietzins	v.a.	vor allem
HQ100	100-jähriges Hochwasser	vgl.	vergleiche
HQ30	30-jähriges Hochwasser	vH	von Hundert
idF	in der Fassung, in der Folge	VKP	Verkaufspreis
idgF	in der geltenden Fassung	VPI	Verbraucherpreisindex
idR	in der Regel	w.o.	wie oben
inkl.	Inklusive	w.o.a.	wie oben angeführt
insb.	insbesondere	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
IPS	Immobilienpreisspiegel	WHG, Whg.	Wohnung
iSd	im Sinne des	WKO	Wirtschaftskammer Österreich
iVm	in Verbindung mit	z.B.	zum Beispiel
k.A.	keine Angabe	z.T.	zum Teil
kaufm.	kaufmännisch	ZL	Zinsliste, Mietzinsliste
KG	Katastralgemeinde	**Gebäudebeschreibung:**	
KM	Kilometer	DG	Dachgeschoss
KO	Konkursordnung	EG	Erdgeschoss
KP	Kaufpreis	KG	Kellergeschoss
KV	Kaufvertrag	OG	Obergeschoß
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz	UG	Untergeschoss
LD	Lebensdauer		
LGBl.	Landesgesetzblatt	**Gerichts- und Behördenbezeichnungen:**	
LNR	Laufende Nummer	BG, LG	Bezirksgericht, Landesgericht
lt.	laut	OGH	Oberster Gerichtshof
m, m², m³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter	OLG	Oberlandesgericht
m.E.	meines Erachtens	VfGH, VwGH	Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof
MA	Magistratsabteilung	BH	Bezirkshauptmannschaft
max.	maximal	FA	Finanzamt
		Gde	Gemeinde

2.9 Allgemeine Annahmen und Hinweise hinsichtlich der Bewertung

2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich, dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten aus welchem Titel und welchem Grund auch immer sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die

Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.

- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann*.[2]
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bücherliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.
- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m^2), Rauminhalte in Kubikmeter (m^3).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.

[2] vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.
- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen den Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des

Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Abgaben, die mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Zusammenhang stehen ordnungsgemäß entrichtet wurden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Der Bauakt wurde von der Marktgemeinde Velden am Wörther See übermittelt.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in einer Phase erhöhter Marktvolatilität erstellt. Die derzeitigen Entwicklungen – insbesondere das gestiegene Zinsniveau, die restriktivere Kreditvergabe sowie die spezifischen Baukosten – erschweren belastbare Prognosen zu Bauzeiten, Renditen und Verwertungserlösen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Nachfrage nach modernen, nachhaltig ausgerichteten Immobilien in nachgefragten Lagen weiterhin gegeben ist, während die Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere für Endnutzer und kleinere Investoren, aktuell eingeschränkt sind. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen hinsichtlich Einnahmen, Ausgaben und Marktparametern können daher einen wesentlichen Einfluss auf die vorliegenden Wertvorstellungen haben.

2.10 Umsatzsteuer

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, den ÖNORM Reihen B 1802 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

2.13 Ausfertigung

Befund und Gutachten werden ausschließlich in digitaler Form erstellt.

3. Befund

3.1 Allgemeine Lagebeschreibung, Demografie

Bei der Liegenschaft mit der Anschrift Unterwinklern 7, 9220 Velden am Wörther See, bestehend aus der EZ 40 sowie der EZ 1064, beide inneliegend in der KG 75318 Velden am Wörthersee, handelt es sich um eine Liegenschaft mit einer bücherlichen Grundfläche von gesamt 882 m², gelegen in der Marktgemeinde Velden am Wörther See. Auf der EZ 1064 befindet sich das Wohnhaus samt Lagerflächen. Die EZ 40 stellt in Natura eine von EZ 1064 dislozierte Verkehrsflächen dar.

Die Liegenschaften grenzen nicht direkt aneinander an, sondern sind durch eine öffentliche Straße (EZ 1565, KG 75318, GST-NR 887/4 getrennt). In der Beschreibung wird nachfolgend vereinfacht von einer Liegenschaft ausgegangen, wobei jedoch keine zwingende wirtschaftliche Einheit anzunehmen ist.

Makrolage[3]:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Villach-Land
Einwohner	65.656 (Stand 01.01.2025)
Lagebeschreibung	Der Bezirk Villach-Land liegt im Südwesten von Kärnten und grenzt an Italien und Slowenien.
Verkehrsanbindung	Der Bezirk Villach-Land ist mittels Individualverkehrs über die A2 Südautobahn, die A10 Tauernautobahn und die A11 Karawankenautobahn zu erreichen. Ergänzt wird das Verkehrsnetz durch die B83 (Kärntner Straße), die B86 (Gailtal Straße) und weitere Bundesstraßen, die eine Anbindung an die umliegenden Städte und touristischen Regionen ermöglichen. Die umliegenden Gemeinden sind über Regionalbuslinien angebunden.
Wirtschaft	Die Wirtschaft in Villach-Land ist von einer Mischung aus Industrie, Tourismus, Handel und Landwirtschaft geprägt. Während in den städtischen Gebieten Unternehmen aus Technologie, Produktion und Dienstleistung angesiedelt sind, spielen in den ländlichen Regionen Landwirtschaft und Tourismus eine bedeutende Rolle. Durch die Nähe zu Italien und Slowenien profitieren viele Betriebe von internationalen Wirtschaftsbeziehungen.
Allgemeine Daten: [4]	Fläche des Bezirksgebiets 1.009,29 km² Zahl der Gemeinden 19

[3] vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

[4] vgl. Homepage der Gemeinde Velden am Wörther See

Abbildung: Gemeinden des Bezirks Villach-Land, Velden am Wörther See rot markiert (Quelle: Wikipedia)

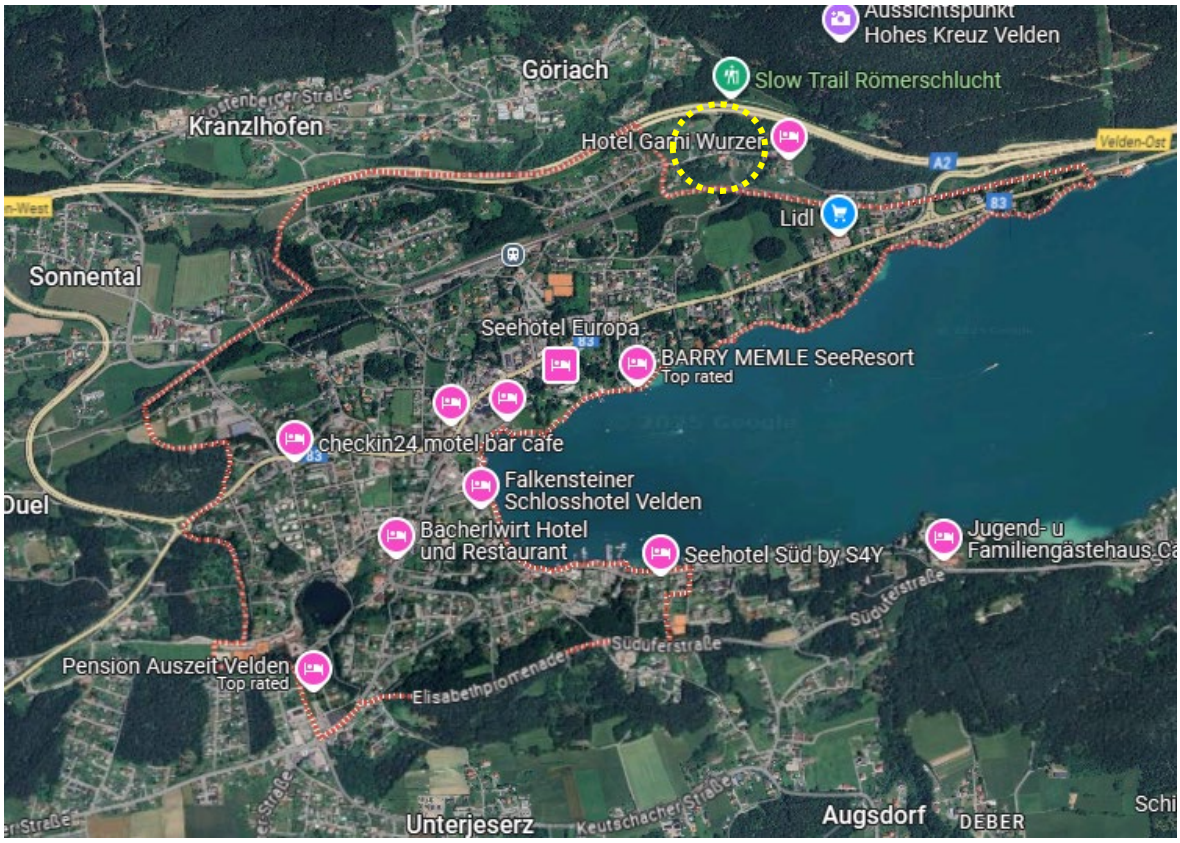


Abbildung: Ungefähre Lage der Liegenschaft = gelb markiert; gemäß GIS Land Kärnten befindet sich die Liegenschaft in der Gemeinde Velden am Wörther See (Quelle: Google Maps, GIS Land Kärnten)

Mikrolage[5]:

Als Mikrolage wird das kleinräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung über die Lage der Liegenschaft in der Gemeinde.

Anschrift	Unterwinklern 7, 9220 Velden am Wörther See
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am westlichen Rand des Wörther Sees in der Gemeinde Velden am Wörthersee.
Ortsteil / Innerörtliche Lage	Die Liegenschaft befindet sich in Velden am Wörther See, in Unterwinklern, nord-östlichdes Ortszentrums. Das Zentrum von Velden sowie das Ufer des Wörther Sees sind in kurzer Distanz per KFZ erreichbar.
Einwohner	Velden am Wörther See beheimatet 9.138 Einwohner (Stand 01.01.2025).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist überregional über die Südautobahn A2, insbesondere über die Anschlussstelle Velden-Ost, erreichbar. Die innerörtliche Erschließung erfolgt über das Straßennetz von Velden am Wörther See, insbesondere über die Kärntner Straße (B83), von welcher die Liegenschaft im Bereich Unterwinklern angebunden ist. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über den ca. 1 km entfernten Bahnhof, welcher zugleich als Regionalbushaltestelle dient, durch zahlreiche Bahn-, S-Bahn- sowie Regionalbuslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Bahn- und Regionalbushaltestellen) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich nicht gegeben.

[5] vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia

Abbildung: Lage von Velden am Wörther See im Bezirk Villach-Land (Quelle: Wikipedia)

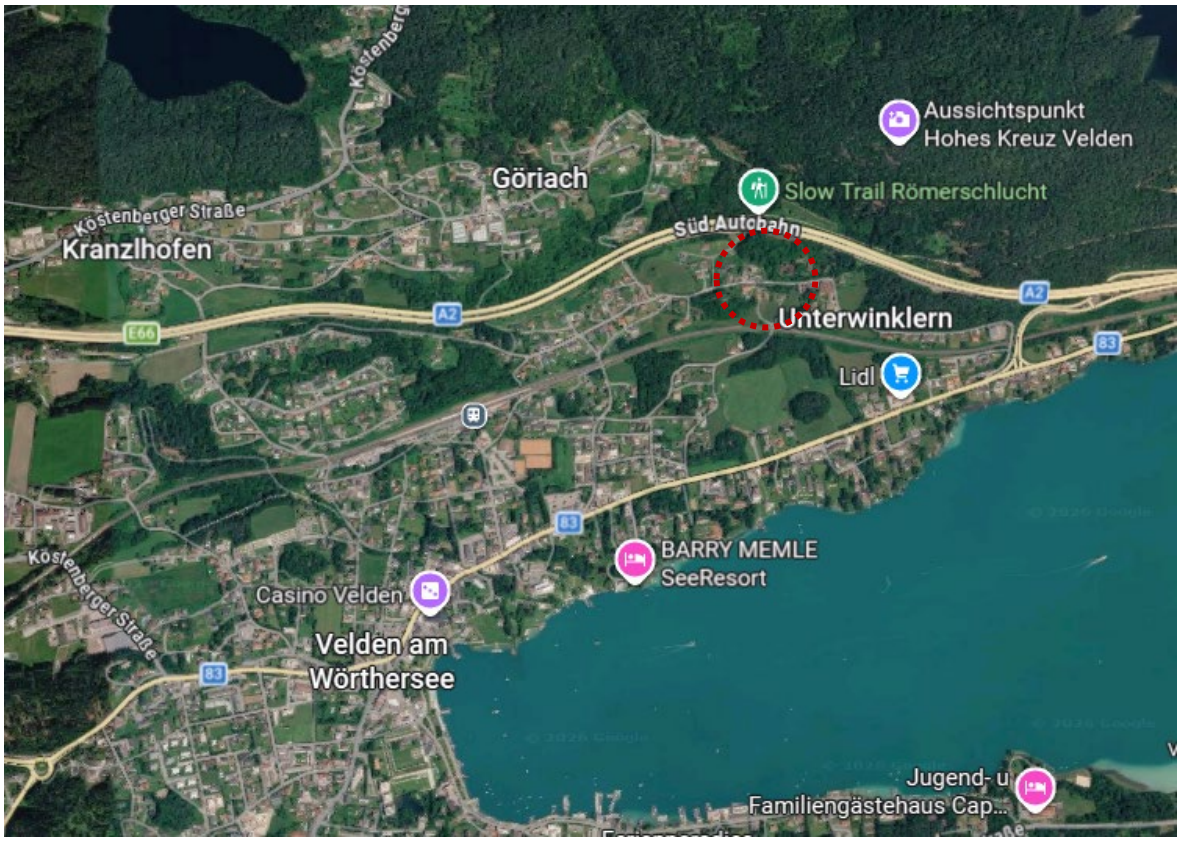


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Gemeinde, rot markiert (Quelle: Google Maps)

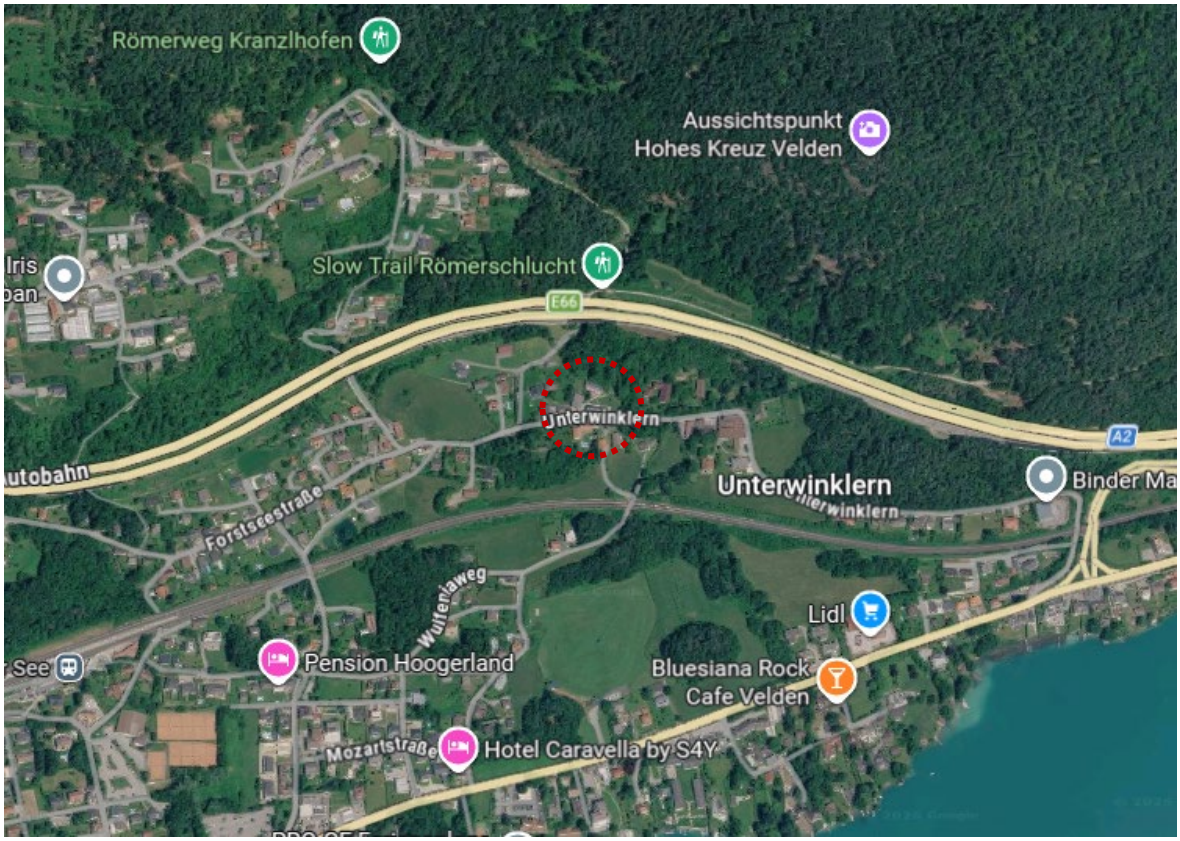


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)

Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

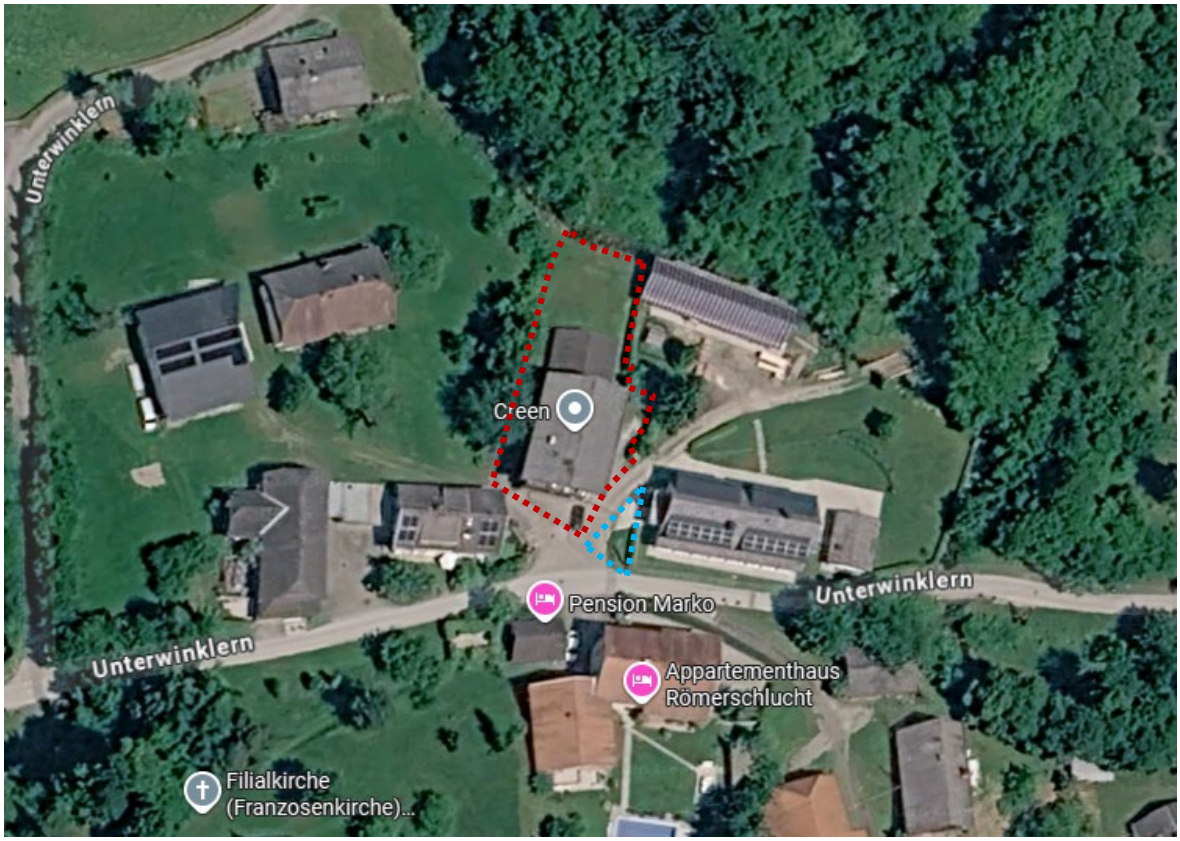


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

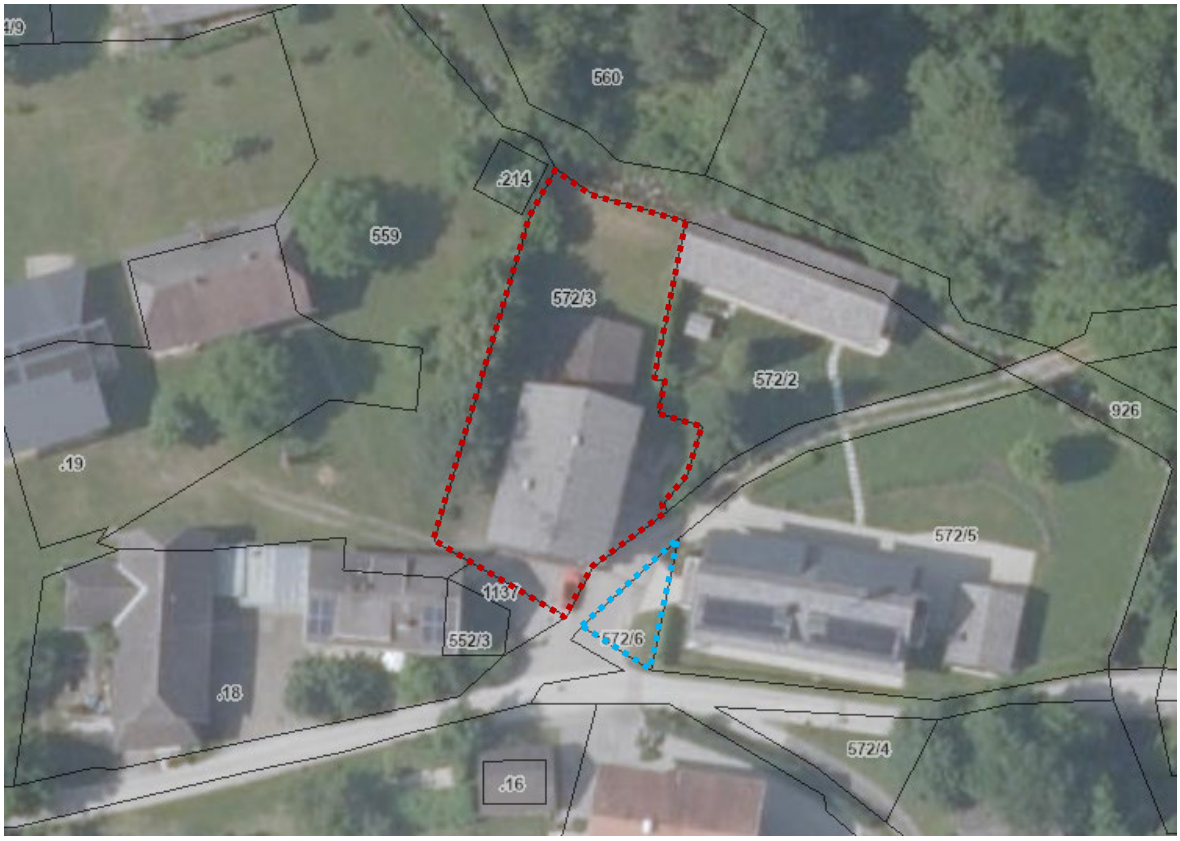


Abbildung: Lage der Liegenschaft, EZ 1064 rot und EZ 40 blau markiert (Quelle: KAGIS Land Kärnten)

3.1.1 Verkehrsverhältnisse (Zufahrt)

Die gegenständliche Liegenschaft grenzt unmittelbar an das öffentliche Gut (EZ 1565, GST-NR 887/4 und GST-NR 899/2, *Unterwinklern, **türkis markiert***) sowie an Privatgrund (EZ 39, GST-NR 1137, KG 75318, ***orange markiert,*** bzw. EZ 38, GST-NR 559, KG 75318, augenscheinlich relevante Teilfläche ***grün markiert***). Die Zufahrt bzw. der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Straße „Unterwinklern“ und teilweise über Privatgrund (zu den an der Westseite vorgesehenen, jedoch in Natura nicht vorhandenen Kfz-Stellplätzen).

Für die Zufahrt zu den westlich der Liegenschaft situierten Kfz-Abstellflächen im Freien, besteht derzeit <u>keine grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit</u>. Für die ***grün*** bzw. ***orange*** markierte Teilfläche bestand gemäß Auskunft des Eigentümers bislang eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung. Diese wurde jedoch mit Schreiben vom 30.06.2026 vom Grundeigentümer widerrufen. Da diese Teilflächen jedoch nur für die Zufahrt zu den derzeit nicht ausgeführten Stellplätzen an der Westseite der Bewertungsliegenschaft benötigt würden, wird dem Widerruf der Nutzungsvereinbarung im Rahmen der gegenständlichen Verkehrswertermittlung keine Wertrelevanz beigemessen.

Im Falle eines Erwerbs der Liegenschaft wird jedoch empfohlen, die rechtliche Situation hinsichtlich der Zufahrts- und Nutzungsrechte abschließend zu klären und erforderlichenfalls grundbücherlich sicherzustellen.

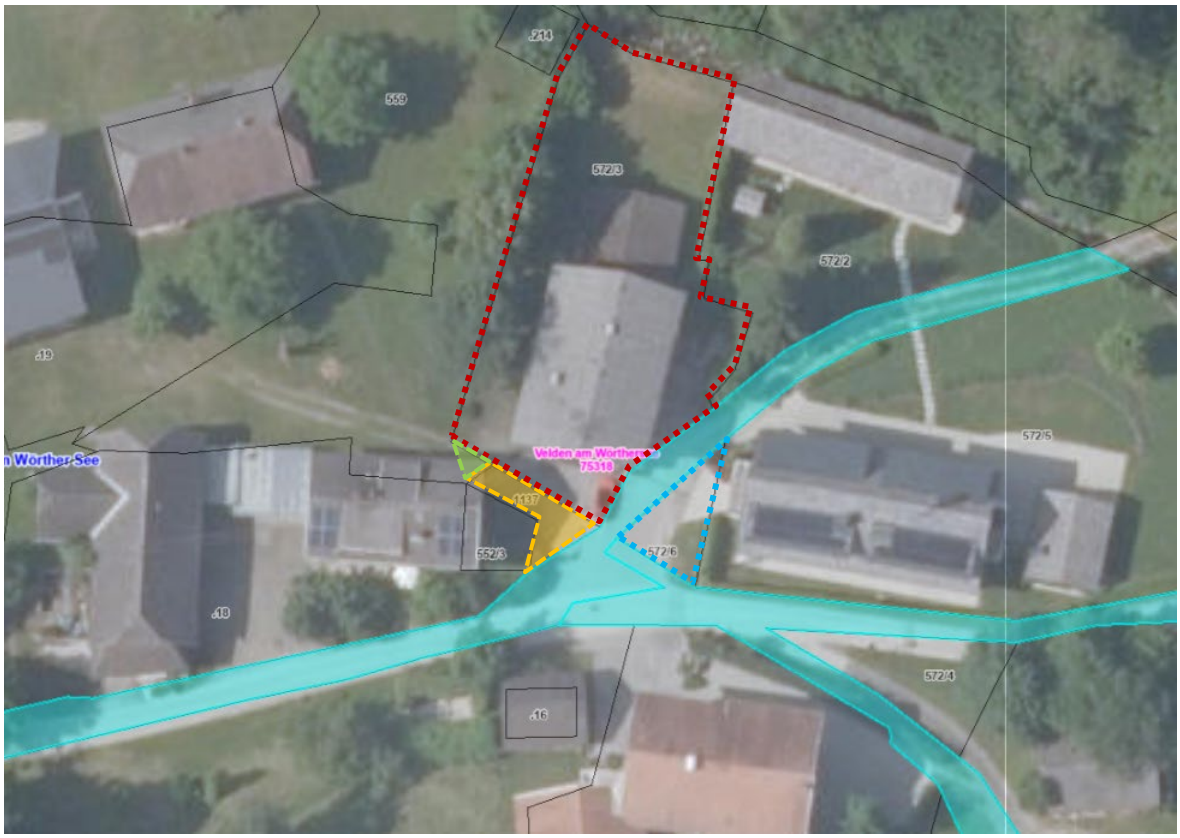


Abbildung: Liegenschaft (rot markiert) sowie Zufahrtsstraßen (türkis, orange und grün markiert)
(Quelle: KAGIS Land Kärnten)

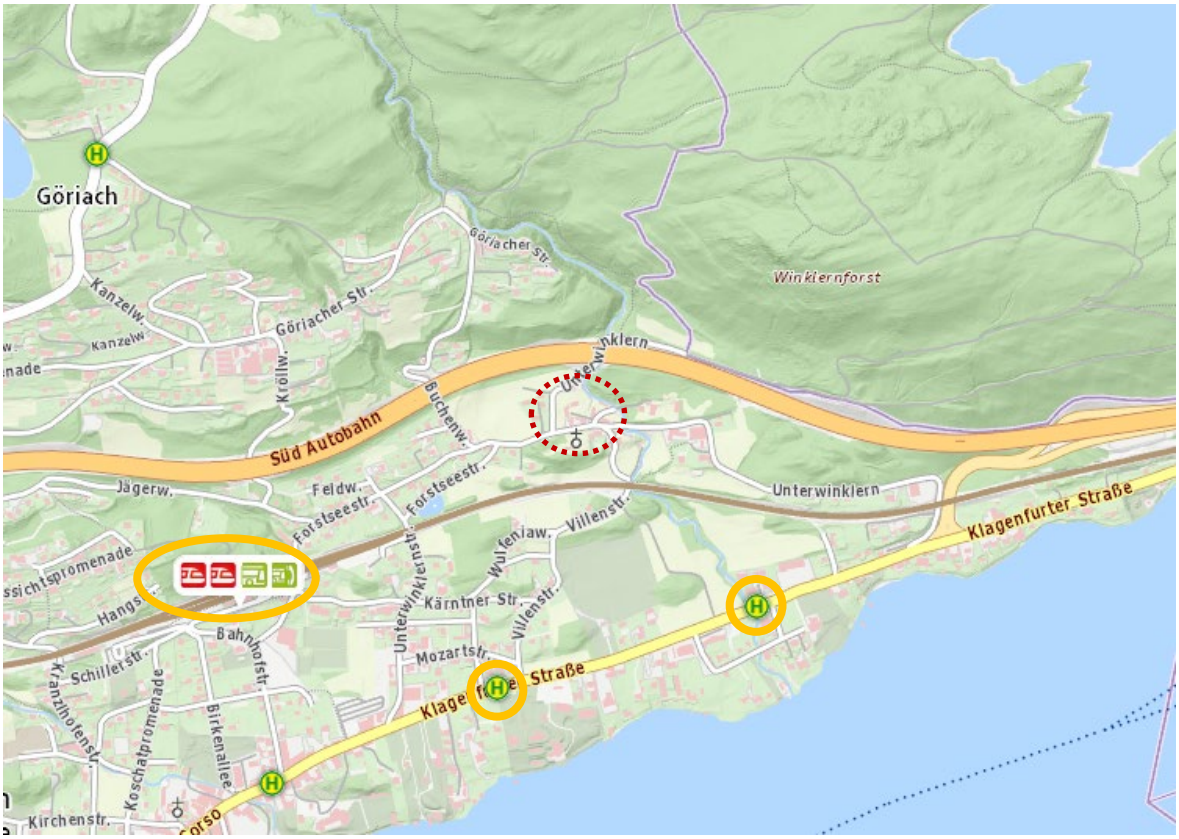


Abbildung: Öffentliche Haltestellen in der Nähe der Liegenschaft (Quelle: Kärntner Linien)

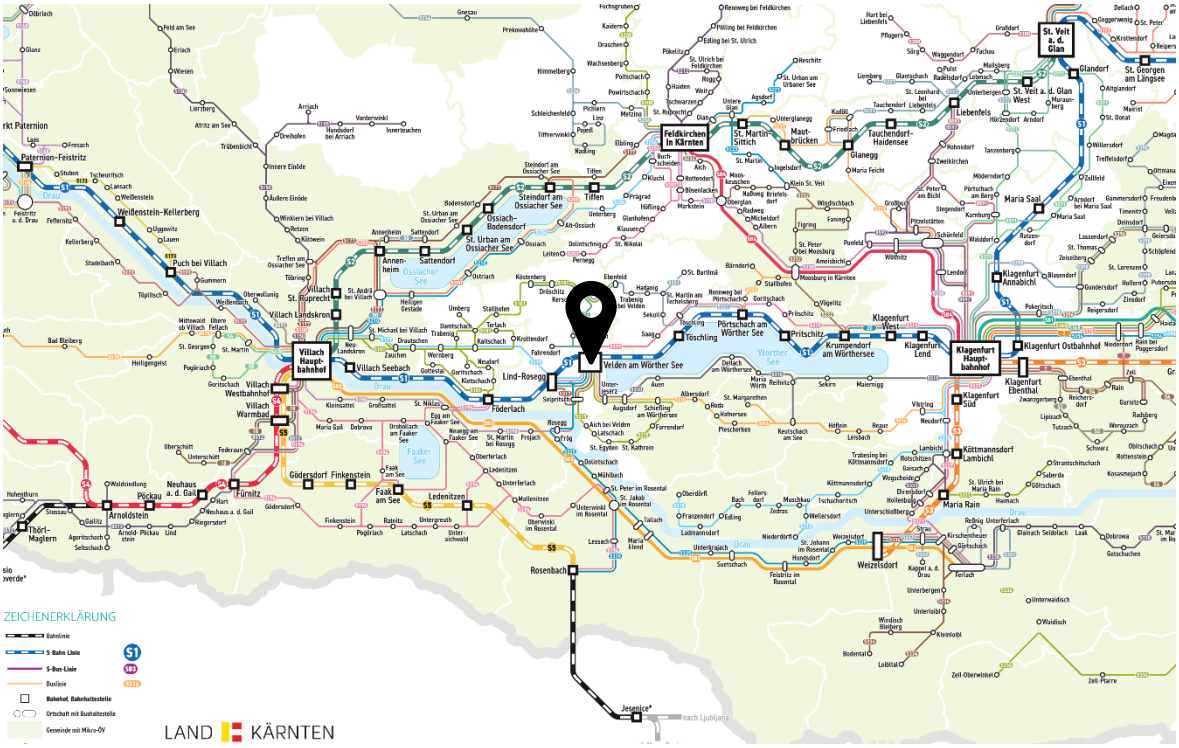


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Netzplan des öffentlichen Verkehrs (Quelle: Kärntner Linien)

3.1.2 Standortbewertung

Anhand einer Übersicht werden die wesentlichen und bereits in der Makro- und Mikroanalyse dargelegten Fakten in Standortkriterien für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgendermaßen zusammengefasst und bewertet (Basis „Wohnen“):

Standortbewertung "Wohnen" 9220 Velden, Unterwinklern 7	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
Überregionale Anbindung		x				
Erreichbarkeit Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr				x		
Zufahrt zur Liegenschaft			x			
Infrastruktur örtlich			x			
Infrastruktur regional		x				
Nähe zum Zentrum				x		
Eignung Wohnzwecke		x				
Stellplätze			x			
Attraktivität, zukünftige Entwicklung			x			
Situation Immissionen		x				

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

Fazit:

Im Gesamten ist von einer örtlich ***„guten bis sehr guten“*** Standorteignung für die Wohnnutzung auszugehen.

3.1.3 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse: Stromnetz eines örtlichen EVU (vorhanden)
Öffentliche Wasserversorgung (vorhanden)
Öffentlicher Schmutzwasserkanal (vorhanden)
Telekomanschlüsse (vorhanden)

Die Liegenschaft kann somit als „aufgeschlossen“ bezeichnet werden.

