

Liegenschaftsbewertung



Insolvenz der AK Sonnendorf GmbH
des Landesgericht Leoben, 18 S 95/25h - 9

Adresse: Keutschacher Straße 90
9220 Velden am Wörthersee

Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf
Gst.-Nr. .150, 594/2

Anteil:	KFZ Abstellplatz Top 29:	313/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 32:	313/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 33:	313/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 39:	313/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 40:	445/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 41:	313/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 43:	345/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 44:	345/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 45:	345/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 46:	345/180.702 Miteigentumsanteile
	KFZ Abstellplatz Top 47:	345/180.702 Miteigentumsanteile
	der AK Sonnendorf GmbH	

Bewertungsstichtag: 24. Februar 2026

Verkehrswerte (unbelastet, gerundet): auf Seiten 46 bis 51

Inhaltsverzeichnis

1.) ALLGEMEINES.....	4
1.1.) Auftraggeber	4
1.2.) Bewertungsstichtag	4
1.3.) Auftrag / Zweck des Gutachtens	4
1.4.) Befundaufnahme	4
1.5.) Bewertungsgrundlagen	5
1.5.1.) Erhobene Unterlagen	5
1.5.2.) Beigestellte Unterlagen	5
1.5.3.) Bewertungsgrundlagen	5
1.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen	6
2.) BEFUND	9
2.1.) Grundbuchsdaten vom 27. November 2025	9
2.2.) Gutsbestand	13
2.3.) Eigentum	13
2.4.) Rechte und Lasten	14
2.5.) Grundstück / Liegenschaft	15
2.5.1.) Makrolage	15
2.5.2.) Mikrolage	16
2.5.3.) Standort	17
2.5.3.1.) Tabellarische Auflistung	17
2.5.3.2.) Topographie	18
2.5.3.3.) Zufahrt	18
2.5.3.4.) Versorgungsleitungen	18
2.5.3.5.) Raumordnung	19
2.5.3.6.) Bodenmechanik und Baustatik	19
2.5.3.7.) Kontaminierung	20
2.5.3.8.) Naturgefahren	21
2.5.3.9.) Lärm	21
2.6.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekt	22
2.6.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens	22
2.6.2.) Technische Beschreibung	23
2.6.2.1.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 29	23
2.6.2.2.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 32	23
2.6.2.3.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 33	23
2.6.2.4.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 39	23
2.6.2.5.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 40	24
2.6.2.6.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 41	24
2.6.2.7.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 43	24
2.6.2.8.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 44	24

2.6.2.9.)	Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 45	25
2.6.2.10.)	Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 46	25
2.6.2.11.)	Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 47	25
2.6.3.)	Bauzustand	25
2.6.4.)	Pläne	26
2.6.4.1.)	KFZ-Abstellplatz Top 29, Top 32, Top 33, Top 39, Top 40, Top 41, Top 43, Top 44, Top 45, Top 46 und Top 47	26
2.6.5.)	Nutzwertgutachten	27
2.7.)	Nettonutzflächen Parkplätze	28
3.)	GUTACHTEN	29
3.1.)	Verfahren	29
3.2.)	Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentumsobjekten	30
3.3.)	Bodenwert	30
3.4.)	Bauwert / Sachwert	31
3.5.)	Wertermittlung	32
3.5.1.)	Bodenwert	32
3.5.2.)	Berechnung anteiliger Bodenwert für KFZ-Abstellplatz Top 29, Top 32, Top 33, Top 39, Top 40, Top 41, Top 43, Top 44, Top 45, Top 46 und Top 47	44
3.5.3.)	Baufortschrittberechnung	45
3.5.4.)	Sachwertberechnung	45
4.)	VERKEHRSWERT	46
5.)	Beilagen	52
5.1.)	Fotodokumentation	52

1.) ALLGEMEINES

1.1.) Auftraggeber

Das gegenständliche Bewertungsgutachten wurde von **Mag. Peter Haslinger, Rechtsanwalt, Krottendorfergasse 4, 8700 Leoben**, als **Insolvenzverwalter** nach der **Insolvenz der AK Sonnendorf GmbH, FN 521626y, Dürnstein 29, 9323 Neumarkt in der Steiermark**, Akt des Landesgericht Leoben, **18 S 95/25h - 9**, in Auftrag gegeben.

1.2.) Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der **24. Februar 2026**, vereinbart.

1.3.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes der 3.735/180.702 Miteigentumsanteile der Insolvenz der AK Sonnendorf GmbH, FN 521626y, Dürnstein 29, 9323 Neumarkt in der Steiermark, an der Liegenschaft „EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Gst.-Nr. .150 und 594/2“, womit Wohnungseigentum an diversen Wohnungseigentumsobjekten verbunden ist**, unter der Adresse „**Keutschacher Straße 90, Parkflächen, 9220 Velden am Wörthersee**“.

Sollte sich nach Erstellung des Gutachtens erweisen, dass entgegen der Auftragserteilung wesentliche Veränderungen eingetreten sind oder wesentliche Grundlagen einer Ergänzung bedürfen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen, so bleibt eine kostenpflichtige Ergänzung des Gutachtens ausdrücklich vorbehalten.

1.4.) Befundaufnahme

Die Befundaufnahme hat am **24. Februar 2026** stattgefunden und wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen **Rainer Pertl** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

- 1) Mag. Peter Haslinger, Insolvenzverwalter
- 2) SV Rainer Pertl, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, VESTA Baugutachter GmbH

1.5.) Bewertungsgrundlagen

1.5.1.) Erhobene Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 27. November 2025
- Erhebungen im Geo-informationssystem des Bundeslandes Kärnten
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen Lärm (www.laerminfo.at) und Naturgefahren (www.hora.gv.at)
- Erhebungen von Baugrundpreisen nach Vergleichswerten (immonetZT)

1.5.2.) Beigestellte Unterlagen

- Gutachten zur Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum, Baumeister DI Klaus Huber, vom 29. November 2024
- Planunterlagen

1.5.3.) Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 24. Februar 2026
- erhobene und beigestellte Unterlagen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und Zugehörigen Außenanlagen i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 – Beiblatt 1 i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Der Wert der Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, (Seiser und Kainz, 1. Auflage, 2011)
- Die Nutzungsdauer (Seiser & Seiser, 1. Auflage 2020)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

1.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen

Einheitswert

Dem Sachverständigen liegt kein Einheitswert vor und ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

Prüfung der Kontamination der Liegenschaft - Altlasten

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der Ausführungen des Auftraggebers erfolgte und keine Untersuchung des Erdreiches durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände wäre ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu bestellen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war.

Für die Bewertung wird von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit der Liegenschaft ausgegangen.

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich kein Aufmaß der Liegenschaft durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung gestellten bzw. ausgehobenen Plänen berechnet.

Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- und Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Bauliche Untersuchung / Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionsfähigkeit von Anlagen

Es wurde lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile / Gebäudeteile wurde nicht durchgeführt und war nicht beauftragt.

Die Funktionalität der E- und Wasserinstallationen, des Heizsystems, sowie anderer technischer Einrichtungen wurden nicht überprüft, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Umsatzsteuer

Sämtliche im Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Beträge sind Bruttobeträge in Euro, somit inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Rechte und Lasten

Gemäß § 9 Abs. 2 Liegenschaftswertungsgesetz (LBG) sind als allgemeine Erfordernisse eines Gutachtens Rechte und Lasten, wenn sie mit der zu bewertenden Liegenschaft verbunden sind, anzugeben und zu begründen, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen. Etwaige Vorteile des Berechtigten bzw. Nachteile für die Belastenden sind gem. § 10 Abs. 5 LBG zu beschreiben und deren Dauer abzugeben. Eine Bewertung kann nur insofern unterbleiben, als von Seiten des Auftraggebers darauf verzichtet wird.

Das C-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen (dinglichen) Belastungen, wie z.B. Reallasten, persönliche oder dingliche Dienstbarkeiten, Bestandrechte bzw. Vor- und Wiederkaufrechte.

Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Bedarf an der Bewertung der im Grundbuch einverlebten Rechte und Lasten kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Genauigkeitserfordernis – Hinweispflicht nach ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehenden Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Der Auftraggeber ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen eingehend geprüft. Er haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde. Dies gilt ebenso für die Statik des Hauses. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformationen

Der gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz. Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtertätigkeit als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlich Verantwortlicher sind/ist jeweils der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht, die jeweilige Behörde, der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie die Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des fertigenden Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens – sei es zum Teile oder zur Gänze – darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

2.) BEFUND

2.1.) Grundbuchsdaten vom 27. November 2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75301 Augsdorf EINLAGEZAHL 143
BEZIRKSGERICHT Villach

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: AK Sonnendorf GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8295/2025

Andritz-Grund

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 8680/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.150	GST-Fläche	304	
	Bauf.(10)	226	
	Bauf.(20)	78	Keutschacher Straße 90a
594/2	GST-Fläche	5166	
	Bauf.(10)	158	
	Bauf.(20)	512	
	Landw(10)	1036	
	Gärten(10)	2627	
	Wald(10)	697	
	Sonst(10)	136	Keutschacher Straße 90c
			Keutschacher Straße 90d
			Keutschacher Straße 90e
			Keutschacher Straße 90
			Keutschacher Straße 90b
	GESAMTFLÄCHE	5470	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 11155/1989 Kaufvertrag 1988-11-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 590
(TF 1) aus EZ 46, Einbeziehung in Gst 594/1
11 a 1108/2016 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller
Art an Gst 594/8 für Gst 594/2
13 a 6647/2025 7082/2025 Verwalter der Liegenschaft
Mag. Sarah Fuchsberger geb 1981-12-06, Rain 16, 9130 Poggersdorf-Rain
(Hausverwaltung)
b gelöscht

***** B *****

12 ANTEIL: 8309/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)

- ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 754/2024 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 754/2024 Wohnungseigentum an Haus C Wohnung Top 7
(3), Garten 12
c gelöscht
- 13 ANTEIL: 9049/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 754/2024 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 754/2024 Wohnungseigentum an Haus C Wohnung Top 8
(4), Garten 11
c gelöscht
- 14 ANTEIL: 12414/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 754/2024 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 754/2024 Wohnungseigentum an Haus D Wohnung Top 9
(1), Garten 5
c gelöscht
- 15 ANTEIL: 5795/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an Haus D Wohnung Top 10a
(2a), Garten 13
c gelöscht
- 17 ANTEIL: 12569/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 754/2024 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 754/2024 Wohnungseigentum an Haus E Wohnung Top 11
(1), Garten 6
c gelöscht
- 41 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 29
(P5)
c gelöscht
- 44 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 32
(P8)
c gelöscht
- 45 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 33
(P9)
c gelöscht
- 52 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 39

(P15) c gelöscht
53 ANTEIL: 445/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 40 (P16) c gelöscht
54 ANTEIL: 313/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 41 (P17) c gelöscht
56 ANTEIL: 345/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 43 (P19) c gelöscht
57 ANTEIL: 345/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 44 (P20) c gelöscht
58 ANTEIL: 345/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 45 (P21) c gelöscht
59 ANTEIL: 345/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 46 (P22) c gelöscht
60 ANTEIL: 345/180702 AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y) ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323 a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 47 (P23) c gelöscht

***** C *****

- 5 auf Anteil B-LNR 12 bis 15 17 41 44 45 52 53 54 56 bis 60
a 4932/2016 Pfandurkunde 2016-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Volksbank Obersteiermark e.Gen. (FN 62740s)
b gelöscht
- 6 auf Anteil B-LNR 12 bis 15 17 41 44 45 52 53 54 56 bis 60
a 3496/2017 Pfandurkunde 2017-04-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
b gelöscht
7 auf Anteil B-LNR 12 bis 15 17 41 44 45 52 53 54 56 bis 60
a 266/2020 Pfandurkunde 2020-01-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
23 a 8994/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus D - Top 10A (Top 2a),
KFZ-Abstellplatz 41 - PP 17 für Ünal Karahan
geb 1978-07-13, Christine Guggenberger geb 1980-02-29
29 auf Anteil B-LNR 5 bis 19 33 40 bis 50 52 bis 60
a 626/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 58/24 x)
30 auf Anteil B-LNR 12 bis 17 53 54
b 5237/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Klage wg EUR
44.853,87 s.A. (19 Cg 69/25a, LG-Leoben)
c 7867/2025 IM RANG 5237/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19
Cg 69/25a, LG-Leoben)
31 auf Anteil B-LNR 12 bis 17 53 54
c 5237/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Klage wg EUR
44.853,87 s.A. (19 Cg 69/25a, LG-Leoben)
d 7867/2025 IM RANG 5237/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19
Cg 69/25a, LG-Leoben)
32 auf Anteil B-LNR 12 bis 17 53 54
b 5237/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Klage wg EUR
44.853,87 s.A. (19 Cg 69/25a, LG-Leoben)
c 7867/2025 IM RANG 5237/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19
Cg 69/25a, LG-Leoben)
33 auf Anteil B-LNR 12 bis 17 53 54
b 5237/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Klage wg EUR
44.853,87 s.A. (19 Cg 69/25a, LG-Leoben)
c 7867/2025 IM RANG 5237/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19
Cg 69/25a, LG-Leoben)
34 auf Anteil B-LNR 12 bis 17 53 54
b 5237/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Klage wg EUR
44.853,87 s.A. (19 Cg 69/25a, LG-Leoben)
c 7867/2025 IM RANG 5237/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19
Cg 69/25a, LG-Leoben)
45 auf Anteil B-LNR 5 bis 19 33 40 bis 50 52 bis 60
a 1513/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 112/25i)
48 auf Anteil B-LNR 12 bis 17 53 54
b 5237/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Klage wg EUR
44.853,87 s.A. (19 Cg 69/25a, LG-Leoben)
c 7867/2025 IM RANG 5237/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19
Cg 69/25a, LG-Leoben)
50 a 6647/2025 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
gem Pkt. 8.3. Wohnungseigentumsvertrag 2025-04-18

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

Grundbuch

27.11.2025 08:43:47

2.2.) Gutsbestand

Die zur Bewertung stehenden Grundstücke .150 und 594/2 der EZ 143, KG 75301 Augsdorf, sind nicht im Grenzkataster erfasst.

Die im Grundbuchsauszug eingetragene Fläche stammt aus dem Grundsteuernkataster und bieten keinen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Vermessungsurkunden sind nicht vorhanden, daher sind die Angaben über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen und es besteht kein Rechtsschutz.

Die im Grundbuchsauzug vom 27. November 2025 ausgewiesene Grundstücksfläche von **5.470 m²** wird der Bewertung zugrunde gelegt.

2.3.) Eigentum

In der **EZ 143, KG 75301 Augsdorf**, ist zu B-LNr.: 41, 44, 45, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59 und 60 die Miteigentumsrechte für

- 41 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 29
(P5)
c gelöscht
- 44 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 32
(P8)
c gelöscht
- 45 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 33
(P9)
c gelöscht
- 52 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 39

(P15)
c gelöscht

53 ANTEIL: 445/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 40
(P16)
c gelöscht

54 ANTEIL: 313/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 41
(P17)
c gelöscht

56 ANTEIL: 345/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 43
(P19)
c gelöscht

57 ANTEIL: 345/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 44
(P20)
c gelöscht

58 ANTEIL: 345/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 45
(P21)
c gelöscht

59 ANTEIL: 345/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 46
(P22)
c gelöscht

60 ANTEIL: 345/180702
AK Sonnendorf GmbH (FN 521626y)
ADR: Dürnstein 29, Neumarkt in der Steiermark 9323
a 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Kaufvertrag 2025-03-25 Eigentumsrecht
b 6647/2025 IM RANG 8652/2020 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Top 47
(P23)
c gelöscht

