

GUTACHTEN

über den Verkehrswert



Liegenschaft: **9220 Velden am Wörthersee, Seecorso 8, Wahlisstraße 5**

Liegenschaftsart: **Ertragsliegenschaft (Wohnhaus / gewerbliche Nutzung)**

Grundbuchdaten: **KG 75318 Velden am Wörthersee, EZ 387, GST-NR 788/13**

Eigentümer: **SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH, (FN 315291p)**

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 mit der GZ.: 2 S 36/26 w anhängig am Handelsgericht Wien**

Stichtag: **29.04.2026**

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH
GF SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler
GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150
E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at
Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439
FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERBLICK	4
2. ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG	5
2.1 AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	5
2.2 GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER	5
2.3 BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
2.4 ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS	5
2.5 BEWERTUNGSSTICHTAG	5
2.6 BESICHTIGUNG UND BESICHTIGUNGSTEILNEHMER	5
2.7 UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
2.8 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	7
2.9 ALLGEMEINE ANNAHMEN UND HINWEISE HINSICHTLICH DER BEWERTUNG	8
2.9.1 VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT	8
2.9.2 VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN	8
2.10 UMSATZSTEUER	11
2.11 GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT	12
2.12 UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS	12
2.13 AUSFERTIGUNG	12
3. BEFUND	13
3.1 ALLGEMEINE LAGEBESCHREIBUNG, DEMOGRAFIE	13
3.1.1 VERKEHRSVERHÄLTNISSE (ZUFAHRT)	19
3.1.2 STANDORTBEWERTUNG	20
3.1.3 VER- UND ENTSORGUNG	20
3.2 MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT	21
3.3 RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGENERHEBUNG	22
3.4 TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	28
3.4.1 ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	28
3.4.2 BAURECHT	28
3.4.3 FOTOS DER LIEGENSCHAFT UND DER BAULICHEN ANLAGEN, UMGEBUNGSFOTOS	30
3.4.4 FOTODOKUMENTATION GESCHÄFTSLOKAL (RESTAURANT)	31
3.4.5 FOTODOKUMENTATION ALLGEMEINE TEILE / WOHNBEREICHE	35
3.4.6 PLÄNE	39
3.4.7 NUTZFLÄCHEN	45
3.4.8 ERTRAGSLAGE	45

3.4.9	PACHTVERTRAG (WESENTLICHE VERTRAGSINHALTE)	47
3.4.10	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	48
3.4.11	ENERGIEAUSWEIS	49
3.5	ABGABENRÜCKSTÄNDE	49
3.6	STEUERLICHER EINHEITSWERT	49
4.	GUTACHTEN	50
4.1	ALLGEMEINES	50
4.2	METHODE DER WERTERMITTLUNG	50
4.2.1	ALLGEMEINES	50
4.2.2	AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS	51
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	52
4.3.1	ALLGEMEINES	52
4.3.2	VERGLEICHSPREISE FÜR DIE BODENWERTERMITTLUNG	53
4.3.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTES	54
4.4	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	55
4.4.1	ERLÄUTERUNGEN ZU BEGRIFFEN	55
4.4.2	DIE WAHL DES ZINSSATZES	56
4.4.3	GEWÖHNLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER	57
4.4.4	BAUSCHÄDEN, BAUMÄNGEL, ERHALTUNG	57
4.4.5	REINERTRAG, ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN, BODENWERTANTEIL	57
4.4.6	ERTRAGSWERT, VERKEHRSWERT	60
4.4.7	ZUBEHÖR UND MOBILIAR	60
4.4.8	ANFANGSRENDITEN	60
4.4.9	BERECHNUNGSMETHODIK ERTRAGSWERT	61
5.	ZUSAMMENFASSUNG	63
6.	BEILAGEN	64
6.1	GRUNDBUCHAUSZUG	64
6.2	DIGITALE KATASTERMAPPE	66
6.3	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	67
6.4	TEILBEBAUUNGSPLAN ZENTRUM	68
7.	LITERATURVERZEICHNIS	69

1. Überblick

Bewertungsgegenstand:	KG 75318 Velden am Wörthersee, EZ 387, GST-NR 788/13
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im laufenden Sanierungsverfahren (GZ: 2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien)
Auftraggeber:	Reisch Rechtsanwälte GmbH vertreten durch Frau Dr. Ulla Reisch Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05 1030 Wien
Bewertungstichtag:	29.04.2026
Bewertungsmethodik:	Ertragswertverfahren
Grundfläche:	914 m ²
Verkehrswert:	€ 3.240.000,--
Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

2. Allgemeines und Aufgabenstellung

2.1 Auftraggeber, Auftrag

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

2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß Grundbuchauszug vom 30.04.2026:

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

2.3 Bewertungsgegenstand

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine mit einem Wohnhaus samt gewerblicher Nutzung (Gastronomiebetrieb) bebaute Liegenschaft im Zentrum von Velden am Wörthersee in unmittelbarer Seenähe. Der Bewertungsgegenstand erstreckt sich auf die **EZ 387, GST-NR 788/13**, inneliegend in der **KG 75318 Velden am Wörthersee**.

2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes¹** der gegenständlichen Liegenschaft zum festgelegten Stichtag im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens (2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien).

2.5 Bewertungsstichtag

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

2.6 Besichtigung und Besichtigungsteilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 29.04.2026 von Herrn SV Christian Neuhold als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger im Beisein von Herrn Markus Bauer durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in der Zeit von ca. 13.30 – 14.00 Uhr am oben angegebenen Datum besichtigt.

¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Grundlagen / Unterlagen	Zur Verfügung gestellt von / erteilt
Auftrag vom 01.04.2026	Auftraggeber
Grundbuchauszug KG 75318 Velden am Wörthersee, EZ 387 vom 30.04.2026	Öffentliches Grundbuch
Digitale Katastermappe (DKM)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Flächenwidmungsplan	KAGIS Land Kärnten
Teilbebauungsplan Zentrum von der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land zur Zahl: VL3-BAU-439/2019 vom 18.12.2019	Marktgemeinde Velden am Wörther See
Bauakt	Marktgemeinde Velden am Wörther See
Urkunde zu TZ 24613/2012	Bezirksgericht Villach
Fotodokumentation	Auftragnehmer
Zinsliste 04/2026	Eigentümer
Pachtvertrag und Pachtverlängerungsvertrag	Eigentümer
Betriebsanlagegenehmigung	Eigentümer
Bestandspläne	Eigentümer
Örtliche Befundaufnahme am 29.04.2026	Auftragnehmer, durchgeführt von SV Christian Neuhold
Luftbilder, Lagepläne, Übersichtspläne	Google Maps
Verkehrsinformationen	KMG Klagenfurt
Erhebungen im Altlasten GIS	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebung Radonschutzverordnung	Onlinequelle der Republik Österreich
Vergleichspreise, Marktdaten, Erhebung von realisierten und angebotenen Projekten in der Umgebung	Erhebungen in der Kaufpreissammlung von ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2022 – 2026, eigene Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungsdatenbanken, Abstimmungen mit Marktproponenten, ImmoMarktanalyse
Statistiken, demografische Daten	Statistik Austria, Land Kärnten, Wikipedia

2.8 Abkürzungsverzeichnis

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

GST-NR, GST	Grundstück	usw.	und so weiter
GZ	Geschäftszahl	V	Vervielfältiger
HMZ	Hauptmietzins	v.a.	vor allem
HQ100	100-jähriges Hochwasser	vgl.	vergleiche
HQ30	30-jähriges Hochwasser	vH	von Hundert
idF	in der Fassung, in der Folge	VKP	Verkaufspreis
idgF	in der geltenden Fassung	VPI	Verbraucherpreisindex
idR	in der Regel	w.o.	wie oben
inkl.	Inklusive	w.o.a.	wie oben angeführt
insb.	insbesondere	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
IPS	Immobilienpreisspiegel	WHG, Whg.	Wohnung
iSd	im Sinne des	WKO	Wirtschaftskammer Österreich
iVm	in Verbindung mit	z.B.	zum Beispiel
k.A.	keine Angabe	z.T.	zum Teil
kaufm.	kaufmännisch	ZL	Zinsliste, Mietzinsliste
KG	Katastralgemeinde	Gebäudebeschreibung:	
KM	Kilometer	DG	Dachgeschoß
KO	Konkursordnung	EG	Erdgeschoß
KP	Kaufpreis	KG	Kellergeschoß
KV	Kaufvertrag	OG	Obergeschoß
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz	UG	Untergeschoß
LD	Lebensdauer	Gerichts- und Behördenbezeichnungen:	
LGBL	Landesgesetzblatt	BG, LG	Bezirksgericht, Landesgericht
LNR	Laufende Nummer	OGH	Oberster Gerichtshof
lt.	laut	OLG	Oberlandesgericht
m, m ² , m ³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter	VfGH, VwGH	Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof
m.E.	meines Erachtens	BH	Bezirkshauptmannschaft
MA	Magistratsabteilung	FA	Finanzamt
max.	maximal	Gde	Gemeinde

2.9 Allgemeine Annahmen und Hinweise hinsichtlich der Bewertung

2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

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

2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des

Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.

- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.²*
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bücherliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.
- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m²), Rauminhalte in Kubikmeter (m³).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen

² vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen den Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird

vorausgesetzt. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Abgaben, die mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Zusammenhang stehen ordnungsgemäß entrichtet wurden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

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

2.10 Umsatzsteuer

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

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

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

2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft

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

2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers

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

2.13 Ausfertigung

Befund und Gutachten werden ausschließlich in digitaler Form erstellt.

3. Befund

3.1 Allgemeine Lagebeschreibung, Demografie

Bei der Liegenschaft Seecorso 8, Wahlisstraße 5 mit der EZ 387, inneliegend in KG 75318 Velden am Wörthersee, handelt es sich um eine Liegenschaft mit einer bürgerlichen Grundfläche von gesamt 914 m², gelegen in der Marktgemeinde Velden am Wörthersee. Auf der Liegenschaft befindet sich ein gemischt genutztes Objekt (Restaurant/Café samt Personalwohnungen sowie eine Wohnung für die private Vermietung). Die Liegenschaft befindet sich 50 Meter Luftlinie vom Seeufer entfernt.

Makrolage³:

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

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

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

⁴ vgl. Homepage der Gemeinde Velden am Wörthersee



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

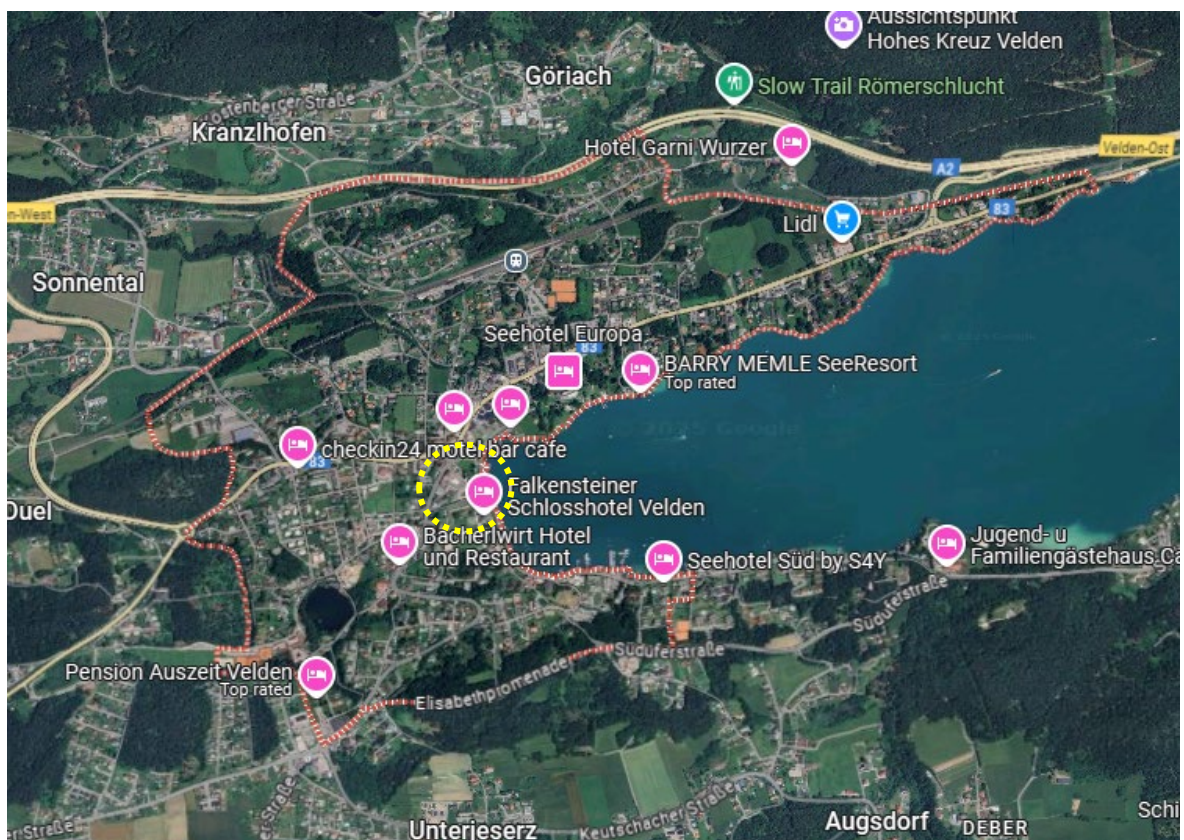


Abbildung: Ungefähre Lage der Liegenschaft = gelb markiert (Quelle: Google Maps)

Mikrolage⁵:

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

Anschrift	Seecorso 8, Wahlisstraße 5, 9220 Velden am Wörthersee
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am westlichen Rand des Wörthersees in der Gemeinde Velden am Wörthersee.
Innerörtliche Lage	Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage in Mitten von Velden am Wörthersee, im Bereich des Seecorsos und in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Wörthersees.
Einwohner	Velden am Wörthersee beheimatet 9.138 Einwohner (Stand 01.01.2025).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist überregional über die Südautobahn A2, insbesondere über die Anschlussstelle Velden-Ost, erreichbar. Die innerörtliche Erschließung erfolgt über das Straßennetz von Velden am Wörthersee, insbesondere über die Kärntner Straße (B83) sowie den Seecorso, von welchem die Liegenschaft direkt angebunden ist. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die 350 m entfernte Haltestelle <i>Velden/Wörthersee Busbahnhof (Villacher Straße)</i> mit den Regionalbuslinien 303, 331, 500, 501, 502, 510, 511, 512 und 541 an das öffentliche Netz angebunden. Die Haltestelle <i>Velden/Wörthersee Schiffsanlagestelle</i> befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m über welche man den Wörthersee überqueren kann. Der nächstgelegene Bahnhof <i>Velden am Wörthersee</i> befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km und wird von zahlreichen Bahn-, S-Bahn- und Regionalbuslinien bedient.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Bahn- und Regionalbushaltestellen sowie eine Schiffsanlegestelle) sind in der Nähe bzw. unmittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.
Touristische Nutzung	Sehr gute touristische Mikrolage im Zentrum von Velden am Wörthersee, unmittelbar am Seecorso bzw. gegenüber dem Wörthersee gelegen. Die Fußgängerzone, Gastronomie-, Hotel- und Freizeitangebote sowie die Uferpromenade befinden sich in direkter Umgebung.

