

Liegenschaftsbewertung



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

Adresse: Keutschacher Straße 90c
9220 Velden am Wörthersee
Haus C, Wohnung Top 7

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

Anteil: 8.309/180.702 Miteigentumsanteile der
AK Sonnendorf GmbH

Bewertungstichtag: 24. Februar 2026

Verkehrswert (unbelastet, gerundet): € 160.000,00

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.....	13
2.5.) Grundstück / Liegenschaft	14
2.5.1.) Makrolage	14
2.5.2.) Mikrolage.....	15
2.5.3.) Standort	16
2.5.3.1.) Tabellarische Auflistung	16
2.5.3.2.) Topographie	17
2.5.3.3.) Zufahrt.....	17
2.5.3.4.) Versorgungsleitungen	17
2.5.3.5.) Raumordnung.....	18
2.5.3.6.) Bodenmechanik und Baustatik	18
2.5.3.7.) Kontaminierung	19
2.5.3.8.) Naturgefahren	20
2.5.3.9.) Lärm.....	20
2.6.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekt.....	21
2.6.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens	21
2.6.2.) Technische Beschreibung	22
2.6.3.) Haus C, 1. Stock, Wohnung Top 7	23
2.6.4.) Bauzustand.....	23
2.6.5.) Pläne / Schnitte	24
2.6.5.1.) Übersichtsplan Wohnanlage	24
2.6.5.2.) Grundriss Haus C, Top 7	25
2.6.6.) Nutzwertgutachten	26
2.7.) Nettonutzflächen Wohnung Top 7.....	27

3.) GUTACHTEN.....	28
3.1.) Verfahren	28
3.2.) Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentumsobjekten	29
3.3.) Bodenwert.....	29
3.4.) Bauwert / Sachwert	30
3.5.) Wertermittlung.....	31
3.5.1.) Bodenwert	31
3.5.2.) Berechnung anteiliger Bodenwert für Wohnung Top 7, Haus C.....	43
3.5.3.) Baufortschrittsberechnung	44
3.5.4.) Sachwertberechnung	45
3.5.4.1.) Wohnung Top 7, Haus C, Obergeschoß	45
4.) VERKEHRSWERT	46
5.) Beilagen.....	47
5.1.) Fotodokumentation	47

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 8.309/180.702 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 90c, Haus C, Wohnung Top 7, 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 Grundsteuerkataster 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.: 12 die Miteigentumsrechte für

```
***** 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
```

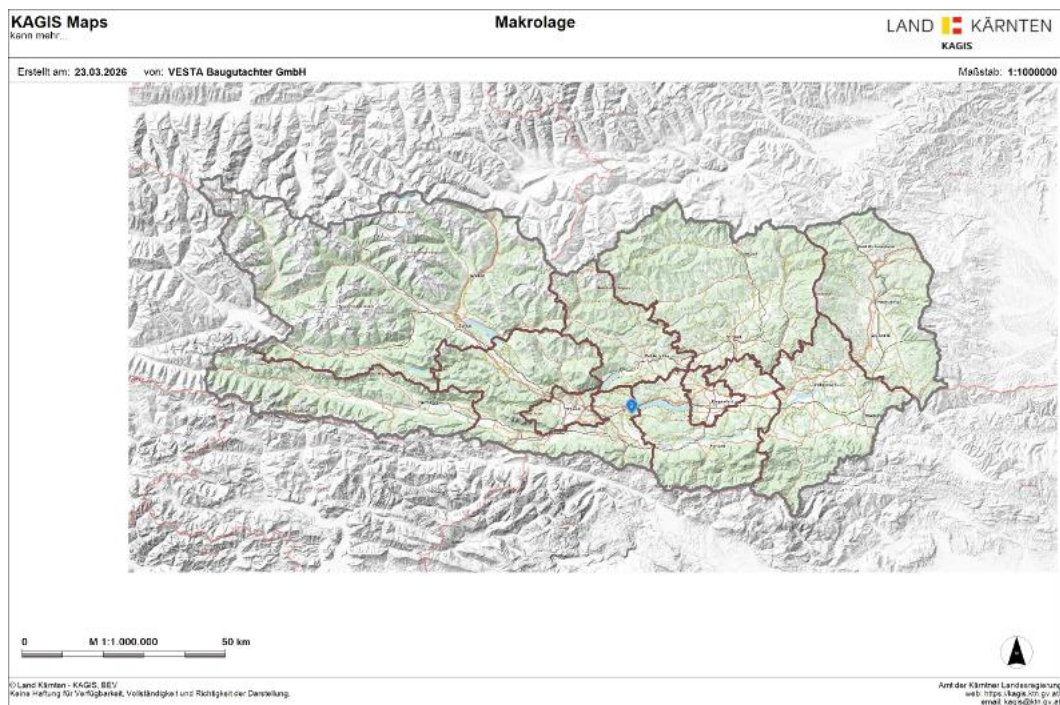
einverleibt.