***** ☐ *****

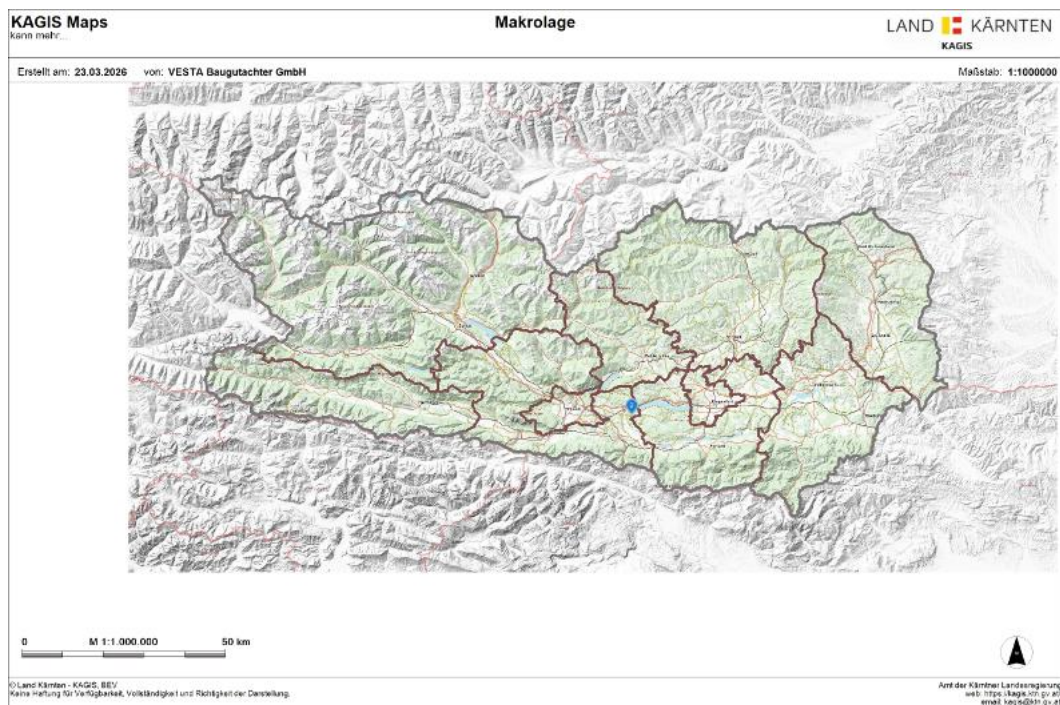
einverleibt.

2.4.) Rechte und Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft ist zu dem Bewertungsstichtag mit Dienstbarkeiten im C-Blatt belastet, die Bewertung erfolgt lastenfrei.

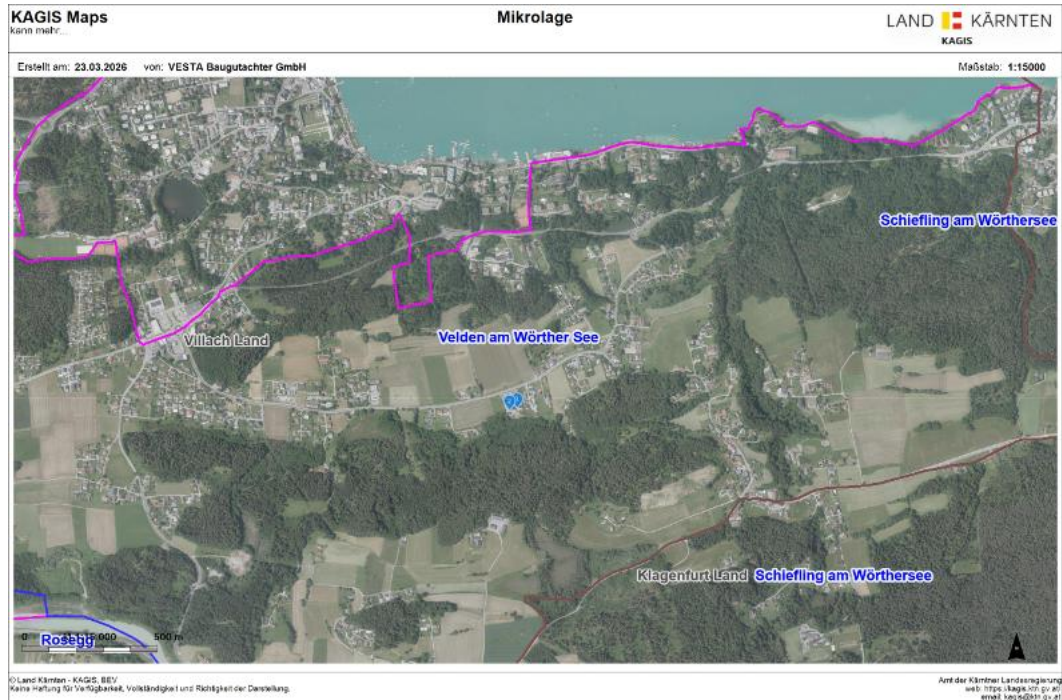
2.5.) Grundstück / Liegenschaft

2.5.1.) Makrolage



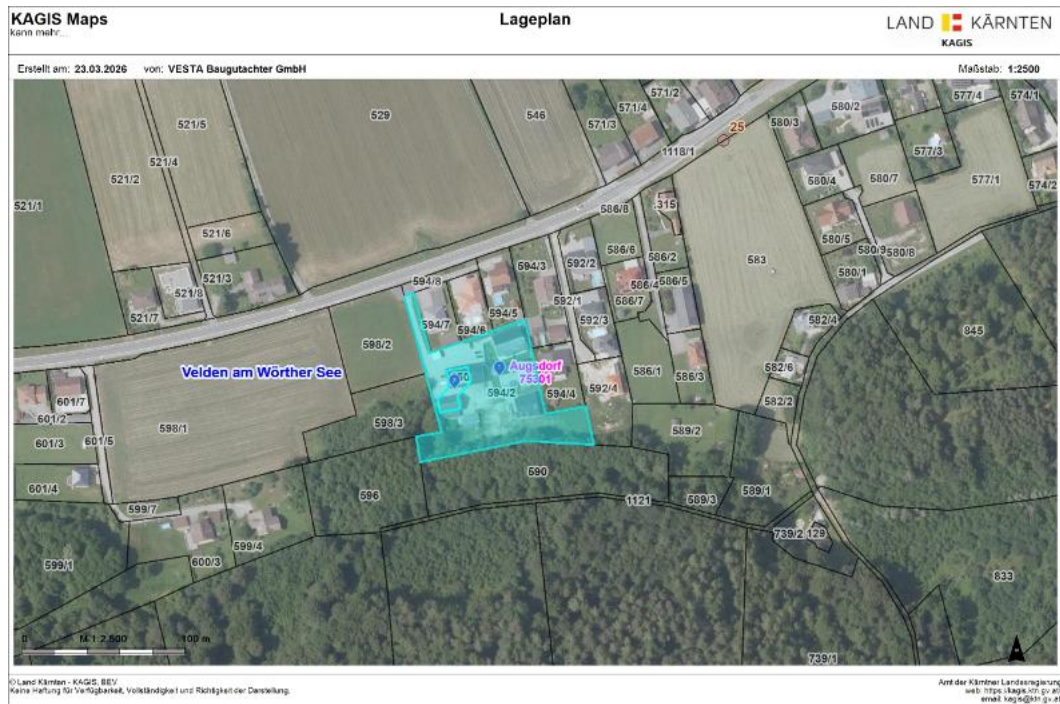
Makrolage		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Geographische Lage	Bundesland	Kärnten
	Landeshauptstadt	Klagenfurt
	politischer Bezirk	Villach-Land
	Bezirkshauptstadt	Villach
	Gemeinde	Marktgemeinde Velden am Wörthersee
	nächste größere Stadt	Villach
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 20 km
Demographische Daten	Einwohner	9.183 (Stand 01.01.2025)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss	A2 - ca. 13 km
	Bahnhof	Bahnhof Velden am Wörthersee – ca. 4 km
	Flughafen	Klagenfurt - ca. 30 min
	Busverbindung - regional	vorhanden
	Busverbindung - überregional	vorhanden
Arbeitsmarkt / Beschäftigung	Industrie	vorhanden
	Tourismus	vorhanden
	Dienstleistungen	vorhanden
	Handel	vorhanden