⁵ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



Abbildung: Lage von Velden am Wörthersee im Bezirk Villach-Land

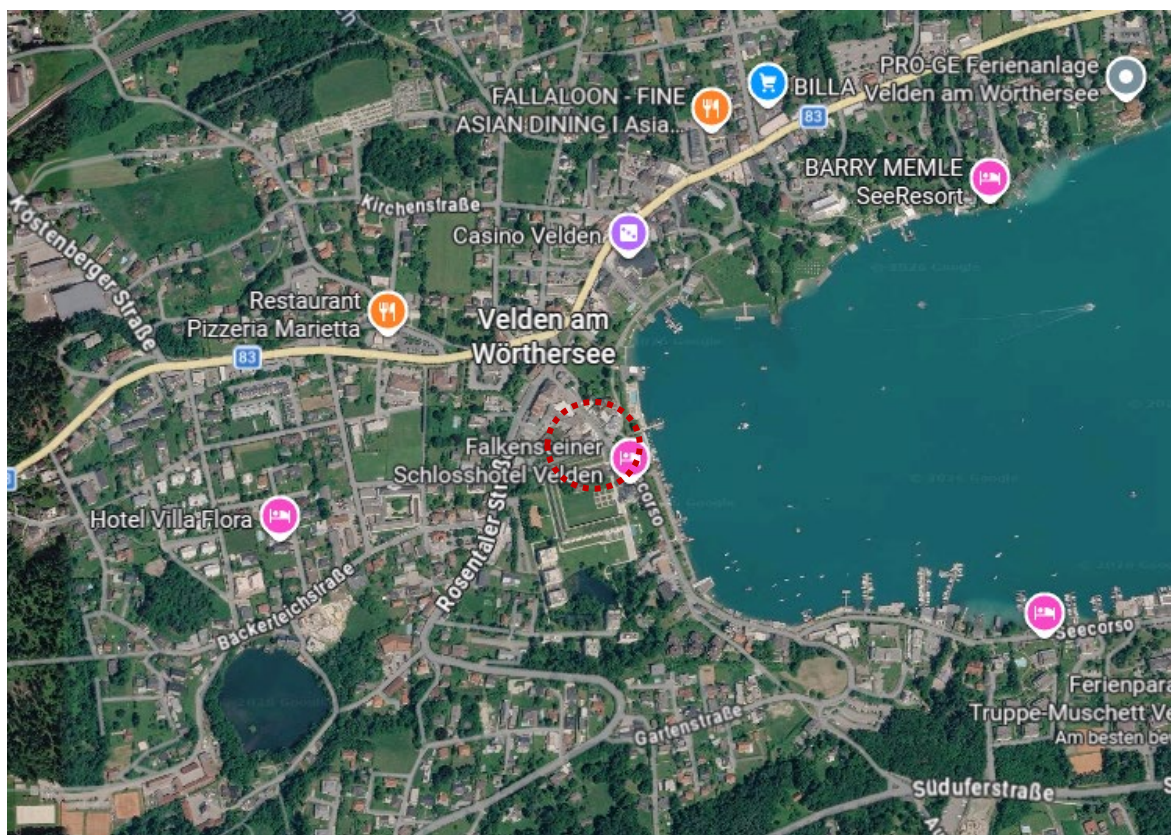


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Gemeinde, rot markiert (Quelle: Google Maps)

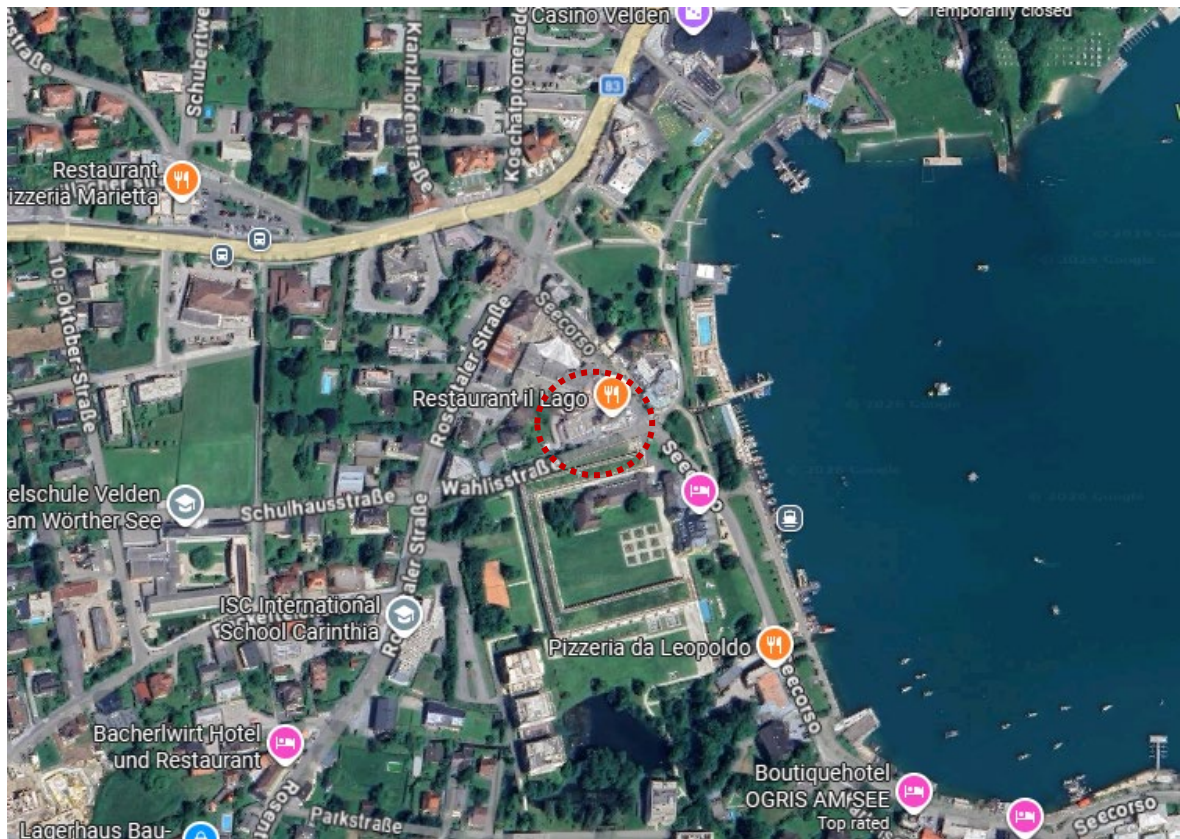


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

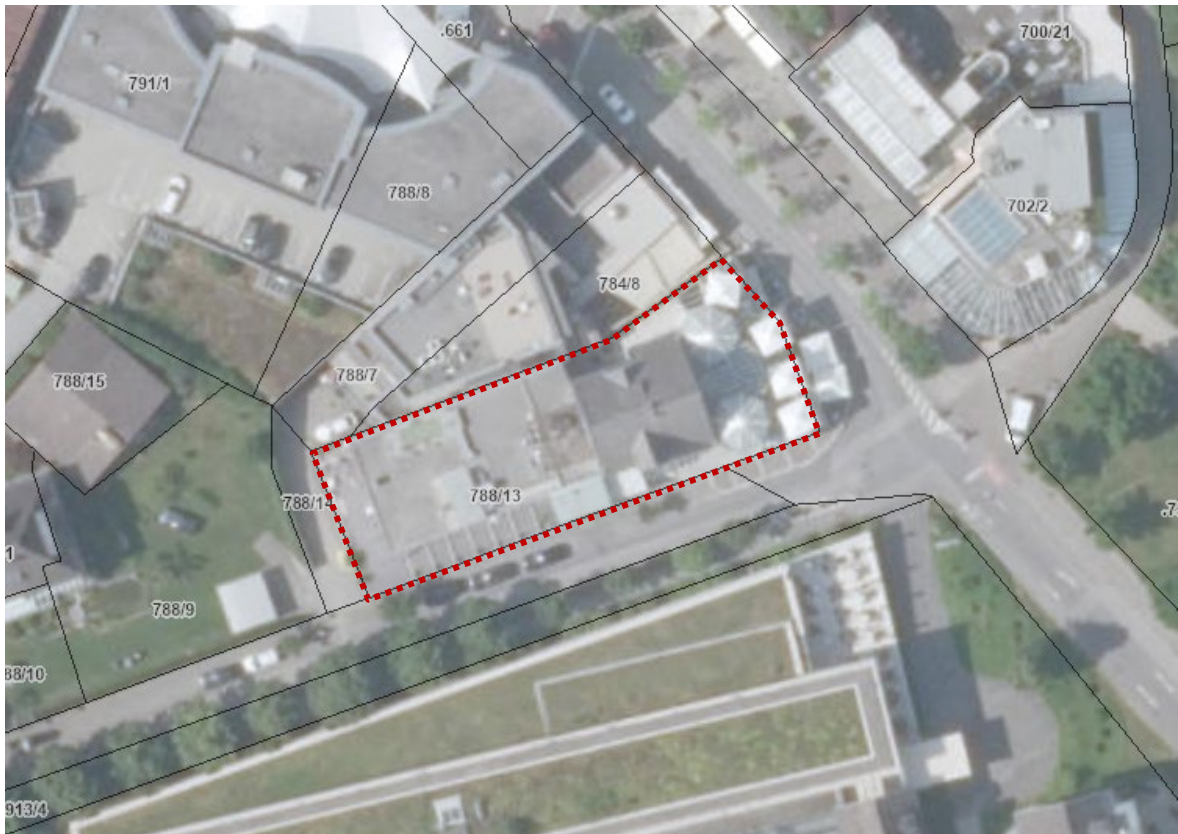


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: KAGIS Land Kärnten)

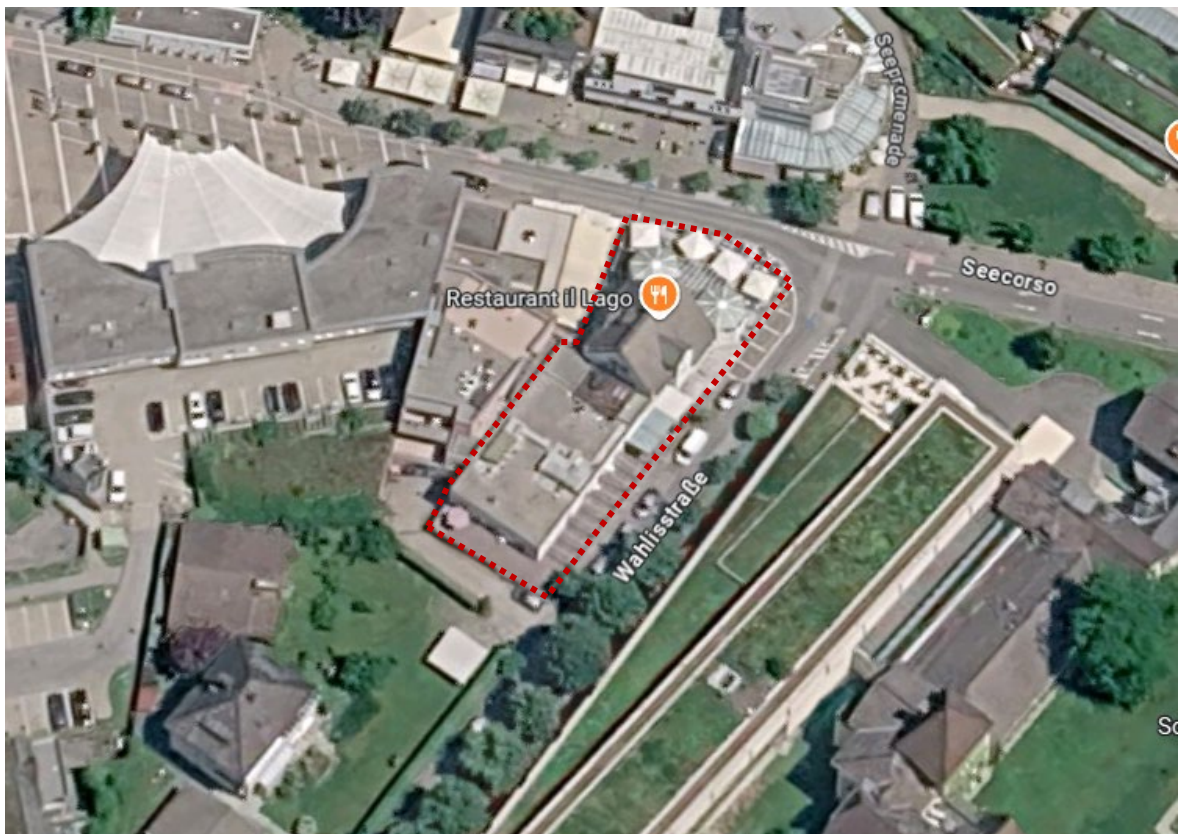


Abbildung: 3D Ansicht der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

3.1.1 Verkehrsverhältnisse (Zufahrt)

Die gegenständliche Liegenschaft grenzt unmittelbar an das öffentliche Gut (EZ 1565, GST-NR 922, Seecorso und GST-NR 788/1, Wahlisstraße). Die Zufahrt bzw. der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über den Seecorso (verkehrsberuhigte Zone).



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



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

3.1.2 Standortbewertung

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

Standortbewertung "Wohnen / Gewerbe" Seecorso 8, 9220 Velden am Wörthersee	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
Lage allgemein		X				
Überregionale Anbindung		X				
Erreichbarkeit Individualverkehr			X			
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr			X			
Infrastruktur örtlich		X				
Infrastruktur regional		X				
Nähe zum Zentrum	X					
Zukünftige Entwicklung			X			
Stellplätze auf Eigengrund				X		
Image der Lage / Bekanntheit	X					
Frequenzlage	X					
Sichtbarkeit	X					
Eignung zu Wohnzwecken			X			
Eignung zu Gewerbezwecken (touristische Nutzung, Bar)		X				

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

Fazit:

Im Gesamten ist von einer örtlich „**guten bis sehr guten**“ Standorteignung für die Wohnnutzung und von einer „**sehr guten bis ausgezeichneten**“ Standorteignung für Gewerbezwecke (Restaurant, Café) auszugehen.

3.1.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Liegenschaft kann somit als „aufgeschlossen“ bezeichnet werden.