2.4.) Rechte und Lasten

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

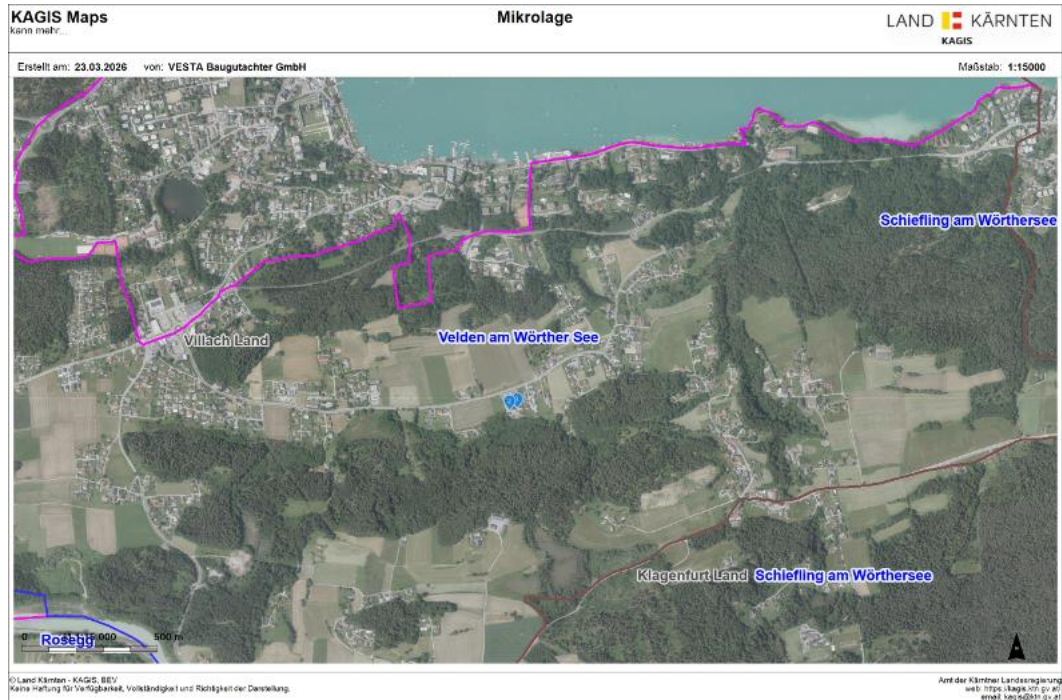
2.5.) Grundstück / Liegenschaft

2.5.1.) Makrolage



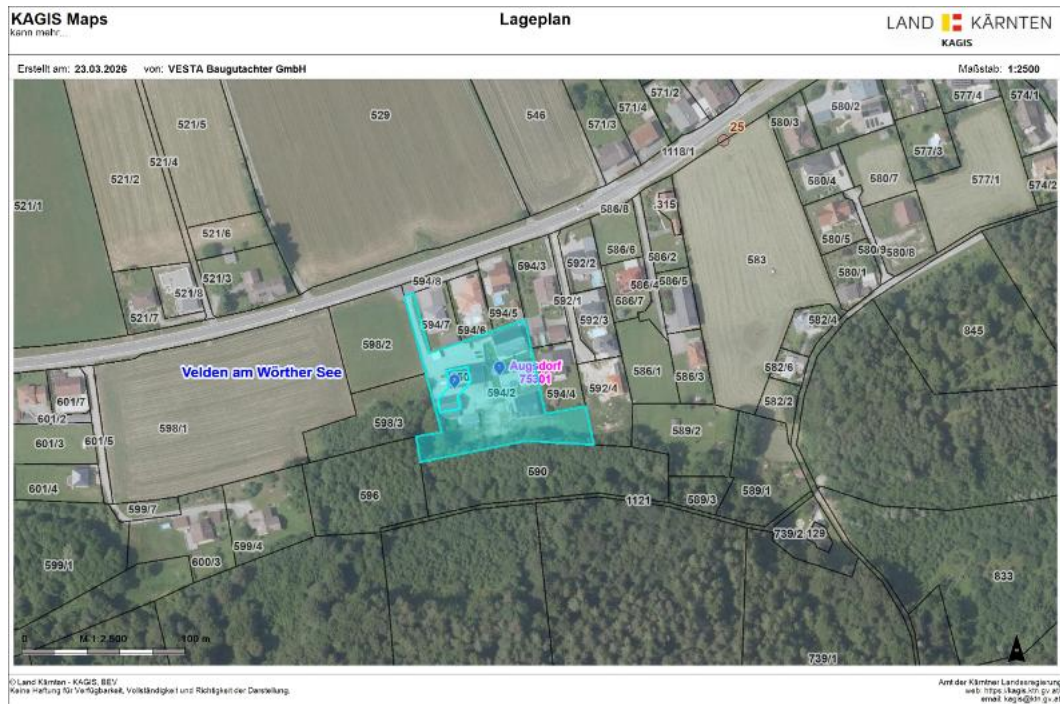
Makrolage		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Geographische Lage	Bundesland	Kärnten
	Landeshauptstadt	Klagenfurt
	politischer Bezirk	Villach-Land
	Bezirkshauptstadt	Villach
	Gemeinde	Marktgemeinde Velden am Wörthersee
	nächste größere Stadt	Villach
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 20 km
Demographische 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 90c, 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.