2.5.2.) Mikrolage



Mikrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Allgemeine Infrastruktur	Krankenhaus	Klagenfurt - ca. 27 km
	Arzt für Allgemeinmedizin	vorhanden
	Fachärzte	vorhanden
	Apotheke	vorhanden
	Nahversorger	vorhanden
Schule / Ausbildung	Kindergarten	vorhanden
	Volksschule	vorhanden
	Mittelschule	vorhanden
	Gymnasium	nicht vorhanden
	berufsbildende Schule	nicht vorhanden
	Fachhochschule	nicht vorhanden
	Universität	Klagenfurt
Lagemerkmale - Großraum	Lage - Allgemein	ländliche Lage
	Erholung	vorhanden
	Sportangebot	vorhanden
	Freizeit	vorhanden

2.5.3.) Standort



2.5.3.1.) Tabellarische Auflistung

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Liegenschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Keutschacher Straße 90, 9220 Velden am Wörthersee
	Grundbuchsgericht	Villach
	Einlagezahl	143
	Katastralgemeinde	75301 Augsdorf
	Grundstück / Grundstücke	.150, 594/2
	Grundstücksfläche	5.470 m ²
	Katasterart	Grundsteuernkataster
Zufahrt	Zufahrtsart	Öffentliche Verkehrsfläche
Flächenwidmung	Ausweisung	Bauland, Dorfgebiet
	Bebauungsdichte	-
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 3 km
	Erreichbarkeit	gut
	Aussichtslage	teils
	Ruhelage	ja
	Sonnenlage	ja
Liegenschafts- Beschreibung	Alleinlage	nein
	Grundstücksform	polygonal
	Topografie	eben

	Oberfläche Liegenschaft	Rasen, Bepflanzung
	Oberfläche Verkehrsfläche	versiegelt
Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Marktgemeinde Velden am Wörthersee
	Kanalentsorgung	Marktgemeinde Velden am Wörthersee
	Stromversorgung	zuständige EVU
	Gasversorgung	nein
	Fernwärme / Nahwärme	ja
	Müllentsorgung	Marktgemeinde Velden am Wörthersee
	Oberflächenentwässerung	Versickerung auf Liegenschaft
Standortrisiken	Naturgefahren	siehe HORA
	Hochwasserrisiko	siehe HORA
	Kontamination	nein
Immissionen	Lärmimmissionen	siehe Punkt 2.5.3.7
	sonstige Immissionen	nein

2.5.3.2.) Topographie

Die Grundstücke .150 und 594/2 weisen eine polygonale Grundstücksform auf.

2.5.3.3.) Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.

2.5.3.4.) Versorgungsleitungen

Der Kanal ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

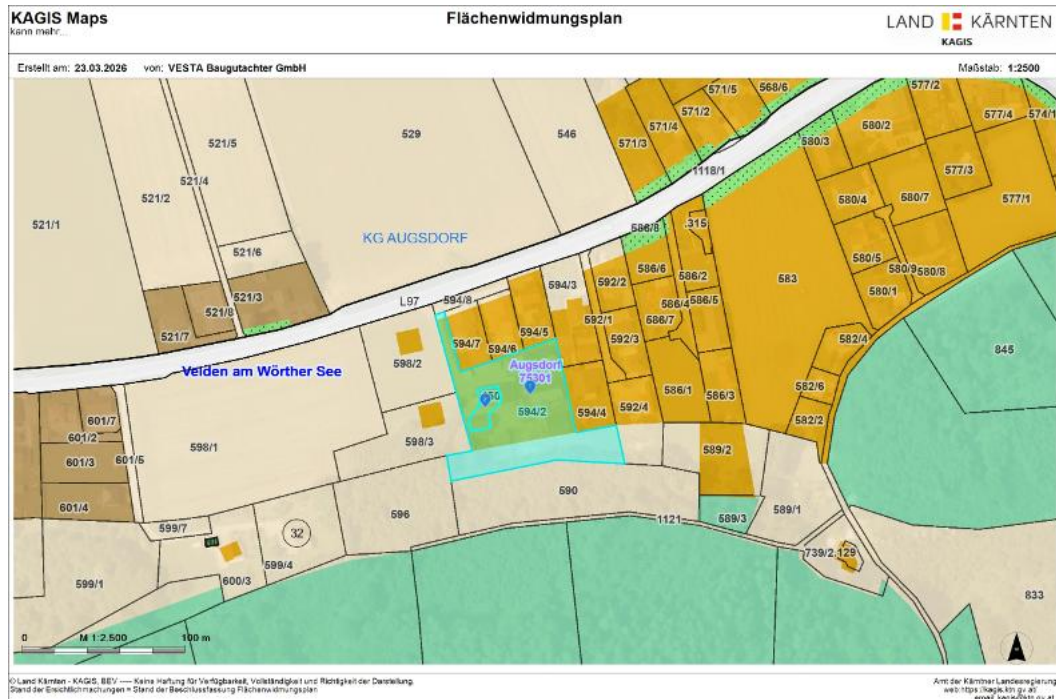
Die Trinkwasserversorgung ist durch die Marktgemeinde Velden am Wörthersee sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.

Die Versorgungsleitungen der Nahwärme (Pelletsheizung am Grundstück) sind vorhanden.

2.5.3.5.) Raumordnung

Die zur EZ 143 KG 75301 Augsdorf gehörigen Grundstücke .150 und 594/2 sind im gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörthersee als Bauland Dorfgebiet ausgewiesen.



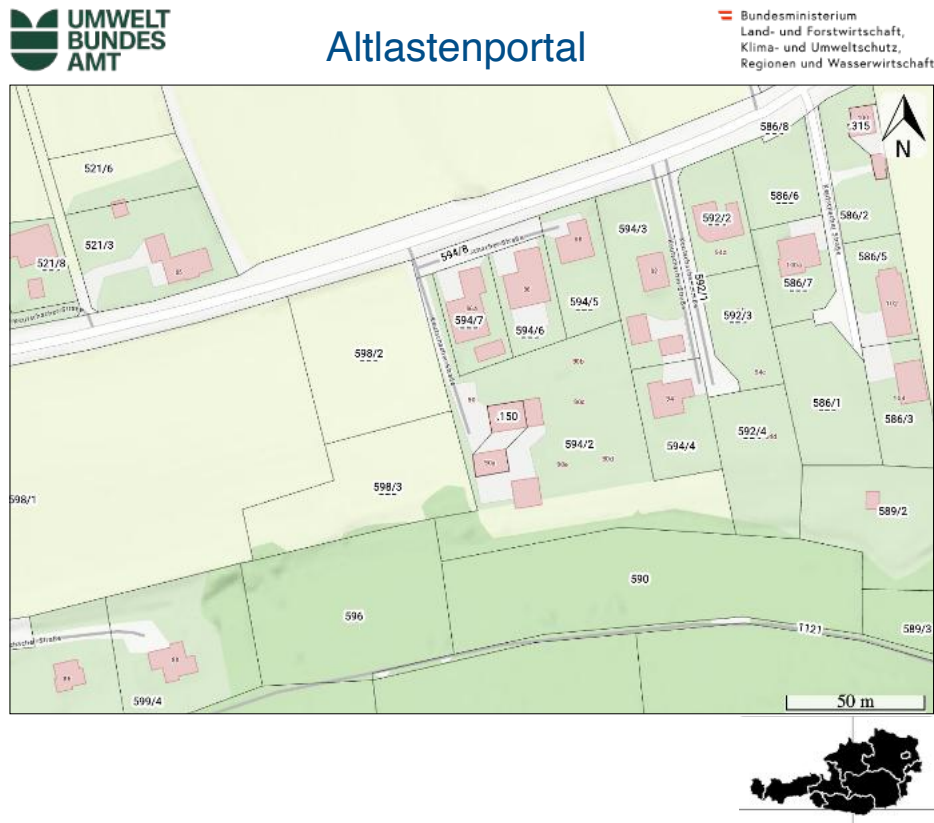
2.5.3.6.) Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grundes und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorhandenen Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.5.3.7.) Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist lt. Erhebung vom 23. März 2026 im Verdachtsflächen- bzw. Altlastenkataster **nicht verzeichnet**.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Velden am Wörther See (Augsdorf), Keutschacher Straße 90 (Adresse)"

2.5.3.8.) Naturgefahren

lt. Erhebung vom 23. März 2026

- Hochwasserrisiko: keine Daten
- Oberflächenabfluss: keine Daten
- Lawinen: keine Daten
- Erdbeben: mittel, Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Rutschungen: mittel, (geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen)
- Windspitzen: mittel, 90 – 100 km/h
- Blitzdichte: niedrig, Blitzeinschläge/km²/Jahr: $\geq 1,0 - 2,0$
- Hagel: hoch, Hagelgefährdung – max. Hagelkorngröße 30-jährlich (> 5 cm)
- Schneelast: niedrig, s_k : 2,1 kN/ m²
 s_{25} : 1,7 kN/ m²
 s_{100} : 2,5 kN/ m²
Seehöhe: 505 m
- Hitzeepisoden: mittel, Kysely Tage $\geq 8 - < 12$

2.5.3.9.) Lärm

lt. Erhebung vom 23. März 2026

In den Lärmkarten des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ist eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie nicht verzeichnet.