3.2 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

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

Einlagezahl	Grundstücksnummer	Fläche lt. Grundbuch
EZ 387	GST-NR 788/13	914 m ²
GESAMT		914 m²

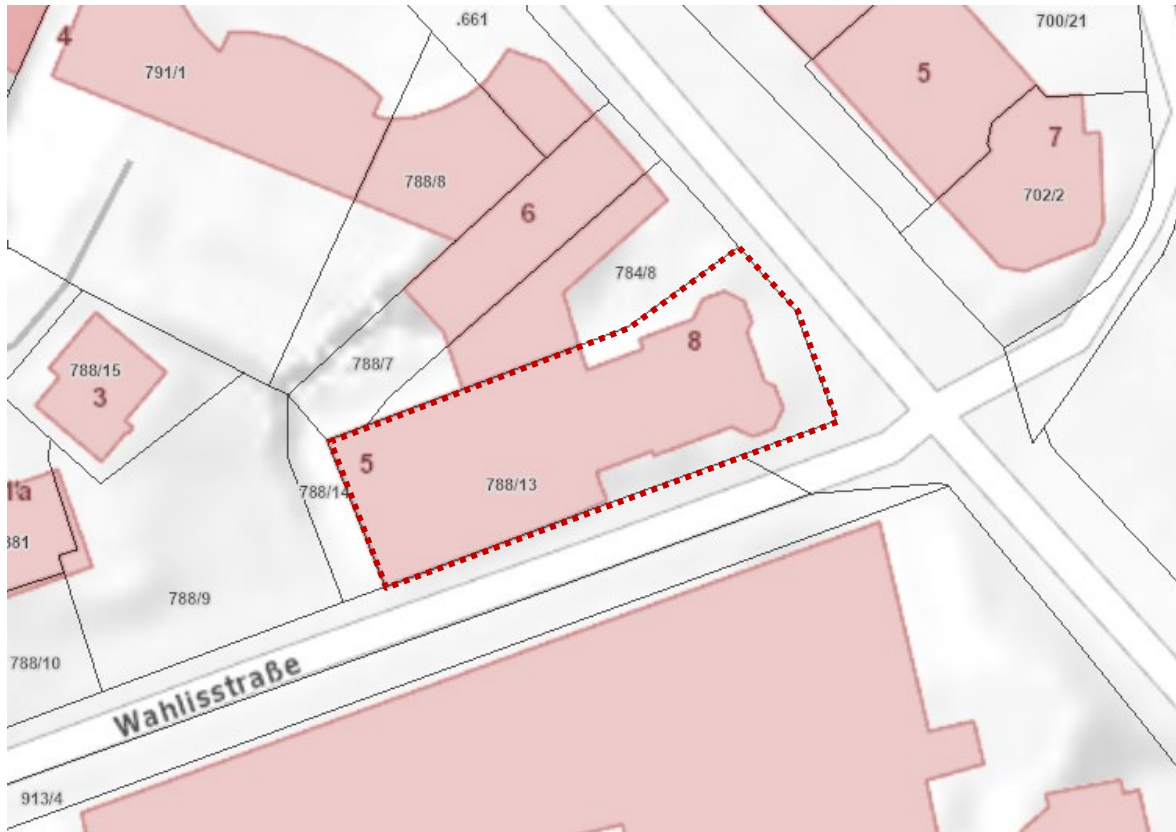


Abbildung: Lageplan der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: KAGIS Land Kärnten)

Die Liegenschaft weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche von insgesamt **914 m²** auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist polygonal, das Niveau ist nahezu eben (nach Westen hin leicht ansteigend).

Die gegenständliche Liegenschaft wurde bereits in den Grenzkataster aufgenommen, was bedeutet, dass die Grenzen der Liegenschaft jederzeit wiederherstellbar sind. Die angegebenen Flächen sind somit als exakt zu bezeichnen.

3.3 Rechtliche Erhebungen, Grundlagenerhebung

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee EINLAGEZAHL 387
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 1888/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
788/13 G GST-Fläche * 914
Bauf. (10) 703
Sonst (50) 211 Wahlisstraße 5
Seecorso 8
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
2 a 10479/1993 Anmeldungsbogen 1993-06-09 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
788/1 (TF 6) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 788/6
4 a 3819/2020 Antrag 2020-05-25 Zuschreibung Gst 788/13 aus EZ 880
5 a gelöscht

Eigentum (B Blatt)

***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 27/2020 IM RANG 9907/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht
b 1888/2026 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung
am 2026-03-11
(Handelsgericht Wien 2 S 36/26w)

Lasten (C Blatt)

***** C *****
17 a 24613/2012 4108/2020
DIENSTBARKEIT Benützung Müllinsel
gem Pkt 5. Übergabsvertrag 2012-07-31
auf Gst 788/13
für Gst 702/2
23 b 240/2021 IM RANG 1135/2020 Pfandurkunde 2019-11-21,
Rangordnungsbeschluss 2020-02-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.900.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
24 a 10133/2022 Pfandurkunde 2019-11-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
25 a 7402/2025 Pfandurkunde 2019-11-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisen Landesbank Kärnten und Revisionsverband eGen
(FN 116094b)
26 a 7578/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft (FN 96046w)

Anmerkungen zum A2 Blatt

Die gegenständlichen Intabulierungen stellen keine Wertrelevanz dar.

Anmerkungen zum B Blatt

Keine

Dienstbarkeiten / Lasten (C Blatt)

C-LNR 17a, TZ 24613/2012

Gemäß Übergabsvertrag vom 31.07.2012 räumt der Eigentümer der Liegenschaft EZ 387, Grundbuch 75318 Velden am Wörthersee, den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ 188, Grundbuch 75318 Velden am Wörthersee, das Recht ein, die auf EZ 387 situierte Müllinsel samt zugehöriger Müllentsorgungseinrichtungen zur Entsorgung von Hausmüll zu benützen sowie die hierfür erforderlichen Flächen zu betreten.

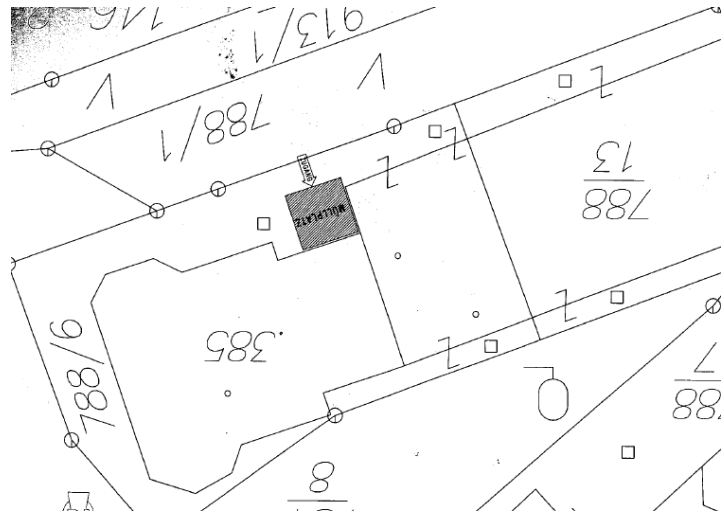


Abbildung: Auszug aus dem Übergasvertrag vom 31.07.2021 - Müllplatz

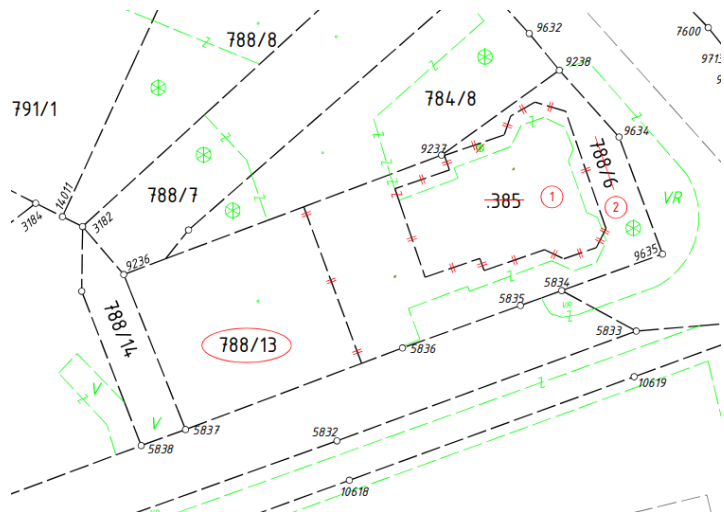
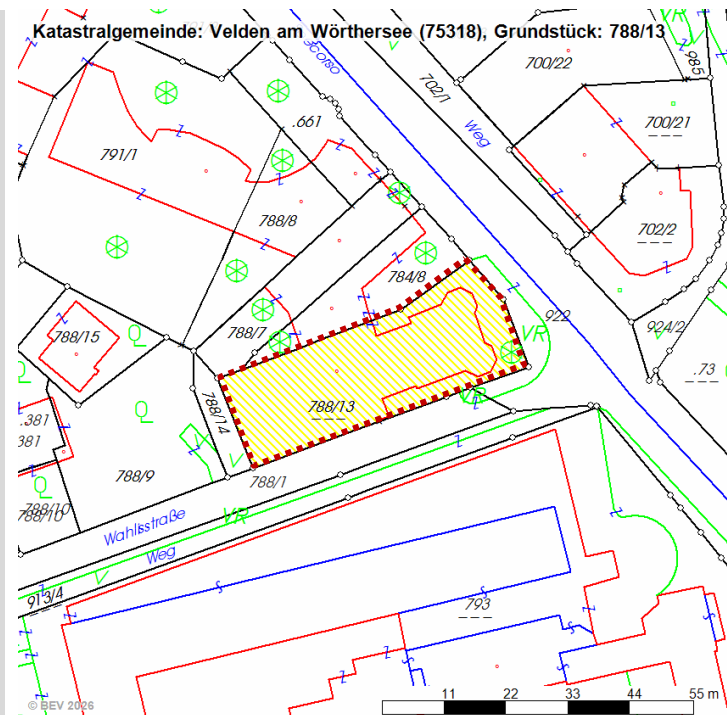


Abbildung: Änderungsgrafik zu TZ 4108/2020

Pfandrechte (C Blatt)

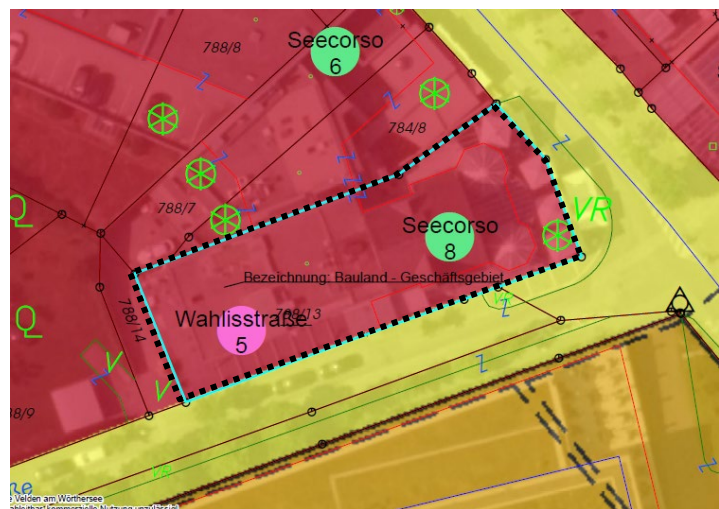
Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

Digitale Katastermappe (DKM)



Flächenwidmungsplan

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan Planung

Quelle: RIS – Kärntner
Raumordnungsgesetz

Widmung: Bauland-Geschäftsgebiet

Gesamtfläche: 914 m²

**Definition „Geschäftsgebiet“ gemäß Kärntner
Raumordnungsgesetz § 21 Geschäftsgebiet:**

(1) Als Geschäftsgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, bestimmt sind, im Übrigen

1. für sonstige Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, und

2. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

(2) Bauliche Anlagen, von denen erfahrungsgemäß erhebliche Umweltbelastungen für die Einwohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, sind im Geschäftsgebiet nicht zulässig.

Nutzung der Liegenschaft

Die Liegenschaft wird entsprechend ihrer Widmung für Wohn- und Geschäftszwecke (Restaurant) genutzt.

Teilbebauungsplan Zentrum vom 18.12.2019

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee

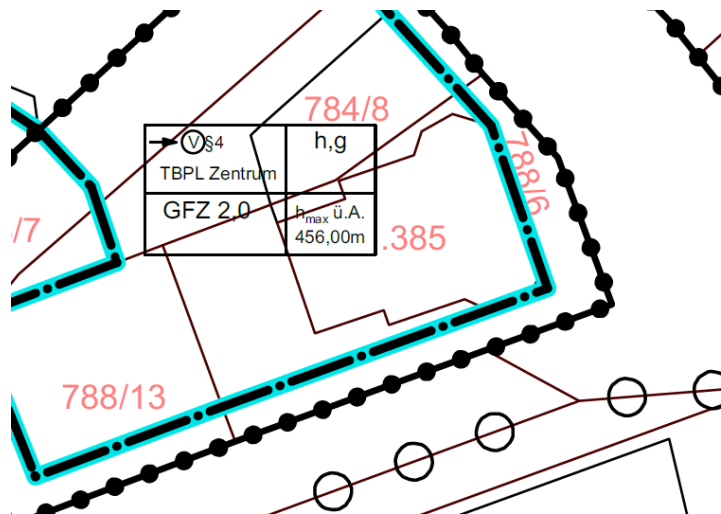
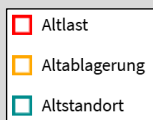


Abbildung: Ausschnitt aus dem Teilbebauungsplan Zentrum vom 18.12.2019

GFZ 2,0
Bebauungsweise h, g
(h halboffen, g geschlossen)

Altlasten GIS

Quelle: altlasten.gv.at



Die gegenständliche Liegenschaft ist (derzeit) nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich

nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

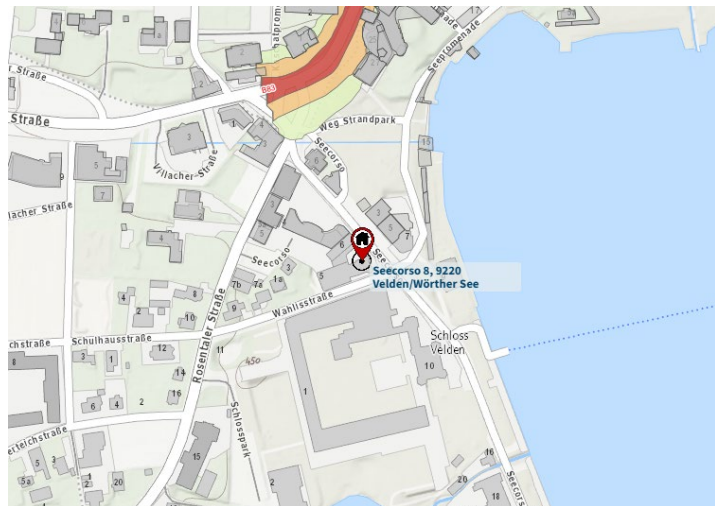
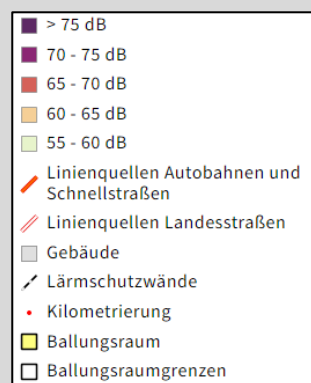
Anmerkungen zum Altlasten GIS

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

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

Lärmkataster (Straßenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf www.laerminfo.at



Derzeit treten auf der Liegenschaft keine Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf. Die Zufahrt erfolgt über den Seecorso (verkehrsberuhigte Zone).

Lärmkataster (Flugverkehr)

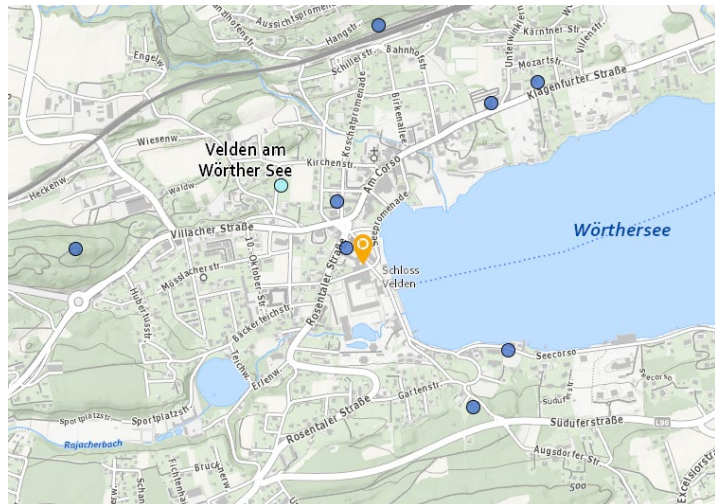
Im gegenständlichen Fall nicht relevant / vorhanden.

Fazit zum Lärmkataster

Im gegenständlichen Fall ist von keiner Wertrelevanz auszugehen.