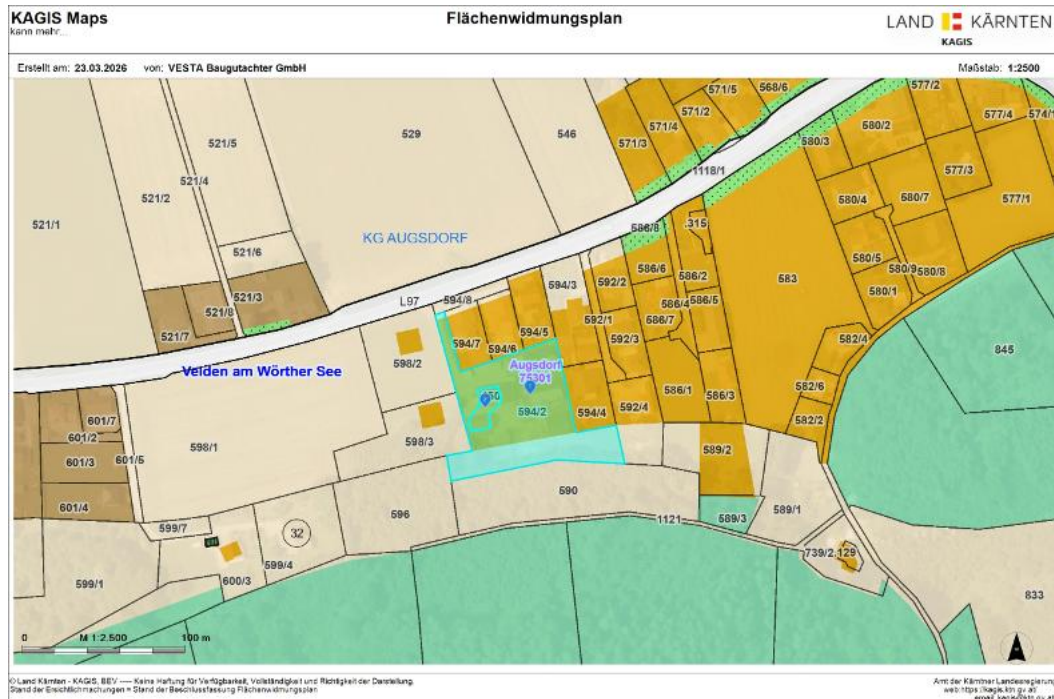
Die Trinkwasserversorgung ist durch die Marktgemeinde Velden am Wörthersee sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.

Die Versorgungsleitungen der Nahwärme (Pelletsheizwerk 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.



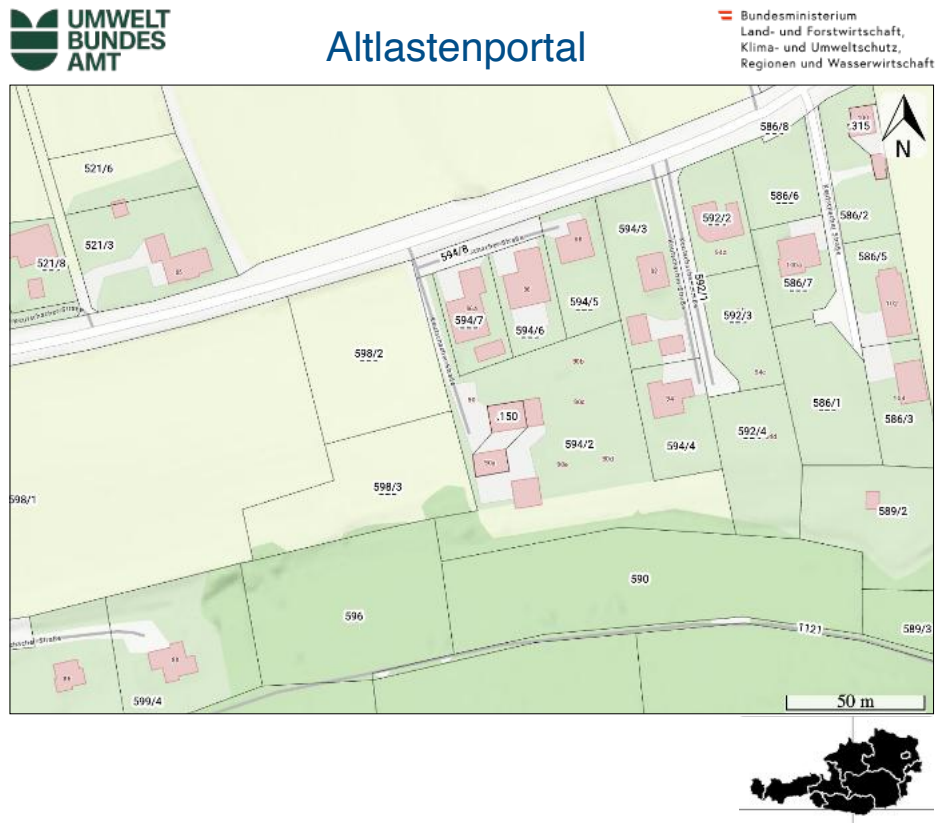
2.5.3.6.) Bodenmechanik und Baustatik

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

Das Bewertungsobjekt ist eine Wohnanlage bestehend aus 6 Wohngebäuden (Hauptgebäude, Haus B, Haus C, Haus D, Haus E und Nebengebäude), sowie einem Heizhaus, 3 überdachten PKW-Stellplätzen und 18 PKW-Stellplätzen im Freien.