2.6.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekt

2.6.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens

Bei den zur Bewertung stehenden Parkplätzen handelt es sich um KFZ-Stellplätze im Freien.

Die Stellplätze Top 29, Top 32, Top 33, Top 39, Top 40 und Top 41, sind mit Betonverbundsteinen befestigt.

Die Stellplätze Top 43, Top 44, Top 45, Top 46 und Top 47 sind nicht befestigt und somit noch nicht fertiggestellt.

Bei sämtlichen Parkplätzen fehlt die Markierung.

2.6.2.) Technische Beschreibung

2.6.2.1.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 29

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 29	nicht überdacht, befestigt, Betonverbundstein

2.6.2.2.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 32

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 32	nicht überdacht, befestigt, Betonverbundstein

2.6.2.3.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 33

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 33	nicht überdacht, befestigt, Betonverbundstein

2.6.2.4.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 39

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 39	nicht überdacht, befestigt, Betonverbundstein

2.6.2.5.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 40

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 40	nicht überdacht, befestigt, Betonverbundstein

2.6.2.6.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 41

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 41	nicht überdacht, befestigt, Betonverbundstein

2.6.2.7.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 43

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 43	nicht überdacht, Erdreich

2.6.2.8.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 44

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 44	nicht überdacht, Erdreich

2.6.2.9.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 45

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 45	nicht überdacht, Erdreich

2.6.2.10.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 46

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 46	nicht überdacht, Erdreich

2.6.2.11.) Keutschacher Straße 90, KFZ-Abstellplatz Top 47

Fläche	Ausstattung
KFZ-Abstellplatz Top 47	nicht überdacht, Erdreich

2.6.3.) Bauzustand

Hinsichtlich des Zustandes und des Baufortschrittes wird auf die Ausführungen zur allgemeinen und technischen Beschreibung der Bewertungsobjekte verwiesen.

2.6.4.) Pläne

2.6.4.1.) KFZ-Abstellplatz Top 29, Top 32, Top 33, Top 39, Top 40, Top 41, Top 43, Top 44, Top 45, Top 46 und Top 47



2.6.5.) Nutzwertgutachten

55

Top/Wohnung/Geschoss	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	%
<u>KFZ-ABSTELLPLÄTZE</u>			
<u>Überdachte KFZ-Abstellplätze im Freien (Carports)</u>			
Top 22: Carport CP1	14,65 m ²	440/180.702	0,24
Top 23: Carport CP2	14,61 m ²	438/180.702	0,24
Top 24: Carport CP3	14,93 m ²	448/180.702	0,25
<u>Nicht überdachte KFZ-Abstellplätze im Freien</u>			
Top 25: KFZ-Abstellplatz P1	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 26: KFZ-Abstellplatz P2	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 27: KFZ-Abstellplatz P3	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 28: KFZ-Abstellplatz P4	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 29: KFZ-Abstellplatz P5	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 30: KFZ-Abstellplatz P6	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 31: KFZ-Abstellplatz P7	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 32: KFZ-Abstellplatz P8	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 33: KFZ-Abstellplatz P9	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 34: KFZ-Abstellplatz P10	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 35: KFZ-Abstellplatz P11	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 36: KFZ-Abstellplatz P12	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 37: KFZ-Abstellplatz P13	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 38: KFZ-Abstellplatz P14	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 39: KFZ-Abstellplatz P15	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 40: KFZ-Abstellplatz P16	17,80 m ²	445/180.702	0,25
Top 41: KFZ-Abstellplatz P17	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 42: KFZ-Abstellplatz P18	12,50 m ²	313/180.702	0,17
Top 43: KFZ-Abstellplatz P19	13,80 m ²	345/180.702	0,20
Top 44: KFZ-Abstellplatz P20	13,80 m ²	345/180.702	0,20
Top 45: KFZ-Abstellplatz P21	13,80 m ²	345/180.702	0,20
Top 46: KFZ-Abstellplatz P22	13,80 m ²	345/180.702	0,20
Top 47: KFZ-Abstellplatz P23	13,80 m ²	345/180.702	0,20
		180.702	= 100%
=====			

BG 752 TZ 6647/2025

2.7.) Nettonutzflächen Parkplätze

Flächenberechnung - Parkflächen			
Bezeichnung des Geschoßes	Nettogeschoßfläche		
	Länge in m	Breite in m	Fläche / m2
Parkflächen			
KFZ-Abstellplatz Top 29	0,00	0,00	12,50
KFZ-Abstellplatz Top 32	0,00	0,00	12,50
KFZ-Abstellplatz Top 33	0,00	0,00	12,50
KFZ-Abstellplatz Top 39	0,00	0,00	12,50
KFZ-Abstellplatz Top 40	0,00	0,00	17,80
KFZ-Abstellplatz Top 41	0,00	0,00	12,50
KFZ-Abstellplatz Top 43	0,00	0,00	13,80
KFZ-Abstellplatz Top 44	0,00	0,00	13,80
KFZ-Abstellplatz Top 45	0,00	0,00	13,80
KFZ-Abstellplatz Top 46	0,00	0,00	13,80
KFZ-Abstellplatz Top 47	0,00	0,00	13,80

3.) GUTACHTEN

3.1.) Verfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Die Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen objektiv auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf.

Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Die Ermittlung des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Bewertungsmethode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen, wobei der Sachverständige, sofern keine Vorgaben durch Auftraggeber bestehen, in der Wahl der Bewertungsmethode frei ist.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, BGBl. Nr. 150/1992, sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor, die dem jeweiligen Stand der Technik und Wissenschaft entsprechen. Dies sind:

- ⇒ **§ 4 LBG 1992 - das Vergleichswertverfahren**
- ⇒ **§ 5 LBG 1992 - das Sachwertverfahren**
- ⇒ **§ 6 LBG 1992 - das Ertragswertverfahren**

Diese drei Verfahren können als gleichwertig angesehen werden und ist für jeden Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.2.) Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentumsobjekten

Wohnungen / Wohnungseigentumsobjekte werden in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass eine ausreichende Zahl von Kauftransaktionen / Vergleichsobjekten zur Verfügung steht. Die dabei ermittelten Verkaufspreise sind zum einen danach zu klassifizieren, ob es sich um eine neu errichtete Wohnung (Erstbezug), gebrauchte Wohnung, sanierte Wohnung oder aber auch eigengenutzte Wohnung handelt. Zusätzlich sind die Vergleichspreise der ausgewählten Wohnungen durch Zu- und Abschläge aufgrund der Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen auszugleichen. Eine Überprüfung hat insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche, Vorhandensein von Loggia, Balkon oder Terrasse, Vorhandensein von eigener Gartenfläche, Kellerabteilen/Nebenräumen, Tiefgaragen-/Garagen-/Abstellplätzen, aber auch Ausstattung zu erfolgen.

Wenn das Vergleichswertverfahren mangels einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen nicht herangezogen werden kann, wird alternativ das Sachwertverfahren zur Wertermittlung herangezogen. Dabei ist der Bodenwert und Bauwert zu ermitteln.

3.3.) Bodenwert

Der **Bodenwert** wird dabei im Rahmen des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bzw. herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück. Darunter sind insbesondere zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage
- die Erschließung
- die Form, Größe und Gestalt
- die Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Flächenwidmung)

Wenn nun die Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes von jenen der Vergleichsgrundstücke abweichen, so sind diese Wertunterschiede im Rahmen der **Harmonisierung** durch entsprechend begründete Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Berücksichtigung abweichender Eigenschaften der Vergleichsobjekte hat ein zeitlicher Preisvergleich – **Valorisierung** – hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag zu erfolgen. Dabei werden die geänderten Marktverhältnisse und Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt, welche ebenfalls Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben beispielsweise durch die Verwendung einer Indexierung mit durchschnittlichen Preissteigerungsraten der Vergangenheit berücksichtigt.