Mobilfunkkataster

Quelle: BMVIT – Senderkataster auf
www.senderkataster.at



In unmittelbarer Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich eine Mobilfunksendeanlagen.

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

Anmerkungen zum Mobilfunkkataster⁶

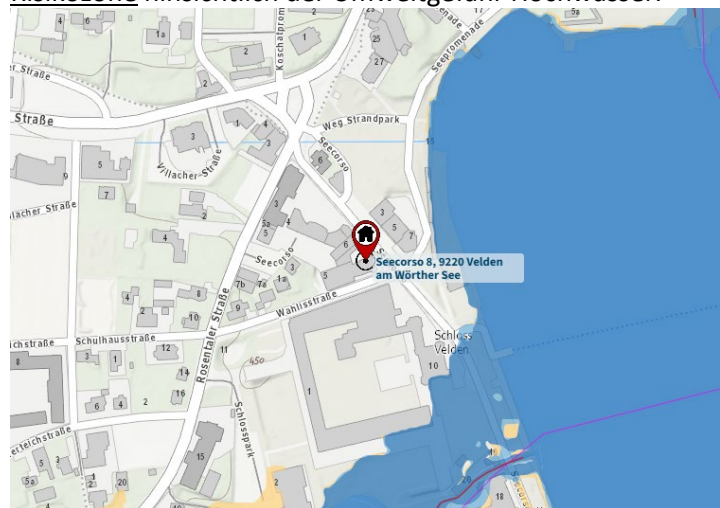
Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der zentralen Lage der Liegenschaft von keiner Relevanz für die Bewertung auszugehen.

Naturgefahren (Hochwasser)

Quelle: HORA System auf www.hora.gv.at,
KAGIS – GIS Land Kärnten

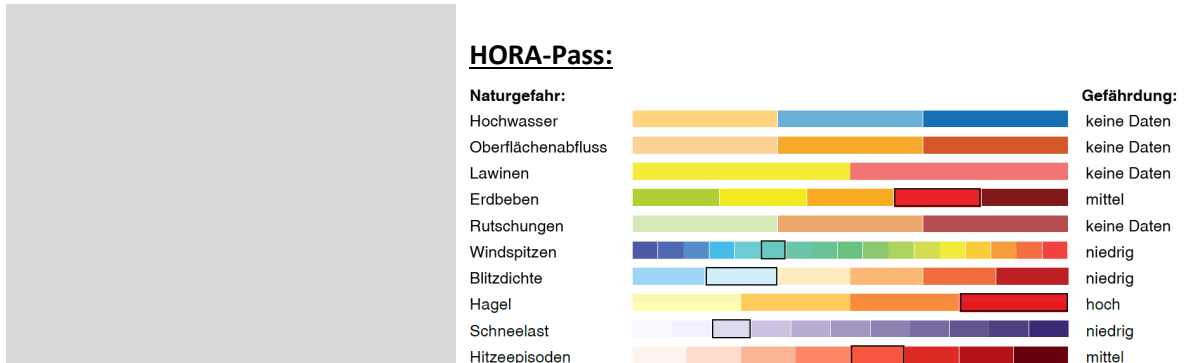


Gemäß des KAGIS – GIS Land Kärnten (Karten: „Anschlaglinien“, „Wassertiefen“) befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in keiner Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser.



Laut des elektronischen Auskunftssystems „HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft liegt die gegenständliche Liegenschaft ebenso in keiner Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser.

⁶ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826



3.4 Technische und wirtschaftliche Gebäudebeschreibung

3.4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftsgebäude, welches in Massivbauweise errichtet wurde und sich in zentraler Lage von Velden am Wörthersee befindet. Das Objekt besteht im Wesentlichen aus einem älteren Gebäudeteil mit Steildach („Altbau“) sowie einem westlich angebauten zweigeschoßigen Zubau mit Flachdach („Wohnhaus“).

Im Erdgeschoß befindet sich eine überwiegend gastronomische Nutzung (Cafe-Restaurant mit Bar-, Küchen- und Terrassenbereichen) samt Personalzimmern. Im Untergeschoß ist eine ehemalige Diskothek / Bar (nicht mehr in Betrieb) samt Nebenräumen situiert, welche jedoch gem. Auskunft des Eigentümers seit längerer Zeit nicht betrieben und lediglich vom Restaurant als Lager genutzt wird. Im Obergeschoß/Dachgeschoß befindet sich eine Maissonette-Wohnung.

Das Gebäude wurde über mehrere Jahre hinweg sukzessive umgebaut und modernisiert. Im Zuge der Adaptierungen wurden insbesondere Fassadenbereiche, Terrassenanlagen, Lüftungs- und Heizungsanlagen, Sanitärbereiche sowie brandschutztechnische Einrichtungen erneuert bzw. erweitert. Weiters bestehen umfangreiche Terrassen- und Überdachungskonstruktionen in Stahl-Glas-Bauweise.

Gemäß Bauakt erfolgt die Versorgung über die bestehenden öffentlichen Anschlüsse für Wasser, Strom und Kanal. Die Beheizung wurde im Zuge der Umbauten auf eine zentrale Ölfeuerungsanlage umgestellt.

3.4.2 Baurecht

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Nachstehend werden die dem Sachverständigen vorliegenden Baubewilligungen und behördlichen Genehmigungen betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angeführt.

Baugenehmigungen und Bewilligungen			
GZ	Datum	Behörde / Ersteller	Beschaid / Dokument
-	23.02.1989	Arch. DI Aichernig	Baubeschreibung zum Umbau Cafe-Restaurant, Diskothek
GZ: 10-131-61/1989	06.04.1989	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung für Umbaumaßnahmen beim bestehenden Objekt
-	28.06.1989	Herr Walter Sternard	Bauvollendungsmeldung für die Umbaumaßnahmen beim bestehenden Objekt
GZ: 10-131-227/1989	08.11.1989	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung für Umbaumaßnahmen beim bestehenden Objekt
-	23.04.1990	Arch. DI Aichernig	Baubeschreibung zur Auswechslung (Sonnenschutz- und Wetterschutzmarkisen)
GZ: 10-131-142/1990	02.07.1990	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung für den Anbau von Sonnenschutz- und Wetterschutzmarkisen
GZ: 10-131-142/1990	01.10.1990	Herr Walter Sternard	Bauvollendungsmeldung für den Anbau von Sonnenschutz- und Wetterschutzmarkisen
GZ: 10-131-124/1990	31.10.1990	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Benützungsbewilligung für GZ: 10-131-61/1989 und GZ: 10-131-227/1989, Umbaumaßnahmen beim bestehenden Objekt
GZ: 10-131-123/1990	31.10.1990	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Benützungsbewilligung für GZ: 10-131-142/1990 (Sonnenschutz- und Wetterschutzmarkisen)
-	13.05.1993	Herr Walter Sternard	Baubeschreibung zum Umbau des Wohn- und Geschäftshauses
GZ: 10-131-205/1993	29.07.1993	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses
GZ: 10-131-205/1993	29.07.1993	BM d. Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung zum Umbau des Wohn- und Geschäftshauses
-	15.11.1995	Arch. DI Horst Aichernig	Baubeschreibung Umbau Cafe Pavillon
-	22.11.1995	Pfeifer Drako Drahtseilerei Gustav Kocks GmbH	Werksbescheinigung 2.1.nach EN 10204 über Drahtseil
GZ: 10-131-62/1996	02.04.1996	BM der Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung für das Cafe Pavillon sowie der Verlängerung des Vordaches über dem Zugang zur Diskothek
GZ: 10-131-44/1998	23.03.1998	BM der Marktgemeinde Velden a. W.	Baupolizeiliche Bewilligung für die Errichtung eines Kleinlastenaufzuges
GZ: 10-131-Aufz1/1998	10.04.1998	BM der Marktgemeinde Velden a. W.	Benützungsbewilligung eines Kleinlastenaufzugs beim Obj. Seecorso 8
GZ: 10-131-205/1993	13.05.1998	Herr Walter Sternard	Bauvollendungsmeldung für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses
10-131-62/1996	13.05.1998	Walter Sternard	Bauvollendungsmeldung für das Cafe Pavillon sowie der Verlängerung des Vordaches über dem Zugang zur Diskothek
-	22.06.1998	Herr Walter Sternard	Baubeschreibung zum Umbau Wohn- und Geschäftshaus
-	27.02.2007	ZT DI Arch. Alexander Wrann	Baubeschreibung Terrassenerweiterung "Cafe Pavillon"
GZ: 10-131-47/2007	12.04.2007	BM der Marktgemeinde Velden a. W.	Nachträgliche Baubewilligung für die Terrassenerweiterung des "Cafe Pavillon" und die Änderung des Verwendungszweckes im KG von Lokal in Lagerräume auf dem GST. 788/6 und Bfl. 385 KG Velden
GZ: 10-131-47/2007	26.04.2007	ZT DI Arch. Alexander Wrann	Bauvollendungsmeldung Terrassenerweiterung "Cafe Pavillon"
GZ: 10/131/8/2017	01.02.2017	Arch + More ZT GMBH	Betriebsbeschreibung; Ergänzungen Betriebsanlagen: Ansuchen um gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für Gastgewerbe
-	13.03.2017	Pavillon Sternard's Restaurant	Baubeschreibung Ergänzung
GZ: 10/131/8/2017	17.03.2017	Arch + More ZT GMBH	Produktbeschreibung Plattformlift Delta für gerade Treppen
GZ: VL4-BA-1722/2017 (020/2017)	29.03.2017	BH Villach-Land	Errichtung und Betrieb einer Betriebsanlage zur Ausübung des Gastgewerbes im Standort Seecorso 8, 9220 Velden am Wörther See
GZ: 10/131-M/068/2017	04.05.2017	Stefan Sternard	Bewilligungsfreie Vorhaben; Terrassenüberdachung, Errichtung von Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 16 m²
GZ: 10/131/8/2017	31.05.2017	Marktgemeinde Velden a. W.	Baubewilligung für die Änderung des Verwendungszweckes von Lager in Kellerlokal und Errichtung eines Plattformtreppenlifts im Haupteingangsbereich beim Obj. Seecorso 8
GZ: 10/131-M/010/2021	27.01.2021	Mag. Christian Piber, Siebendorfer Immobilien GmbH	Mitteilung über eine geplante Vergrößerung des bestehenden Müllplatzes Seecorso 8
GZ: 10/131/8/2017	13.12.2021	Marktgemeinde Velden a. W.	Bestätigung der Baubehörde nach § 40 Abs. 2K-BO 1996 für Änderung des Verwendungszweckes von Lager in Kellerlokal und Errichtung eines Plattformtreppenlifts im Haupteingangsbereich beim Obj. Seecorso 8

Abbildung: Baugenehmigungen und Bewilligungen (Quelle: eigene Darstellung)

Der Bauakt dokumentiert die **bauliche Entwicklung des Objekts Seecorso 8 / Wahlisstraße 5 in Velden am Wörther See** über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren (1989–2021).

Die baulichen Anlagen bestanden ursprünglich aus zwei aneinandergebauten Objekten mit Gastronomienutzung (Café, Stehbar) und einer Diskothek im Untergeschoß. Im Laufe der Jahre wurden folgende wesentliche Baumaßnahmen gesetzt: Neugestaltung der Gastronomie (Café-Konditorei, Restaurant, Diskothek/Bar, 1989), Anbau von Markisen (1990), umfassender Umbau inkl. neuer Heizungsanlage und Ausbau einer Dachgeschoßwohnung (1993), Einbau eines Speisenaufzugs und Umbau der Theke (1996), Einbau eines Kleinlastenaufzugs (OTIS, 1998), Erweiterung und Neugestaltung der Terrassen mit Stahl-Glas-Konstruktion (2007) sowie schließlich die Umwidmung des Untergeschoßes von Lager zurück in ein Kellerlokal mit Plattformtreppenlift (2017, Fertigstellung 2021).

Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt werden.

Eine detaillierte rechtliche und baurechtliche Prüfung des Bauaktes, insbesondere hinsichtlich der vollständigen baubehördlichen Konsenslage, allfälliger Planabweichungen oder der Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wurde nicht durchgeführt.

3.4.3 Fotos der Liegenschaft und der baulichen Anlagen, Umgebungsfotos



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft Ecke Seecorso / Wahlisstraße



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft, Richtung Norden



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft, Richtung Norden



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (links) entlang des Seecorso