Die Gebäude sind teils fertiggestellt, teils im Rohbau bzw. bei Haus D ist nur die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Nahwärme) am Grundstück vorliegend, mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

Bei Haus C sind die Wohnungen im Erdgeschoß bereits fertiggestellt und übergeben. Bei den Wohnungen 7 und 8 im Obergeschoß handelt es sich um einen Rohbau ohne Zwischenwände mit fertiggestellten Fenstern, Fassade und Dachstuhl ohne Wärmedämmung.

2.6.2.) Technische Beschreibung

Wohngebäude Haus C/Top 7

Tragende Konstruktion:	Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem bzw. Holz
Fundamente:	Stahlbeton
Geschoße:	Erdgeschoß, Obergeschoß
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Dachziegel
Fenster und Fenstertüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	nicht vorhanden
Böden:	nicht vorhanden
Wände:	Außenwände roh, Innenwände nicht vorhanden
Balkon/Terrasse:	ohne Geländer und ohne Bodenbelag
Heizung:	Nahwärme
Warmwasseraufbereitung:	nicht vorhanden

2.6.3.) Haus C, 1. Stock, Wohnung Top 7

Raum	Ausstattung
Wohnung Top 7	Decke: Dachuntersicht roh ohne Dämmung Außenwände: Ziegelmauerwerk roh Wohnungstrennwand zu Top 8: Schallbetonsteinmauerwerk Boden: Rohdecke

Fertiggestellte Leistungen Top 7: Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Dreischiebenisolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden.

Nicht vorhandene Leistungen: Haustüre, Installation Heizung und Elektro wurde begonnen, zwei Elektro-Leerverrohrungen für Strom und Lichtauslass für Terrasse, eine Kaltwasserverrohrung durch die Außenwand geführt für frostsichere Armaturen, Außenarmatur auf der Terrasse

2.6.4.) Bauzustand

Hinsichtlich des Zustandes und des Baufortschrittes wird auf die Bewertung des Baufortschritts verwiesen.