3.4.) Bauwert / Sachwert

Die **Bewertung des Wohngebäudes** erfolgt grundsätzlich nach **dem Sachwertverfahren (§ 5 LBG)**. Dabei wird der Bauzeitwert aus den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, der gleichen Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten. Der Herstellungswert wird in der Regel nach der Nutzfläche, Bruttogrundfläche oder dem Rauminhalt (Kubikmeter umbauter Raum) multipliziert mit dem angemessenen Preis / m² oder m³ berechnet. Unterschiedliche Ausführungen im Bewertungsobjekt sind dabei mit unterschiedlichen Preisansätzen zu berücksichtigen.

Von diesen Herstellungskosten werden sodann für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes Abschläge für die wirtschaftliche und technische Wertminderung vorgenommen. In diesen Abschlägen wird die Wertminderung infolge des Alters, allfälliger disponibler und nicht disponibler Mängel und Instandhaltungsmängel berücksichtigt, wobei eine getrennte Anführung zu erfolgen hat.

Vor dem Gesichtspunkt des bestehenden Baufortschrittes und der damit einhergehend nicht sinnvollen Bewertung im Vergleichswertverfahren, stellt die Bewertung im Sachwertverfahren unter Berücksichtigung des Baufortschrittes die zielführendste Methode zur Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes dar.

3.5.) Wertermittlung

3.5.1.) Bodenwert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für Bauland wurden Kaufvorgänge in der näheren Umgebung der zu schätzenden Liegenschaft über die Auswertung des ZT-Datenforums für den Zeitraum 2017 bis 2024 erhoben. Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nachfolgendem Plan zu entnehmen:



Vergleichswertberechnung
BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **24.02.2026**
Bewertungsstichtag

 **158,81 €**
Wert je m²

 **5.470,0**
Fläche in m²

 **11,71 %**
Valorisierungsfaktor

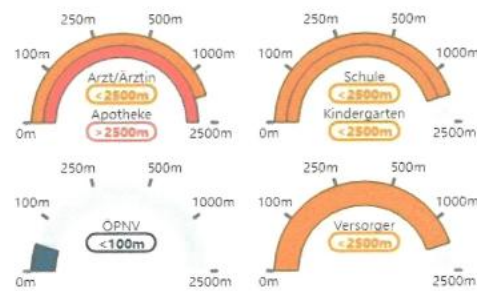
 **868.677,15 €**
Gesamtwert



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	158,81 €
Standardabweichung	47,13 €
Variationskoeffizient	29,68 %
95%-Konfidenzintervall	112,62 € - 205,00 €
Stichtag	24.02.2026



Grundstück	KG: 75301 Grundstück: 594/2 EZ: 143 Fläche: 5.166,00 m²
Adresse	Keutschacher Str. 90e, 9220 Velden am Wörthersee, Österreich
Katastralgemeinde	75301 Augsdorf



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

2 von 11

Quellen für Kartenanstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.rtr.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	8612/2019	29.08.2019	903,00	121,82 €	214,42 € *
2	Bauland	813/2019	18.12.2018	974,00	97,54 €	179,62 € *
3	Bauland	2780/2018	05.03.2018	1.173,00	38,36 €	74,19 €
4	Bauland	5919/2019	12.06.2019	1.303,00	65,00 €	116,04 €
5	Bauland	6917/2019	24.06.2019	3.738,00	73,57 €	131,05 € *
6	Bauland	6047/2020	07.04.2020	3.759,00	42,11 €	71,13 €
7	Bauland	9333/2017	03.08.2017	1.114,00	55,00 €	110,14 € *
8	Bauland	6605/2024	14.08.2024	1.200,00	191,67 €	226,02 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

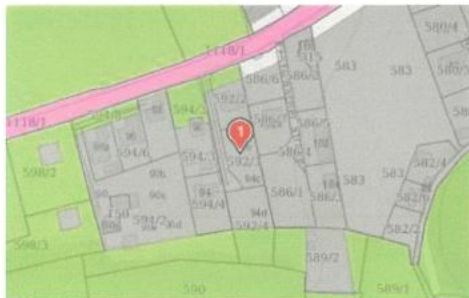
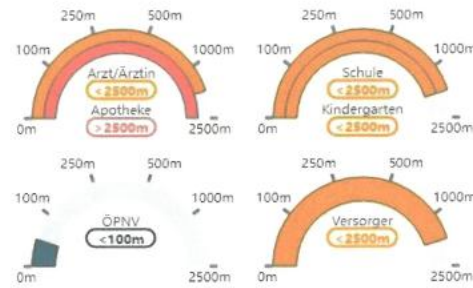


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 11

Quellen für Kartendatensetzungen:
Grundkarte: bzgm.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.08.2019
Tagebuchzahl	8612/2019
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	819
Adresse	Keutschacher Straße 94b 9220 Augsdorf
KG-Grundstück	75301 - 592/3
Verkäufer	Schill
Käufer	Quechenberger Quechenberger

weitere Informationen

Widmung	Bauland Kurgebiet
---------	-------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	903,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Grundstücksfläche	903,00 m ²
Preis/m ²	121,82 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korrr. / m ²	214,42 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Kurgebiet; KP inkl. 1/3 Anteil an EZ 592/1

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 72 m

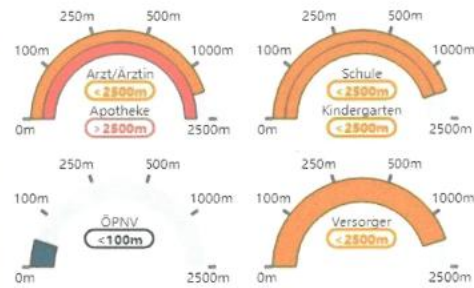


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 11

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

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.12.2018
Tagebuchzahl	813/2019
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	553
Adresse	Waldrandweg 14 9220 Augsdorf
KG-Grundstück	75301 - 580/4
Verkäufer	Angerer (AU)
Käufer	Skorupa Skorupa

weitere Informationen

Widmung	Bauland Kurgebiet
---------	-------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	974,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	95.000,00 €
Grundstücksfläche	974,00 m²
Preis/m²	97,54 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m²	179,62 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Kurgebiet; KP inkl. EZ 1013
GST 580/9 292 m² Weganlage 2.000 EUR,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 235 m

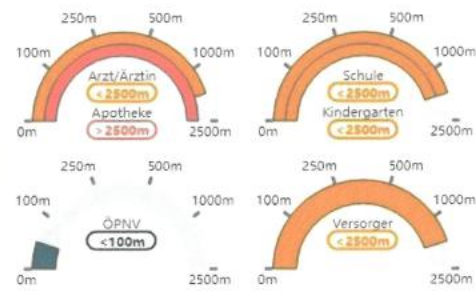
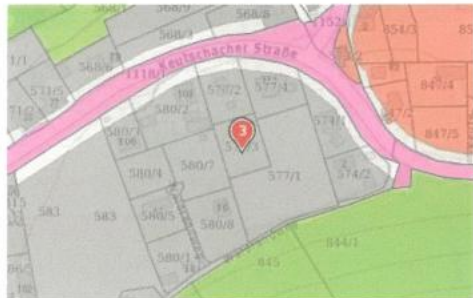


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 11

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

Nr. 3: Bauland



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.03.2018
Tagebuchzahl	2780/2018
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	231
KG-Grundstück	75301 - 577/3
Verkäufer	Schenker
Käufer	Simon Simon

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Kurgebiet
---------	---------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.173,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	45.000,00 €
Grundstücksfläche	1.173,00 m ²
Preis/m ²	38,36 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m ²	74,19 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland - Kurgebiet;
Auslandstransaktion; Grundstück ist aufgeschlossen;;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 301 m