Abbildung: Blick auf die Umgebungsbebauung



Abbildung: Blick entlang des Seecorso

3.4.4 Fotodokumentation Geschäftslokal (Restaurant)



Abbildung: Terrasse / Essbereich



Abbildung: Terrasse / Essbereich



Abbildung: Speiseraum



Abbildung: Speiseraum



Abbildung: Barbereich



Abbildung: Barbereich



Abbildung: Barbereich



Abbildung: Geschirrspülbereich



Abbildung: Geschirrspülbereich



Abbildung: Geschirrspülbereich

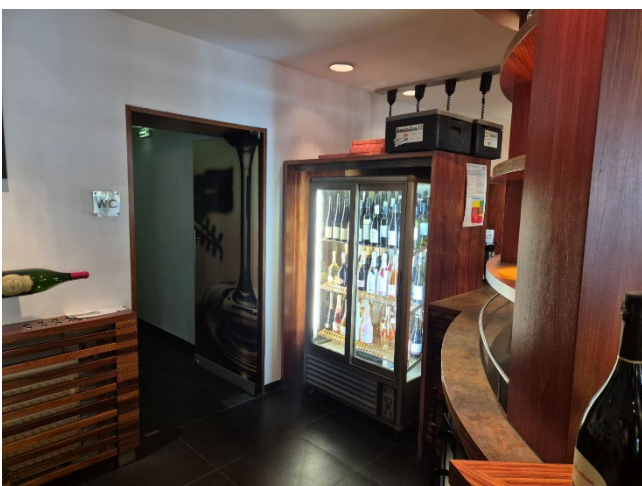


Abbildung: Barbereich

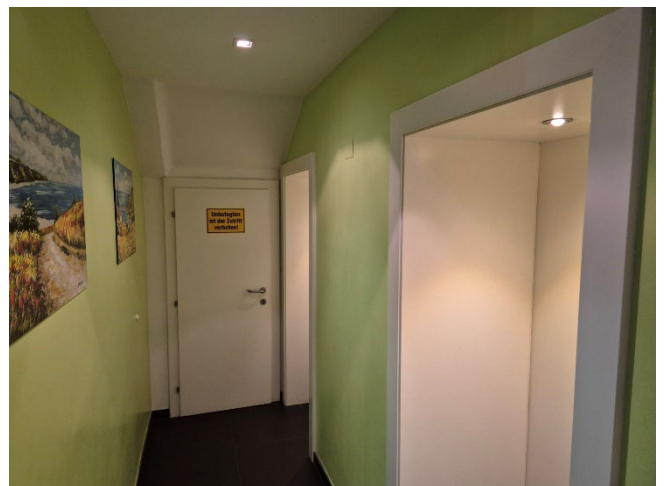


Abbildung: Zugang zu den Sanitäranlagen



Abbildung: Sanitäranlagen



Abbildung: Sanitäranlagen



Abbildung: Küche



Abbildung: Küche



Abbildung: Küche



Abbildung: Küche



Abbildung: Küche



Abbildung: Lager



Abbildung: Lager



Abbildung: Lager



Abbildung: Gangbereich



Abbildung: Büro

3.4.5 Fotodokumentation Allgemeine Teile / Wohnbereiche

Allgemeine Bereiche



Abbildung: Zugang zu den Wohneinheiten



Abbildung: Blick auf den Müllplatz



Abbildung: Blick auf die Terrasse

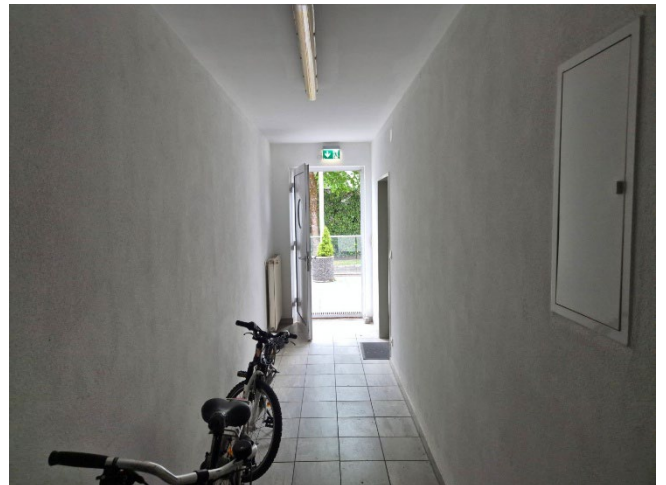


Abbildung: Gangbereich



Abbildung: Haustechnik



Abbildung: Haustechnik

Fotodokumentation - Personalwohnungen



Abbildung: Schlaf- und Wohnzimmer



Abbildung: Schlaf- und Wohnzimmer



Abbildung: Schlaf- und Wohnzimmer



Abbildung: Bad / WC

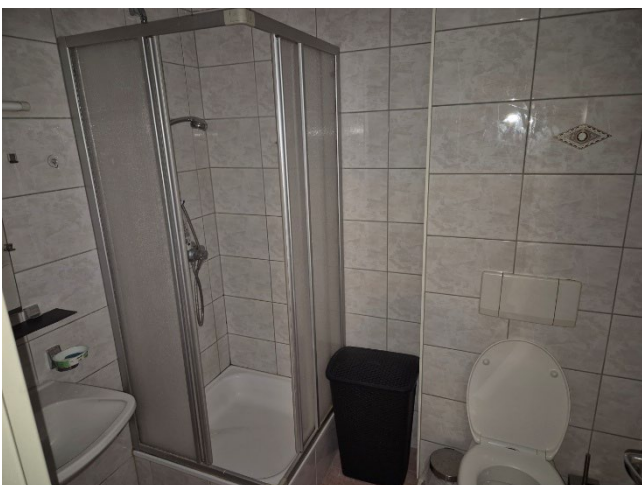


Abbildung: Bad / WC



Abbildung: WC

Fotodokumentation Maisonette-Wohnung (1.OG / DG):



Abbildung: Wohn- und Schlafzimmer



Abbildung: Wohn- und Schlafzimmer



Abbildung: Wohn- und Schlafzimmer



Abbildung: Treppe in das 1. OG



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Blick aus dem 1. OG



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Essbereich



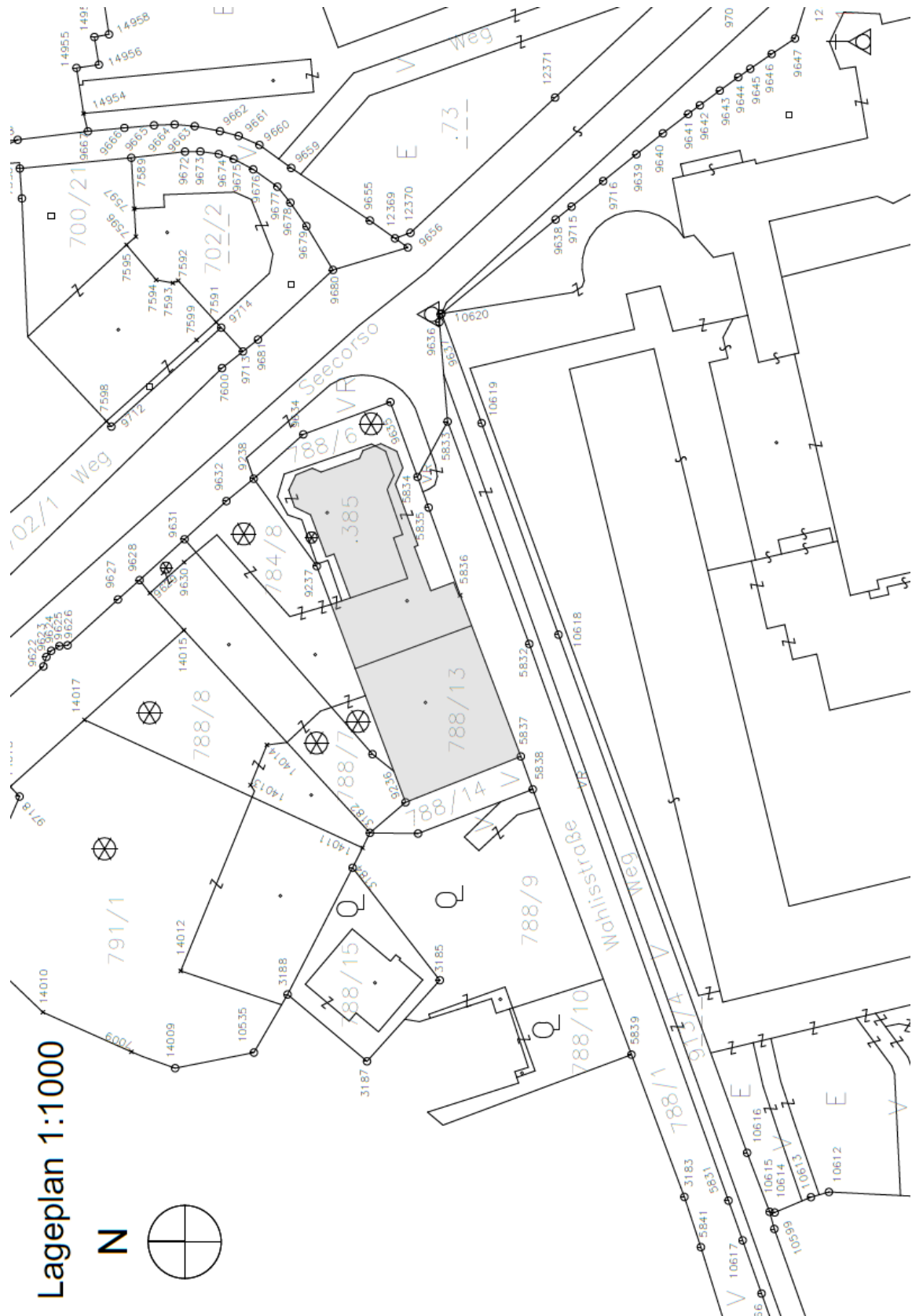
Abbildung: Badezimmer

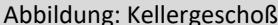


Abbildung: WC

3.4.6 Pläne

Bestandsplan der Ingenieurbüros Dr. Axel Horvath / DI Nikolas Harrer vom 25.09.2019





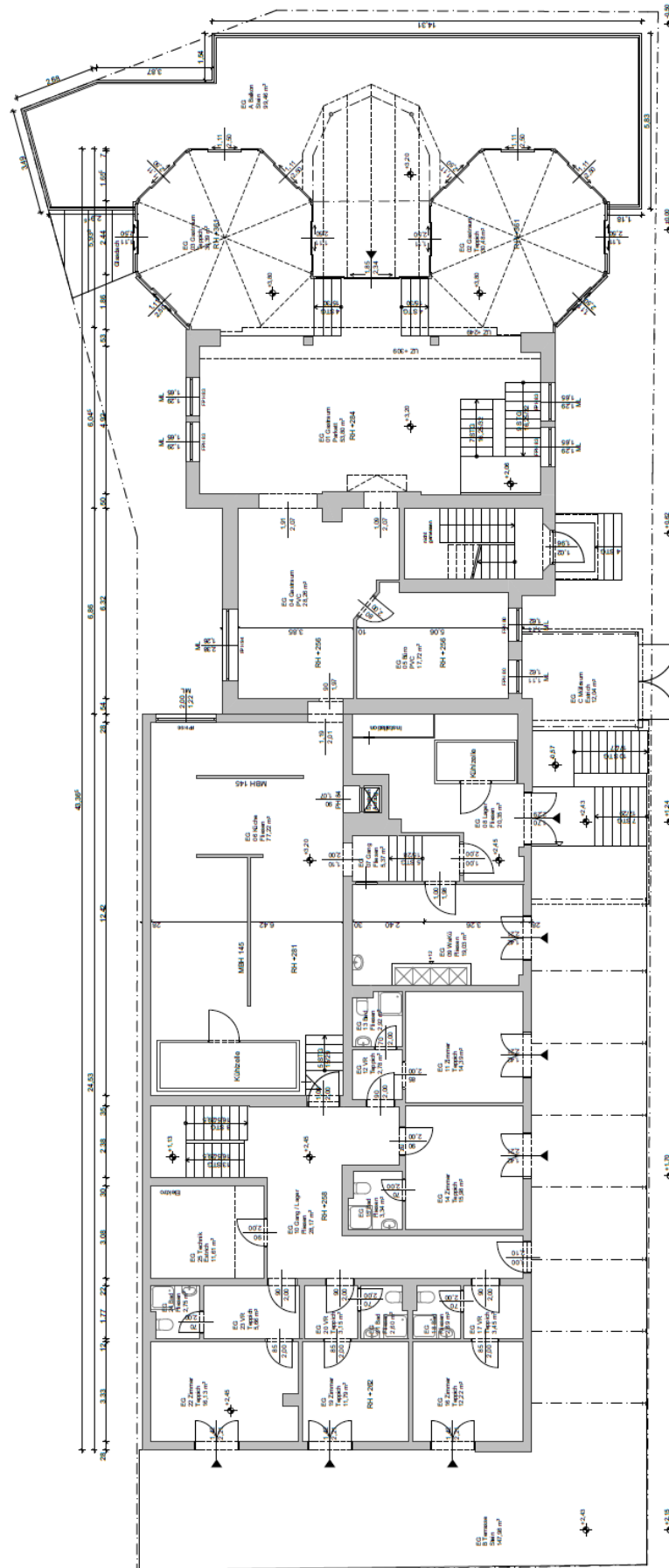


Abbildung: Erdgeschoß



www.neuholdundpartner.at

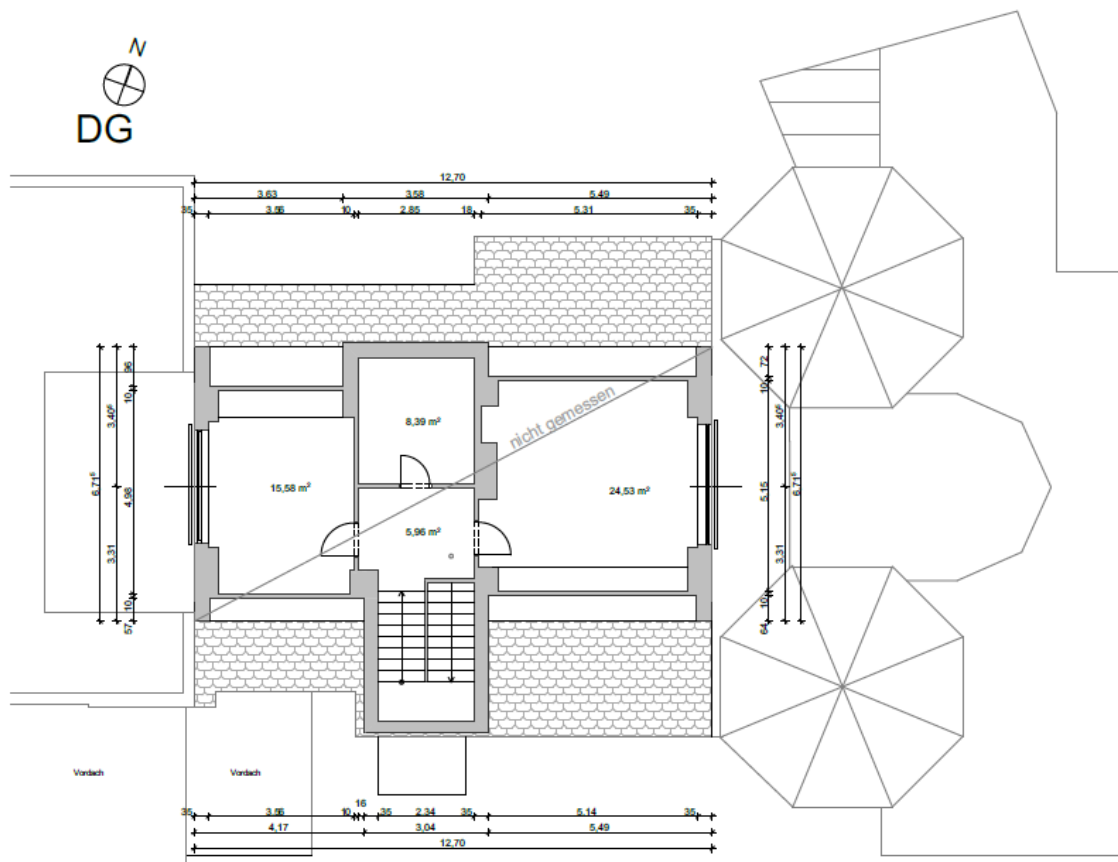
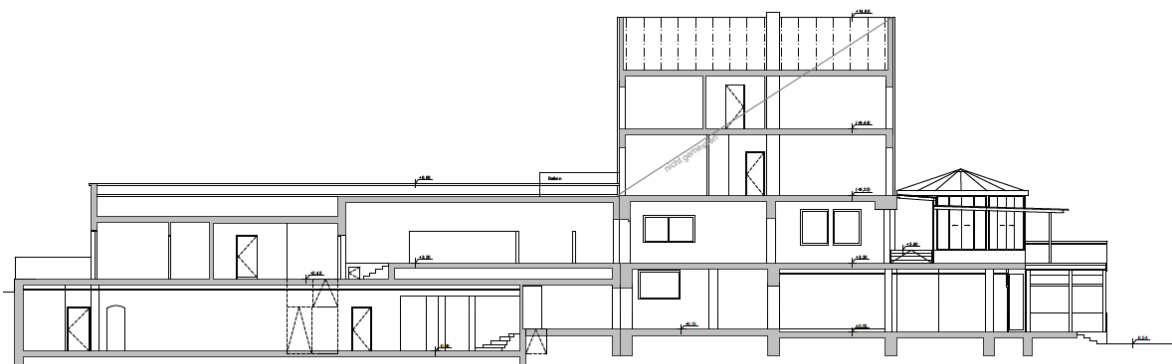