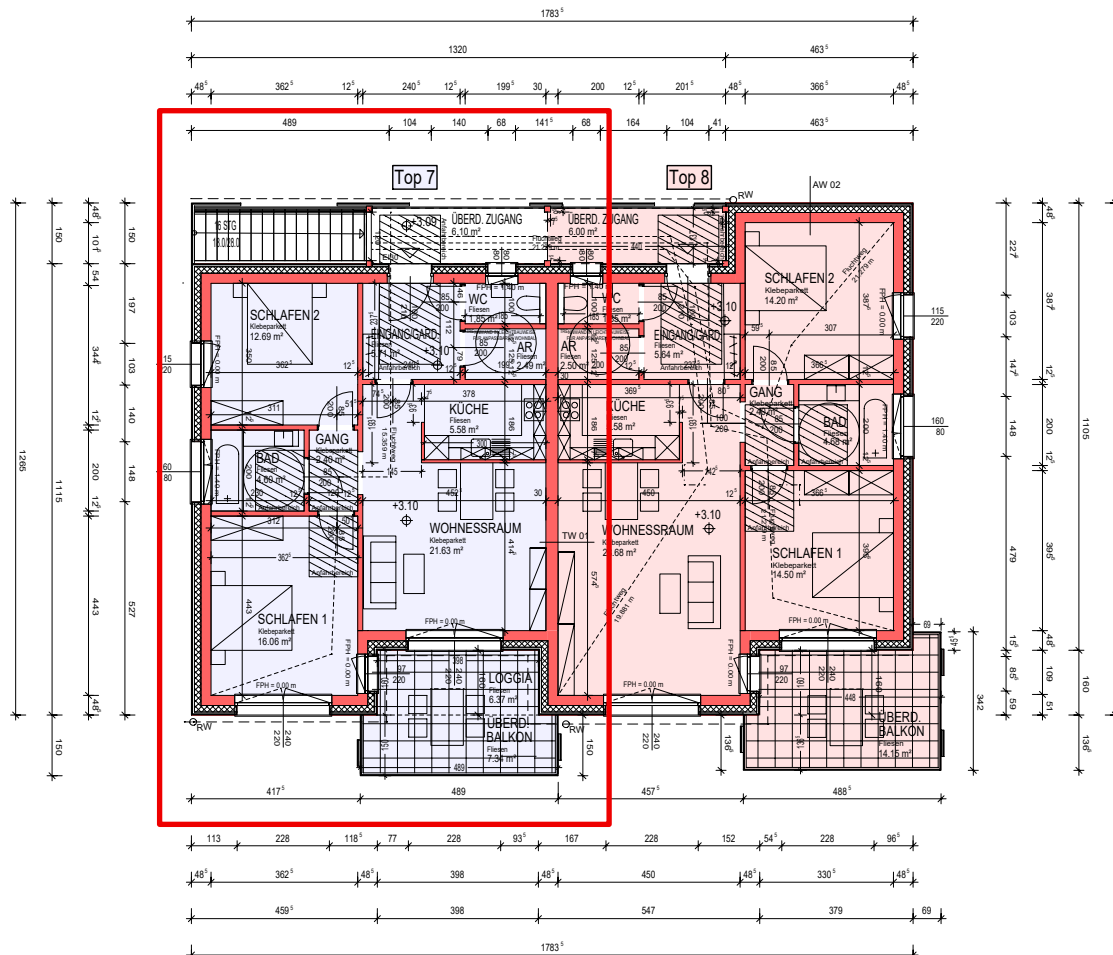
2.6.5.) Pläne / Schnitte

2.6.5.1.) Übersichtsplan Wohnanlage



2.6.5.2.) Grundriss Haus C, Top 7

OBERGESCHOSS HAUS-C



2.6.6.) Nutzwertgutachten

50

Top/Wohnung/Geschoss	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt	%
Top 7: Haus C - Top 03 - Obergeschoss		8.309/180.702	4,60
Wohnnutzfläche	73,01 m ²	7.840	
Loggia	6,37 m ²		
Überdachter Balkon	7,34 m ²		
<u>Zubehör:</u>			
Garten 12/Haus C			
Top 03	67,00 m ²	469	

Top 8: Haus C - Top 04 - Obergeschoss		9.049/180.702	5,01
Wohnnutzfläche	80,03 m ²	8.608	
Überdachter Zugang	6,00 m ²		
Überdachter Balkon	14,15 m ²		
<u>Zubehör:</u>			
Garten 11/Haus C			
Top 04	63,00 m ²	441	

Haus D - Keutschacher Straße 90D

Top 9: Haus D - Top 01 - Erdgeschoss		12.414/180.702	6,87
Wohnnutzfläche	101,60 m ²	11.321	
Überdachter Zugang	5,33 m ²		
Abstellfläche unter Stiege	5,90 m ²		
Überdachte Terrasse	20,58 m ²		
Nicht überdachte Terrasse	8,26 m ²		
<u>Zubehör:</u>			
Garten 5/Haus D			
Top 01	218,50 m ²	1.093	

BG 752 TZ 6647/2025

2.7.) Nettonutzflächen Wohnung Top 7

Flächenberechnung - Haus C, Wohnung Top 7			
Bezeichnung des Geschoßes	Nettogeschoßfläche		
	Länge in m	Breite in m	Fläche / m2
Obergeschoß, Top 7			
Eingang/Gard.	0,00	0,00	5,71
WC	0,00	0,00	1,85
Abstellraum	0,00	0,00	2,49
Küche	0,00	0,00	5,58
Wohn-/Essraum	0,00	0,00	21,63
Gang	0,00	0,00	2,40
Schlafen 1	0,00	0,00	16,06
Bad	0,00	0,00	4,60
Schlafen 2	0,00	0,00	12,69
Gesamtsumme Nettogeschoßfläche in m2			73,01
Flächenberechnung - Haus C, Wohnung Top 7			
Nebengebäude	Nettogeschoßfläche		
	Länge in m	Breite in m	Fläche / m2
Haus C, Top 7			
Loggia	0,00	0,00	6,37
Überdachter Balkon	0,00	0,00	7,34
Garten 12	0,00	0,00	67,00

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



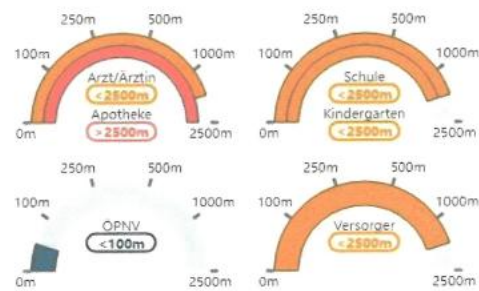
	24.02.2026 Bewertungsstichtag
	158,81 € Wert je m²
	5.470,0 Fläche in m²
	11,71 % Valorisierungsfaktor
	868.677,15 € Gesamtwert



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

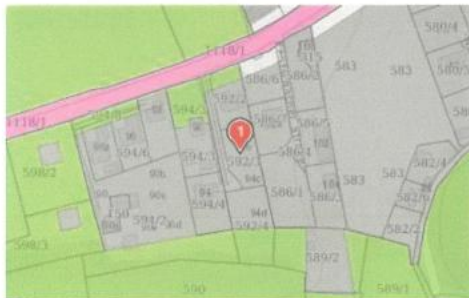
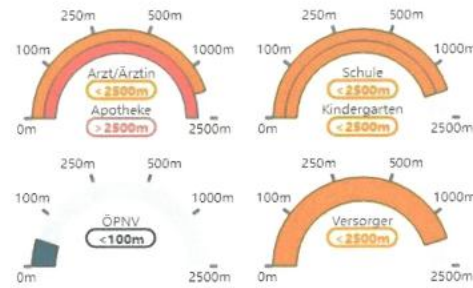