3.1.4 Fotos der Liegenschaft und der baulichen Anlagen, Umgebungsfotos

Abbildung: Blick auf die Liegenschaft EZ 1064

Abbildung: Blick auf die Liegenschaft EZ 1064 (Pfeil)

Abbildung: Blick auf das GST-NR 572/6 (EZ 40) sowie auf die Nachbarliegenschaft

Abbildung: Blick auf die Zufahrt zur Liegenschaft sowie auf die Nachbarliegenschaft

Abbildung: Hofansicht der Liegenschaft EZ 1064

Abbildung: Blick auf die Westseite der Liegenschaft EZ 1064

Abbildung: Blick auf die Ostseite der Liegenschaft

Abbildung: Angrenzede Nachbarbebauung

3.2 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft, inneliegend in der KG 75318 Velden am Wörthersee:

Einlagezahl	Grundstücksnummer	Fläche lt. Grundbuch
EZ 40	GST-NR 572/6	55 m²
EZ 1064	GST-NR 572/3	827 m²
GESAMT		***882 m²***

Abbildung: Lageplan der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: KAGIS Land Kärnten)

Die Liegenschaft weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche von insgesamt **882 m²** auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist polygonal, das Niveau ist nahezu eben. An der nördlichen Grundstücksgrenze von GST-NR 572/6 ist die Liegenschaft leicht geböscht.

Die Liegenschaft wurde noch nicht in den Grenzkataster aufgenommen. Die im Grundbuch angegebenen Flächen sind somit noch nicht als exakt zu bezeichnen. Die Grenzen sind somit im vorliegenden Kataster nicht rechtsverbindlich festgelegt. Nicht in den Grenzkataster übergeführte Grundstücke können erheblich vom Naturstand abweichen, es empfiehlt sich bei der Transaktion von größeren Liegenschaften entweder eine vorgelagerte detaillierte Prüfung der Flächen durch einen Zivilgeometer oder eine vertragliche Regelung über die tatsächlich vermessenen Flächen nach einer Grenzverhandlung (wobei naturgemäß eine Bandbreite in beide Richtungen bestehen kann).

Gemäß BEV kann mit folgenden Genauigkeiten gerechnet werden:

	Grenzpunkte				Flächen		
	cm-Bereich	cm- bis dm-Bereich	dm- bis m-Bereich	m-Bereich	hohe Präzision	Unschärfen <10%	Unschärfen >10%
Grenzkataster	✓				✓		
Grundsteuerkataster mit Folgevermessungen (zur Gänze)		✓			✓		
Grundsteuerkataster mit Folgevermessungen (Teil)			✓			✓	
Grundsteuerkataster ohne Folgevermessungen				✓			✓

Abbildung: Genauigkeit von Grenzen (Quelle: BEV)

3.3 Rechtliche Erhebungen, Grundlagenerhebung

EZ 40

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

```
                    Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee                EINLAGEZAHL    40
BEZIRKSGERICHT Villach

*******************************************************************************
Letzte TZ 1888/2026
Keuschnigkeusche
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   572/6     GST-Fläche                55
             Landw(10)                 26
             Sonst(10)                 29
Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
```

Eigentum (B Blatt)

```
************************************** A2 ***************************************
   1  a Stand Anlegung des Grundbuches 10656/1986
         Stammsitzliegenschaft bezüglich 1/8 Anteilsrecht
         am Gemeinschaftsbesitz
         Agrargemeinschaft Ortschaft Unterwinklern EZ 80
   3  a gelöscht
```

Lasten (C Blatt)

```
************************************** C ***************************************
   2  a 994/2021
         DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art
         gem Pkt. 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-02-04
         auf Gst 572/6
         für Gst 572/5
   3  a 4561/2022 Pfandurkunde 2022-03-21
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 540.000,--
         für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
     c 4561/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 1064 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 5
         EZ 40 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 3
```

Anmerkungen zum A2 Blatt

<u>A-LNR 1a, TZ 10656/1986</u>

Im Grundbuch ist ein Anteilsrecht im Ausmaß von 1/8 am Gemeinschaftsbesitz Agrargemeinschaft Ortschaft Unterwinklern EZ 80 intabuliert.

Gemäß Auskunft des Eigentümers sowie dessen rechtlichen Erhebungen handelt es sich hierbei um keine typische Agrargemeinschaft mehr und ist diese nicht mehr aktiv. Laut rechtlicher Auskunft ergeben sich daraus weder Rechte (Erträge) oder Pflichten (Beitrag zur Flächenerhaltung).

Die EZ 80 KG 75318 umfasst eine grundbücherliche Fläche von ca. 4.806 m², welche lt. Flächenwidmungsplan als Grünland (LF) gewidmet ist.

Nach persönlicher Rücksprache mit dem Obmann Herrn Ing. Andreas Marko wird die Liegenschaft seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und ist die Liegenschaft sowohl für landwirtschaftliche als auch forstwirtschaftliche Zwecke aufgrund der geringen Größe sowie der Lage direkt an der Straße defacto nicht gewinnbringend nutzbar.

Gemäß ***Agrargemeinschaftengesetz 1985*** § 4 (1) kann die mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundene Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft von der Stammsitzliegenschaft zudem <u>nur mit Bewilligung</u> der Agrarbehörde abgesondert werden.

	Aufgrund der o.a. Ausführungen wird in der Bewertung von keiner Wertrelevanz ausgegangen.
Anmerkungen zum B Blatt	Keine
Dienstbarkeiten / Lasten (C Blatt)	**<u>C-LNR 2a, TZ 994/2021</u>** Gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 04.02.2021 ist auf der Liegenschaft EZ 40 KG 75318 Velden am Wörthersee die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über das Grundstück Nr. 572/6 zugunsten des Grundstücks Nr. 572/5 grundbücherlich einverleibt.

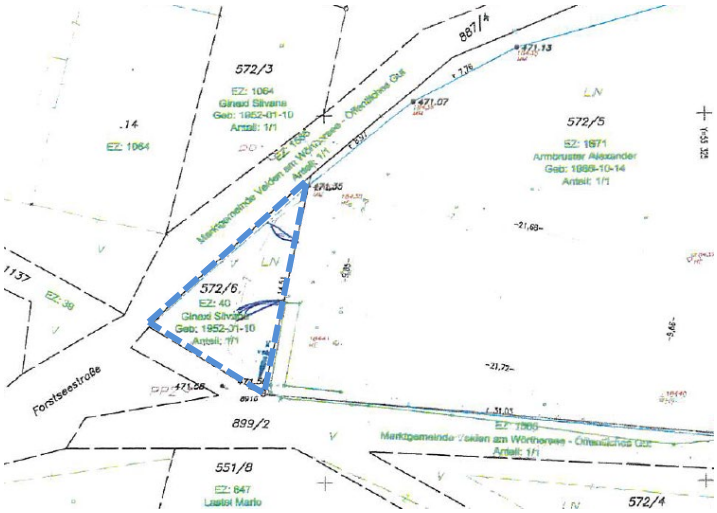


Abbildung: Lageplan zu TZ 994/2021;
Dienstbarkeitsfläche blau markiert

Abbildung: Dienstbarkeitsfläche (GST-NR 572/6) blau markiert

Das GST-NR 572/6 wurde gem. Befundaufnahme teilweise vom Berechtigten gepflastert (Zufahrt zur Garage). Es wird hierbei das Einvernehmen zwischen den Parteien unterstellt. Durch die Servitut ist eine erhebliche Nutzungseinschränkung gegeben.

Pfandrechte (C Blatt)	Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

EZ 1064

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

```
                    Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee                EINLAGEZAHL  1064
BEZIRKSGERICHT Villach

*******************************************************************************
Letzte TZ 1888/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   572/3     GST-Fläche        *      827
             Bauf.(10)                219
             Bauf.(20)                103
             Landw(10)                430
             Sonst(10)                 75  Unterwinklern 7
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************** A2 ***************************************
   1  a gelöscht

************************************** B ****************************************
   6 ANTEIL: 1/1
     SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
     ADR: Marc-Aurel-Straße 4/16, Wien   1010
      a 4561/2022 IM RANG 1574/2022 Kaufvertrag 2022-02-17 Eigentumsrecht
      c 1888/2026 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung
          am 2026-03-11
          (Handelsgericht Wien 2 S 36/26w)

************************************** C ****************************************
   5  a 4561/2022 Pfandurkunde 2022-03-21
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 540.000,--
          für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
      c 4561/2022 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1064 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 5
          EZ 40 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 3
```

Anmerkungen zum A2 Blatt

keine

Anmerkungen zum B Blatt

Keine

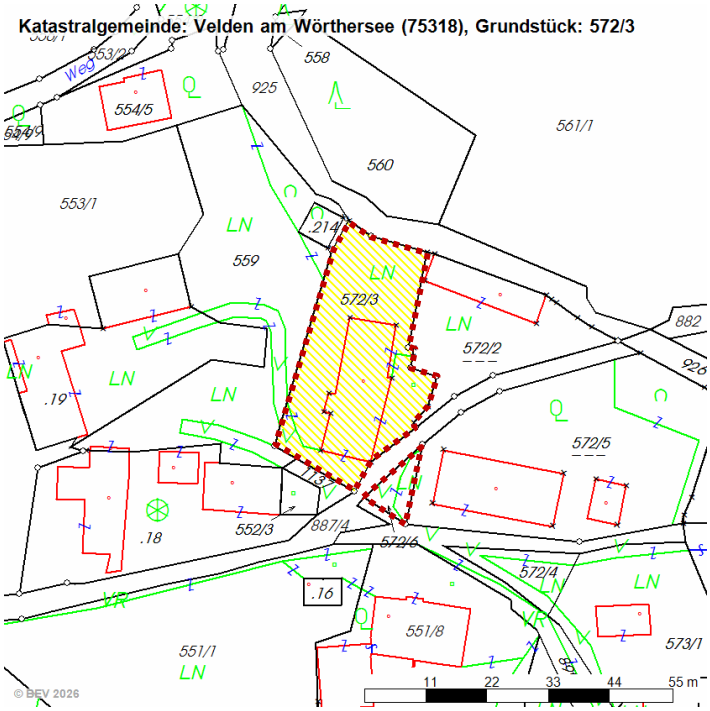
Dienstbarkeiten / Lasten (C Blatt)

keine

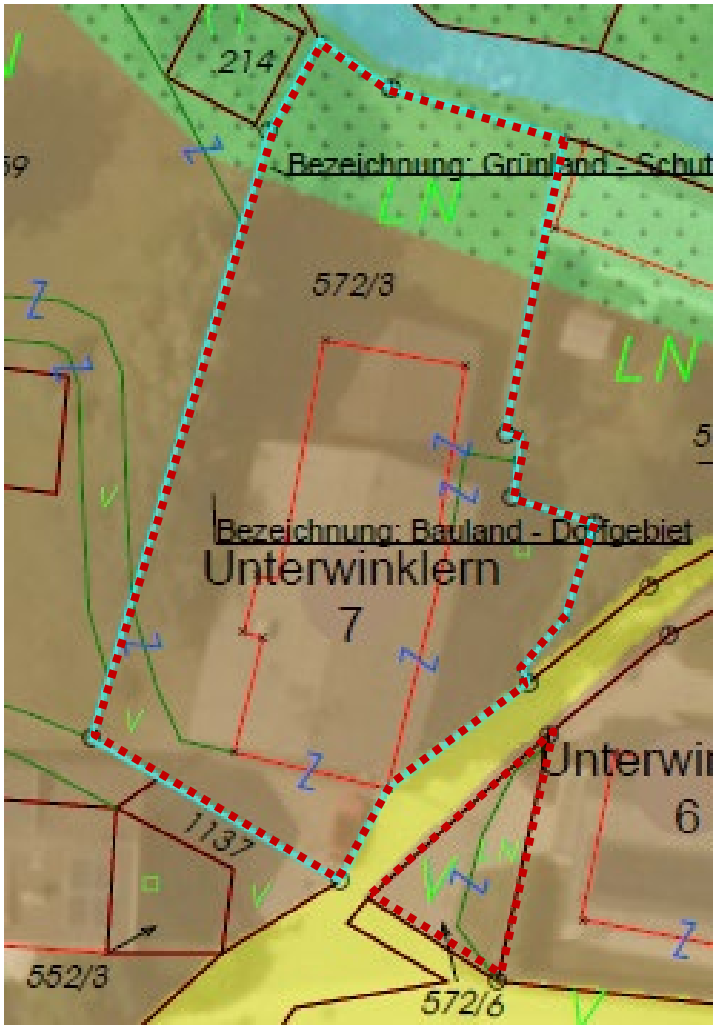
Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

Digitale Katastermappe (DKM)



Flächenwidmungsplan
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörther See



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan
Quelle: RIS – Kärntner Raumordnungsgesetz

Widmung:	Bauland – Dorfgebiet Grünland - Immissionsschutzstreifen
GFZ	0,6
Gesamtfläche:	882 m²

<u>Definition „Dorfgebiet“ gemäß Kärntner Raumordnungsgesetz § 17 Dorfgebiet:</u>

(1) Als Dorfgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe bestimmt sind, im Übrigen

1. für Wohngebäude, die nach Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung uä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser),

2. für Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen, und

	3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes oder dem Tourismus dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Gemeinschaftshäuser, Kirchen, Rüsthäuser, Gebäude für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie für die öffentliche Verwaltung, *und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.* *(2) Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung (Maistrocknungsanlagen uä.) sind im Dorfgebiet nur zulässig, wenn sie keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen. Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Z 1 sind im Dorfgebiet nicht zulässig.* **Definition „Schutzstreifen als Immissionsschutz" gemäß Körntner Raumordnungsgesetz § 27 (2) Zi 12** *12. Schutzstreifen als Immissionsschutz sowie zur Begrenzung der Folgen etwaiger schwerer Unfälle im Sinne des § 2 Z 12 K-SBG angemessene Sicherheitsabstände zwischen Sondergebieten für Seveso-Betriebe im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG und anderen Grundflächen im Bauland – mit Ausnahme von Sondergebieten für Seveso-Betriebe im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG, Gewerbe- und Industriegebieten – sowie Verkehrsflächen und im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, die jeweils erfahrungsgemäß häufig von Menschen frequentiert werden, und sonstigen im Grünland gesondert festgelegten Gebieten, für die aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen unter dem Gesichtspunkt des Umwelt- und Naturschutzes Nutzungsbeschränkungen bestehen (z. B. Nationalparkgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete und sonstige wasserwirtschaftliche Planungsgebiete und dergleichen);*
Nutzung der Liegenschaft	Die Liegenschaft wird gem. Befundaufnahme vor Ort gem. ihrer gegenständlichen Widmung zu Wohnzwecken verwendet. Zudem ist eine untergeordnete Nutzung als Lager evident.

Altlasten GIS

Quelle: altlasten.gv.at

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Die gegenständliche Liegenschaft ist (derzeit) nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

Anmerkungen zum Altlasten GIS

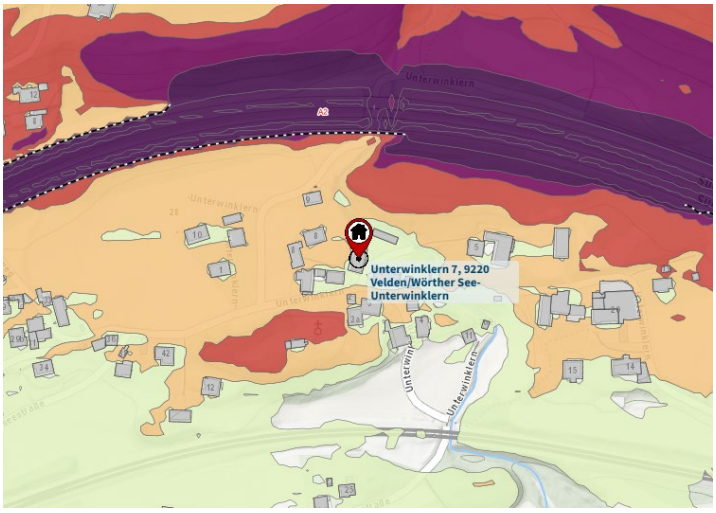
Quelle: Altlastensanierungsgesetz – ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr. 30/2024

Das Altlasten GIS ist eine digitale Datenbank, die Informationen zu Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten enthält. Diese wird von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt. Ziel ist die transparente Speicherung und Aufbereitung von Daten zu potenziellen Umweltrisiken und Kontaminationen. Auf der Webseite www.altlasten.gv.at werden Standorte veröffentlicht, bei denen eine erhebliche Kontamination oder ein Risiko vorliegen könnte. Dies umfasst auch deren Risikoabschätzungen und Prioritätenklassifizierungen.

Lärmkataster (Straßenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf www.laerminfo.at

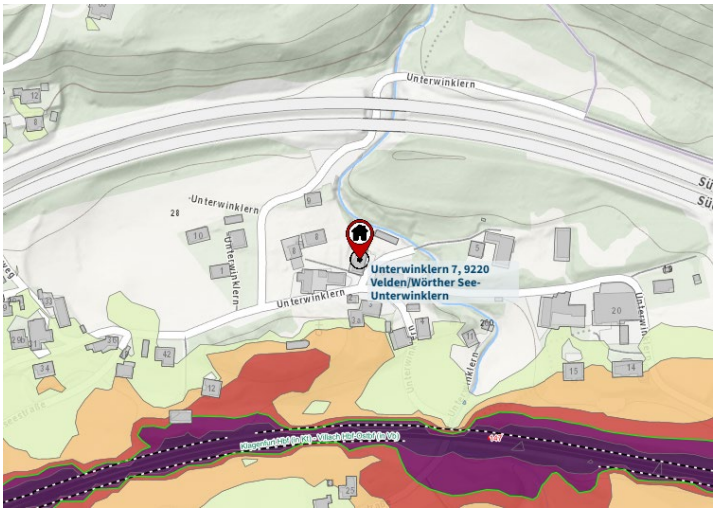
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Derzeit treten auf der Liegenschaft Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von 60 bis 65 dB auf.