Abbildung: Dachgeschoß

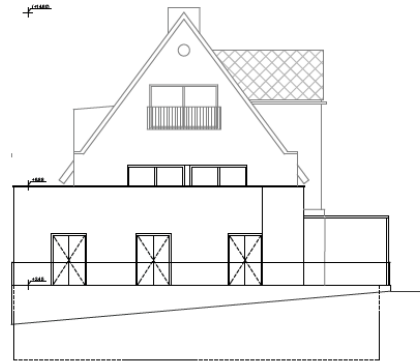


Systemschnitt

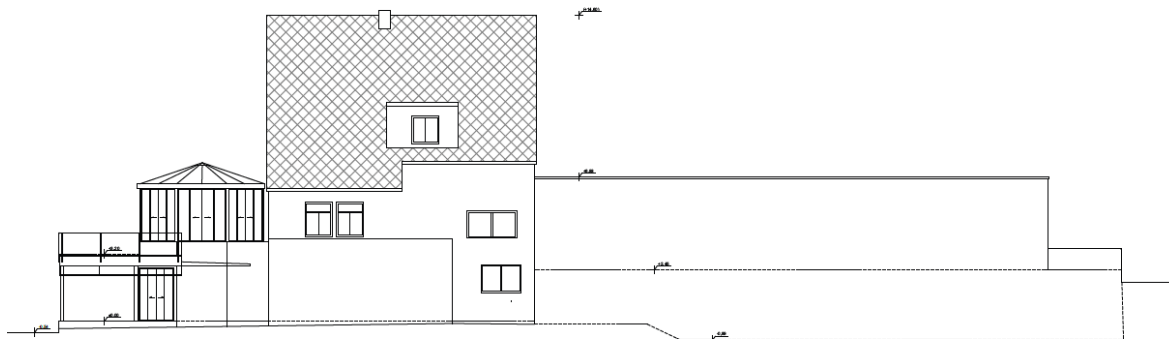
Abbildung: Schnitte



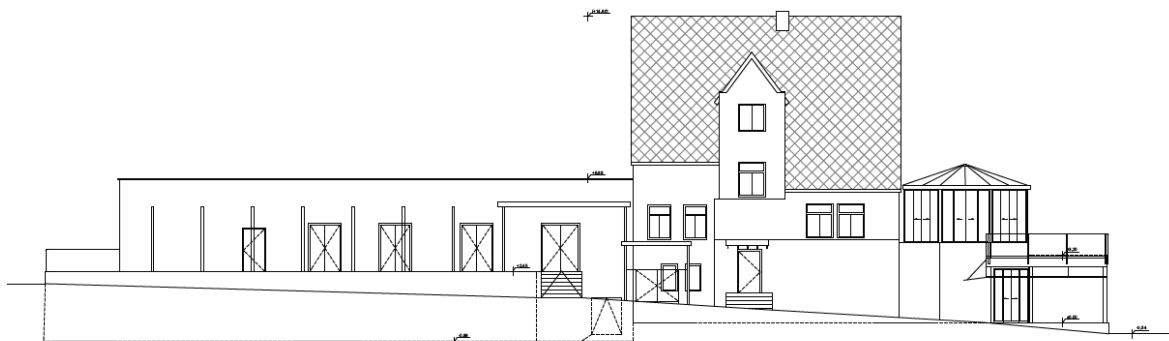
Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Abbildung: Ansichten

3.4.7 Nutzflächen

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

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, 9220 Velden a.Wörthersee, Seecorso 8							
Geschoss	Top (Bezeichnung)	Vermietungs- status	Befristung	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
					NF (m²), Anzahl	Balkon	Gärten
KG	ehem. Discothek	leerstehend		Gewerbe	308,43 m²		
KG / EG	Gastronomie	verpachtet	31.12.2026	Gewerbe	595,55 m²	nicht relevant	
1.OG / DG	Wohnung	leerstehend		Wohnung	148,27 m²		
Nutzfläche Gesamt					1.052,25 m²	Anteil NF	100,00%
Nutzfläche Gewerbe					903,98 m²	Anteil NF	85,91%
Nutzfläche Wohnen					148,27 m²	Anteil NF	14,09%
Stellplätze					1,00 Stk.		

Abbildung: Nutzflächenaufstellung (eigene Darstellung)

Die angegebenen Flächen (in m²) wurden der übermittelten Zinsliste 04/2026 entnommen und vom Gutachter auftragsgemäß nicht im Detail überprüft; sie gelten daher ohne Gewähr. Die Nutzfläche (NF) wird mit **ca. 1.052,25 m²** gemäß vorliegenden Grundlagen angegeben. Es wird derzeit für die Bewertung davon ausgegangen, dass **1 KFZ-Stellplatz** auf Eigengrund vorhanden ist (= vermietet). Als Bewertungsgrundlage wird die Nutzfläche herangezogen.

3.4.8 Ertragslage

Die Ertragslage wird aus der Mietzinsaufstellung aus 04/2026 des Eigentümers abgeleitet.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Die Wohnung steht derzeit überwiegend leer und wird lediglich saisonal bzw. partiell für Kurzzeitvermietung genutzt. Für die gegenständliche Wohnung wird in der Bewertung eine langfristige Vermietung unterstellt.

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

Hauptmietzins ab 50 m² Nutzfläche, gute Lage: € 7,10 pro m² Nutzfläche
Hauptmietzins ab 50 m² Nutzfläche, sehr gute Lage: € 8,60 pro m² Nutzfläche

Nach Rücksprache mit lokalen Marktteilnehmern liegen erzielbare Mieten für Wohnungen in zentraler Lage bzw. in Seeufernähe teilweise deutlich höher und bewegen sich bei marktgängigen Objekten etwa zwischen € 15,00 und € 18,00 pro m² NF p.m.

Dieser Ansatz wird auch durch die Angaben des Eigentümers plausibilisiert. Aus der saisonalen Kurzzeitvermietung in den Monaten Juni bis September wurden 2025 Nettomieteinnahmen von rund € 20.000,-- erzielt. Bezogen auf die Wohnnutzfläche von ca. 148,27 m² entspricht dies rechnerisch einem durchschnittlichen Hauptmietzins von rund **€ 11,00 pro m² NF p.m. (= € 20.000 / 148,27 m² / 12 Monate)**. Aufgrund der Lage im Zentrum und nach Rücksprache mit Marktproponenten erscheint ein geringfügig erhöhter Hauptmietzins in Höhe von ca. **€ 12,00 pro m² NF p.m.** vom SV als marktgerecht.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Gewerbeflächen (Restaurant samt Personalzimmer):

Für die verpachteten Gewerbeflächen wird der IST-Pachtzins vom SV als angemessen erachtet und in die Bewertung übernommen. Details zum Pachtvertrag siehe Punkt 3.4.9.

Bei der ehemaligen Diskothek / Bar im Keller kann von einem strukturellen Leerstands ausgegangen werden. Da bei der Befundaufnahme ein Feuchtegeruch wahrnehmbar war, wird diese Fläche in der Bewertung lediglich als Lager für nicht empfindliche Gegenstände für untergeordnete Zwecke eingestuft (z.B.: Gartenmöbel Gastronomie Zwecke) und der HMZ vom SV mit € 2,00 pro m² NF festgelegt.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für den Stellplatz im Freien:

Der Hauptmietzins für den vermieteten Stellplatz im Freien in Höhe von € 114,38 p.m. wird vom SV aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage als angemessen erachtet.

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

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, 9220 Velden a.Wörthersee, Seecorso 8						
Geschoss, Art	Top	Nutzfläche	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m ² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL pro m ² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m ²), Anzahl				
KG	ehem. Discothek = Lager	308,43 m ²	0,00 €	- €	2,00 €	616,86 €
KG / EG	Gastronomie	595,55 m ²	13.774,25 €	23,13 €	23,13 €	13.774,25 €
1.OG / DG	Wohnung	148,27 m ²	0,00 €	- €	12,00 €	1.779,24 €
Summe		1.052,25 m²	13.774,25 €			16.170,35 €
Abstellplätze		1 Stk.	114,38 €	114,38 €	114,38 €	114,38 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)			13.888,63 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)			166.663,56 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)			16.284,73 €			
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)			195.416,76 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)			Gewerbe	14.391,11 €	Wohnen	1.779,24 €
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)			Gewerbe	172.693,32 €	Wohnen	21.351,00 €

Abbildung: HMZ SOLL (eigene Darstellung)

3.4.9 Pachtvertrag (Wesentliche Vertragsinhalte)

Untenstehend werden die wesentlichen Punkte des Pachtvertrages abgebildet:

Restaurant il Lago	
Verpächter:	Sieben Dörfer Immobilien GmbH (FN 315291p)
Pächter:	Brüder Sarcevic GmbH (FN 527274 d)
Vertragsart:	Pachtvertrag
Pachtgegenstand lt. Vertrag:	Unternehmen mit dem Geschäftszweig eines Gastronomiebetriebes samt Inventar, Kundenstock, Goodwill und Bestandsräumlichkeiten, gelegen im Gebäude mit der Anschrift Seecorso 8, 9220 Velden am Wörthersee. Die Bestandsräumlichkeiten bestehen aus Restaurant, Backoffice, Mitarbeiterzimmer, Keller- und Lagerräumlichkeiten. Die restlichen Gebäudeteile in denen sich im Keller die (ehemalige) Diskothek / Bar sowie die Wohnung inkl. Zugang (1.OG und DG) befinden sowie die restlichen Teile der Liegenschaft gehören nicht zum Pachtgegenstand. Eine Betriebsanlagengenehmigung mit der GZ.: VL4 BA 1722/2017 (020/2017) vom 29.03.2017 der BH Villach-Land liegt vor.
Pachtbeginn/-dauer:	Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2020 und endet am 31.12.2024. Das Pachtverhältnis wurde bis zum 31.12.2026 verlängert.
Pachtzins:	Es wurde ein Pachtzins für das Pachtobjekt in der Höhe von € 10.700,-- (zzgl. USt.) vereinbart. Gemäß aktueller Mietzinsliste vom April 2026 beträgt der derzeitige Pachtzins € 13.774,25 (zzgl. USt.). Zusätzlich zum Pachtvertrag wird vom Pächter ein <u>Abstellplatz</u> zu einem Hauptmietzins in der Höhe von € 114,38 p.m. angemietet.
Indexierung:	Der Pachtzins ist vertraglich wertgesichert und wird unter Zugrundelegung des von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2015 zu 100 % indexiert.
Betriebs- und Nebenkosten:	Zuzüglich zum Pachtzins verpflichtet sich der Pächter alle auf das Pachtobjekt fallenden Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben zu entrichten. Darunter sind jedenfalls die Kosten der Versorgung mit Wasser, Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Beleuchtung der allgemeinen Teile, angemessene Versicherung des Hauses sowie die Verwaltung der Liegenschaft und Beheizung des Hauses zu verstehen.
Instandhaltung:	Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt, sohin die in Bestand gegebenen Geschäftsräumlichkeiten und das mitverpachtete Inventar, auf eigene Kosten - und unter Ausschluss des § 1096 ABGB - instandzuhalten, instandzusetzen und, sofern die Instandsetzung nicht mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln möglich ist, durch Gleichartiges auf eigene Kosten zu ersetzen.
Kautions:	Der Pächter verpflichtet sich, spätestens bei Übergabe des Pachtgegenstandes, eine Kautions in Höhe von € 77.040,00 in Form einer Bankgarantie zu Handen des Verpächters zu erlegen.

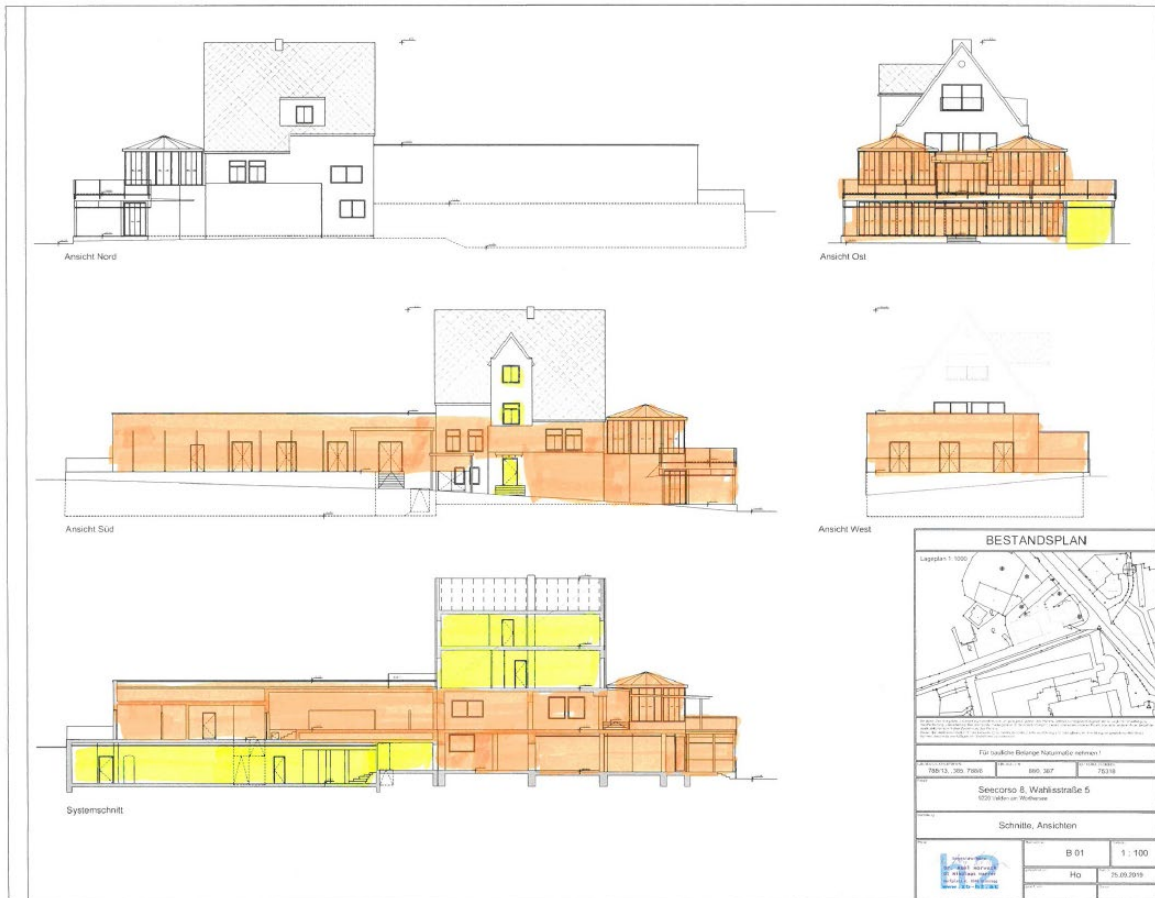


Abbildung: Pachtgegenstand (orange markiert) gem. Vertragsbeilage zum Pachtvertrag

3.4.10 Bau- und Erhaltungszustand

Die baulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftsgebäude) entstanden durch einen Umbau Ende der 1980er Jahre und wurden in den folgenden Jahrzehnten laufend adaptiert und erweitert. Es wird von baulichen Anlagen ausgegangen, welche einen „durchschnittlichen“ Erhaltungszustand aufweisen. Baumängel und daraus resultierende Bauschäden sind nicht bekannt.

Zustandsbeurteilung nach HEIDECK⁷:

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

⁷ Vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 520

3.4.11 Energieausweis

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

3.5 Abgabenrückstände

Gemäß Auskunft der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 06.05.2026 bestehen für die gegenständliche Liegenschaft offene öffentlichen Abgabenrückstände (Grundsteuer) in Höhe von **€ 4.116,24**, welche entsprechend in der Bewertung berücksichtigt werden.