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 11

Quellen für Kartendatensetzungen:
Grundkarte: bzgmapp.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

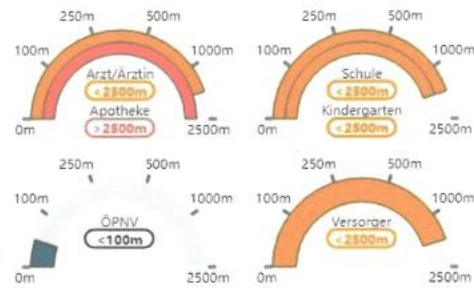


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

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

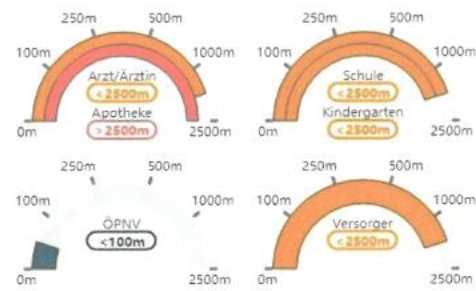
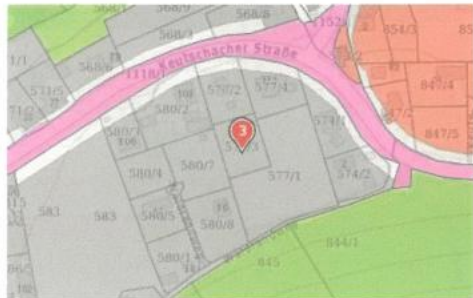


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

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

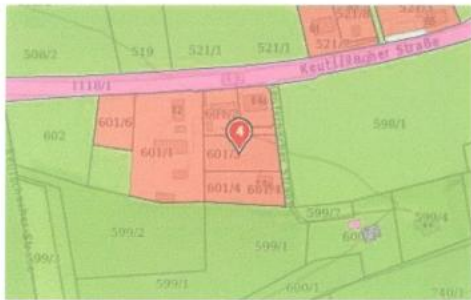
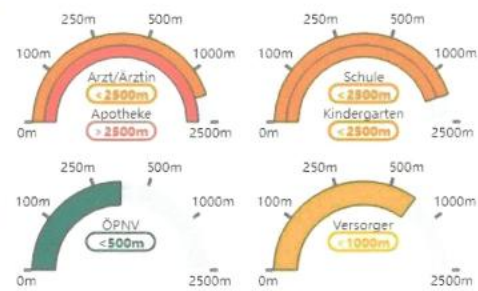


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

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

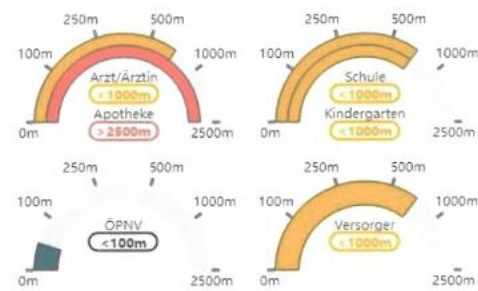
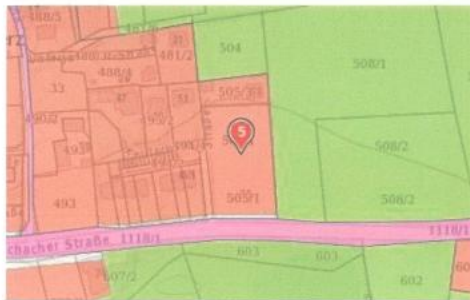


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

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

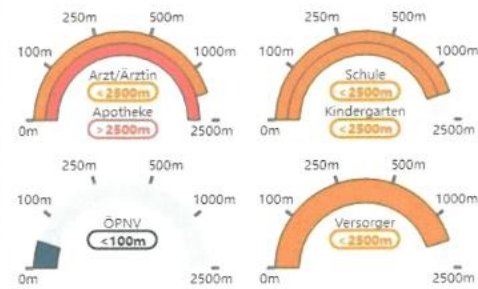
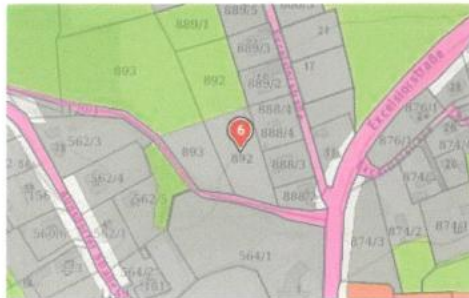


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 11

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: bassmap.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

