

**ING. MAG. ERWIN LACKNER**
**Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger**
**Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Immobilienreuhänder - Fachbereich Immobilienbewertung**

Büro Klagenfurt:  
Feldkirchner Str. 100  
9020 Klagenfurt a. Ws.

Büro Graz:  
Lindenhofweg 1  
8043 Graz

Tel 0463/410 740  
Tel 0676/58 30 467 UID Nr. ATU 40284802  
e-mail: mag.lackner@dasgutachten.at

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

über das **Wohnungseigentum an der Wohnung Top 30, Boardinghaus  
+ Stellplatz 6 – Top 39 + Stellplatz 7 – Top 40 + Stellplatz 8 – Top 41**

über den

372/10000 Anteil der Liegenschaft B-LNR 110

18/10000 Anteil der Liegenschaft B-LNR 111

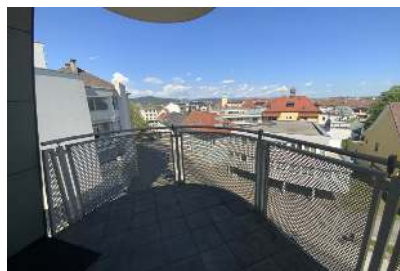
18/10000 Anteil der Liegenschaft B-LNR 112

18/10000 Anteil der Liegenschaft B-LNR 113

EZ 30166, GST-Nr. .166/4

**KG 72127 Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt  
Salmstraße 6 / Völkermarkter Ring 14, 9020 Klagenfurt**

**Bewertungstichtag: 29.04.2025 (Tag der Befundaufnahme)**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsstichtag	4
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.5	Beilagen	5
1.6	Vorbemerkungen	5
<b>2</b>	<b>Befund</b>	<b>7</b>
2.1	Gutsbestand	7
2.2	Liegenschaftsadresse Wohnhaus	7
2.3	Grundbuchauszug	8
2.4	Liegenschaftsbeschreibung	11
2.4.1	Bebauung /Lage & Widmung	11
2.4.2	Lärmkarte - Tag + Nacht	14
2.4.3	Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:	15
2.4.4	Hora - Pass	19
2.4.5	Aufschließung (Versorgung / Entsorgung)   Verkehrsverhältnisse	21
2.4.6	Abfrage Senderkataster	21
2.4.7	Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal	21
2.5	Baulichkeiten	23
2.5.1	Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)	23
2.5.2	Planunterlagen Wohnung: (nicht im Maßstab dargestellt)	24
2.5.3	Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr	27
2.5.4	Baulichkeiten Technische Beschreibung	31
2.6	Nutzung:	32
2.7	Energieausweis Wohnung	33
<b>3</b>	<b>Gutachten</b>	<b>36</b>
3.1	Allgemeines	36
3.2	Bewertungsmethodik	38
3.2.1	Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz WOHNUNG Top 30 – 4. Obergeschoss – Boardinghaus	40
3.2.2	Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz Stellplatz 6, Top 39 – 2. Untergeschoss	40
3.2.3	Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz Stellplatz 7, Top 40 – 2. Untergeschoss	41
3.2.4	Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz Stellplatz 8, Top 41 – 2. Untergeschoss	41

<b>4</b>	<b>Verkehrswertableitung</b>	<b>42</b>
4.1	Verkehrswertableitung Wohnung Top 30	42
4.2	Verkehrswertableitung Stellplatz 6, Top 39	42
4.3	Verkehrswertableitung Stellplatz 7, Top 40	43
4.4	Verkehrswertableitung Stellplatz 8, Top 41	43
4.5	Verkehrswertableitung – Zusammenstellung	44
<b>5</b>	<b>Verkehrswerte</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>Anmerkungen</b>	<b>46</b>
6.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3	46
6.2	Vorgelegte Unterlagen	46
6.3	Konsens	46
6.4	Energieausweisvorlage	46
6.5	Besichtigung und Verträge	46
<b>7</b>	<b>Beilagen</b>	<b>47</b>
7.1	Fotodokumentation Beilage 1	47

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Auftraggeber

Der Auftrag wurde von Zelena bio d.o.o. in Konkurs, persönliche Identifikationsnummer OIB 98152811661, Vukovarska 19, 52440 Poreč, Kroatien, erteilt.

## 1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Liegenschaft EZ 30166 – B-LNR 110-113, KG 72127 Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt.

**Bewertung Fahrnisse / Mobiliar:** waren nicht Gegenstand der Bewertung.

## 1.3 Bewertungsstichtag

- Bewertungsstichtag: 29.04.2025 (Tag der Befundaufnahme).

## 1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Besichtigung der Liegenschaft am 29.04.2025 in Anwesenheit von

- Fr. Marion HIGER (Selling Homes Immobilien GmbH)
- Hr. Thomas LACKNER (Mitarbeiter des SV Immobilienbewertung)
- Hr. Ing. Mag. Erwin LACKNER (Sachverständiger Immobilienbewertung)

2. Grundbuchauszug
3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
4. Erhebungen betreffend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
5. Diverse übergebene Pläne / Skizzen und Unterlagen
6. Richtpreise für Wohnbauten
7. Erhebungen über Grundstückspreise
8. Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
9. ÖNORM B 1800, B 1801 sowie B 1802
10. Fachliteratur: Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter 6. + 7. Auflage
11. Fachliteratur: Immobilienbewertung Österreich – Bienert / Funk, 4. Auflage
12. Fachliteratur: Der Wert von Immobilien – Seiser + Kainz, 1. Auflage
13. Fachliteratur: Das Grundbuch in der Praxis – Jauk
14. Fachliteratur: Sachverständige – Linde
15. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser, 1. Auflage

16. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
17. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk, 2. Auflage
18. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
19. Diverse österreichische u. deutsche Fachliteratur & Fachzeitschriften

## 1.5 Beilagen

Beilage 1: Fotodokumentation

*Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.*

## 1.6 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurden keine weitergehenden, bauliche Untersuchungen der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen der Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Untersuchungen der Baugründe und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung der Böden vorliegt. SV übernimmt für eventuelle Kontaminationen keine Haftung. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet. (siehe Pkt. 2.4.7)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung oder Unternehmensbewertung handelt!