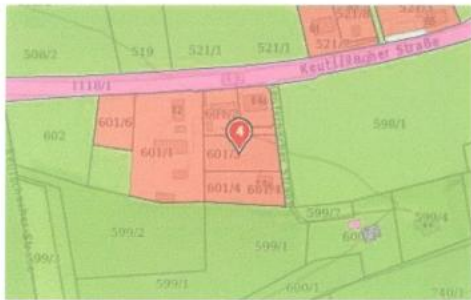
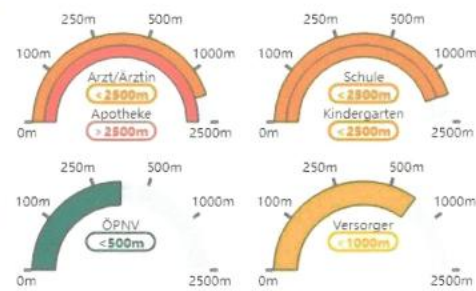


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 11

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: baseimap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 4: Bauland



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.06.2019
Tagebuchzahl	5919/2019
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	735
Adresse	Keutschacher Straße 86 9220 Augsdorf
KG-Grundstück	75301 - 601/3
Verkäufer	Supanz
Käufer	Mairitsch Mairitsch

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.303,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	84.695,00 €
Grundstücksfläche	1.303,00 m²
Preis/m²	65,00 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m²	116,04 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 278 m

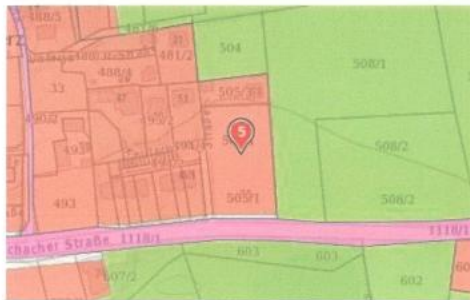
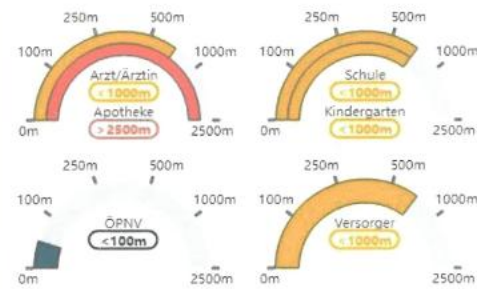


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 11

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

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.06.2019
Tagebuchzahl	6917/2019
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	228
Adresse	Keutschacher Straße 55 9220 Augsdorf
KG-Grundstück	75301 - 505/2 75301 - 505/1
Verkäufer	Meine Heimat gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Käufer	Wiltschnig

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.738,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Grundstücksfläche	3.738,00 m ²
Preis/m ²	73,57 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m ²	131,05 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 528 m

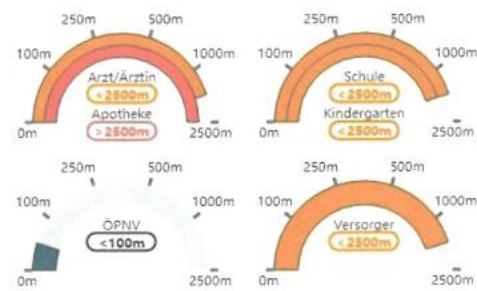
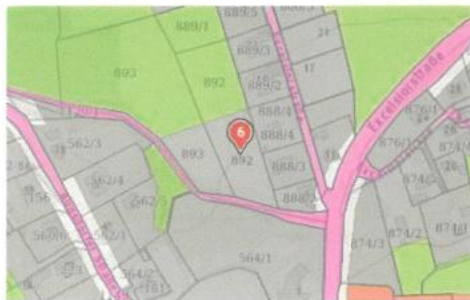


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 11

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

Nr. 6: Bauland



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.04.2020
Tagebuchzahl	6047/2020
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	1
KG-Grundstück	75301 - 892
Verkäufer	Kotz Kotz
Käufer	Echterhoff (DE) Oswald-Scholz (DE)

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.759,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	158.300,00 €
Grundstücksfläche	3.759,00 m²
Preis/m²	42,11 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m²	71,13 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 543 m

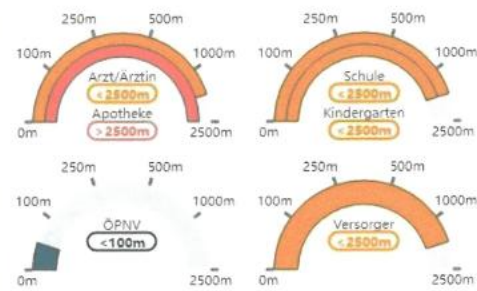
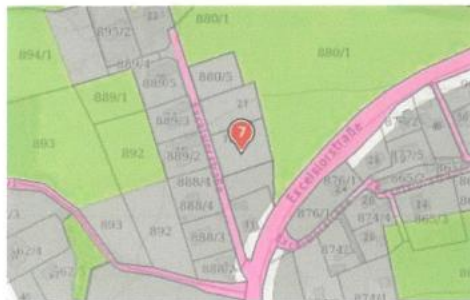


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNet.ZT.at

9 von 11

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: bayermap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.08.2017
Tagebuchzahl	9333/2017
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	1
Adresse	Excelsiorstraße 17 9220 Augsdorf
KG-Grundstück	75301 - 880/3
Verkäufer	Kotz Kotz
Käufer	Ambrusch

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.114,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	61.270,00 €
Grundstücksfläche	1.114,00 m ²
Preis/m2	55,00 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m ²	110,14 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; neu gebildetes Grundstück aus Nr. 880/1

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 616 m

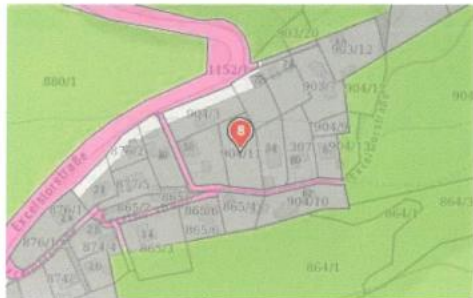
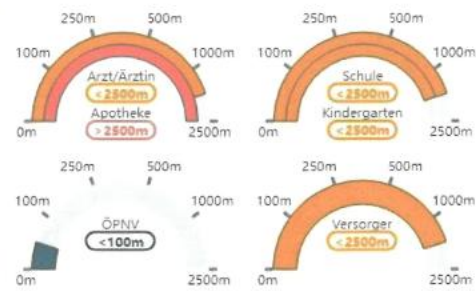


ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

10 von 11

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 8: Bauland



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.08.2024
Tagebuchzahl	6605/2024
Grundbuch	75301 Augsdorf
EZ	660
KG-Grundstück	75301 - 904/11
Verkäufer	Jelinek
Käufer	Chaudhry

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.200,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²
Preis/m ²	191,67 €
Valorisierungsfaktor	11,71 %
Preis korr. / m ²	226,02 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Kurgebiet
---------	---------------------

Aus dem KV: Widmung: Bauland - Kurgebiet; Grundstück ist aufgeschlossen;;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 757 m



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

11 von 11

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



Statistik - Einwohner & Gebäude Velden am Wörther See

Datenstand
01.01.2025

ZT Datenforum eGen,
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at



4.905
Gebäude gesamt
100%



3.598
Wohngebäude
73%



9.183
Einwohner gesamt
100%

86%

Staatsbürger AT
7.881

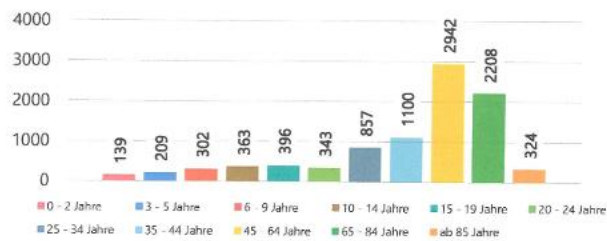
11%

Staatsbürger EU
966

3%

Andere
336

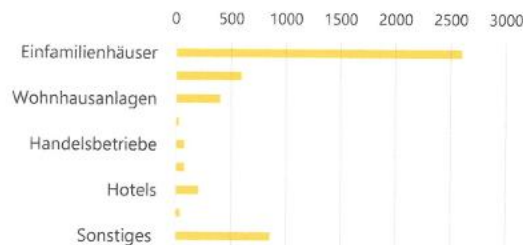
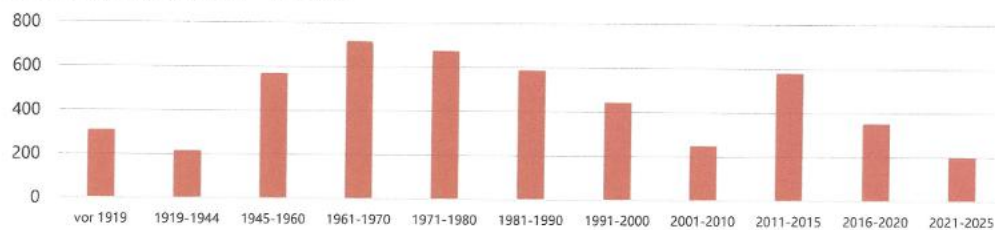
ALTERSVERTEILUNG