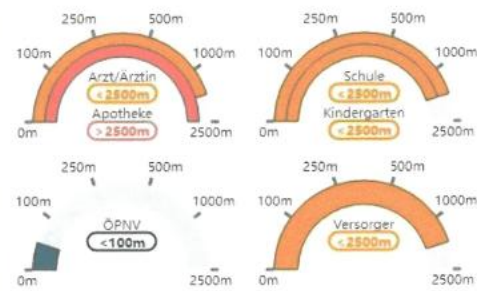
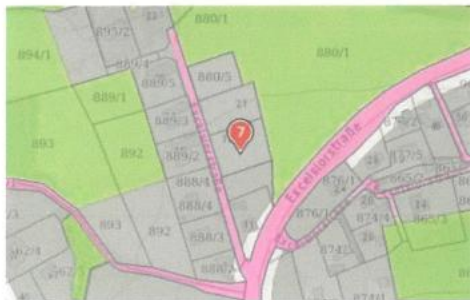


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

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 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

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

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

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 616 m

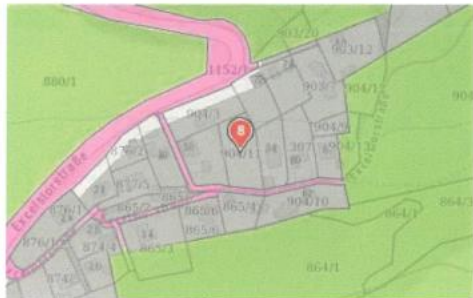
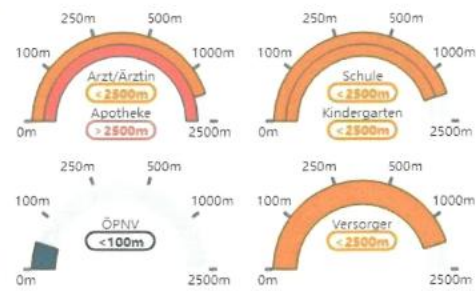


ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

10 von 11

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: baseimap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.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: bastermap.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

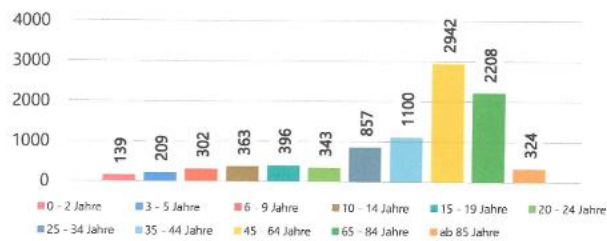
11%

Staatsbürger EU
966

3%

Andere
336

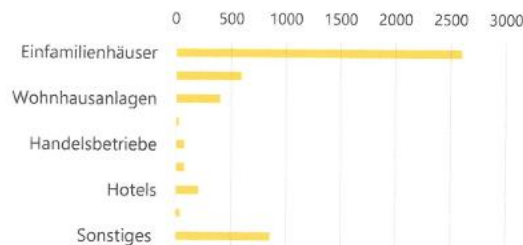
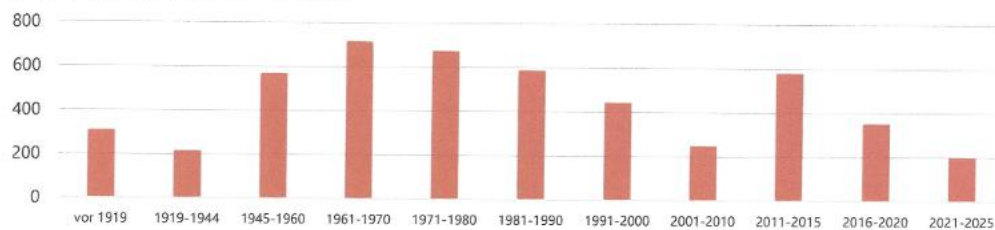
ALTERSVERTEILUNG



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene

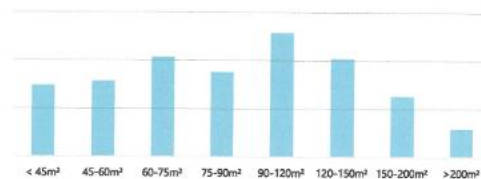


GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



Datenquelle Statistik Austria | 01.01.2025

GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE



3.5.2.) Berechnung anteiliger Bodenwert für Wohnung Top 7, Haus C

Anteile	%	Bodenwert		
		je m ² gerundet	Grundstück 5.470 m ²	Anteil W7
8.309/180.702	4,60	160,00	€ 875.200	€ 40.259,20

Der anteilige Bodenwert für Wohnung Top 7, Haus C wird gerundet mit **€ 40.260,00** angesetzt.