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Die Bau- und Erhaltungszustände der Gebäude wurden auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen der Bauzustände, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der Reparaturrückstau und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde von gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiters, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit. Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.



## 2 BEFUND

### 2.1 Gutsbestand

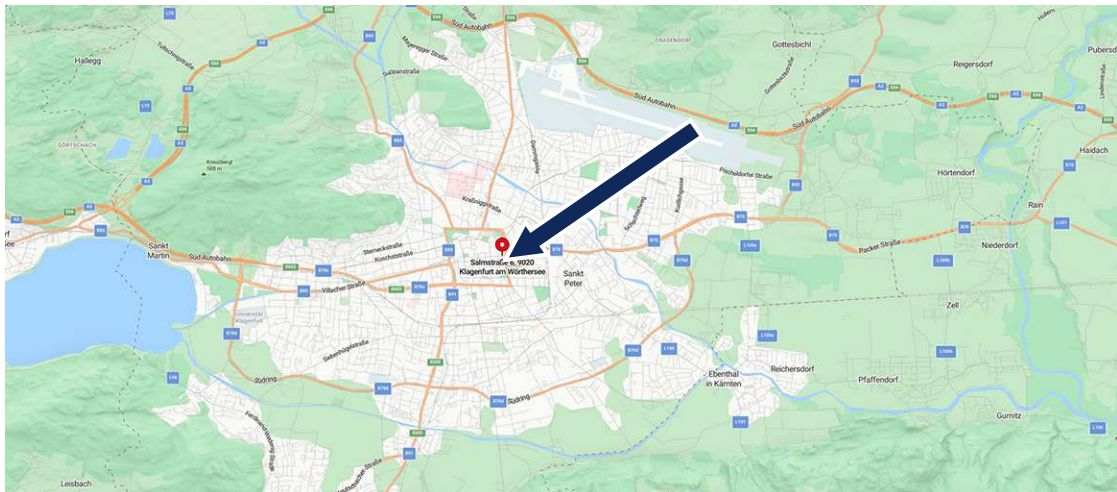
**EZ 30166, KG 72127 Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt**

Gst. -Nr.	BA (Nutzung)	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>72127</b>	<b>Klagenfurt</b>	
.166/4	Bauf. (10)	941
	Bauf. (20)	616
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1557</b>

**B-LNR 110 - Anteil: 372/10000 - Zelena Bio d.d. o. (ZVR 040325850)**  
**B-LNR 111 - Anteil: 18/10000 - Zelena Bio d.d. o. (ZVR 040325850)**  
**B-LNR 112 - Anteil: 18/10000 - Zelena Bio d.d. o. (ZVR 040325850)**  
**B-LNR 113 - Anteil: 18/10000 - Zelena Bio d.d. o. (ZVR 040325850)**

### 2.2 Liegenschaftsadresse Wohnhaus

Salmstraße 6 / Völkermarkter Ring 14, 9020 Klagenfurt



Quelle: www.bing.com



Quelle: www.bing.com

## 2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 30166

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 113, 110, 111, 112 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4054/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.166/4 GST-Fläche 1557  
Bauf.(10) 941  
Bauf.(20) 616 Salmstraße 6  
Völkermarkter Ring 14

#### Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 5695/1964 12363/2009 1942/2011 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt  
Gst .166/4  
3 a 413/1992 1942/2011 Erhaltung des Ensembles Salmstraße 6 auf Gst .166/4  
ist im öffentlichen Interesse gelegen  
4 a 5732/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .166/4  
b 6599/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 209 GB  
72127 Klagenfurt 3. Bezirk  
5 a 6781/1991 2369/2004 5468/2004 1942/2011 Unterschutzstellung des  
Festungswerkes Kardinalschütt  
hins Gst .161 53/1 (hier Gst .166/4) (Zl. 12.929/1/91)  
b 12363/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30091  
6 a 12363/2009 Kaufvertrag 2009-07-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst .161  
aus EZ 30091, Einbeziehung in Gst .166/3  
7 a 511/2010 Urkunde 2009-08-11 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 777/66 834/8  
aus EZ 81427, Einbeziehung in Gst .166/4  
8 a 511/2010 Urkunde 2009-08-11 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 777/9 aus EZ  
81508, Einbeziehung in Gst .166/4  
10 a 10382/2010 Verwalter der Liegenschaft Hagg VISA Hausverwaltung GmbH,  
Lidmanskýgasse 21, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
11 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
110 ANTEIL: 372/10000  
Zelena Bio d.o.o. (ZVR 040325850)  
ADR: Vukovarska 19, 52440 Porec, Kroatien  
a 10382/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 30, 4.OG, Boardinghaus  
b 3049/2018 IM RANG 1825/2018 Kaufvertrag 2018-02-19, Auszug aus dem  
Handelsregister 2018-02-19 Eigentumsrecht  
111 ANTEIL: 18/10000  
Zelena Bio d.o.o. (ZVR 040325850)