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene

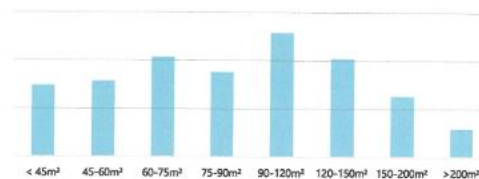


GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



Datenquelle Statistik Austria | 01.01.2025

GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE



3.5.2.) Berechnung anteiliger Bodenwert für KFZ-Abstellplatz Top 29, Top 32, Top 33, Top 39, Top 40, Top 41, Top 43, Top 44, Top 45, Top 46 und Top 47

Parkflächen	Anteile	%	Bodenwert		
			je m ² gerundet	Grundstück 5.470 m ²	Anteile
Top 29	313/180.702	0,17	160,00	€ 875.200,00	€ 1.487,84
Top 32	313/180.702	0,17	160,00	€ 875.200,00	€ 1.487,84
Top 33	313/180.702	0,17	160,00	€ 875.200,00	€ 1.487,84
Top 39	313/180.702	0,17	160,00	€ 875.200,00	€ 1.487,84
Top 40	445/180.702	0,25	160,00	€ 875.200,00	€ 2.188,00
Top 41	313/180.702	0,17	160,00	€ 875.200,00	€ 1.487,84
Top 43	345/180.702	0,19	160,00	€ 875.200,00	€ 1.662,88
Top 44	345/180.702	0,19	160,00	€ 875.200,00	€ 1.662,88
Top 45	345/180.702	0,19	160,00	€ 875.200,00	€ 1.662,88
Top 46	345/180.702	0,19	160,00	€ 875.200,00	€ 1.662,88
Top 47	345/180.702	0,19	160,00	€ 875.200,00	€ 1.662,88

3.5.3.) Baufortschrittberechnung

Für die befestigten Parkflächen Top 29, Top 32, Top 33, Top 39, Top 40 und Top 41 wird je m² Nutzfläche ein Betrag von € 250,00 für Befestigung und anteilige Zufahrtsflächen angesetzt.

Für die nicht befestigten Parkflächen Top 43, Top 44, Top 45, Top 46 und Top 47 wird je m² Nutzfläche ein Betrag von € 50,00 für die anteiligen Zufahrtsflächen angesetzt.

3.5.4.) Sachwertberechnung

Top (KFZ)	Fläche	Sachwert/m ²	Sachwert gesamt
KFZ-Abstellplatz Top 29	12,50	250,00	3.125,00
KFZ-Abstellplatz Top 32	12,50	250,00	3.125,00
KFZ-Abstellplatz Top 33	12,50	250,00	3.125,00
KFZ-Abstellplatz Top 39	12,50	250,00	3.125,00
KFZ-Abstellplatz Top 40	17,80	250,00	4.450,00
KFZ-Abstellplatz Top 41	12,50	250,00	3.125,00
KFZ-Abstellplatz Top 43	13,80	50,00	690,00
KFZ-Abstellplatz Top 44	13,80	50,00	690,00
KFZ-Abstellplatz Top 45	13,80	50,00	690,00
KFZ-Abstellplatz Top 46	13,80	50,00	690,00
KFZ-Abstellplatz Top 47	13,80	50,00	690,00

4.) VERKEHRSWERT

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist aus dem Ergebnis eines dem Stand der Technik entsprechenden Wertermittlungsverfahrens, der Liegenschaftswert vor dem Hintergrund der herrschenden Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr (Marktsituation) abzuleiten.

Entscheidend für die Preisbildung bei Immobilien sind die herrschenden Marktverhältnisse. Im vorliegenden Bewertungsfall bin ich der Ansicht, dass die aufgrund fehlender Leistungen ermittelten Sachwerte den Marktverhältnissen angepasst sind und daher ein Abschlag von 8 % zu berücksichtigen ist.

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 29 - Zusammenfassung	
Bewertungstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 29	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.487,84
Bauwert Parkplatz	€ 3.125,00
Sachwert Top 29	€ 4.612,84
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 369,03
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 29	€ 4.243,81
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 29 gerundet	€ 4.240,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 32 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 32	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.487,84
Bauwert Parkplatz	€ 3.125,00
Sachwert Top 32	€ 4.612,84
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 369,03
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 32	€ 4.243,81
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 32 gerundet	€ 4.240,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 33 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 33	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.487,84
Bauwert Parkplatz	€ 3.125,00
Sachwert Top 33	€ 4.612,84
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 369,03
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 33	€ 4.243,81
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 33 gerundet	€ 4.240,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 39 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 39	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.487,84
Bauwert Parkplatz	€ 3.125,00
Sachwert Top 39	€ 4.612,84
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 369,03
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 39	€ 4.243,81
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 39 gerundet	€ 4.240,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 40 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 40	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 2.188,00
Bauwert Parkplatz	€ 4.450,00
Sachwert Top 40	€ 6.638,00
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 531,04
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 40	€ 6.106,96
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 40 gerundet	€ 6.110,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 41 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 41	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.487,84
Bauwert Parkplatz	€ 3.125,00
Sachwert Top 41	€ 4.612,84
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 369,03
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 41	€ 4.243,81
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 41 gerundet	€ 4.240,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 43 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 43	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.662,88
Bauwert Parkplatz	€ 690,00
Sachwert Top 43	€ 2.352,88
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 188,23
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 43	€ 2.164,65
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 43 gerundet	€ 2.160,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 44 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 44	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.662,88
Bauwert Parkplatz	€ 690,00
Sachwert Top 44	€ 2.352,88
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 188,23
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 44	€ 2.164,65
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 44 gerundet	€ 2.160,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 45 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 45	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.662,88
Bauwert Parkplatz	€ 690,00
Sachwert Top 45	€ 2.352,88
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 188,23
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 45	€ 2.164,65
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 45 gerundet	€ 2.160,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 46 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 46	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.662,88
Bauwert Parkplatz	€ 690,00
Sachwert Top 46	€ 2.352,88
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 188,23
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 46	€ 2.164,65
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 46 gerundet	€ 2.160,00

Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 47 - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
KFZ-Stellplatz Top 47	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 1.662,88
Bauwert Parkplatz	€ 690,00
Sachwert Top 47	€ 2.352,88
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 188,23
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 47	€ 2.164,65
Verkehrswert KFZ-Stellplatz Top 47 gerundet	€ 2.160,00



Bruck/Mur, am 24. Juni 2026

5.) Beilagen

5.1.) Fotodokumentation

Allgemeinflächen



Bild 1: Im Bereich der Gebäude D und E befindet sich noch Aushubmaterial, welches zu entsorgen ist - geschätztes Volumen ca. 2.500 m³



Bild 2: Im Bereich der Gebäude D und E befindet sich noch Aushubmaterial, welches zu entsorgen ist - geschätztes Volumen ca. 2.500 m³



Bild 3: Übersichtsbilde – Heizhaus für Pelletsheizung



Bild 4: Fehlende Leitungen im Heizhaus



Bild 5: Fehlende Isolierung der Heizungsrohre



Bild 6: Brandabschottung vom Heizhaus zum angrenzenden Carport fehlt gänzlich



Bild 7: Parkplätze im Zufahrtbereich



Bild 8: Parkplätze im Zufahrtbereich



Bild 9: Zufahrtbereich mit noch fehlenden Längsparkplätzen



Bild 10: Müllinsel – fertig gestellt