Lärmkataster (Schienenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)
Quelle: „Lärminfo" auf www.laerminfo.at

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Derzeit treten auf der Liegenschaft keine Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf.

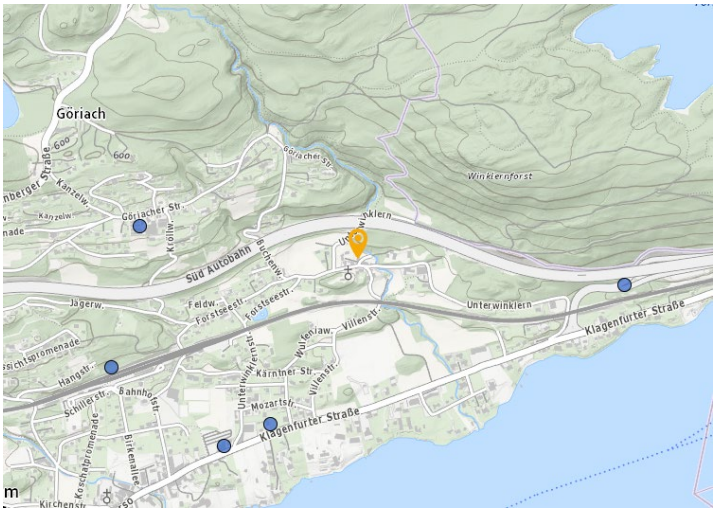
Lärmkataster (Flugverkehr)

Im gegenständlichen Fall nicht relevant / vorhanden.

Fazit zum Lärmkataster

Im gegenständlichen Fall ist von keiner Wertrelevanz auszugehen.

Mobilfunkkataster
Quelle: BMVIT – Senderkataster auf www.senderkataster.at



In unmittelbarer Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich keine Mobilfunksendeanlage.

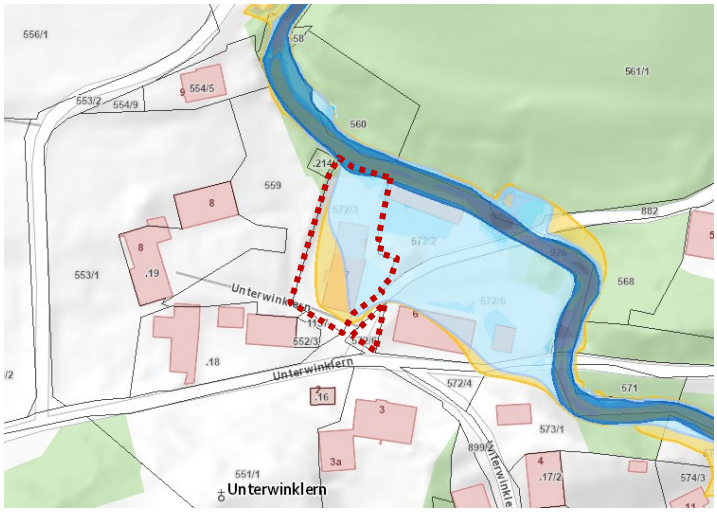
Mobilfunksendeanlagen verursachen grundsätzlich Immissionen in Form von Elektrosmog, also die Emission von physikalischen Kraftfeldern.

Anmerkungen zum Mobilfunkkataster[6]

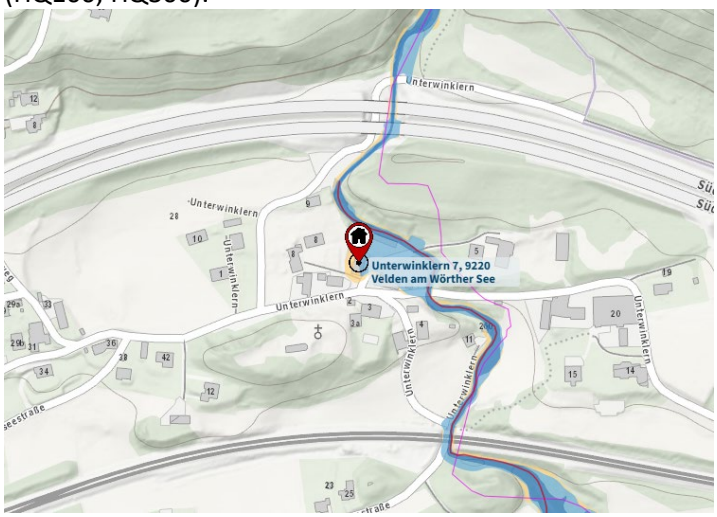
Im gegenständlichen Fall ist von keiner Relevanz für die Bewertung auszugehen.

[6] vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826

Naturgefahren (Hochwasser)
Quelle: HORA System auf www.hora.gv, KAGIS – GIS Land Kärnten

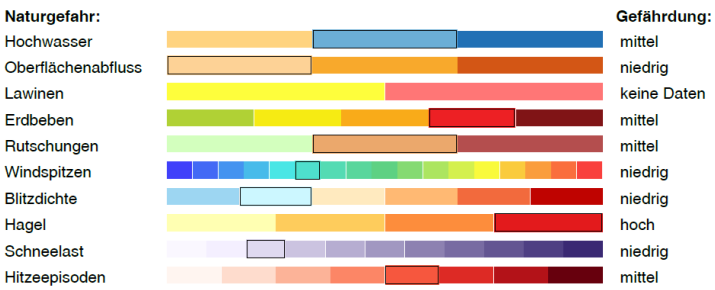


Gemäß des KAGIS – GIS Land Kärnten (Karten: „Anschlaglinien“, „Wassertiefen“) befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einer Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser (HQ100, HQ300).



Laut des elektronischen Auskunftssystems *„HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria“* des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft liegt die gegenständliche Liegenschaft ebenfalls in einer Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser (HQ100, HQ300).

HORA-Pass:



3.4 Technische und wirtschaftliche Gebäudebeschreibung

3.4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 40 ist mit einem in offener Bauweise massiv errichteten Mehrparteienwohnhaus bebaut. Es handelt sich um ein ehemaliges Hofgebäude, welches über die Jahre erweitert und ausgebaut wurde. Im Jahr 1965 erfolgt der Ausbau der Tenne und die Errichtung der Wohnungen im 1. Obergeschoß. Der Anbau, welcher nun als Lager genutzt wird, wurde Ende der 1960er Jahre bewilligt und errichtet. Im Jahr 1972 wurde ein Um- bzw. Ausbau durchgeführt und die Wohnungen im 2. Obergeschoß errichtet.

Das Gebäude weist derzeit drei oberirdische Geschoße auf, bestehend aus Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß, und ist nicht unterkellert. Gartenseitig befindet sich im Erdgeschoß ein Anbau, der als Lager dient.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den ostseitig situierten Hauseingang sowie innerhalb des Objektes über ein innenliegendes Stiegenhaus. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Das Objekt umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten, davon eine Wohneinheit im Erdgeschoß, zwei Wohneinheiten im 1. Obergeschoß sowie vier Wohneinheiten im 2. Obergeschoß. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

3.4.2 Fotodokumentation der Innenbereiche

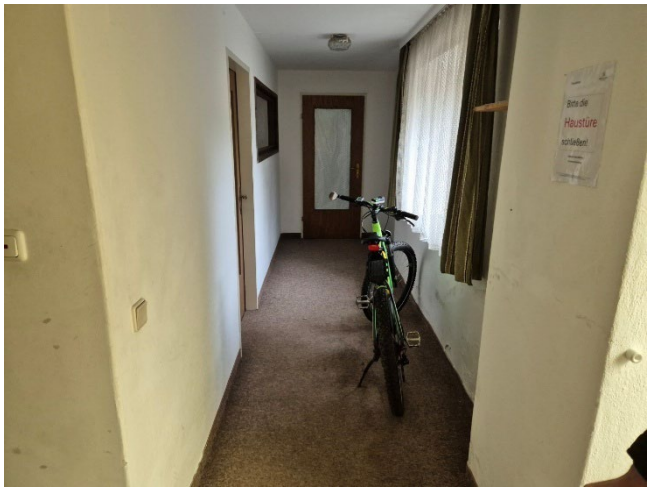


Abbildung: Gangbereich

Abbildung: Gangbereich, Treppe in das Obergeschoß

Abbildung: Haustechnik

Abbildung: Haustechnik

Abbildung: Lager im EG

Abbildung: Lager im EG

Fotodokumentation Top 01

Die nachstehend angeführten Fotos wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und stammen vom 05.06.2022.

Abbildung: Top 01 - Wohn-/Esszimmer

Abbildung: Top 01 - Wohn-/Esszimmer

Abbildung: Top 01 - Küche

Abbildung: Top 01 - Badezimmer

Abbildung: Top 01 - Zimmer

Abbildung: Top 1 - Wohnzimmer

Fotodokumentation Top 02

Die nachstehend angeführten Fotos wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und stammen vom 09.03.2023.

Abbildung: Top 02 - Zimmer

Abbildung: Top 02 - Zimmer

Abbildung: Top 02 - Balkon

Abbildung: Top 02 - Badezimmer

Fotodokumentation Top 03

Die nachstehend angeführten Fotos wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und stammen vom 26.02.2024.

Abbildung: Top 03 - Küche

Abbildung: Top 03 - Balkon

Abbildung: Top 03 - Wohnzimmer

Fotodokumentation Top 04

Die nachstehend angeführten Fotos wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und stammen vom 05.06.2022.

Abbildung: Top 04 - Wohnzimmer

Abbildung: Top 04 - Badezimmer

Abbildung: Top 04 - Küche

Fotodokumentation Top 06

Die nachstehend angeführten Fotos wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und stammen vom 29.04.2025.

Abbildung: Top 06 - Badezimmer

Abbildung: Top 06 - Küche

Abbildung: Top 06 - Küche

Abbildung: Top 06 - Bakon

Fotodokumentation Top 07

Die nachstehend angeführten Fotos wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und stammen vom 13.09.2024.