Seite 1 von 3

➤ **Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.**



ADR: Vukovarska 19, 52440 Porec, Kroatien  
 a 10382/2010 Wohnungseigentum an Stellplatz 6, Top 39, 2. UG,  
 Boardinghaus  
 b 3049/2018 IM RANG 1825/2018 Kaufvertrag 2018-02-19, Auszug aus dem  
 Handelsregister 2018-02-19 Eigentumsrecht  
 112 ANTEIL: 18/10000  
 Zelena Bio d.o.o. (ZVR 040325850)  
 ADR: Vukovarska 19, 52440 Porec, Kroatien  
 a 10382/2010 Wohnungseigentum an Stellplatz 7, Top 40, 2. UG,  
 Boardinghaus  
 b 3049/2018 IM RANG 1825/2018 Kaufvertrag 2018-02-19, Auszug aus dem  
 Handelsregister 2018-02-19 Eigentumsrecht  
 113 ANTEIL: 18/10000  
 Zelena Bio d.o.o. (ZVR 040325850)  
 ADR: Vukovarska 19, 52440 Porec, Kroatien  
 a 10382/2010 Wohnungseigentum an Stellplatz 8, Top 41, 2. UG,  
 Boardinghaus  
 b 3049/2018 IM RANG 1825/2018 Kaufvertrag 2018-02-19, Auszug aus dem  
 Handelsregister 2018-02-19 Eigentumsrecht

- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 a 1824/1931 1942/2011  
 DIENSTBARKEIT Fäkalienabfuhr über Gst .166/4  
 gem P IV Dienstbarkeitsvertrag 1931-08-11 für EZ 91
  - b 6599/2008 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG
  - 12 a 1824/1931  
 DIENSTBARKEIT Fäkalienabfuhr über Gst .166/4  
 gem P IV Dienstbarkeitsvertrag 1931-08-11 für EZ 91
  - b 6599/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
 aus EZ 209 GB 72127 Klagenfurt 3. Bezirk
  - c 6599/2008 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG
  - d 12363/2009 VORRANG von LNR 14 vor 12
  - e 12363/2009 VORRANG von LNR 15 vor 12
  - f 12363/2009 VORRANG von LNR 16 vor 12
  - 14 a 2829/1863  
 DIENSTBARKEIT  
 Übertragung der drei zur Stützung einer Gartenmauer  
 bei diesem Hause Nr. 347 im Völkermarkter Graben  
 aufgeführten Strebe Pfeilern auf Kosten der  
 Antonia Leweling zu jeder Zeit verlangen zu können  
 für Kärnt. Landschaft
  - b 12363/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
 EZ 30091
  - c 12363/2009 VORRANG von LNR 14 vor 11 12 13
  - 15 a 9965/2000 5468/2004 12363/2009 1942/2011  
 DIENSTBARKEIT hins Gst .166/4  
 Errichtung, baulichen Erweiterung, Revitalisierung und  
 Erhaltung der "Poterne Nord"  
 -für welchen Verwendungszweck auch immer-  
 gem P IX. Kaufvertrag 2000-05-29 für  
 Landeshauptstadt Klagenfurt
  - b 12363/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
 EZ 30091
  - c 12363/2009 VORRANG von LNR 15 vor 11 12 13
  - 16 a 9965/2000 5468/2004 12363/2009 1942/2011  
 DIENSTBARKEIT hins Gst .166/4  
 Gehrecht zur Benützung durch die Allgemeinheit  
 gem P IX. Kaufvertrag 2000-05-29 für  
 Landeshauptstadt Klagenfurt
  - b 12363/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus

- EZ 30091  
c 12363/2009 VORRANG von LNR 16 vor 11 12 13
- 17 a 511/2010  
DIENSTBARKEIT  
Führung, Erhaltung, Wartung, Änderung, Erneuerung und Betrieb von Wasserleitungen sowie Steuer-, Datenleitungen und Telekommunikationslinien samt Geh- und Zufahrtsrecht zu diesen Leitungsanlagen hins. Gst .166/4  
gem. Punkt VII. Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2009-08-11 für  
Stadtwerke Klagenfurt AG (FN 199234t)
- 18 a 511/2010  
DIENSTBARKEIT  
Führung, Erhaltung, Wartung, Änderung, Erneuerung und Betrieb eines 20kV-Kabels sowie Fernheizleitungen und Gasleitungen samt Geh- und Zufahrtsrecht zu diesen Kabel- und Leitungsanlagen hins. Gst .166/4  
gem. Punkt VII. Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2009-08-11 für  
Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
- 19 a 511/2010  
DIENSTBARKEIT  
Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit auf Gst .166/4  
gem. Punkt VIII. Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2009-08-11 für  
Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
- 20 a 511/2010 1942/2011  
DIENSTBARKEIT für die Allgemeinheit  
Gehrecht durch die "Poterne Nord" sowie Recht zur Revitalisierung, Öffnung, Erhaltung, Nutzung und Betrieb der "Poterne Nord" hins. Gst .166/4  
gem. Punkt IX. Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2009-08-11 für  
Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
- 21 a 511/2010  
DIENSTBARKEIT  
Führung, Erhaltung, Wartung, Änderung, Erneuerung und Betrieb des Mischwasserkanals samt Geh- und Zufahrtsrecht zu dieser Anlage hins. Gst .166/4  
gem. Punkt I. Zusatzvereinbarung zum Kauf-, Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag 2009-09-02 für  
Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
- 24 a 10382/2010 Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG 2002 gem Pkt 5.  
Wohnungseigentumsvertrag 2010-05-03
- 28 auf Anteil B-LNR 110 bis 113  
a 10876/2015 Pfandurkunde 2015-07-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.000,00  
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b)

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

\*\*\*\*\*

## 2.4 Liegenschaftsbeschreibung

### 2.4.1 Bebauung /Lage & Widmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist eine Wohnung im 4. Stock einer Wohnanlage und erstreckt sich auf dem polygonalen Grundstück, GST-NR. .166/4 in der Landeshauptstadt Klagenfurt und gleichnamigen KG. In der Wohnanlage ist das denkmalgeschützte „Mitsche Haus“ und dieses wurde revitalisiert und integriert.