3.5.3.) Baufortschrittsberechnung

Baufortschrittsberechnung		
Leistung	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten/Anschlüsse	3	2
Kanalisierungsarbeiten	1	1
Maurer- und Betonarbeiten	30	30
Zimmerarbeiten	6	4
Spenglerarbeiten	1	1
Dachdeckungsarbeiten	4	4
Trockenbau/Zwischenwände	3	0
Sanitärinstallation	2	0
Sanitäreinrichtung	2	0
Heizungsverrohrung	2	0
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	0
Heizkessel	4	4
Elektro-Leerverrohrung	2	0
Elektro-Verdrahtung	2	0
Elektro-Komplettierung	2	0
Fenster, Fenstertüren, Haustüre	6	5
Innenputz	4	0
Außenputz/Fassade	6	6
Estrich/Fußbodenaufbau	3	0
Fliesenlegerarbeiten	3	0
Innentüren	4	0
Schlosserarbeiten	2	0
Bodenbeläge	4	0
Malerarbeiten	2	0
Summe	100%	57%

3.5.4.) Sachwertberechnung

Für die Ermittlung des Bauwertes ist der Baufortschritt zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Baufortschrittes wird für die Wohnung Top 7, Haus C von einem Baufortschritt in der Höhe von 57 % der Herstellungskosten ausgegangen.

Grundlage dieser Bewertung bildet die Baufortschrittstabelle Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, Seite 160.

3.5.4.1.) Wohnung Top 7, Haus C, Obergeschoß

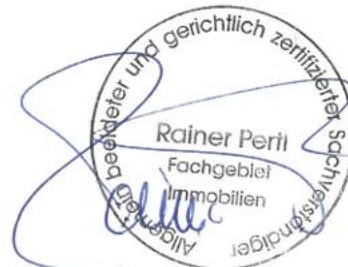
Sachwertberechnung - Bauwert Wohnung Top 7			
Indexierte Herstellungskosten abzgl. Gebietsabschlag			€ 3.200,00
Referenzraumhöhe - 2,50 m bis 2,70 m	Raumhöhe	Ab-/Zuschlag	Betrag in €
Herstellungskosten Wohnung	2,60	0,00%	€ 3.200,00
Berechnung Herstellungskosten	Fläche in m²	Ab-/Zuschlag	
Herstellungskosten Wohnung Top 7	73,01	0,00%	€ 233.632,00
Herstellungskosten / Bauwert inkl. Ust.			€ 233.632,00
Baufortschritt		57% der Herstellungskosten	
Herstellungskosten / Bauwert Wohnung Top 7			€ 233.632,00
Baufortschritt	-43,00%		-€ 100.461,76
Herstellungskosten / Bauwert Wohnhaus Wohnung Top 7 / Haus C			€ 133.170,24

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 der ermittelte Sachwert aufgrund fehlender Leistungen den Marktverhältnissen nicht angepasst ist und daher ein Abschlag von 8 % zu berücksichtigen ist.

Verkehrswert - Zusammenfassung	
Bewertungsstichtag:	24.02.26
Wohnung Top 7	
Bodenwert - Miteigentumsanteil	€ 40.260,00
Bauwert Wohnung Top 7	€ 133.170,24
Sachwert Wohnung Top 7	€ 173.430,24
Marktanpassung (- 8,00 %)	-€ 13.874,42
Verkehrswert Wohnung Top 7	€ 159.555,82
Verkehrswert Wohnung Top 7, Haus C, gerundet zum 24.02.2026	
	€ 160.000,00



Bruck/Mur, am 24. Juni 2026

5.) Beilagen

5.1.) Fotodokumentation

Wohnung Top 7, 1. Stock



Bild 1: Wohnung Top 7, 1. Stock



Bild 2: 1 Wohnung Top 7, 1. Stock



Bild 3: Wohnung Top 7, 1. Stock



Bild 4: Wohnung Top 7, 1. Stock



Bild 5: Loggia, Dämmung und Feuchteabdichtung fertiggestellt, Absturzsicherung fehlt



Bild 6: Loggia, Dämmung und Feuchteabdichtung fertiggestellt, Absturzsicherung fehlt

Außenaufnahme



Bild 7: Zugang zu den Wohnungen im 1. Stock Top 7 und Top 8, Zugang errichtet, Absturzsicherung (Gelände) fehlt



Bild 8: Zugang zu den Wohnungen im 1. Stock Top 7 und Top 8, Zugang errichtet, Absturzsicherung (Gelände) fehlt

Allgemeinflächen



Bild 9: Im Bereich der Gebäude D und E befindet sich noch Aushubmaterial, welches zu entsorgen ist - geschätztes Volumen ca. 2.500 m³



Bild 10: Im Bereich der Gebäude D und E befindet sich noch Aushubmaterial, welches zu entsorgen ist - geschätztes Volumen ca. 2.500 m³



Bild 11: Übersichtsbilde – Heizhaus für Pelletsheizung



Bild 12: Fehlende Leitungen im Heizhaus



Bild 13: Fehlende Isolierung der Heizungsrohre



Bild 14: Brandabschottung vom Heizhaus zum angrenzenden Carport fehlt gänzlich



Bild 15: Parkplätze im Zufahrtsbereich



Bild 16: Parkplätze im Zufahrtsbereich



Bild 17: Zufahrtsbereich mit noch fehlenden Längsparkplätzen



Bild 18: Müllinsel – fertig gestellt