Abbildung: Top 07 - Wohnzimmer

Abbildung: Top 07 - Balkon

Abbildung: Top 07 – Bad / WC

Abbildung: Top 07 - Küche

3.4.3 Pläne

Bestandsplan Wohnhaus von der Fa. *baukreis ANTONITSCH GesmbH* vom 29.04.2025

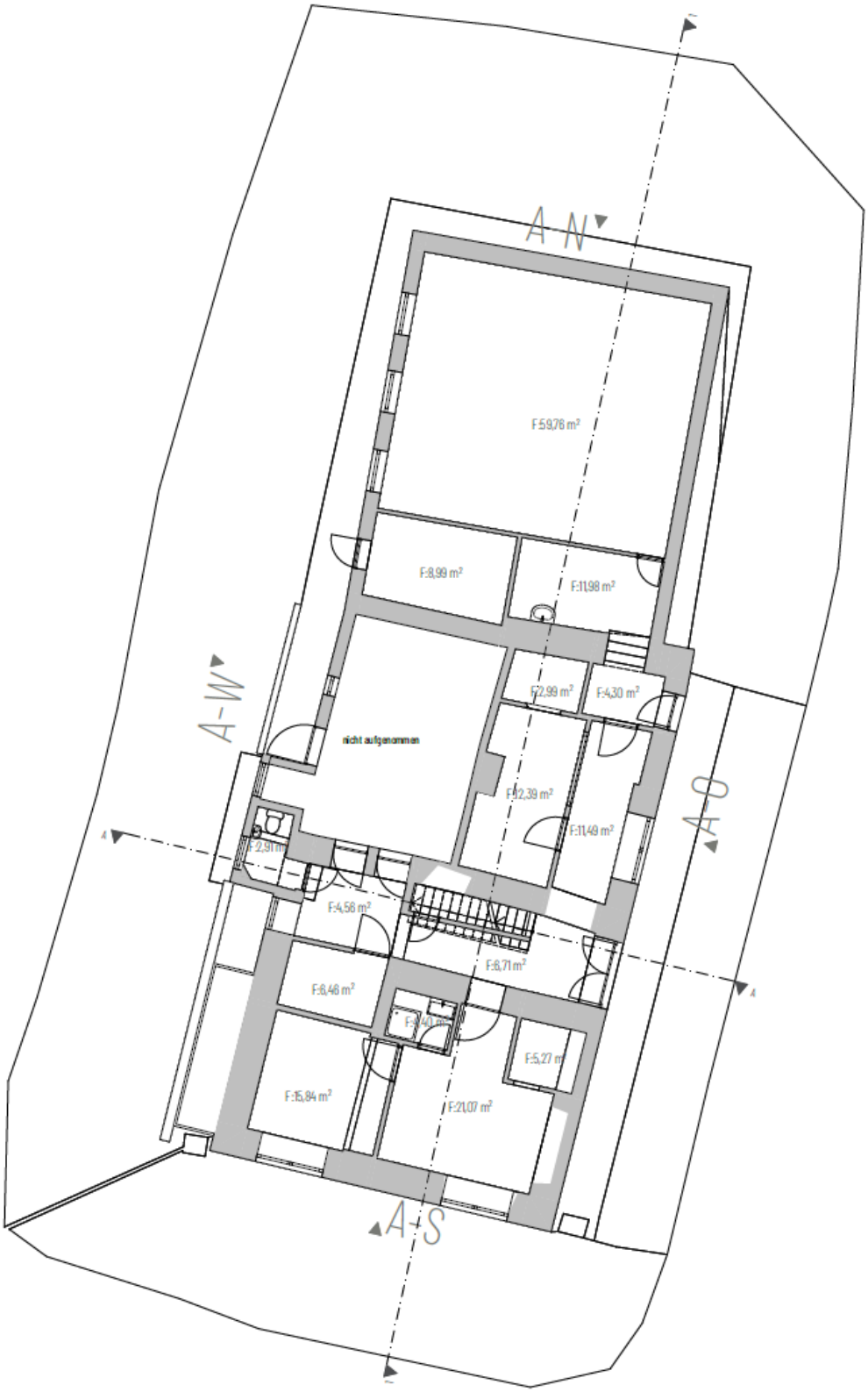


Abbildung: Erdgeschoss

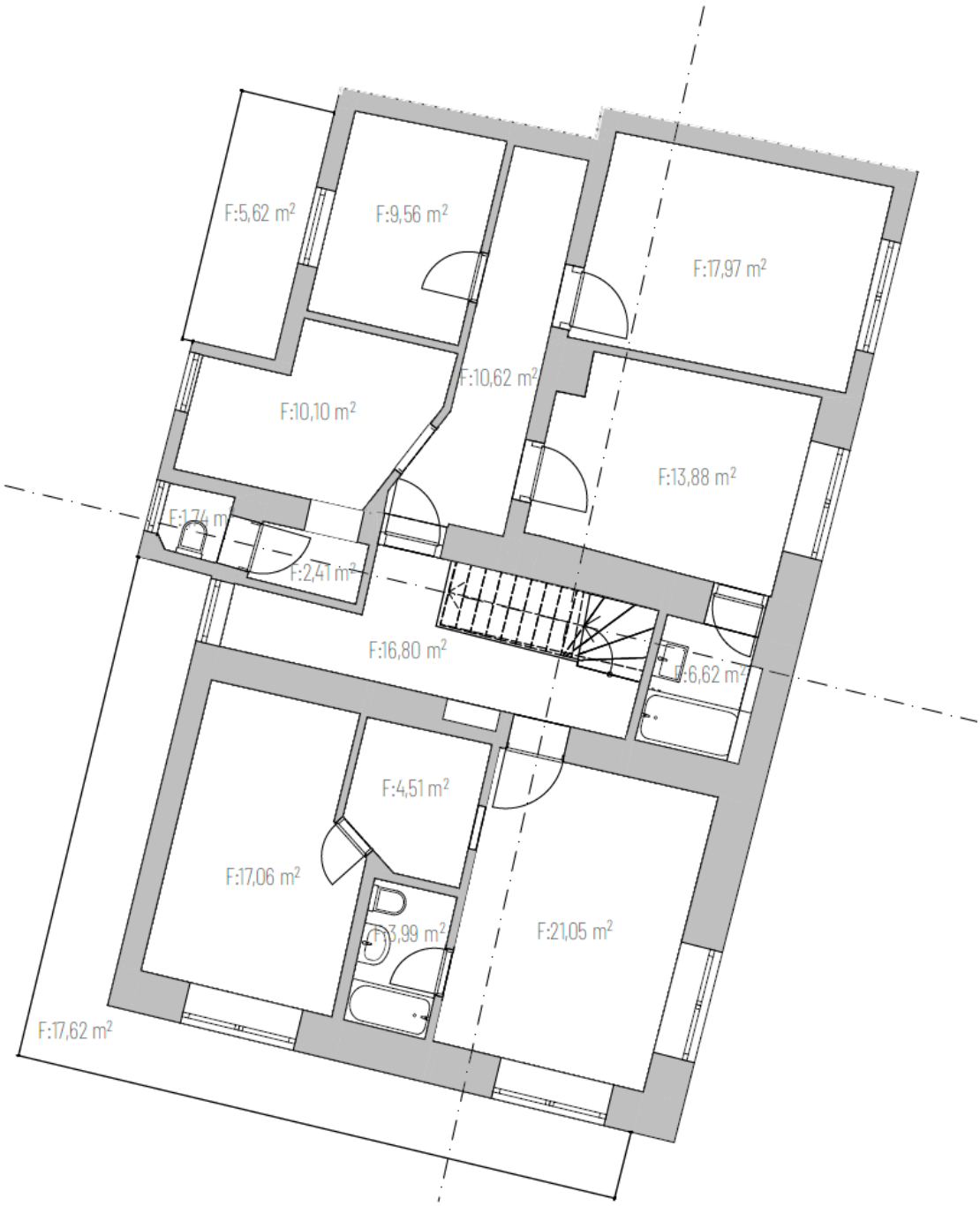


Abbildung: 1. Obergeschoß

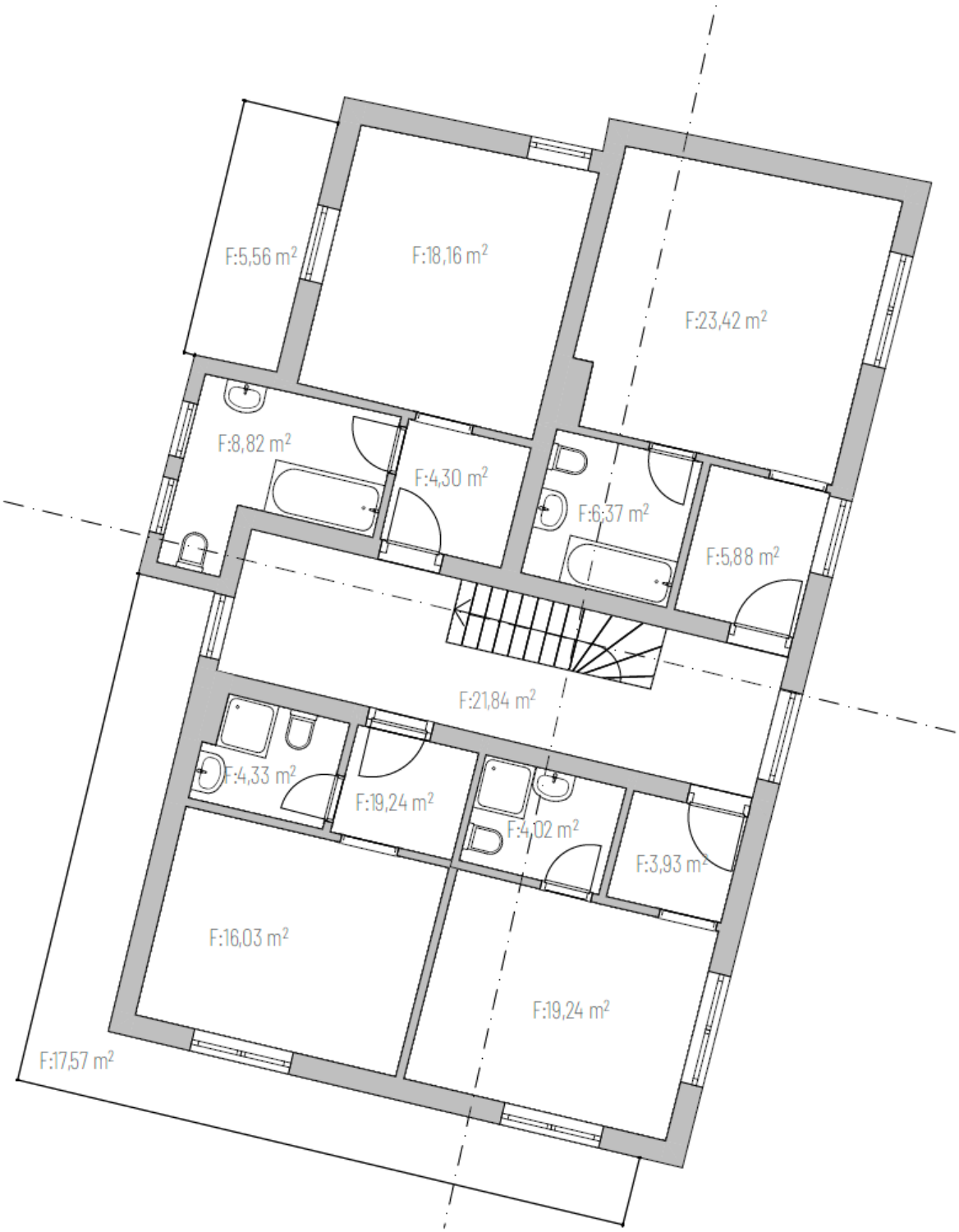
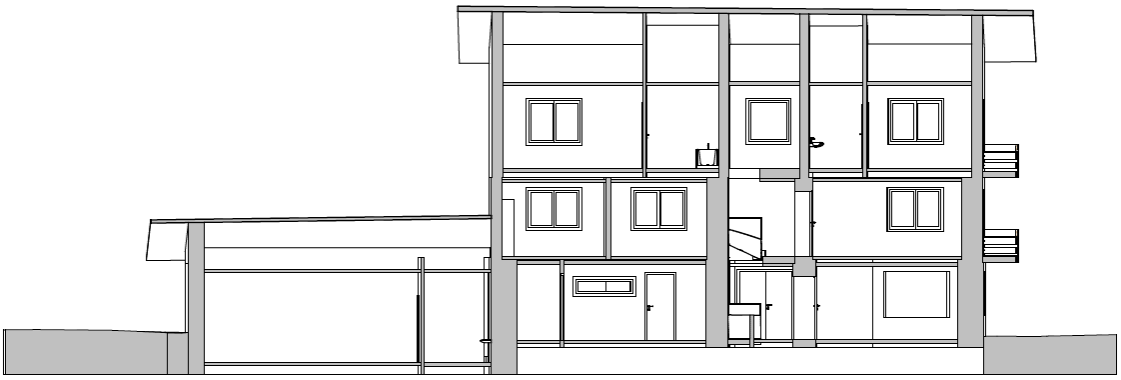


Abbildung: 2. Obergeschoß



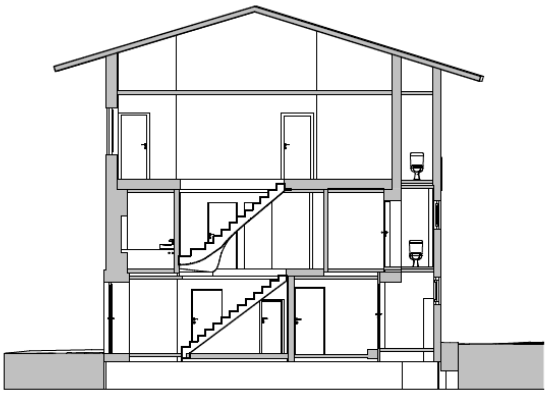


Abbildung: Schnitte

Abbildung: Ansichten

Lageplan aus der Einreichplanung 1972

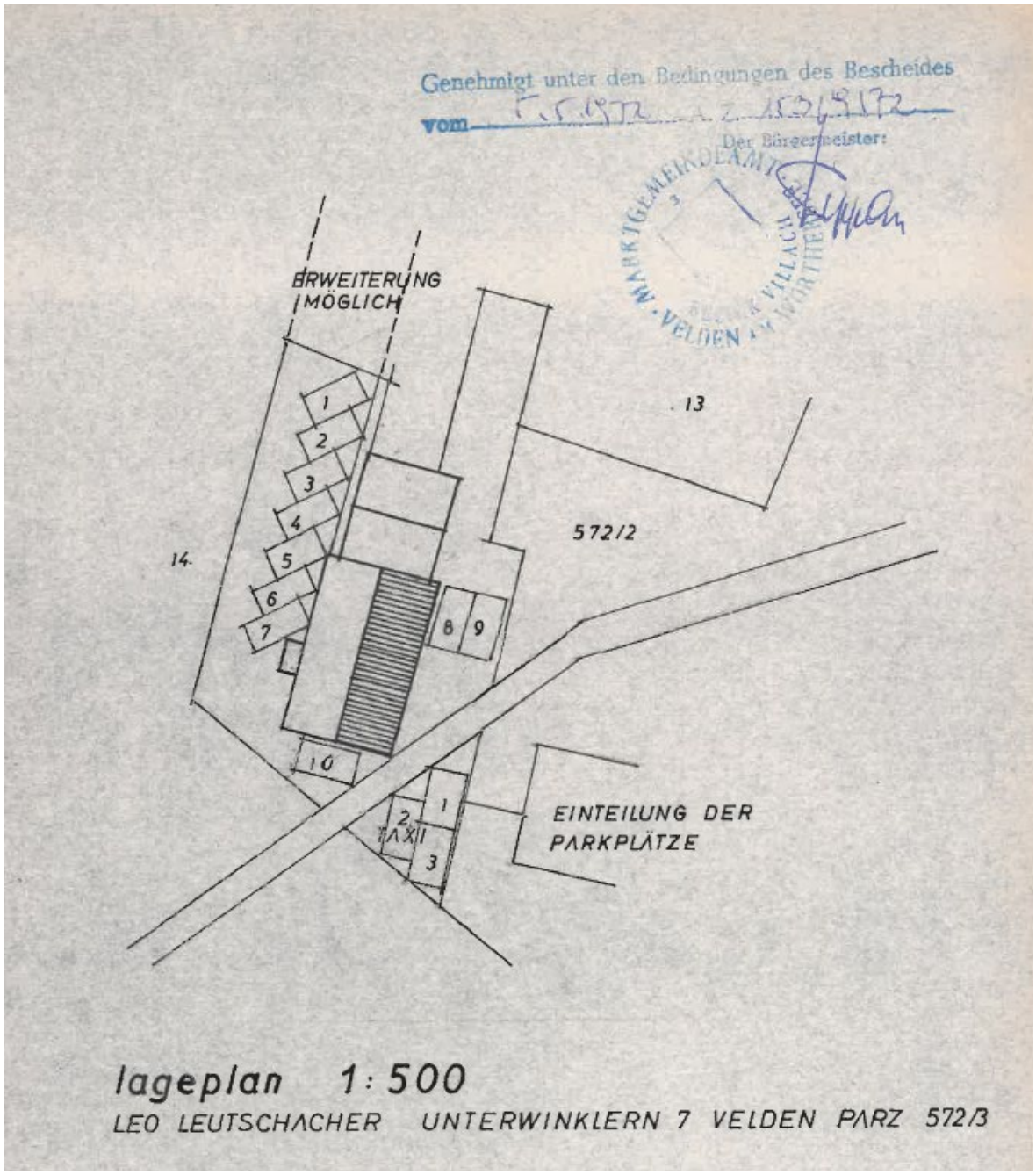


Abbildung: Lageplan aus der bewilligten Einreichplanung 1972

Es wird vom Sachverständigen angemerkt, dass gemäß vorliegender Baubewilligung insgesamt 10 KFZ-Stellplätze auf der gegenständlichen Liegenschaft bewilligt wurden. Im Zuge der Befundaufnahme vor Ort konnte jedoch festgestellt werden, dass diese nicht vollständig errichtet wurden. Die drei Stellplätze auf der EZ 40 (Stellplatz Nr. 1 - 3 lt Lageplan) stellen augenscheinlich Verkehrsfläche dar bzw. dienen als Zufahrt zur Garage des Nachbarobjektes. Ein Abstellen von Kraftfahrzeugen ist sohin defacto nicht möglich.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sowie der vorliegenden Zinsliste werden derzeit insgesamt 5 KFZ-Stellplätze vermietet. In der gegenständlichen Bewertung wird daher unter Berücksichtigung der Befundaufnahme vor Ort sowie der vorliegenden Unterlagen von effektiv maximal 5 nutz- und vermietbaren Stellplätzen auf der Liegenschaft EZ 40 ausgegangen.

3.4.4 Nutzflächen

Die Nutzflächen werden anhand der vom Eigentümer übermittelten Zinsliste vom Mai 2026 wie folgt dargestellt:

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus Mai 2026, 9220 Velden a.Wörthersee, Unterwinklern 7							
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Befristung	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
					NF (m²), Anzahl	Balkon	Gärten
EG	Top 01	vermietet	30.04.2031	Wohnung	28,59 m²		
1.OG	Top 02	vermietet	30.04.2031	Wohnung	54,31 m²		
1.OG	Top 03	vermietet	28.02.2027	Wohnung	34,94 m²		
1.OG	Top 04	vermietet	04.08.2028	Wohnung	25,00 m²		
2.OG	Top 05	vermietet	30.09.2026	Wohnung	27,22 m²		
2.OG	Top 06	vermietet	31.01.2028	Wohnung	19,62 m²		
2.OG	Top 07	vermietet	30.04.2031	Wohnung	19,50 m²		
-	Top 08 Lager	leerstehend		Lager	70,00 m²		
Nutzfläche Gesamt					**279,18 m²**	Anteil NF	**100,00%**
Nutzfläche Wohnungen					**209,18 m²**	Anteil NF	**74,93%**
Nutzfläche Lager					**70,00 m²**	Anteil NF	**25,07%**
Stellplätze					**5,00 Stk.**		

nicht relevant

Abbildung: Nutzflächenaufstellung (eigene Darstellung)

Gemäß Auskunft des Eigentümers bzw. dessen Hausverwaltung stimmen die in den vorliegenden Plänen ausgewiesenen Flächenangaben nicht mit den tatsächlich maßgeblichen Flächen überein. Für die Bewertung werden daher die Flächen gemäß Zinsliste herangezogen.

Die angegebenen Flächen (in m²) wurden der übermittelten Zinsliste 05/2026 entnommen und vom Gutachter auftragsgemäß nicht im Detail überprüft; sie gelten daher ohne Gewähr. Die Nutzfläche (NF) des Wohnhauses wird mit **ca. 279,18 m²** gemäß vorliegenden Grundlagen angegeben, wovon ca. 209,18 m² auf die Wohnungen und ca. 70,00 m² auf das Lager entfallen. Es wird derzeit für die Bewertung davon ausgegangen, dass **5 KFZ-Stellplätze** auf Eigengrund vorhanden sind. Als Bewertungsgrundlage wird die Nutzfläche herangezogen.

3.4.5 Ertragslage

Die Ertragslage der Wohnhausanlage wird aus der Mietzinsaufstellung aus 05/2026 des Eigentümers abgeleitet.

Gemäß Bauakt handelt es sich beim Bewertungsgegenstand um ein Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen welches nach dem 30.06.1953 um- und ausgebaut wurde. Es wird zudem davon ausgegangen, dass für die Errichtung keine Fördermittel in Anspruch genommen wurden. Ohne detaillierter rechtlicher Prüfung ist sohin davon auszugehen, dass das Wohnhaus dem **Teilanwendungsbereich** des MRG unterliegt und sohin der freier Mietzins begehrt werden kann.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Der durchschnittliche Hauptmietzins inkl. Küchenmiete pro m² Nutzfläche beträgt im IST **ca. € 12,52** (Bandbreite der IST Mietzinse von **ca. € 9,50 bis € 15,38 pro m² Nutzfläche** bezogen auf die Einzelwohnungen, wobei die Top 06 aufgrund der verrechneten Pauschalmiete nicht berücksichtigt wird).

Im letztpublizierten Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 werden für Wohnungen in Villach-Land mit einem brauchbaren Zustand (was im gegenständlichen Fall zutreffend ist) in guter bzw. sehr guter Lage folgende Werte angegeben:

Gute Lage

Hauptmietzins bis 50 m² Nutzfläche (brauchbar): € 7,90 pro m² Nutzfläche
Hauptmietzins über 50 m² Nutzfläche (brauchbar): € 7,10 pro m² Nutzfläche

Sehr gute Lage:

Hauptmietzins bis 50 m² Nutzfläche (brauchbar): € 9,22 pro m² Nutzfläche
Hauptmietzins über 50 m² Nutzfläche (brauchbar): € 8,60 pro m² Nutzfläche

Die Mietzinse für Wohnungen befinden sich somit über dem ortsüblichen Mietzinsniveau und ist die Ertragslage als overrented einzustufen. Gem. o.a. Bandbreite sowie den tatsächlich erzielten Erträgen wird der nachhaltige Hauptmietzins inkl. Küchenmiete mit **€ 10,00 pro m² NF p.m.** in der Bewertung angesetzt.

Für die im Erdgeschoss gelegene Wohnung Top 01, bei welcher sich die WC-Anlage derzeit außerhalb der Wohnung am Gang befindet, wird ein marktüblicher Abschlag von 25,00 % auf den angesetzten Mietwert als angemessen erachtet und beträgt dieser sohin **€ 7,50 pro m² NF** p.m. Zusätzlich werden für die erforderliche Adaptierung der Wohnung, insbesondere für die bauliche und technische Integration der WC-Anlage in den Wohnungsverband, pauschale Kosten in Höhe von **€ 15.000,--** wertmindernd berücksichtigt.

SOLL-Hauptmietzins für Lagerfläche

Für die Abstellräume und Lagerflächen wird ein HMZ von **€ 3,00/m² NF p.m.** vom SV als marktkonform festgelegt.

SOLL-Hauptmietzins für die Stellplätze im Freien

Für die Kfz-Abstellplätze werden die IST-Mieten in der Bewertung angesetzt.