Die Wohnanlage besteht aus einem riegelförmigen an der Ostseite spitz zulaufenden neu errichteten Baukörper mit sechsoberirdischen Geschossen sowie zwei unterirdischen Geschossen und ist mit einem Flachdach ausgeführt sowie dem revitalisierten „Mitsche Haus“, das im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich situiert ist. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Erschließung „St. Weiter Ring“ auf der Ostseite der Liegenschaft. Über diese erreicht man die im Südosten angelegte Freiparkflächen und die Zufahrt zum Lift der Tiefgarage. Für die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich der Hauseingang auf der nördlichen Gebäudeseite. Die Wohnung befindet sich im neuerrichteten Bauteil im ostseitigen Bereich und ist mit einer Ausrichtung nach Norden, Süden und Osten versehen. Der überdachte Balkon ist nach Nordosten hin orientiert.

Das Grundstück, **Grundstück GST-NR. .166/4** ist lt. KAGIS mit der Widmung „**BAULAND-GESCHÄFTSGEBIET**“ (Teilbebauungsplan) lt. Auskunft des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt siehe Pkt. 2.4.3.1 versehen.

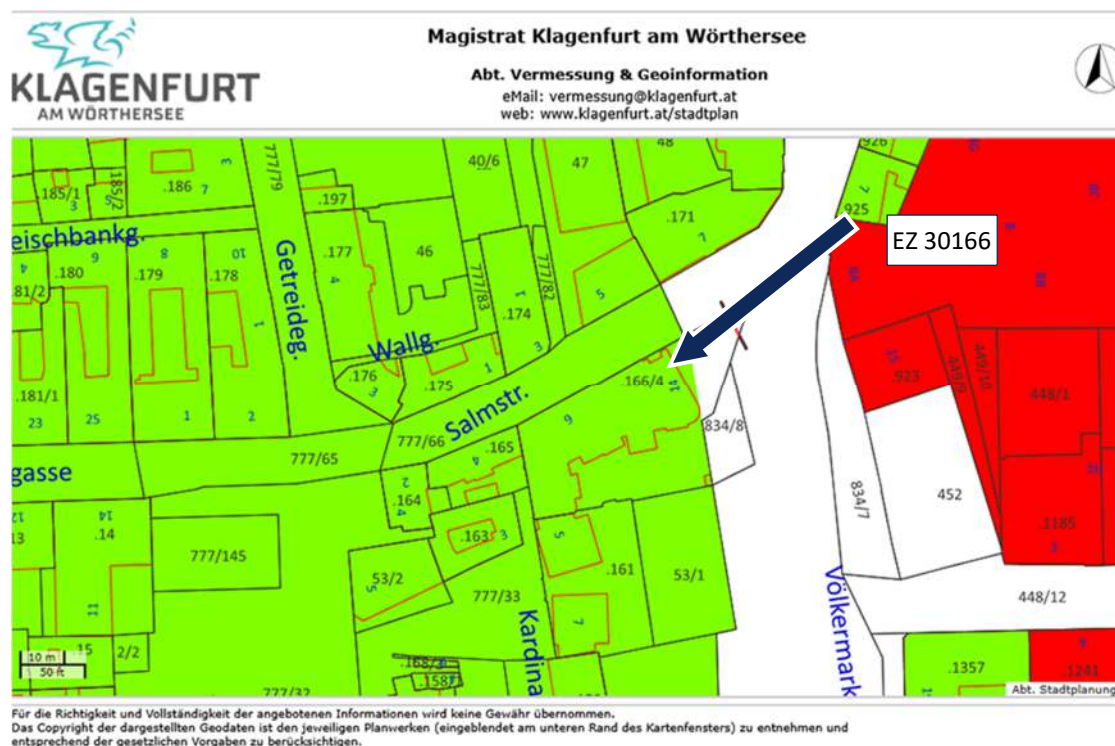
#### 2.4.1.1 Grundstücksübersicht KAGIS



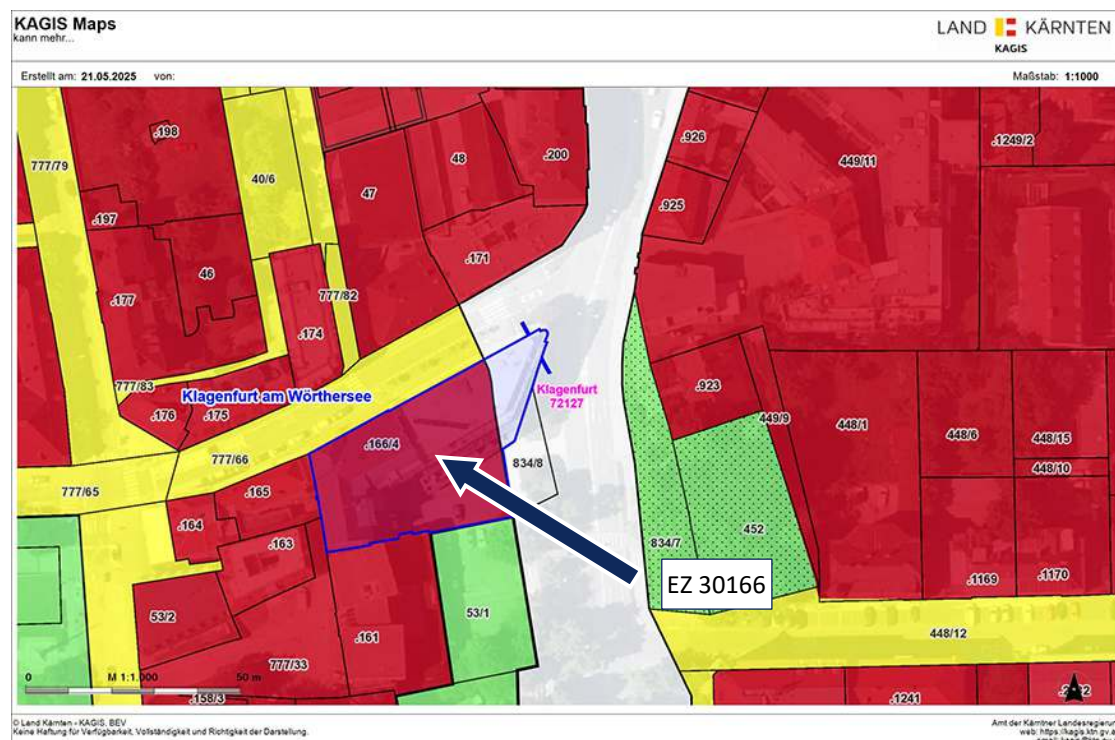
Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>