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



Marktgemeinde Velden am Wörther See

Seecorso 2, 9220 Velden am Wörther See

UID: ATU 37143104

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.velden.gv.at

E-Mail: velden@ktm.gde.at

Telefon: +43 (0)4274 2102

Fax: +43 (0)4274 2101

Person: 2278, **SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH**, Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien

Objekt: 1, Seecorso 8, 9220 Velden am Wörther See

Jahr: 2025 - 2026

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
13	Wasserbezugsgebühr		2.111,94	1.919,94	192,00	2.111,94	1.919,94	192,00			
16	Zählermiete		31,00	28,18	2,82	31,00	28,18	2,82			
Summe			2.142,94	1.948,12	194,82	2.142,94	1.948,12	194,82			

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

Abbildung: Auszug aus dem aktuellen Kontoblatt für die Liegenschaft Seecorso 8, 9220 Velden a. Wörthersee

3.6 Steuerlicher Einheitswert

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

4. Gutachten

4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 387, inneliegend in der KG 75318 Velden am Wörthersee, (Wohn- und Gewerbeobjekt, Ertragsobjekt), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG §2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

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

Dazu normiert das LBG unter § 2:

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

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

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

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

4.2 Methode der Wertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

Dazu normiert das LBG unter § 3:

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

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

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

⁹ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

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

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

4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Vergleichswertverfahren

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

Dazu normiert das LBG unter § 4:

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

Dazu normiert das LBG unter § 5:

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

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

¹¹ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

¹² vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

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

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Miet-/Pachtobjekt, bei dem die Ertragserzielung der Immobilie eindeutig im Vordergrund steht. Der lose „Besitz“ des Objektes steht nicht im Vordergrund. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das (verkürzte) Ertragswertverfahren herangezogen. Für die Bodenwertermittlung wird wie weiter unten erläutert das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

Diese Abweichungsanalyse harmonisiert die Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich wesentlicher Vergleichsparameter. Diese Harmonisierung erfolgt gemäß Lehre entweder über Zu- und Abschläge, über Umrechnungskoeffizienten oder über lineare Regressionsanalysen. Im gegenständlichen Fall wird die Harmonisierung der zeitlichen Abstände der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag gewählt.

Es waren Vergleichsgrundstücke sowohl in örtlicher Nähe zur Bewertungsliegenschaft als auch in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag auffindbar, somit kann diese Methode als zielführend angewendet werden.

4.3.2 Vergleichspreise für die Bodenwertermittlung

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

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

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene/vorhandene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Widmung/Bebaubarkeit, Verkehrsanbindung und -erschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend. Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt mittels Bildung des arithmetischen Mittels über die Einzelwerte, die zeitlich angepasst wurden. Preise, die von vornherein eine große Abweichung aufweisen oder von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, werden von vornherein ausgeschieden. Nach Durchführung des sog. „Ausreißertests“ werden in weiterer Folge jene Preise ausgeschieden, die nicht im Vertrauensintervall zu liegen kommen. Der über die verbliebenen Preise ermittelte (neue) Mittelwert (arithmetisches Mittel) geht als Bodenwert in die weitere Berechnung ein.

Durch Auswertung von Kaufpreissammlungen in der Katastralgemeinde Velden am Wörthersee konnten die unten angeführten, als repräsentativ anerkannten Vergleichsliegenschaften mit Verkaufsvorgängen von Baulandliegenschaften (idR Kurgebiet) in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ermittelt werden. ¹⁴

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Widmung	Anpassung Widmung	Preis neu/m² [€]	Anpassung (Zeit) ¹ Jahre / Faktor	Preis/m² [€]	
1	75318	1085	7218	2022	25.08.2022	9.574,00	12.000.000	1.253,39	Kurgebiet	10,00%	1.378,73	3,68	1.0487	1.445,85
2	75318	1683	8359	2025	14.11.2024	1.428,00	1.097.650	768,66	Geschäftsgebiet / Grünland	2,50%	787,88	1,46	1,0190	802,88
3	75318	1393	8450	2021	06.09.2021	497,00	270.000	543,26	Kurgebiet / Grünland	12,50%	611,17	4,65	1,0619	649,00
4	75318	1589	468	2025	10.12.2024	939,00	375.000	399,36	Kurgebiet	10,00%	439,30	1,39	1,0181	447,26
5	75318	64	6176	2021	31.03.2021	2.113,00	810.425	383,54	Kurgebiet	10,00%	421,90	5,08	1,0678	450,51
6	75318	599	9262	2023	20.09.2023	1.026,00	666.900	650,00	Kurgebiet	10,00%	715,00	2,61	1,0343	739,51
7	75318	1613	10330	2021	31.08.2021	1.976,00	1.422.720	720,00	Kurgebiet	10,00%	792,00	4,66	1,0620	841,13
8	75318	1010	1141	2023	24.01.2023	1.082,00	510.000	471,35	Kurgebiet	10,00%	518,48	3,26	1,0430	540,78
9	75318	225	5901	2024	07.08.2024	675,00	270.000	400,00	Kurgebiet	10,00%	440,00	1,73	1,0226	449,94
10	75318	306	2096	2023	24.06.2022	870,00	782.000	898,85	Kurgebiet	10,00%	988,74	3,85	1,0510	1.039,15
11	75318	780	1841	2022	07.02.2022	2.236,00	1.000.000	447,23	Kurgebiet	10,00%	491,95	4,23	1,0562	519,58
12	75318	1651	1853	2025	17.12.2024	2.294,00	1.612.500	702,92	Kurgebiet	10,00%	773,21	1,37	1,0179	787,02
13	75318	976	8985	2021	28.05.2021	854,00	385.000	450,82	Kurgebiet	10,00%	495,90	4,92	1,0656	528,44

Bewertungsstichtag **29.04.2026**

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

arithmetisches Mittel **710,85 €**

¹Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2022 bis 2026:

Baugrundstücke, Bezirk Villach-Land, s.g.Lage

Zeitraum	durchschnittliche Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	gewichteter Mittelwert p.a.
2022-2023	15,91%	10,00%	
2023-2024	11,00%	20,00%	
2024-2025	-10,70%	30,00%	
2025-2026	1,70%	40,00%	

100,00%

Mittelwert gerundet **1,30%**

Ausreißertest:	
135% (vom Mittelwert)	959,65 €
65% (vom Mittelwert)	462,05 €

arithmetisches Mittel NEU **676,04 €**
gerundet **680,00 €**

Lagezuschlag Seenähe **25%**
Vergleichswert NEU **850,00 €**

Tabelle: Auszug aus den erhobenen Grundstückspreisen

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

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

Legende:

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

Tabelle: Legende zu den erhobenen Grundstückspreisen

Erläuterungen:

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

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung (p in % p.a., $q=1+p$) und dem Zeitraum (n) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung (q^n) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum dargestellt. Der angegebene Wert von **1,30 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

Harmonisierung: Die Vergleichspreise wurden zudem hinsichtlich ihrer Objekteigenschaft „Widmung“ harmonisiert. Bei jenen Vergleichsgrundstücken, bei denen die Widmung „schlechter“ ist als beim Bewertungsgegenstand wird ein Aufschlag vorgenommen und vice versa ein Abschlag, wenn das Merkmal beim Vergleichsgrundstück „besser“ ist, um die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsgegenstand zu harmonisieren. Die Widmung „Kurgebiet“ weist im Vergleich zur Widmung „Geschäftsgebiet“ (Bewertungsliegenschaft) regelmäßig eine eingeschränkere bauliche und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit auf. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass im **Kurgebiet** primär Nutzungen zulässig sind, die dem Erholungs-, Gesundheits- und Kurbetrieb dienen. Es wird sohin bei den Vergleichspreisen mit Widmung Kurgebiet ein **Aufschlag von 10,00 %** vom SV als angemessen erachtet. Bei **Vergleichspreis Nr. 3** besteht zusätzlich noch eine teilweise Grünlandwidmung, weshalb die Anpassung der Widmung mit + 12,50 % vorgenommen wird.

Vergleichspreis Nr. 2 weist wie die Bewertungsliegenschaft eine Widmung als Geschäftsgebiet aus. Aufgrund der partiellen Grünlandwidmung wird ein Aufschlag von 2,50 % als marktkonform erachtet.

Der (vorläufige) angepasste und angemessene Bodenwert für die gegenständliche Liegenschaft wurde sohin mit gerundet **€ 680,-- pro m² Grundstücksfläche (Bauland)** ermittelt.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtzentrum sowie der Nähe zum Wörther See wird vom SV ein **Lagezuschlag in Höhe von 25,00 %** als angemessen erachtet.

Es ergibt sich sohin ein Bodenwert für die gegenständliche Liegenschaft in Höhe von

850,00 € pro m² GST-Fläche

4.3.3 Ermittlung des Bodenwertes

Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks:

GST-Fläche gesamt 914 m² x 850,-- € 776.900,--

Unter Berücksichtigung der (anzunehmend) bereits geleisteten grundstücksbezogenen Aufschließungskosten (ca. **€ 100,--** pro m² Nutzfläche für Abgaben und Infrastrukturbeiträge; ca. 1.052,25 m² NF) ergibt sich ein

Infrastrukturanteil (Aufschließungskosten) von	€	105.225,--
Bodenwert gesamt somit	€	882.125,--

4.4 Ermittlung des Ertragswertes

4.4.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

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

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

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

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

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

Beeinflusst wird das Ausfallwagnis durch:

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

15

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

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

4.4.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatz zu begründen.¹⁶

Der Liegenschaftszinssatz wird im gegenständlichen Fall gewichtet mit **3,89 %** - abgeleitet aus dem Markt - festgelegt.

Gewichtungsberechnung:

Assetklasse	Rohertrag	Anteil am Rohertrag	Liegenschaftszinssatz
Lager	€ 7.402,32	3,79%	4,00%
Gewerbe	€ 165.291,00	84,58%	4,00%
Wohnen	€ 21.350,88	10,93%	3,00%
Stellplatz im Freien	€ 1.372,56	0,70%	4,00%
Summe	€ 195.416,76	100,00%	
Gewichteter Zinssatz			3,89%

Abbildung: Gewichtungsberechnung des Liegenschaftszinses

Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 4.4.8 zur Bruttoanfangsrendite. Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes¹⁷ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute bis sehr gute Lage bzw. Gewerbeliegenschaft sehr gute bis hochwertige Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird für die Wohnnutzung als „gut bis sehr gut“ (Bandbreite 1,50 % – 4,50 %) und für die Gewerbenutzung als „sehr gute bis ausgezeichnete“ Lage bezeichnet (Bandbreite 4,00 % – 7,50 %).

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

Abbildung: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

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

¹⁶ vgl. Stabentheiner (2005), S. 28, S. 48

¹⁷ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 2/2025

4.4.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

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

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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Hofgebäude, welches über mehrere Jahrzehnte sukzessive erweitert und ausgebaut wurde. In den 1960er Jahren erfolgte der Ausbau der Tenne sowie die Errichtung der Wohnungen im 1. Obergeschoß. Der nunmehr als Lager genutzte Anbau wurde Ende der 1960er Jahre bewilligt und errichtet. Anfang der 1970er Jahre wurden weitere Um- bzw. Ausbaumaßnahmen durchgeführt und die Wohnungen im 2. Obergeschoß geschaffen.

Die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte (Wohn- und Geschäftshaus) in Massivbauweise kann mit ca. **60 - 80 Jahren** angenommen werden.²⁰ Im gegenständlichen Fall wird die **Restnutzungsdauer** gem. Einschätzung über den Erhaltungszustand der baulichen Anlagen und Befundaufnahme vor Ort mit ca. **30 Jahren** angenommen.

4.4.4 Bauschäden, Baumängel, Erhaltung

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

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur²¹ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

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

4.4.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

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

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

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

¹⁸ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹⁹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

²⁰ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 518f

²¹ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

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

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

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

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

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

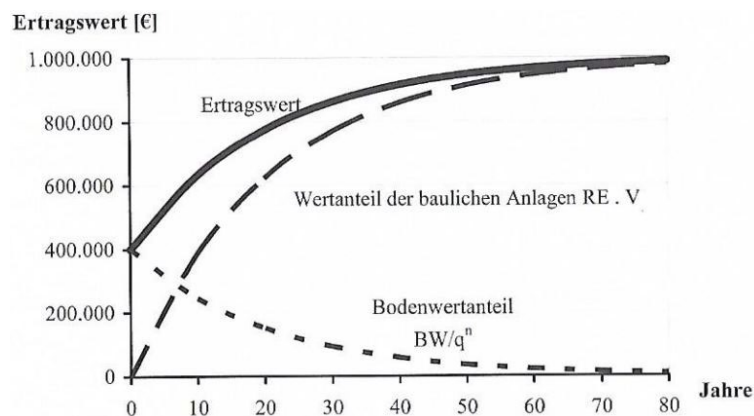


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

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

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

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

Pro m ² Nutzfläche Lager p.a.	€ 3,00
Pro m ² Nutzfläche Gewerbe p.a.	€ 8,00
Pro m ² Nutzfläche Wohnen p.a.	€ 14,00
Pro Stellplatz im Freien p.a.	€ 40,00

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnnutzung und den Stellplatz mit **4,00 %** und für die Gewerbenutzung (inkl. Lager und Personalwohnungen) mit **8,00 %** des Rohertrages festgelegt.

²² vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

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

Zusammengefasst teilt sich das Ausfallswagnis folgendermaßen auf:

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

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	Miete (HMZ) pro Einheit	Miete (HMZ)	Miete (HMZ) gesamt
Bezeichnung		p.m./m ² /Stück	p.m.	p.a.
Lager	308,43 m ²	€ 2,00	€ 616,86	€ 7.402,32
Gewerbe	595,55 m ²	€ 23,13	€ 13.774,25	€ 165.291,00
Wohnen	148,27 m ²	€ 12,00	€ 1.779,24	€ 21.350,88
Stellplatz im Freien	1 Stk.	€ 114,38	€ 114,38	€ 1.372,56
GESAMT	1.052,25 m²		€ 16.284,73	€ 195.416,76
Jahresrohertrag gerundet				€ 195.417,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 168.979,-**.

Ertragswert der baulichen Anlagen

RE ...	Reinertrag
V ...	Vervielfältiger, bei 3,89 % Liegenschaftszins und RND 30 Jahre ergibt sich V mit 17,53

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 3.242.982,-** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind die Kosten für die öffentlichen Abgabenrückstände (Grundsteuer) zu berücksichtigen.

vorl. Ertragswert		(RE x V) + BW / q ⁿ		€ 3.242.982
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		Basis	Faktor, Kennzahl	Wert
Öffentliche Abgabenrückstände - Grundsteuer				-€ 4.116
Summe				-€ 4.116

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen € **3.238.866,--**

4.4.6 Ertragswert, Verkehrswert

Der Ertragswert der Liegenschaft beträgt:

€ 3.240.000,--

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

Ertragswert = Verkehrswert € 3.240.000,--

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

€ 3.240.000,--

4.4.7 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.²⁴ Im gegenständlichen Fall werden die Wohnungen möbliert vermietet und ist das Zubehör bereits im Mietzins inkludiert. Die Ausstattung für den Pachtgegenstand ist ebenfalls bereits im Pachtzins inkludiert.

4.4.8 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **6,03%**.

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,22%**.

Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 6,03 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objektes als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

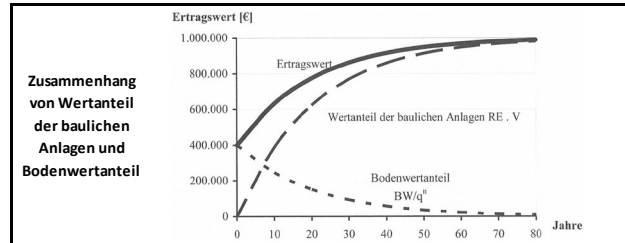
²⁴ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.30

4.4.9 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Seecorso 8, 9220 Velden a. Würthersee

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

RE... Reinertrag der baulichen Anlagen
V... Vervielfältiger
RE x V... Ertragswert der baulichen Anlagen
BW... Bodenwert
qⁿ... Abzinsungsfaktor
BW / qⁿ... Bodenwertanteil



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	Miete (HMZ) pro Einheit	Miete (HMZ)	Miete (HMZ) gesamt
Bezeichnung		p.m./m ² /Stück	p.m.	p.a.
Lager	308,43 m ²	€ 2,00	€ 616,86	€ 7.402,32
Gewerbe	595,55 m ²	€ 23,13	€ 13.774,25	€ 165.291,00
Wohnen	148,27 m ²	€ 12,00	€ 1.779,24	€ 21.350,88
Stellplatz im Freien	1 Stk.	€ 114,38	€ 114,38	€ 1.372,56
GESAMT	1.052,25 m²		€ 16.284,73	€ 195.416,76
Jahresrohertrag gerundet				€ 195.417,00

Bewirtschaftungskosten

Erhaltungskosten Lager	€ 3,00 je m ² Fläche p.a.	€ 925,29
Erhaltungskosten Gewerbe	€ 8,00 je m ² Fläche p.a.	€ 4.764,40
Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 2.075,78
Erhaltungskosten Stellplatz im Freien	€ 40,00 je Stellplatz p.a.	€ 40,00
Ausfallswagnis Gewerbe / Lager	8,00% des Rohertrages	€ 13.815,47
Ausfallswagnis Wohnen	4,00% des Rohertrages	€ 854,04
Ausfallswagnis Stellplatz	4,00% des Rohertrages	€ 54,90
abzüglich nicht überwälzbare eigene Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 3.908,34
Summe der Bewirtschaftungskosten	13,53%	€ 26.438,21
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gerundet		€ 168.979,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	30
Liegenschaftszinssatz gewichtet nach Assetklassen	3,89%
Faktor q	1,0389
Vervielfältiger	17,53

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen € 2.962.202

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	GST / NF Fläche	Wert pro m ²	Bodenwert
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren, bewertete Bodenfläche)	914,00 m ²	€ 850	€ 776.900
Aufschließungskosten	1.052,25 m ²	€ 100	€ 105.225
Bodenwert inkl. Aufschließungskosten			€ 882.125
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,318300
Abgezinster Bodenwert			€ 280.780
Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet			€ 280.780

vorl. Ertragswert (RE x V) + BW / qⁿ € 3.242.982

<i>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>Basis</i>	<i>Faktor, Kennzahl</i>	<i>Wert</i>
Öffentliche Abgabenrückstände - Grundsteuer			-€ 4.116
Summe			-€ 4.116
vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 3.238.866
Ertragswert = Verkehrswert			€ 3.240.000
Bruttoanfangsrendite			6,03%
Nettoanfangsrendite			5,22%
Verkehrswert/m² Nutzfläche inkl. Stellplatz			€ 3.079

5. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 387, inneliegend in der KG 75318 Velden am Wörthersee, BG Villach (= Liegenschaft), ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 3.240.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten sowie die Umsatzsteuer bzw. eine etwaige Vorsteuerkorrektur nicht berücksichtigt.

Graz, am 15.07.2026

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

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inklusive Beilagen.

6. Beilagen

6.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 387

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
788/13 G GST-Fläche * 914
Bauf.(10) 703
Sonst(50) 211 Wahlisstraße 5
Seecorso 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
2 a 10479/1993 Anmeldungsbogen 1993-06-09 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
788/1 (TF 6) aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 788/6
4 a 3819/2020 Antrag 2020-05-25 Zuschreibung Gst 788/13 aus EZ 880
5 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 27/2020 IM RANG 9907/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht
b 1888/2026 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung
am 2026-03-11
(Handelsgericht Wien 2 S 36/26w)

***** C *****

17 a 24613/2012 4108/2020
DIENSTBARKEIT Benützung Müllinsel
gem Pkt 5. Übergabsvertrag 2012-07-31
auf Gst 788/13
für Gst 702/2
23 b 240/2021 IM RANG 1135/2020 Pfandurkunde 2019-11-21,
Rangordnungsbeschluss 2020-02-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.900.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
24 a 10133/2022 Pfandurkunde 2019-11-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
25 a 7402/2025 Pfandurkunde 2019-11-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisen Landesbank Kärnten und Revisionsverband eGen

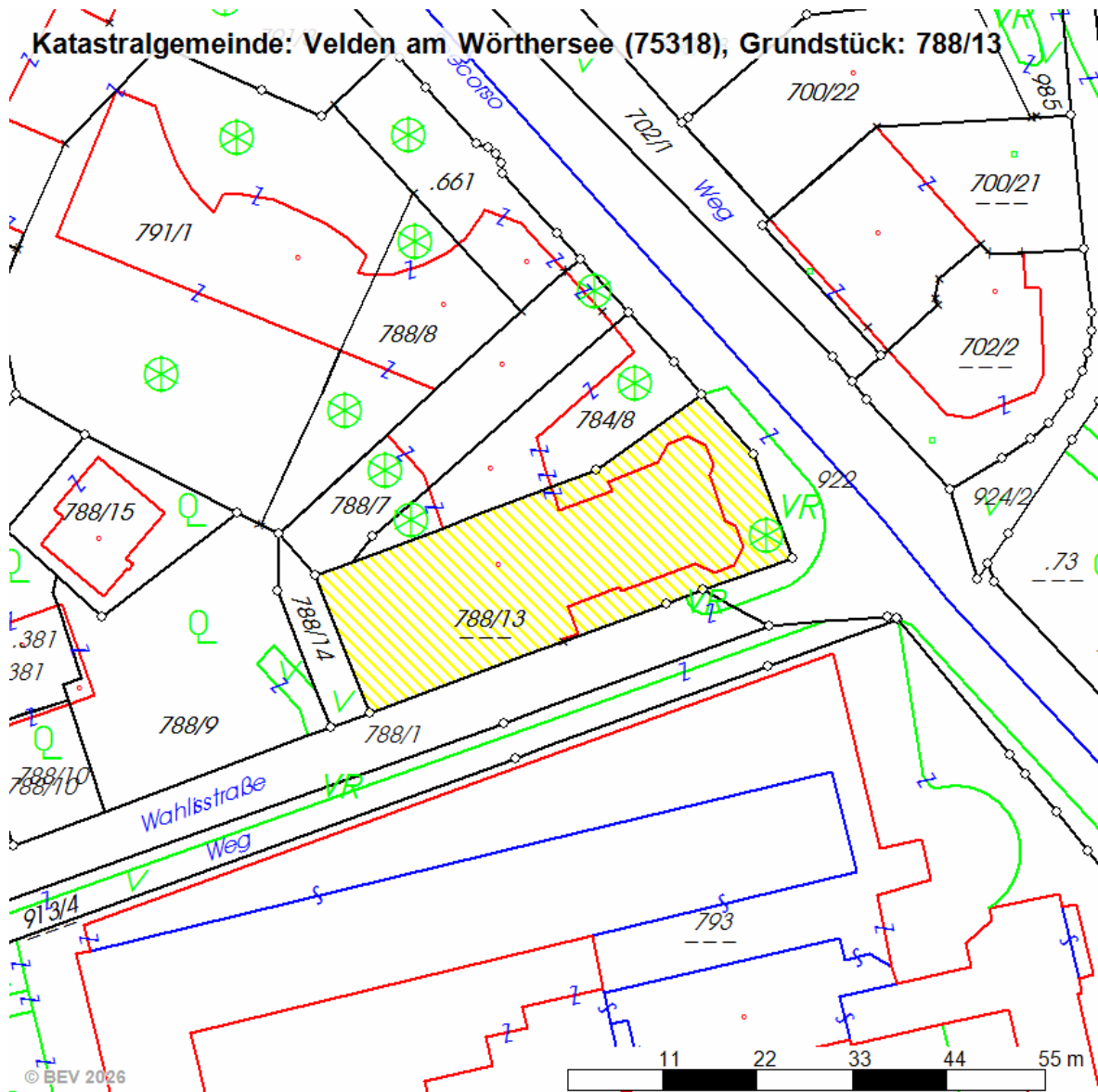
(FN 116094b)
26 a 7578/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft (FN 96046w)

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

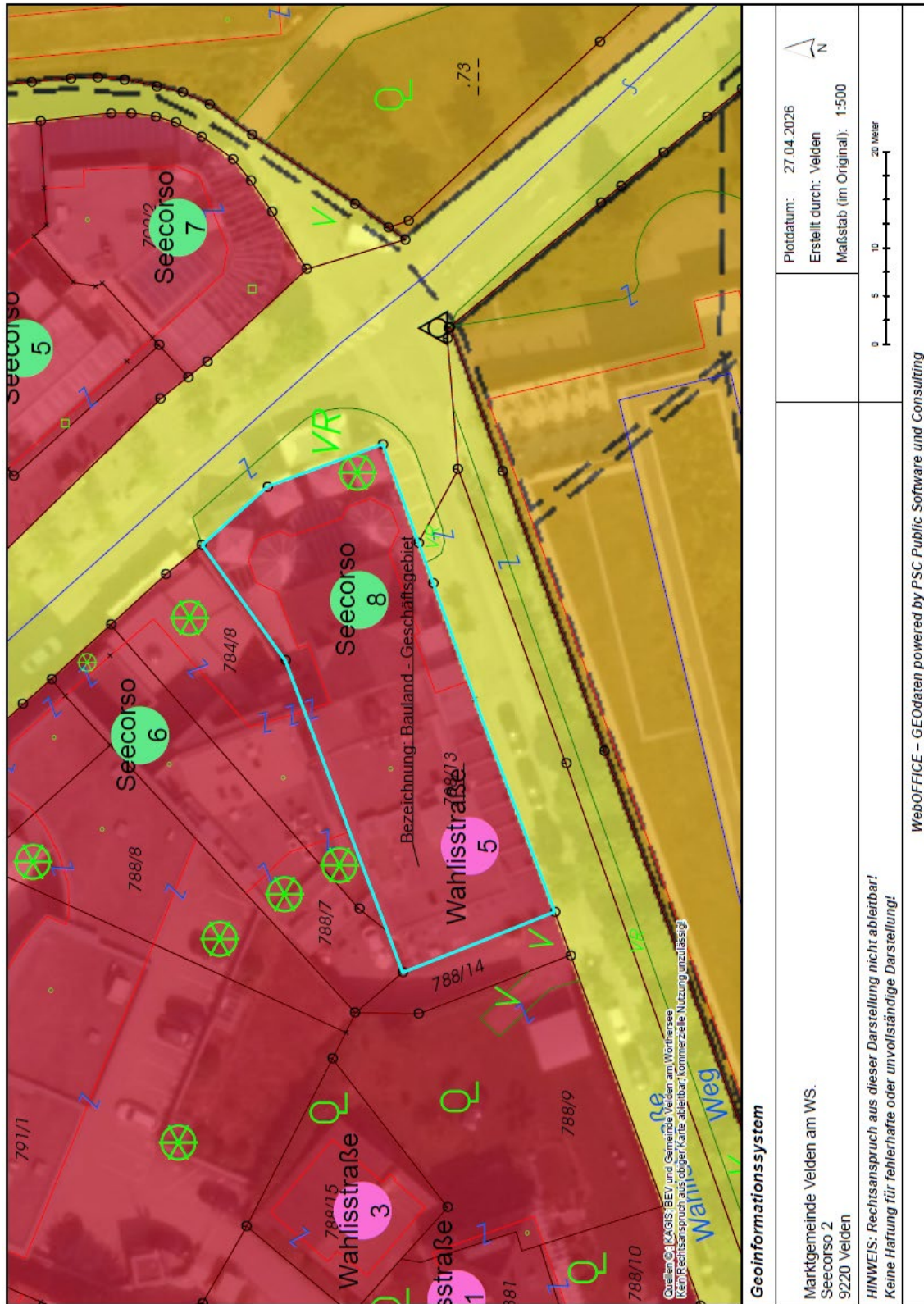
Grundbuch

30.04.2026 08:23:14

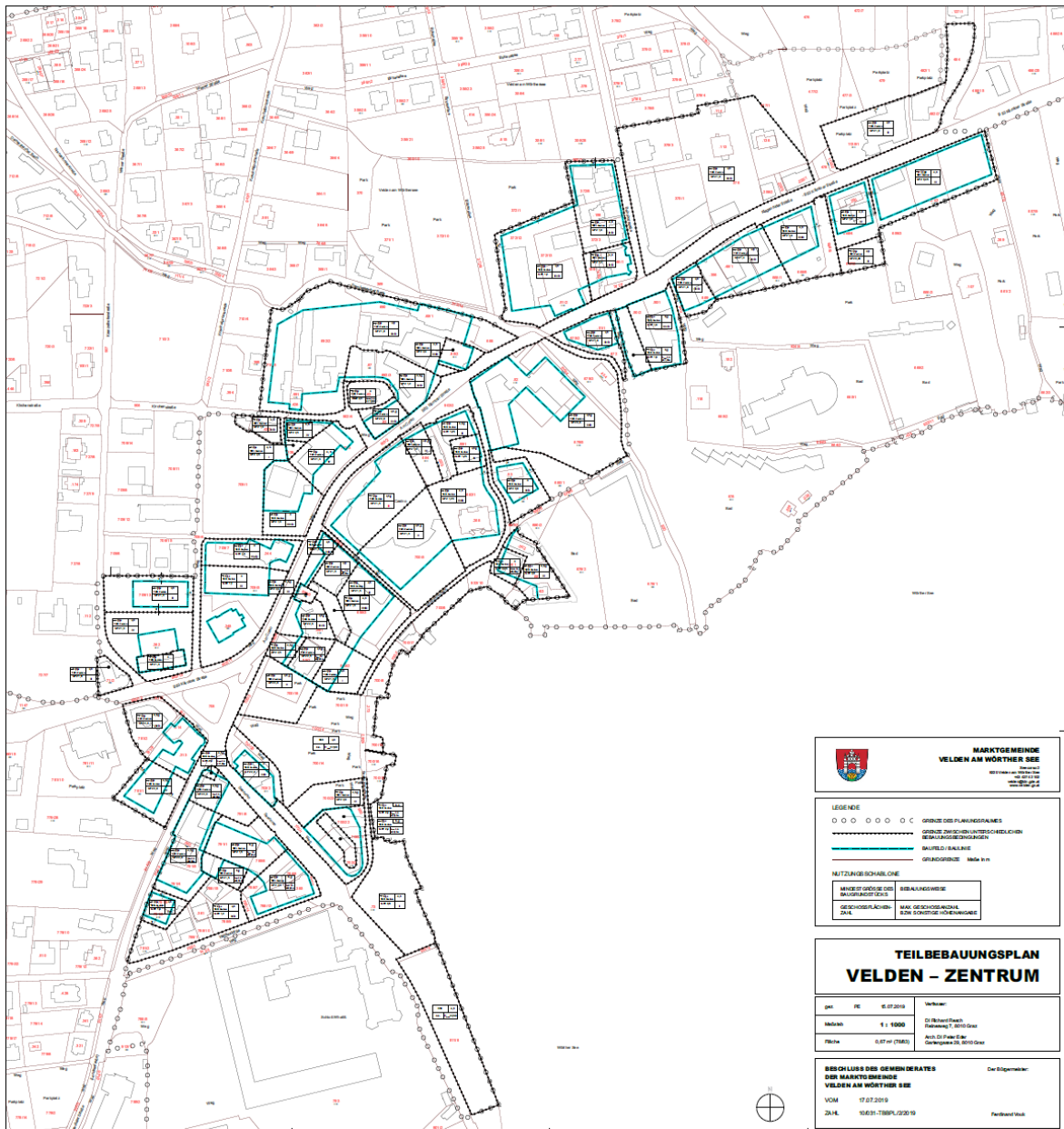
6.2 Digitale Katastermappe



6.3 Flächenwidmungsplan



6.4 Teilbebauungsplan Zentrum



7. Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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