Darstellung der Ertragslage (SOLL Mietzinse; Basis SOLL = 100 % Vermietungsgrad)

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus Mai 2026, 9220 Velden a.Wörthersee, Unterwinklern 7									
Geschoss, Art	Top	Nutzfläche	HMZ IST p.m.	HMZ ist €/p.m.	Küchenmiete	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl							
EG	Top 01	28,59 m²	335,00 €	11,72 €	36,00 €	371,00 €	12,98 €	7,50 €	214,43 €
1.OG	Top 02	54,31 m²	478,00 €	8,80 €	38,00 €	516,00 €	9,50 €	10,00 €	543,10 €
1.OG	Top 03	34,94 m²	393,58 €	11,26 €	36,25 €	429,83 €	12,30 €	10,00 €	349,40 €
1.OG	Top 04	25,00 m²	334,60 €	13,38 €	37,36 €	371,96 €	14,88 €	10,00 €	250,00 €
2.OG	Top 05	27,22 m²	273,56 €	10,05 €	0,00 €	273,56 €	10,05 €	10,00 €	272,20 €
2.OG	Top 06	19,62 m²	489,71 €	24,96 €	inkl.	489,71 €	24,96 €	10,00 €	196,20 €
2.OG	Top 07	19,50 m²	265,00 €	13,59 €	35,00 €	300,00 €	15,38 €	10,00 €	195,00 €
-	Top 08 Lager	70,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	3,00 €	210,00 €
Summe		**279,18 m²**	**2.569,45 €**		**182,61 €**	**2.752,06 €**			**2.230,33 €**
Abstellplätze		**5 Stk.**	**117,06 €**			**117,06 €**	23,41 €	23,41 €	**117,06 €**

Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)		**Gesamt**	**2.869,12 €**			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)			**34.429,44 €**			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)						**2.347,39 €**
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						**28.168,62 €**
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)	**Wohnungen**	**2.020,33 €**	**Lager**	**210,00 €**	**Stellplatz**	**117,06 €**
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)	**Wohnungen**	**24.243,90 €**	**Lager**	**2.520,00 €**	**Stellplatz**	**1.405,00 €**

Abbildung: HMZ SOLL (eigene Darstellung)

3.4.6 Baurecht, Genehmigungsstatus

Es liegen dem Auftragnehmer folgende Genehmigungen vor:

Baugenehmigungen und Bewilligungen			
GZ	Datum	Behörde / Ersteller	Bescheid / Dokument
-	-	Herrn Josef Zwick	Baubeschreibung für den Ausbau des 1. Stockes
GZ: 153-9/1965	26.04.1965	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Errichtung eines Ausbaues
-	-	-	Baubeschreibung für den Anbau an das Bestandsgebäude
GZ: 153/9/68	29.07.1968	Marktgemeinde Velden a. W	Abweisung zur Berufung bzgl. der errichteten Gastlokalitäten
GZ: 153/9-68	03.07.1968	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Errichtung einer Doppelgarage
GZ: 153/9/1969	10.01.1969	Marktgemeinde Velden a. W	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung des Wohnzubaus
GZ: 153/9/69	21.03.1969	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Errichtung eines Gastlokalzubaues
GZ: 153/9-72	05.05.1972	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Errichtung eines Um- bzw. Ausbaues des bestehenden Wohn- und Gasthauses
GZ: 153/9-27/73	03.08.1973	Marktgemeinde Velden a. W	Bauvollendungsmeldung des Um- und Ausbaues des bestehenden Wohn- und Gasthauses
GZ: 10-131-50/1987	13.05.1987	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Errichtung einer Stützmauer
GZ: 10-131-89/1988	29.04.1988	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Errichtung einer kombinierten Heinzungsanlage für feste Brennstoffe und Ölfeuerung
GZ: 10-131-68/1996	16.04.1996	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Änderung der Dachkonstruktion beim Zubau
GZ: 10/131/73/2023	08.09.2023	Abwasserverband Wörthersee West	Allgemeine Auflagen betreffend "Objektanschlussleitungen"
-	30.10.2023	ecotech Gebäuderechner	Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946
GZ: 10/131/73/2023	17.11.2025	Marktgemeinde Velden a. W	Baubewilligung für die Schaffung von 3 Kleinppartments (EG), sowie zur Errichtung eines neuen Abgangs zum tieferliegenden Appartment Nr. 2 und zur Errichtung einer Rampe inkl. Zugang zum Appartment 3
GZ: 10/131/73/2023	17.11.2025	Knauf KG	Brandschutz, Schallschutz, Technische Daten, Wandhöhen, Abstände Befestigungsmittel
GZ: KLVwG-321/3/2026	04.03.2026	Landesverwaltungsgericht Kärnten	Abweisung einer Beschwerde gegenüber der Baubewilligung zu GZ: 10/131/73/2023

Abbildung: Übersicht Baugenehmigungen und Bewilligungen

Im Zuge der Befundaufnahme ergaben sich augenscheinliche Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Baubestand und den vorliegenden Planunterlagen, denen jedoch keine wesentliche Bewertungsrelevanz beigemessen wird. Vom Sachverständigen wird eine Bestandsnachführung empfohlen und entsprechend in der Bewertung berücksichtigt.

Anmerkung des SV:

Es gibt derzeit eine rechtskräftige Baubewilligung für die Schaffung von 3 Kleinapartments im Erdgeschoss sowie zur Errichtung eines neuen Abgangs zum tieferliegenden Apartment Nr. 2 und zur Errichtung einer Rampe inkl. Zugang zum Apartment 3. Es wurde jedoch gemäß Befundaufnahme noch mit keinen baulichen Maßnahmen begonnen, weshalb in der Bewertung der IST-Zustand ohne neu geschaffenen Apartments bewertet wird. Die rechtskräftige Baubewilligung wird unter den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen mit einem **Zuschlag von 4,00 %** auf den vorläufigen Ertragswert berücksichtigt. Dies entspricht ca. dem Wert der für die Genehmigung anzunehmenden Kosten (Schätzung des SV).

Anmerkungen des Eigentümers zu GST-NR 572/2 (Östliches Nachbargrundstück):

Bei der Befundaufnahme wird seitens des Eigentümers angegeben, dass die angrenzende Nachbarbebauung auf GST-NR 572/2 einen Grenzüberbau darstellt. Eine Verifizierung dieser Angaben ist jedoch ohne vermessungstechnische Aufnahme nicht möglich. Die Vermessung wird daher vom SV empfohlen und ist bei einem tatsächlichen Grenzüberbau eine Nachbewertung vorzunehmen.

Abbildung: Eventueller Grenzüberbau

Abbildung: Eventueller Grenzüberbau

3.4.7 Bau- und Erhaltungszustand

Die baulichen Anlagen (Wohnhaus samt Lager) sind durch Um- und Ausbau Maßnahmen eines ehemaligen Wirtschafts-/Hofgebäudes Mitte der 1960er sowie Anfang der 1970er Jahre entstanden. Es wird von baulichen Anlagen ausgegangen, welche einen „durchschnittlichen" Erhaltungszustand aufweisen. Baumängel und daraus resultierende Bauschäden sind nicht bekannt. Es wird von einem partiellen Sanierungsbedarf der Allgemeinflächen sowie der Wohnung Top 01 im Erdgeschoss ausgegangen und entsprechende Kosten in der Bewertung berücksichtigt.

Zustandsbeurteilung nach *HEIDECK*[7]:

Zustand	Beschreibung	Note
Sehr gut	keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen neuwertigen Zustand gebracht	1
Gut	kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt, Sanierungen/ Verbesserungsmaßnahmen sind punktuell und teilweise individuell aus Nutzungsüberlegungen durchzuführen	2
Durchschnittlich	**seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Ver-besserungen durchgeführt**	**3**
Renovierungsbed.	renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurch-schnittlich stark abgenutzt	4
Unbrauchbar	nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig	5

3.4.8 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes wurde nicht vorgelegt. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennzahl werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

7 Vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 520

3.5 Abgabenrückstände

Gemäß Auskunft der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 06.05.2026 bestehen für die gegenständliche Liegenschaft keine offenen öffentlichen Abgabenrückstände (Grundsteuer).

Von der Finanzverwaltung (Abteilung Gebühren- und Beitragswesen) wurden am 07.05.2026 keine offenen Rückstände betreffend die Kanal- und Müllgebühren bekannt gegeben.

Aufgrund der erteilten Baubewilligung mit der GZ.: 10/131/73/2023 vom 17.11.2025 für die Schaffung von 3 Kleinapartments im EG und den Wegfall von 3 Stellplätzen wurde jedoch eine **Parkplatzausgleichsabgabe für 3 KFZ** im Sinne des §§ 13 und 14 Kärtner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetzes (K-PStG) in der Höhe von € 5.000,-- je KFZ-Stellplatz, sohin gesamt **€ 15.000,--** mit Erteilung der Baubewilligung vorgeschrieben. Diese wurde bis dato noch nicht beglichen und wird sohin in der Bewertung berücksichtigt.

Durch den Umbau des Erdgeschosses entstehen 3 Kleinappartements für touristische Zwecke, für die drei zusätzliche Stellplätze vorzusehen und nachzuweisen sind. Im Zuge der Bauverhandlung wurden **Einwendungen** durch den Anrainer Herrn Ing. Andreas Marko vorgebracht. Unter anderem wurde die Zufahrt zu den neuen, westseitig situierten **Parkplätzen** beanstandet, welche über das Grundstück 1137 KG Velden am Wörthersee erfolgt und es keine Zustimmung des Grundeigentümers gäbe.
Da es sich bei dem Vorhaben um einen Umbau des Erdgeschosses (Schaffung von drei Kleinappartementes) sowie eine Änderung der Verwendung in drei touristische Einheiten handelt, können für die erforderlichen Stellplätze die **§§ 13 und 14 Kärntner Parkaum- und Straßenaufsichtsgesetz (K-PStG)** angewendet werden, welche anhand folgender **Auflage** im Bescheid aufgenommen werden:

Für die Änderung des Gebäudes und die dadurch zusätzlich erforderlichen und nicht nachweisbaren **3 KFZ-Abstellplätze** ist eine **Parkplatzausgleichsabgabe** im Sinne der §§ 13 und 14 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz - K-PStG zu entrichten.

Abbildung: Auszug aus der Baubewilligung

Person: 2278, **SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH, Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien** Jahr: **2025 - 2026**
Objekt: 2, **Unterwinklern 7, 9220 Velden a. WS./Unterwinklern**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Müll Bereitstellungsgebühr	60,00	120,00	109,10	10,90	180,00	163,65	16,35			
3	Müllgebühr	269,00	663,00	602,73	60,27	932,00	847,28	84,72			
13	Wasserbezugsgebühr		468,22	425,65	42,57	468,22	425,65	42,57			
16	Zählermiete		13,40	12,18	1,22	13,40	12,18	1,22			
54	Kommissionsgebühren		111,00	111,00		111,00	111,00				
55	Verwaltungsabgaben		66,00	66,00		66,00	66,00				
56	Bundesgebühren		91,00	91,00		91,00	91,00				
85	Säumniszuschlag		6,58	6,58		6,58	6,58				
86	Mahngebühr		3,00	3,00		3,00	3,00				
206	Parkplatz-Ausgleichsabgabe		15.000,00	15.000,00					15.000,00	15.000,00	
Summe		**329,00**	**16.542,20**	**16.427,24**	**114,96**	**1.871,20**	**1.726,34**	**144,86**	**15.000,00**	**15.000,00**	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 10

Abbildung: Auszug aus dem aktuellen Kontoblatt für die Liegenschaft Unterwinklern 7, 9220 Velden a. Wörther See

Es wurde noch nicht mit dem Umbau begonnen und sohin noch **keine Bauabgabe** vorgeschrieben bzw. bezahlt. Die Kosten für den Baubewilligungsbescheid wurden vollständig entrichtet.

3.6 Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

4. Gutachten

4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 40 sowie EZ 1064, inneliegend in der KG 75318 Velden am Wörthersee (Wohnhaus samt Lager, Ertragsobjekt), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

Dazu normiert das LBG unter § 2:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. [8]

Der ermittelte Verkehrswert entspricht somit dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert. [9]

4.2 Methode der Wertermittlung

4.2.1 Allgemeines

In § 3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter § 3:

§ 3. (1) Für die Bewertung sind 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.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. [10]

---

[8] vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

[9] vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

[10] vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessenausgleich abstellen. [11]

4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert wird durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut vergleichbar sind z.B. (unbebaute) Grundstücke, weshalb das Verfahren u.a. zur Bodenwertermittlung herangezogen wird. [12]

Dazu normiert das LBG unter § 4:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren errechnet den Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer der zu bewertenden Sache.

Dazu normiert das LBG unter § 5:

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

(2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung

[11] vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140
[12] vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Gem. ÖNORM, Punkt 6.5.2. gibt es 2 Möglichkeiten den Ertragswert einer Liegenschaft zu ermitteln:

1. Durch Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlage (= Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten und abzüglich Bodenwertverzinsung) auf die Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des vollen Bodenwertes.

2. Durch Kapitalisierung des Reinertrages der Liegenschaft (= Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) auf die Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des auf die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwertes **(„verkürztes Verfahren“)**.

Begründung der Verfahrenswahl:

Auf Basis der durchgeführten Analyse unter Punkt 4.2.2 ist festzuhalten, dass eine projektmäßige Neuentwicklung der Liegenschaft derzeit nicht dem *highest and best use* entspricht. Zum Bewertungsstichtag erweist sich vielmehr die Beibehaltung der bestehenden Nutzung als Ertragsliegenschaft unter den gegebenen Rahmenbedingungen als die nachvollziehbare Verwertungsalternative. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das (verkürzte) Ertragswertverfahren sowie für die Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Allgemeines zur Bodenwertermittlung:

Da ein direkter Preisvergleich in der Regel aufgrund der Heterogenität der Vergleichsobjekte untereinander nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis mittels indirekten Preisvergleichs unter Anwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt.

Diese Abweichungsanalyse harmonisiert die Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich wesentlicher Vergleichsparameter. Diese Harmonisierung erfolgt gemäß Lehre entweder über Zu- und Abschläge, über Umrechnungskoeffizienten oder über lineare Regressionsanalysen.

Im gegenständlichen Fall konnten für Grundstücke mit der Widmung Bauland-Dorfgebiet keine ausreichend geeigneten und aktuellen Vergleichstransaktionen erhoben werden. Daher wurden Vergleichspreise von Grundstücken mit der Widmung Bauland-Wohngebiet herangezogen. Aus sachverständiger Sicht weisen die Widmungskategorien hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung

sowie der grundsätzlichen baulichen Nutzbarkeit eine weitgehende Vergleichbarkeit auf, wenngleich im Dorfgebiet zusätzlich bestimmte land- und forstwirtschaftliche bzw. dorfgebietstypische Nutzungen zulässig sind. Vor diesem Hintergrund wird die Heranziehung von Vergleichspreisen für Bauland-Wohngebiet im gegenständlichen Fall als sachgerecht und marktadäquat erachtet. Die Harmonisierung erfolgt dabei insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Abweichung der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Widmungsausprägungen und objektspezifischen Eigenschaften.

4.3.2 Vergleichspreise für die Bodenwertermittlung

Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Bodenwertermittlung sind: [13]

- eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften,
- die ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften mit der Bewertungsliegenschaft, die wertbestimmenden Merkmale müssen erfassbar sein,
- die zeitliche Nähe der verglichenen Verkaufstransaktionen zum Bewertungsstichtag der Bewertungsliegenschaft.

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene/vorhandene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Widmung/Bebaubarkeit, Verkehrsanbindung und -erschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend. Die Harmonisierung der erhobenen Kaufpreise erfolgt hier durch prozentuelle Auf- oder Abwertung anhand des Parameters *Zeitraum* (Wertanpassung der Vergleichspreise in Anlehnung an die Marktentwicklung). Ergebnis ist ein jeweils angepasster und korrigierter Vergleichspreis, der als Vergleichspreis zur Bodenwertermittlung dient.

Durch Auswertung der aktuellen Kaufpreissammlung in der Katastralgemeinde 75318 Velden am Wörthersee konnten die unten angeführten, als repräsentativ anerkannten Vergleichsliegenschaften mit Verkaufsvorgängen von Baulandgrundstücken (idR Bauland Wohngebiet) in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ermittelt werden. [14]

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Widmung	Preisharmonisierung	Preis neu/m² [€]	Anpassung (Zeit)[1]	Jahre / Faktor	Preis/m² [€]
1	75318	701	342	2023	14.10.2021	852,00	290.000	340,38	Kurgebiet		340,38	4,54	1,2265	417,48
2	75318	1478	2034	2022	09.12.2021	1.538,00	300.000	195,06	Kurgebiet / Immissionsschutzstreifen		195,06	4,39	1,2183	237,63
3	75318	1623	4862	2025	16.06.2025	1.139,00	340.000	298,51	Wohngebiet		298,51	0,87	1,0399	310,42
4	75318	1356	4862	2025	16.06.2025	1.068,00	310.000	290,26	Wohngebiet		290,26	0,87	1,0399	301,84
5	75318	1598	2832	2022	10.03.2022	6.014,00	1.390.000	231,13	Wohngebiet / 50% Grünland	30,0%	300,47	4,14	1,2047	361,96
6	75318	1448	3003	2022	21.12.2021	1.350,00	495.000	366,67	Wohngebiet		366,67	4,36	1,2166	446,10
7	75318	1704	7432	2025	03.04.2025	942,00	170.000	180,47	Wohngebiet		180,47	1,07	1,0493	189,36
8	75318	1433	41	2024	06.11.2023	700,00	120.000	171,43	Wohngebiet		171,43	2,48	1,1180	191,66

Bewertungsstichtag	29.04.2026

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden.
Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

arithmetisches Mittel	307,06 €

Ausreißertest:		
125%	(vom Mittelwert)	383,82 €
75%	(vom Mittelwert)	230,29 €

arithmetisches Mittel NEU	302,96 €
gerundet	300,00 €

[1]Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2022 bis 2026:
Baugrundstücke, Bezirk Villach-Land, gute bis sehr gute Lage

	Zeitraum	durchschnittliche Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	gewichteter Mittelwert p.a.
Preisentwicklung	2022-2023	21,99%	10,00%	4,62%
	2023-2024	15,32%	20,00%	
	2024-2025	-1,31%	30,00%	
	2025-2026	-0,63%	40,00%	
			100,00%	

Mittelwert gerundet	4,60%

Tabelle: Auszug aus den erhobenen Grundstückspreisen

[13] vgl. teilweise Seiser / Kainz (2011), S. 365

[14] Abfrage auf ImmonetZT www.immonetzt.at, eigene Recherche von Verkaufsvorgängen

Legende:	
KG	*Nummer der Katastralgemeinde, Kerngebiet*
EZ	*Einlagezahl*
GST	*Grundstück*
TZ	*Tagebuchzahl*
V-Datum	*Datum des Vertragsabschlusses (Verkaufsdatum)*

Tabelle: Legende zu den erhobenen Grundstückspreisen

Erläuterungen:

Marktentwicklung: Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Baulandliegenschaften in Anlehnung an die Daten des IPS von 2022 – 2026 zugrunde gelegt (Baulandliegenschaften im Bezirk Villach Land, gute bis sehr gute Lage). Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft" (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung").

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung (p *in % p.a., q=1+p*) und dem Zeitraum (*n*) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung (q^n) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum dargestellt. Der angegebene Wert von **4,60 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

Anmerkung zum Vergleichswert Nr. 5: Die Vergleichsliegenschaft eine Grundstücksfläche von ca. 6.014 m², wovon jedoch nur ca. 3.670 m² als Bauland und der Rest als Grünland gewidmet war. Unter Berücksichtigung einer Fläche von ca. 35,00 % des Grünlandes als baulandadäquate Fläche ergibt sich sohin eine überschlagsmäßige Baulandfläche von ca. 4.490 m². Bei einem Kaufpreis von € 13.900.000 entspricht dies sohin einem Kaufpreis von ca. € 309,5 pro m² GST-Fläche Bauland bzw. eine ungefähren Preiskorrektur von ca. 33 %. Der Kaufpreis wird sohin auf die Baulandfläche mit einem Faktor von ca. 30 % angepasst, da Teile der Grünlandflächen auch als Baulandadäquate Flächen einzustufen sind. Die Harmonisierung dient der besseren Vergleichbarkeit.