### 2.4.1.2 Bebauungsplan GIS Klagenfurt



### 2.4.1.3 Flächenwidmung KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>



## 2.4.1.4 Legende Flächenwidmungsplan

## Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

## A. BAULAND

-  1. Dorfgebiet
-  2.1 Wohngebiet
-  2.2 Reines Wohngebiet  
Signatur: WGR
-  3.1 Kurgebiet
-  3.2 Reines Kurgebiet  
Signatur: KGR
-  4.1 Gewerbegebiet
-  4.2 Gemischtes Baugebiet  
Signatur: GB
-  5. Geschäftsgebiet
-  6. Industriegebiet
-  7. Sondergebiet  
Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt  
KS = Kaserne  
SPL = Sprengstofflager  
etc.
-  8. Sonderwidmung  
Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus  
FZW = Freizeitwohnsitz  
EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1  
EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2  
etc.
-  9. Vorbehaltsfläche  
Signatur: z.B.: VS = Volksschule  
SWB = Sozialer Wohnbau  
KG = Kindergarten  
A = Altersheim  
K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG  
etc.
-  10. Aufschließungsgebiet
-  11. Mehrgeschoßige Widmung  
Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/  
Genehmigungsbescheid)

## B. GRÜNLAND

-  1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
-  2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes  
Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes  
H-Z = Zuhube  
H-A = Auszugshaus
-  3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung  
Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung  
LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
-  4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung  
Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz  
OGA = öffentlich zugänglicher Garten  
PA = Park  
KB = Kabinenbau  
etc.

8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligem Baubeschränkungsbereich



Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)



Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)



Baubeschränkungsbereich

9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung



Hochspannungsfreileitung (Bestand)



Hochspannungsfreileitung (Planung)



Gefährdungsbereich

Signatur: Angabe der KV Zahl u. des Eigentümers



Bahnstromleitung (Bestand)



Bahnstromleitung (Planung)



Gefährdungsbereich

Signatur: ÖBB

10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen



Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)



Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung)

Signatur: EO = Erdölleitung  
EG = Erdgasleitung  
P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung

11. Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungstrecken-Baugebiet



Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungstrecken-Baugebiet

12. Schutz-, Emissionsbereich



Schutz-, Emissionsbereich

Signatur z.B.: ÖBB  
MTFS = Militärische Tiefflugstrecke  
etc.