Der (vorläufige) angepasste und angemessene Bodenwert für die gegenständliche Liegenschaft wird mit gerundet **€ 300,-- pro m²** Grundstücksfläche (Bauland) ermittelt.

4.3.3 Ermittlung des Bodenwertes

Nachstehende Übersicht stellt die Widmungen der einzelnen Grundstücke dar:

Widmungsinformationen 9220 Velden a. Wörthersee, Unterwinklern 7

KG	EZ	GST-NR	Widmung	Fläche
KG 75318 Velden a. Wörthersee	EZ 1064	572/3	Bauland - Dorfgebiet	702 m²
		572/3	Grünland - Immissisionschutzstreifen	125 m²
	EZ 40	572/6	Bauland - Dorfgebiet	55 m²
Gesamtfläche				**882 m²**

Abbildung: Widmungsinformationen der Liegenschaft

Bodenwert EZ 1064 – GST-NR 572/3

Eine Teilfläche des GST-NR 572/3 ist als Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz gewidmet und ist hier ein entsprechender Abschlag vom Baulandpreis vorzunehmen.

Für die als Grünland gewidmete Teilfläche im Ausmaß von ca. 125 m² (lt. GIS Messung) wird vom Sachverständigen ein **Abschlag in Höhe von 50 %** des angesetzten Baulandwertes berücksichtigt

und beträgt der Bodenwert sohin ca. **€ 150,00 pro m² GST-Fläche**. Die Fläche grenzt zwar unmittelbar an die Baulandflächen an und ist funktional mit der übrigen Liegenschaft verbunden, allerdings aufgrund der Widmung als Immissionsschutzstreifen nicht bebaubar (sog. Baurandlage). Zudem weist dieser Bereich nach den örtlichen Gegebenheiten teilweise eine Böschung / einen Damm als Hochwasserschutzmaßnahmen auf, wodurch die Nutzbarkeit zusätzlich eingeschränkt ist.

Aus sachverständiger Sicht kommt der Fläche daher zwar ein baulandähnlicher Charakter zu, insbesondere aufgrund der Lage innerhalb der wirtschaftlichen Einheit der Liegenschaft, jedoch ist ein uneingeschränkter Ansatz zum vollen Baulandwert nicht marktadäquat. Andererseits wäre auch ein Ansatz auf reinem Grünlandniveau aufgrund der funktionalen Zuordnung und Mitnutzbarkeit nicht sachgerecht. Der vorgenommene Abschlag von 50 % wird daher als angemessen erachtet.

Abbildung: Böschung / Damm im Grünland

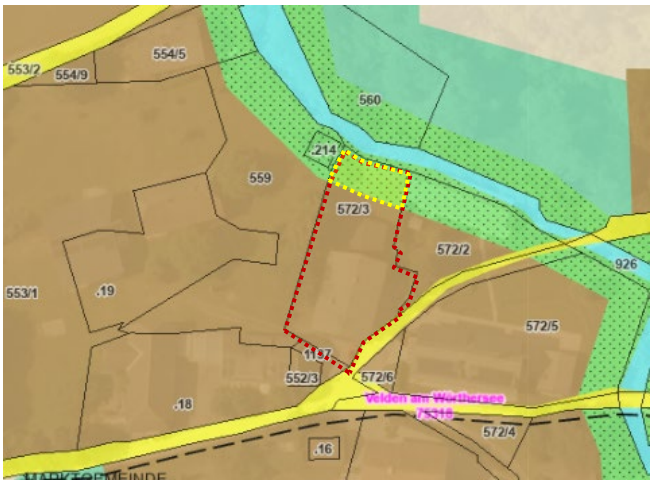


Abbildung: Widmung / Immissionschuztstreifne gelb markiert, GST-NR 572/3 rot markiert

Nachstehende Übersicht stellt die Widmungen sowie den Bodenwert der EZ 1064 dar:

EZ	Widmung	Fläche	Bodenwert €/m²	Bodenwert
EZ 1064	Dorfgebiet	702 m²	€ 300,00	€ 210.600,00
	Grünland	125 m²	€ 150,00	€ 18.750,00
			Bodenwert gesamt	**€ 229.350,00**

Abbildung: Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der (anzunehmend) bereits geleisteten grundstücksbezogenen Aufschließungskosten (ca. **€ 100,--** pro m² Nutzfläche für Abgaben und Infrastrukturbeiträge; *ca. 279,18 m² NF)* ergibt sich ein

Infrastrukturanteil (Aufschließungskosten) von **€ 27.918,--**

Bodenwert EZ 1064 somit **€ 257.268,--**

Bodenwert EZ 40 – GST-NR 572/6

Das GST-NR 572/6 wurde gemäß Befundaufnahme teilweise durch den Servitutsberechtigten befestigt bzw. gepflastert und dient augenscheinlich als Zufahrt zur Garage. Dabei wird ein entsprechendes Einvernehmen zwischen den beteiligten Parteien unterstellt. Aufgrund der bestehenden Servitut sowie auf der Liegenschaft befindlichen Leitungen (Kanal, Strom) liegt eine erhebliche Nutzungseinschränkung vor. Zudem ist die Fläche infolge ihrer geringen Größe, Konfiguration sowie tatsächlichen Nutzung wirtschaftlich nicht als Bauland, sondern vielmehr als Verkehrs- bzw. Nebenfläche einzustufen. Partiell kann dem Grundstück auch eine Arrondierungsfunktion für die Nachbarliegenschaft zukommen. Insgesamt erscheint aufgrund der Nutzung als Zufahrts- bzw. Verkehrsfläche, der unmittelbaren Lage an der öffentlichen Straße sowie der eingeschränkten selbstständigen Nutzbarkeit langfristig eine Bereinigung bzw. Zuführung zum öffentlichen Gut als die sachlich zweckmäßigste Lösung. Gemäß Erfahrung des Sachverständigen werden für derartige Gemeinbedarfs- bzw. Verkehrsflächen im Regelfall Abschläge in einer Bandbreite von rund **80 % bis 85 %** gegenüber dem regulären Baulandwert als marktüblich erachtet. Vom SV wird ein Abschlag in Höhe von 80,00 % als angemessen erachtet und beträgt der Bodenwert sohin **€ 60,00 pro m² GST-Fläche**.

Abbildung: Dienstbarkeitsfläche (GST-NR 572/6) blau markiert

Abbildung: Lageplan zu TZ 994/2021; Dienstbarkeitsfläche blau markiert

Bodenwert EZ 40 somit	55 m² x € 60,00	**€**	**3.300,--**

4.4 Ermittlung des Ertragswertes

4.4.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Hauptmietzinse, Pachtzinse, sonstige Erträge) aus der Liegenschaft.

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen: [15]

- Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung)
- Ausfallwagnis
- nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Erhaltungskosten sind jene jährlich anfallenden, gleichbleibenden Kosten, die in der Ertragswertberechnung eigentümerseitig auf ein fiktives Erhaltungskonto einbezahlt werden. Die Höhe der anfallenden Erhaltungskosten ist dabei von der Lage, Größe, Art der Nutzung, Beschaffenheit, Ausstattung, Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Anlagen abhängig. Qualitativ hochwertige Bauwerke erfordern einen geringeren, eine aufwändige Ausstattung einen höheren Erhaltungsaufwand. Objekte im Anwendungsbereich des DMG (Denkmalschutzgesetzes) erfordern idR einen höheren Erhaltungsaufwand.

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

- Mietzinsminderungen
- Uneinbringliche Zahlungsrückstände
- Rechtsverfolgung
- Kosten für die Aufhebung von Bestandverträgen
- Leerstandskosten (Mietzinsentgang und Kosten für umlagefähige Betriebskosten)
- Räumungskosten, Sanierungskosten nach Räumungen

Beeinflusst wird das Ausfallswagnis durch:

- Marktlage
- Mietwertfaktoren (Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, …)
- Konditionen des Vertrages (Laufzeiten des Vertrages, …)
- Bonität der Mieter

Nicht umlagefähige Betriebskosten stellen nur jenen Teil der Betriebskosten dar, die nicht vom Mieter getragen werden. Üblicherweise werden hier auf Eigentümerseite anfallende Verwaltungskosten berücksichtigt.

4.4.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art

[15] vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu begründen.[16]

Der Zinssatz wird im gegenständlichen Fall mit **3,50 %** aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 4.4.7 zur Bruttoanfangsrendite. Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes[17] für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute bis sehr gute Lage) in einer geringen Bandbreite plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird als „gut bis sehr gut" bezeichnet (Bandbreite ca.: 1,50 % – 4,50 %).

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5%	1,5 - 3,5%	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5%
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5%	4,5 - 6,5%	5,0 - 7,0%
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0%	3,5 - 6,0%	5,0 - 6,5%	5,5 - 7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5%	4,5 - 7,0%	5,0 - 8,0%	5,5 - 8,5%
Touristische Liegenschaft	4,5 - 7,0%	5,0 - 7,5%	5,5 - 8,0%	6,0 - 9,0%
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0%	4,5 - 6,5%	5,0 - 7,0%	6,0 - 8,0%
Gewerbliche Liegenschaft	4,0 - 7,0%	4,5 - 7,5%	5,5 - 8,5%	6,5 - 9,5%
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5%	5,0 - 8,0%	5,5 - 9,0%	6,5 - 10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5%			

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

Der aus dem Markt abgeleitete Zinssatz trägt der aktuellen Lage am örtlich-punktuellen Immobilienmarkt für Investmentimmobilien dieser Art (überwiegende Wohnraumnutzung) Rechnung und befindet sich dieser unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der örtlichen Gegebenheiten auch in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

4.4.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. [18]

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. [19]

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Hofgebäude, welches über mehrere Jahrzehnte sukzessive erweitert und ausgebaut wurde. Im Jahr 1965 erfolgte der Ausbau der Tenne sowie die Errichtung der Wohnungen im 1. Obergeschoß. Der nunmehr als Lager genutzte Anbau wurde Ende der 1960er Jahre bewilligt und errichtet. Im Jahr 1972 wurden weitere Um- bzw. Ausbaumaßnahmen durchgeführt und die Wohnungen im 2. Obergeschoß geschaffen.

[16] vgl. Stabentheiner (2005), S. 28, S. 48
[17] vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 2/2025
[18] vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27
[19] vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

Die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte (Wohn- und Geschäftshaus) in Massivbauweise kann mit ca. **60 - 80 Jahren** angenommen werden.[20]. Im gegenständlichen Fall wird die **Restnutzungsdauer** gem. Erfahrung des Sachverständigen und Befundaufnahme vor Ort mit ca. **35 Jahren** angenommen.

4.4.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

Ein etwaig festgestellter Reparatur- oder Fertigstellungsbedarf wird in der Regel mit dem durchschnittlich zu erwartenden Kostenaufwand berücksichtigt. Dabei wird üblicherweise auf Erfahrungswerte, ausgedrückt als Prozentsatz von den Gesamtherstellungskosten, zurückgegriffen. Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturbedarf werden somit mit durchschnittlichen Instandsetzungskosten bei der Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur[21] der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für Liegenschaften dieser Art über das gesamte Objekt festgelegt werden.

4.4.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß LBG ist

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

Es sind somit u.a. jene Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objektes wahrscheinlich erwirtschaftet werden können.

<u>Berechnungsmethodik des Ertragswertes:</u>

Es kommt im gegenständlichen Fall die (verkürzte) Ertragswertberechnung zur Anwendung. Diese Berechnung erfolgt nach der Formel:

$$EW = (RE \times V) + BW/q^n$$

EW ...	Ertragswert	q ...	Zinsfaktor 1+p
RE ...	Reinertrag	p ...	Liegenschaftszinssatz
RE x V ...	Ertragswert der baulichen Anlagen	n ...	Jahre (RND)
V ...	Vervielfältiger	BW/q^n ...	abgezinster Bodenwertanteil
BW ...	Bodenwert		

Der Term ***RE x V*** repräsentiert den Wertanteil der baulichen Anlagen, der Term $\boldsymbol{BW/q^n}$ drückt den Bodenwertanteil aus. Grundsätzlich gilt, dass der Bodenwertanteil bei Ertragswertermittlungen mit hohen Restnutzungsdauern vernachlässigt werden kann. Der Bodenwertanteil am Ertragswert ist der über die Restnutzungsdauer diskontierte Bodenwert. Der Einfluss aus der Diskontierung (= Abzinsung) verstärkt sich mit steigendem Diskontierungszinssatz.[22]

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

[20] vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 518f
[21] vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605
[22] vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

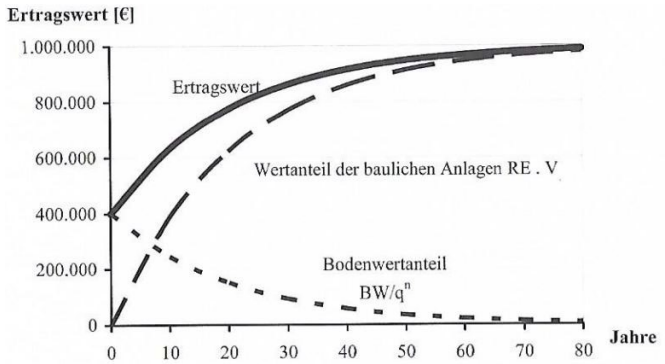


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil bei einer kurzen Restnutzungsdauer einen größeren Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert ausmacht und bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Der **Rohertrag** stellt die zu erzielenden Einnahmen aus Hauptmietzinsen (oder weiteren Nutzungsentgelten) dar. Vom Rohertrag sind die Erhaltungskosten, das Ausfallwagnis sowie der Verwaltungsaufwand des Eigentümers abzuziehen, um zum **Reinertrag** zu gelangen.

Die **Erhaltungskosten** werden mit folgenden Einzelwerten festgelegt [23]:

Pro m² Nutzfläche Wohnen p.a.	**€ 14,00**
Pro m² Nutzfläche Lager p.a.	**€ 3,00**
Pro Stellplatz im Freien p.a.	**€ 40,00**

Das **Ausfallwagnis** wird pauschal mit **4,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt.

Dem Eigentümer entstehen im gegenständlichen Fall nur geringe auf die Immobilie bezogene eigene Verwaltungskosten, da die Verwaltung bei derartigen Objekten üblicherweise von einer externen Hausverwaltung oder einem professionellen Assetmanagement, dass für die Gestionierung des gesamten Immobilienportfolios zuständig ist, übernommen wird. Für nicht umlagefähige Verwaltungskosten wird ein Wert von **2,00 %** des Rohertrages festgelegt.

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	***Nutzfläche in m² / Stück***	***Miete (HMZ) pro Einheit***	***Miete (HMZ)***	***Miete (HMZ) gesamt***
Bezeichnung		**p.m./m²/Stück**	**p.m.**	**p.a.**
Wohnen	209,18 m²	€ 9,66	€ 2.020,33	€ 24.243,90
Lager	70,00 m²	€ 3,00	€ 210,00	€ 2.520,00
Stellplätze im Freien	5 Stk.	€ 23,41	€ 117,06	€ 1.404,72
GESAMT	**279,18 m²**		**€ 2.347,39**	**€ 28.168,62**
Jahresrohertrag gerundet				€ 28.169,00
Bewirtschaftungskosten				
Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00	je m² Fläche p.a.		€ 2.928,52
Erhaltungskosten Lager	€ 3,00	je m² Fläche p.a.		€ 210,00
Erhaltungskosten Stellplätze im Freien	€ 40,00	je Stellplatz p.a.		€ 200,00
Ausfallwagnis PAU	4,00%	des Rohertrages		€ 1.126,74
abzüglich nicht überwälzbare eigene Verwaltungskosten	2,00%	des Rohertrages		€ 563,38
Summe der Bewirtschaftungskosten	17,85%			€ 5.028,64
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gerundet				**€ 23.140,00**

[23] vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 23.140,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

RE x V = € 23.140 x 20,00 =	€	462.800,--

RE ... Reinertrag
V ... Vervielfältiger, bei 3,50 % Liegenschaftszins und RND 35 Jahre ergibt sich V mit 20,00

Bodenwertanteil EZ 1064 – bebautes Grundstück

BW / q^n = 257.268,--/ ($1{,}0350^{35}$) =	€	77.180,--

Bodenwertanteil EZ 40 – unbebautes Grundstück (tlw. befestigt)

Bodenwert	€	3.300,--
Bodenwert gesamt sohin	**€**	**80.480,--**

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 539.980,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind die Kosten für die Adaptierung der Wohnung Top 01 sowie der Allgemeinflächen, die offene Parkplatzausgleichsabgabe für 3 KFZ sowie das Vorhandensein einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Schaffung von 3 Apartments im EG zu berücksichtigen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände	*Basis*	*Faktor, Kennzahl*	*Wert*
Rechtskräftige Baubewilligung für die Schaffung von 3 Appartments im EG	Vorl. Ertragswert	4,00%	€ 21.599
Kosten für Adaptierung Wohnung Top 01 und Allgemeinflächen		PAU	-€ 50.000
Parkplatzausgleichsabgabe für 3 KFZ	Gem. Auskunft Gemeinde		-€ 15.000
Summe			**-€ 43.401**

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	**€**	**496.579,--**

4.4.6 Ertragswert, Verkehrswert

Der Ertragswert der Liegenschaft beträgt:

€ 497.000,--

Es sind im Sinne der einschlägigen Bestimmungen keine weiteren Anpassungen vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert daher direkt abzuleiten.

Ertragswert = Verkehrswert	€	497.000,--

Der **Verkehrswert** zum Bewertungsstichtag beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

€ 497.000,--

4.4.7 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet. [24] Im gegenständlichen Fall werden die vorhandenen Küchen mietvermietet und sind bereits im Mietzins inkludiert.

4.4.8 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,67 %**.
Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **4,66%**.

Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 5,67 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objektes als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

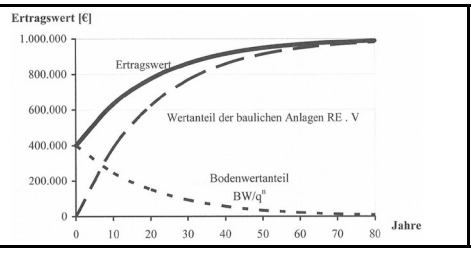
[24] vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.30

4.4.9 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Unterwinklern 7, 9220 Velden a. Wörthersee — EW= (RE x V) + BW / q^n

RE… Reinertrag der baulichen Anlagen
V… Vervielfältiger
RE x V… Ertragswert der baulichen Anlagen
BW… Bodenwert
q^n… Abzinsungsfaktor
BW / q^n… Bodenwertanteil

Zusammenhang von Wertanteil der baulichen Anlagen und Bodenwertanteil



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m² / Stück	Miete (HMZ) pro Einheit	Miete (HMZ)	Miete (HMZ) gesamt
Bezeichnung		**p.m./m²/Stück**	**p.m.**	**p.a.**
Wohnen	209,18 m²	€ 9,66	€ 2.020,33	€ 24.243,90
Lager	70,00 m²	€ 3,00	€ 210,00	€ 2.520,00
Stellplätze im Freien	5 Stk.	€ 23,41	€ 117,06	€ 1.404,72
GESAMT	**279,18 m²**		**€ 2.347,39**	**€ 28.168,62**
Jahresrohertrag gerundet				€ 28.169,00

Bewirtschaftungskosten			
Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00	je m² Fläche p.a.	€ 2.928,52
Erhaltungskosten Lager	€ 3,00	je m² Fläche p.a.	€ 210,00
Erhaltungskosten Stellplätze im Freien	€ 40,00	je Stellplatz p.a.	€ 200,00
Ausfallwagnis PAU	4,00%	des Rohertrages	€ 1.126,74
abzüglich nicht überwälzbare eigene Verwaltungskosten	2,00%	des Rohertrages	€ 563,38
Summe der Bewirtschaftungskosten	17,85%		€ 5.028,64
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gerundet			**€ 23.140,00**

Kapitalisierungsparameter	
Restnutzungsdauer in Jahren	**35**
Liegenschaftszinssatz gewichtet nach Assetklassen	**3,50%**
Faktor q	**1,0350**
Vervielfältiger	**20,00**

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen	**€ 462.800**

BW / q^n (Bodenwertanteil)

EZ 1064 - bebautes Grundstück	GST / NF Fläche	Wert pro m²	Bodenwert
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren, bewertete Bodenfläche)	827,00 m²	€ 277	€ 229.350
Aufschließungskosten	279,18 m²	€ 100	€ 27.918
Bodenwert inkl. Aufschließungskosten			**€ 257.268**
Abzinsungsfaktor 1/q^n			0,300000
Abgezinster Bodenwert			€ 77.180

Bodenwertanteil (BW / q^n) gerundet	**€ 77.180**

EZ 40 - unbebautes Grundstück	GST / NF Fläche	Wert pro m²	Bodenwert
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren, bewertete Bodenfläche)	55,00 m²	€ 60	€ 3.300

Bodenwert gesamt	**€ 80.480**

vorl. Ertragswert	**(RE x V) + BW / q^n**	**€ 539.980**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände	*Basis*	*Faktor, Kennzahl*	*Wert*
Rechtskräftige Baubewilligung für die Schaffung von 3 Appartments im EG	Vorl. Ertragswert	4,00%	€ 21.599
Kosten für Adaptierung Wohnung Top 01 und Allgemeinflächen		PAU	-€ 50.000
Parkplatzausgleichsabgabe für 3 KFZ	Gem. Auskunft Gemeinde		-€ 15.000
Summe			**-€ 43.401**

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	**€ 496.579**
Ertragswert = Verkehrswert	**€ 497.000**

Bruttoanfangsrendite	**5,67%**
Nettoanfangsrendite	**4,66%**
Verkehrswert/m² Nutzfläche inkl. Stellplätze	**€ 1.780**

5. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 40 und EZ 1064, inneliegend in der KG 75318 Velden am Wörthersee, BG Villach (= Liegenschaft), ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 497.000,--

davon EZ 1064 € 493.700,--

davon EZ 40 € 3.300,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, 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. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten sowie die Umsatzsteuer bzw. eine etwaige Vorsteuerkorrektur nicht berücksichtigt.

Graz, am 09.07.2026

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Bmstr. Dipl.-Ing.(FH) Christian Neuhold M.A.		**SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.** Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang.

6. Beilagen

6.1 Grundbuchauszug EZ 40

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee                EINLAGEZAHL    40
BEZIRKSGERICHT Villach

*******************************************************************************
Letzte TZ 1888/2026
Keuschnigkeusche
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   572/6     GST-Fläche               55
             Landw(10)                26
             Sonst(10)                29
Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************** A2 **************************************
   1  a Stand Anlegung des Grundbuches 10656/1986
          Stammsitzliegenschaft bezüglich 1/8 Anteilsrecht
          am Gemeinschaftsbesitz
          Agrargemeinschaft Ortschaft Unterwinklern EZ 80
   3  a gelöscht
************************************** B ***************************************
   6 ANTEIL: 1/1
     SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
     ADR: Winterleiten 22, Reichenfels   9463
      a 4561/2022 IM RANG 1574/2022 Kaufvertrag 2022-02-17 Eigentumsrecht
      b 1888/2026 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung
          am 2026-03-11
          (Handelsgericht Wien 2 S 36/26w)
************************************** C ***************************************
   2  a 994/2021
          DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art
          gem Pkt. 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-02-04
          auf Gst 572/6
          für Gst 572/5
   3  a 4561/2022 Pfandurkunde 2022-03-21
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 540.000,--
          für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
      c 4561/2022 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1064 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 5
          EZ 40 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 3

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

*******************************************************************************
```

Grundbuch 30.04.2026 08:25:32

Seite 1 von 1

6.2 Grundbuchauszug EZ 1064

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee EINLAGEZAHL 1064
BEZIRKSGERICHT Villach

****
Letzte TZ 1888/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
572/3		GST-Fläche	*	827	
		Bauf.(10)		219	
		Bauf.(20)		103	
		Landw(10)		430	
		Sonst(10)		75	Unterwinklern 7

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
6 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Marc-Aurel-Straße 4/16, Wien 1010
a 4561/2022 IM RANG 1574/2022 Kaufvertrag 2022-02-17 Eigentumsrecht
c 1888/2026 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung
am 2026-03-11
(Handelsgericht Wien 2 S 36/26w)
********** C **********
5 a 4561/2022 Pfandurkunde 2022-03-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 540.000,--
für Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
c 4561/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1064 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 5
EZ 40 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 3

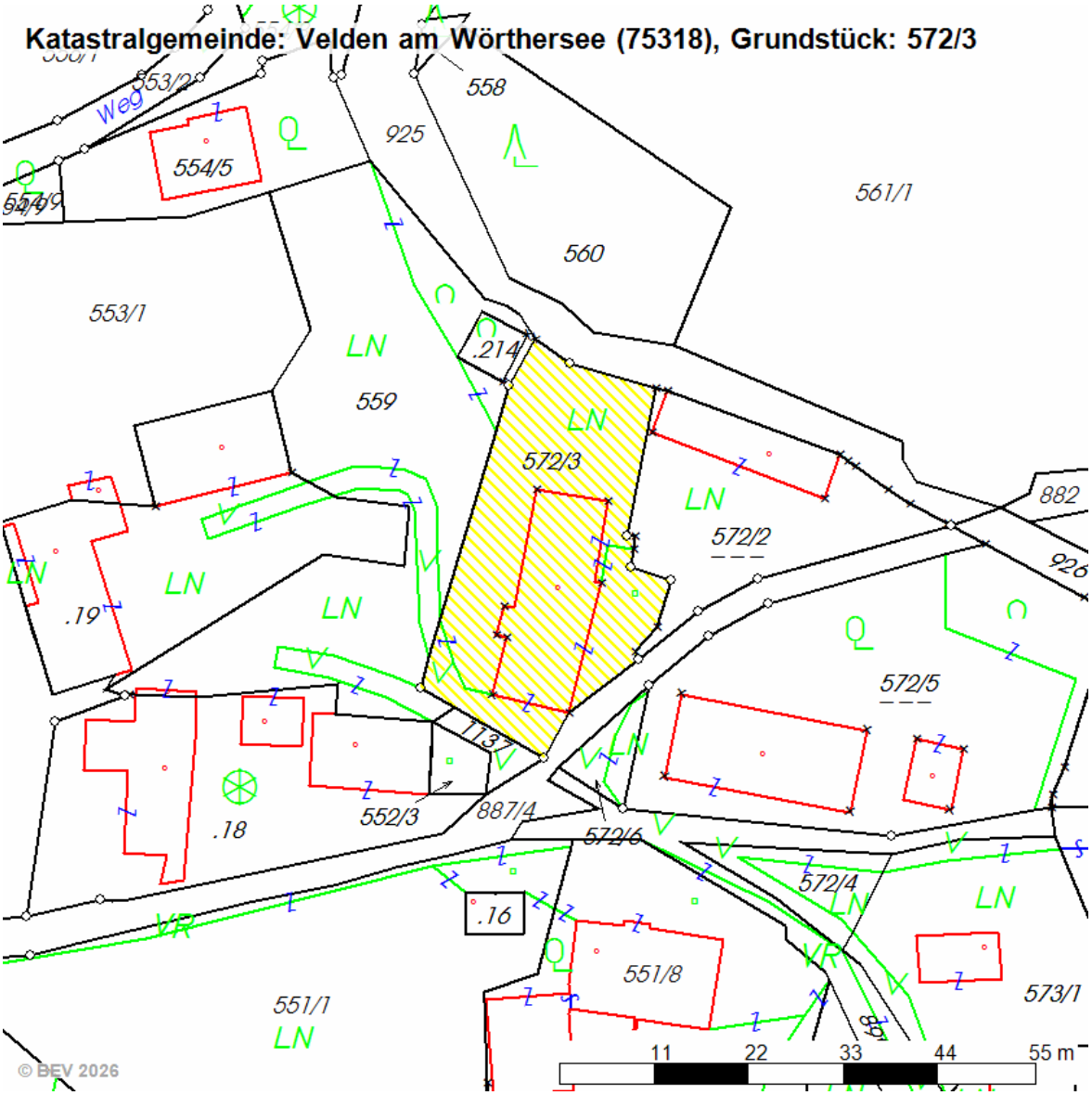
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

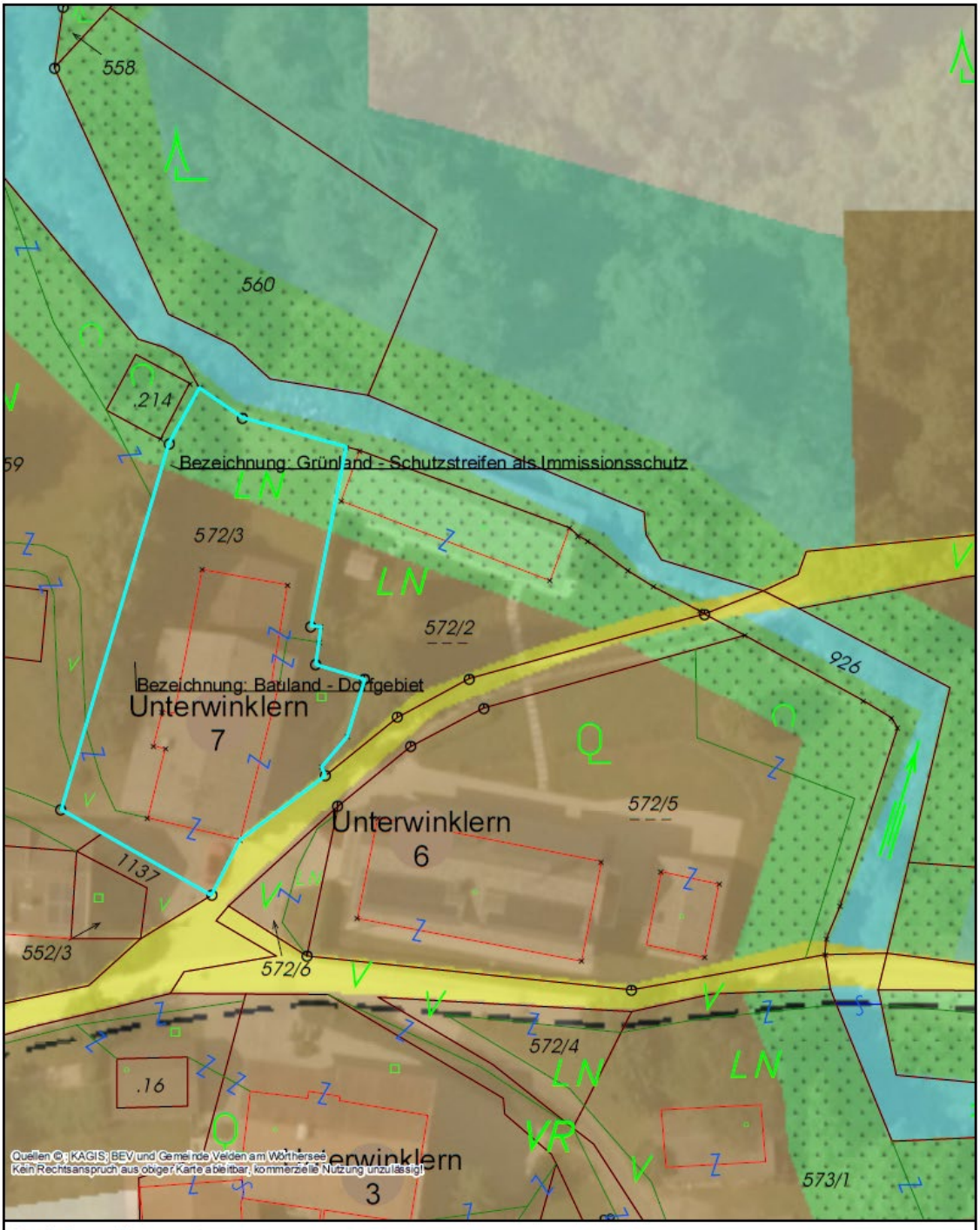
Grundbuch 30.04.2026 08:24:45

Seite 1 von 1

6.3 Digitale Katastermappe



6.4 Flächenwidmungsplan



Geoinformationssystem

Marktgemeinde Velden am WS. Seecorso 2 9220 Velden		Plotdatum: 27.04.2026 Erstellt durch: Velden Maßstab (im Original): 1:500
HINWEIS: Kein Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ableitbar! *Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!*		0 5 10 20 Meter

WebOFFICE – GEOdaten powered by PSC Public Software und Consulting

7. Literaturverzeichnis

Bammer, Otto / **Brunner,** Christian (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Wien – New York.

Bauer, Friedrich (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012

Bienert, Sven / **Funk,** Margret (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

Bienert, Sven / **Wagner,** Klaus (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.

BKI Baukosten Gebäude (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.

Bobka, Gabriele, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

Böhm, Werner / **Eckharter,** Manfred / **Hauswirth,** Karl / **Heindl,** Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Wien

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.

Bundesgesetz, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.

Bundesgesetz, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)

Burgstaller, Alfred / **Deixler-Hübner,** Astrid (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Wien.

Dirnbacher, Wolfgang (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Wien.

Dirnbacher, Wolfgang (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Wien.

Eberhardt, Stephan / **Klaubetz,** Jürgen (2016): Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Linde Verlag, Wien.

Eisenberger, Georg / **Hödl,** Elisabeth (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Wien.

Frank, Peter / **Fischer,** Werner / **Teschinegg,** Andrea / **Skalicki,** Simone (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.

Gartner, Herbert (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Wien.

Gartner, Herbert (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Wien.

Hackl-Miheljak, Judith / **Holzapfel,** Anton / **Kohlmaier,** Katharina (2004): Der Liegenschaftskauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

Hausmann, Till / **Vonkilch,** Andreas (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Wien-New York.

Hauswurz, Hans / **Prader,** Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Wien

Illeditz, Alexander / **Illeditz-Rohr,** Karin (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Wien.

Immobilienpreisspiegel der WKO (2022-2026): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Kainz, Franz (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

Kleiber, Wolfgang / **Simon,** Jürgen (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 8., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

Knittl, Carl / **Holzapfel,** Anton (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Wien.

Koepf, Hans (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

Krammer, Harald / **Schiller,** Jürgen / **Schmidt,** Alexander / **Tanczos,** Alfred (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Wien

Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Lang, Veronika / **Klinger,** Michael (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Wien.

LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

Pfnür, Andreas (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3: Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

Renner, Ulrich / **Sohni,** Michael (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

Riccabona, Christof (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Hauptverband der Sachverständigen (2023): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

Schiller, Jürgen (1999): LBG. In: **Burgstaller,** Alfred / **Deixler-Hübner,** Astrid (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Wien.

Schiller, Jürgen (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013:** Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

Seiser, Franz Josef / **Kainz,** Franz (2011): Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Seiser, Franz Josef / **Kainz,** Franz (2020): Die Nutzungsdauer, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Der Sachverständige, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 02/2025) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

Simon, Jürgen / **Kleiber,** Wolfgang / **Joeris,** Dagmar / **Simon,** Thore (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

Stabentheiner, Johannes (Hrsg.) (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Strafella, Georg / **Karauschek,** Erich René (2014): Der Mietzins. Linde Verlag, Wien.

Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: http://www.statistik.at

Tanczos, Alfred (2012): Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Wien.

Thunshirn, Roman / **Podovsovnik,** Franz / **Arsenijevic,** Aleksandra (2013): Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Wien.

8. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)

Anhang ./A Genehmigte Einreichplanung 3 Kleinapartments
Anhang ./B Rechtliche Auskunft zur Agrargemeinschaft