13. Kanalisationsbereich



Kanalisationsbereich

14. Versorgungsleitung in der Gemeinde



Versorgungsleitung in der Gemeinde

Signatur: W = Wasserleitung  
K = Kanal

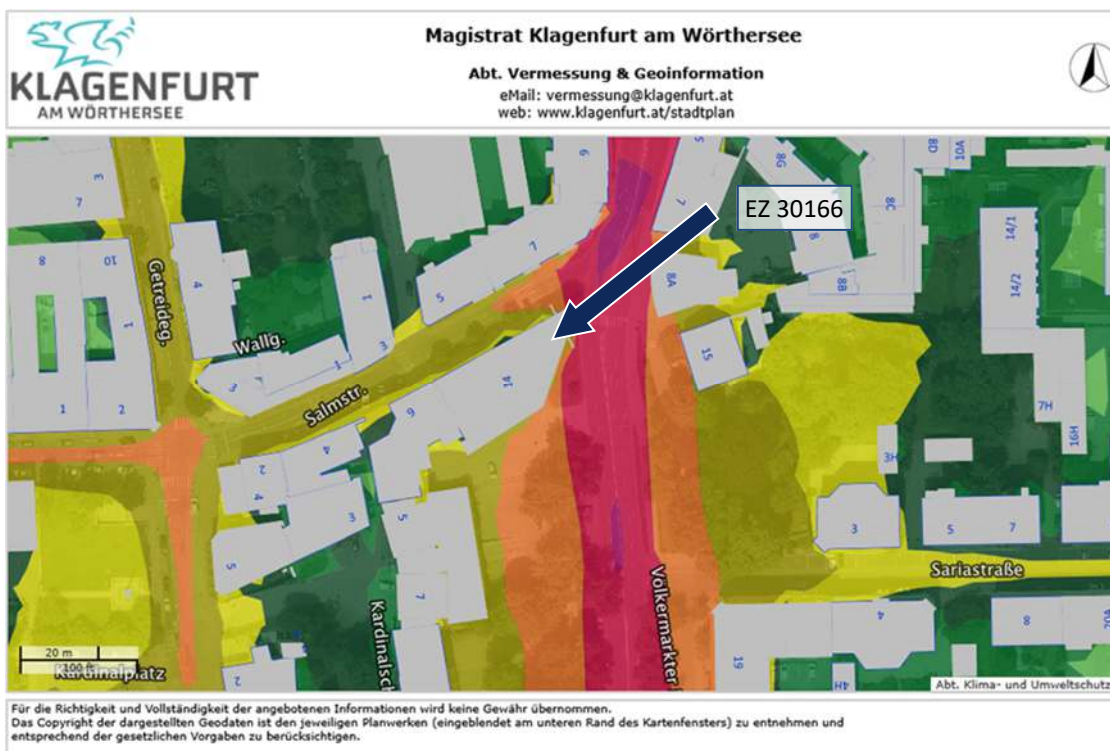
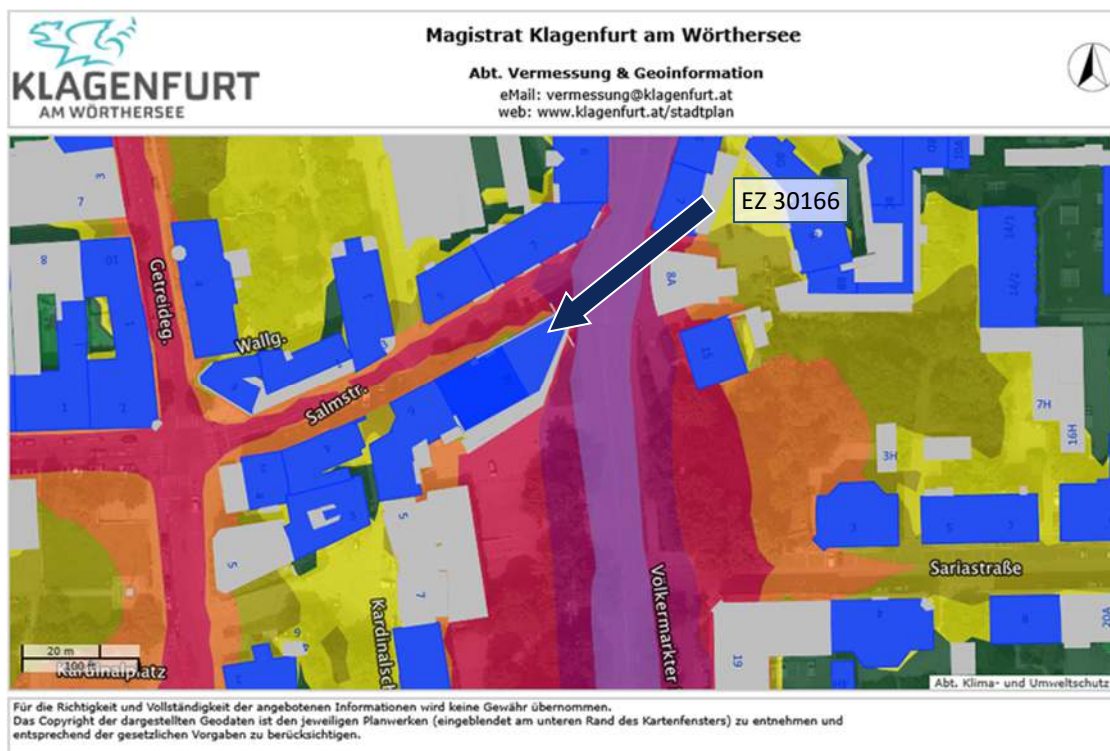
15. Wald



Wald

Quelle: Auszug aus der Flächenwidmungslegende - KAGIS

## 2.4.2 Lärmkarte - Tag + Nacht



Quelle: <http://www.gis-klagenfurt.at>

## 2.4.3 Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:

### 2.4.3.1 Auskunft des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt - Stadtplanung

Sehr geehrte Frau DI Baier,

die Baufläche .166/4, KG Klagenfurt, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „BAULAND-GESCHÄFTSGEBIET“ gewidmet.

Im Anhang finden sie den speziellen Bebauungsplan.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in keiner Gefahrenzone.

Mit freundlichen Grüßen

Christopher Zwander  
Abteilung Stadtplanung

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee  
Paulitschgasse 13 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Tel: +43(0) 463 537 3314 | Fax: +43(0) 463 537 6245  
E-Mail: [christopher.zwander@klagenfurt.at](mailto:christopher.zwander@klagenfurt.at)  
web: <http://www.klagenfurt.at>



MAGISTRAT DER  
LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT  
ENTWURF



Zl.: LO - 34/1012/93

#### LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Änderung des Bebauungsplanes vom 1. Juli 1966 für die Baufläche 161 und Parzelle 53/1, KG Klagenfurt, Kardinalschütt 7 / Völkermarkter Ring und des Bebauungsplanes vom 15. Jänner 1947 (Hoffmannplan), für die Baufläche 163, KG Klagenfurt, Kardinalschütt 3, die Baufläche 166/2, KG Klagenfurt, Kardinalschütt 5, die Baufläche 164, KG Klagenfurt, Kardinalplatz 4, die Baufläche 165, KG Klagenfurt, Salmstraße 4, die Baufläche 166/3, KG Klagenfurt, Salmstraße 6, die Baufläche 166/4, KG Klagenfurt, Salmstraße / Ecke Völkermarkter Ring 14 und Parzelle 834/8, KG Klagenfurt

Klagenfurt, 1993

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 25.11.1993

Auf Grund der §§ 13 bis 15 des Gemeindeplanungsgesetzes wird verordnet:

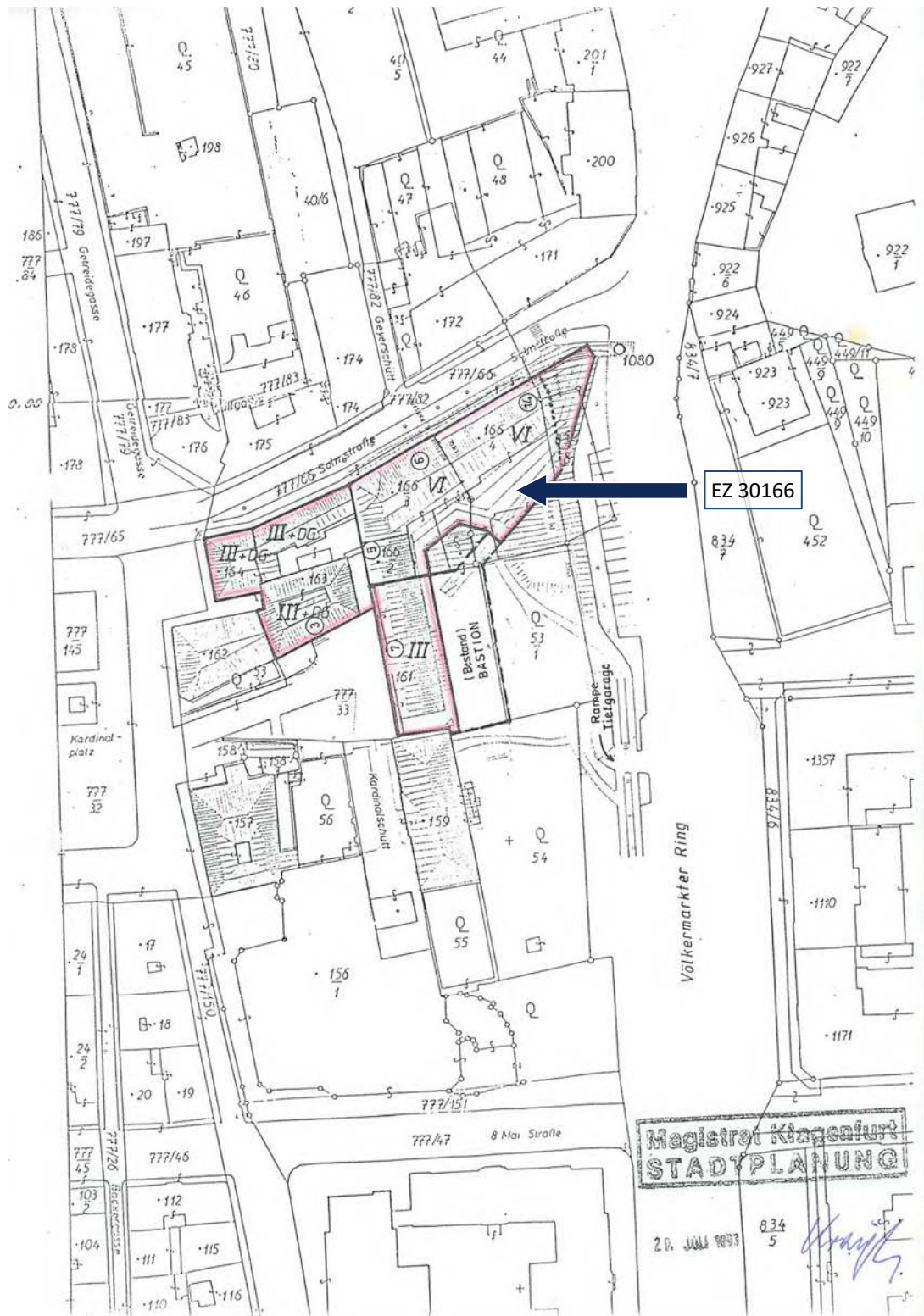
#### Artikel I

Der Bebauungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt wird wie folgt abgeändert:

Für die Baufläche 161 und Parzelle 53/1, KG Klagenfurt, Kardinalschütt 7 / Völkermarkter Ring und die Baufläche 163, KG Klagenfurt, Kardinalschütt 3, Baufläche 166/2, KG Klagenfurt, Kardinalschütt 5, Baufläche 164, KG Klagenfurt, Kardinalplatz 4, Baufläche 165, KG Klagenfurt, Salmstraße 4, Baufläche 166/3, KG Klagenfurt, Salmstraße 6, Baufläche 166/4, KG Klagenfurt, Salmstraße / Ecke Völkermarkter Ring 14 und Parzelle 834/8, KG Klagenfurt wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 94 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Geschosflächenzahl wird für die Bauflächen 163, 164 und 165 maximal 3,5, für die Bauflächen 161 und 166/2 maximal 3 und die Bauflächen 166/3 und 166/4 mit maximal 3,5 sowie die geschlossene Bebauungsweise festgelegt. Die Geschosanzahl hat von 3 bis 6 Geschossen zu betragen. Das Ausmaß der Verkehrsflächen entspricht dem vorgelagerten öffentlichen Gut der Kardinalschütt, der Salmstraße und des Völkermarkter Ringes. Die Baulinien, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen, sind zeichnerisch dargestellt, in den Luftraum ausragende Vordächer können die Baulinie bis maximal 1,5 m überschreiten. Für die Bauflächen 161, 163, 165/2, 166/3 und 166/4 wird als Art der Verwendung festgelegt, daß die beiden obersten Geschosse Wohnfunktionen zuzuführen sind. An Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung des charakteristischen Stadtbildes sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Wettbewerbsentwurfes, wie Dachformen, Traufausbildungen, Figuration der Geschosse und Fassadenanordnungen einzuhalten. Bezüglich der Begriffsbestimmungen wird auf den Allgemeinen Bebauungsplan in der geltenden Fassung verwiesen.

Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee





Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt



## 2.4.3.2 Auskunft des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt - Entsorgung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als Anlage übermittelt Ihnen die Abt. Entsorgung den gewünschten Auszug aus der Kanaldatenbank, in welchen die bestehenden Schmutz- Misch- und Regenwasserkanalleitungen dargestellt sind.

Für Detailauskünfte betreffend Schmutzwasserkanal ist die Abt. Entsorgung zuständig. Sollten detaillierte Informationen betreffend Regenwasserkanalisation erforderlich sein, sind diese bei den zuständigen Betreibern, der Abteilung Straßenbau und Verkehr, sowie bei Bundes- oder Landesstraßen beim Straßenbauamt Klagenfurt einzuholen.

Für Informationen zu Versorgungsleitungen (Strom, Wasser etc.) bitten wir Sie, die dafür verantwortlichen Betreiber zu kontaktieren.

Die Plandaten aus dem Kanalkataster werden ohne Gewährleistung seitens der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee übermittelt. Auf Grund von Bauausführungen, die noch nicht im Kanalkataster aktualisiert wurden, hat seitens des Empfängers vor Bauausführungen eine Überprüfung der übermittelten Daten zu erfolgen. Dies trifft insbesondere auf Höhenangaben in den Plänen (Kanaldeckel, Kanalsohle) zu. Sollte die Leitungsauskunft mit der Planung einer Schmutzwasserzuleitung in Verbindung stehen, ist vor Planungsbeginn das Einvernehmen mit der Abteilung Entsorgung herzustellen!

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Reichel

Abteilung Entsorgung Kanalisation

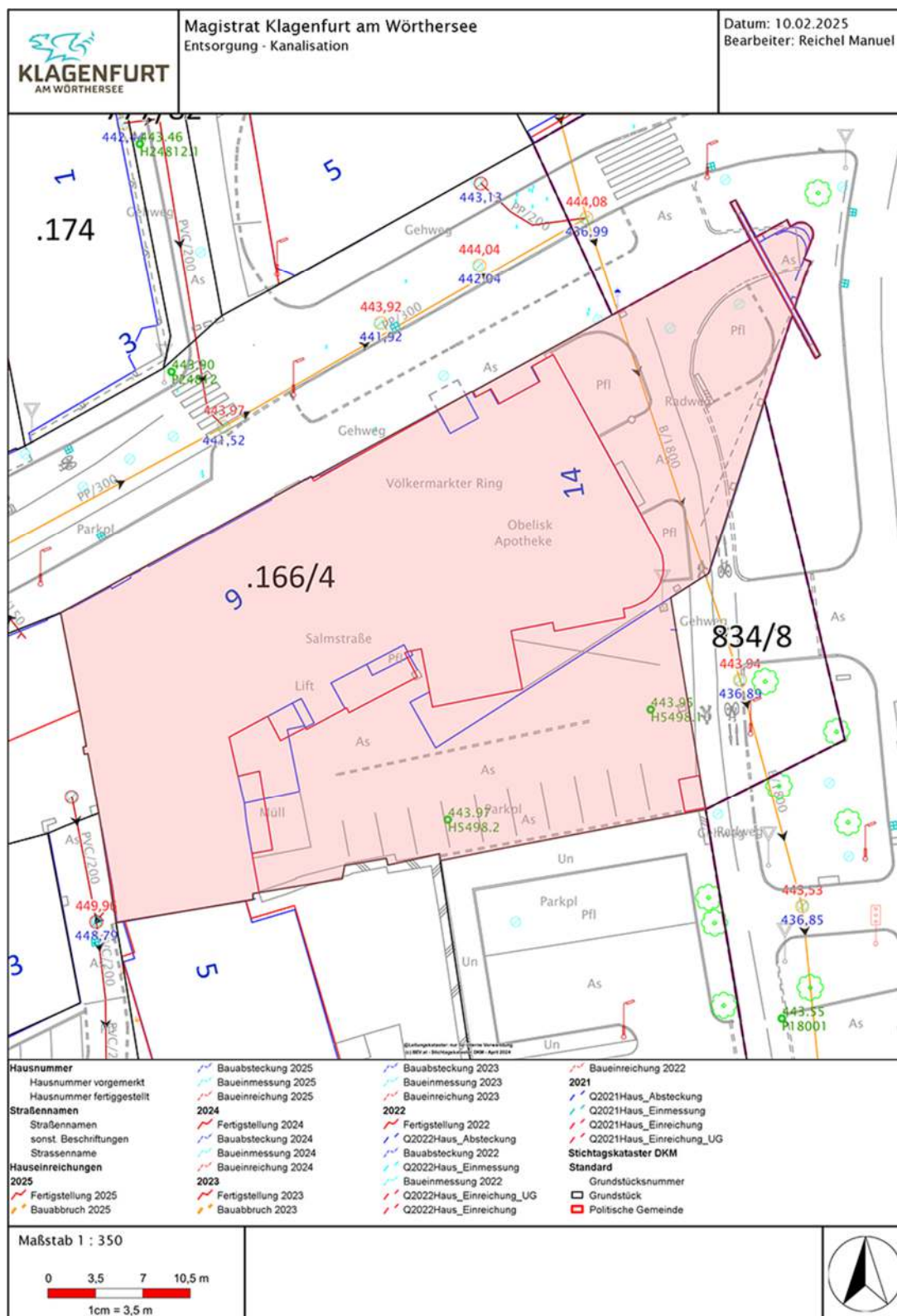
Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee  
9010 Klagenfurt am Wörthersee, Neuer Platz 1, Österreich/Austria  
T +43 463 537-3350 | M +43 664 78034215

[manuel.reichel@klagenfurt.at](mailto:manuel.reichel@klagenfurt.at)

[www.klagenfurt.at](http://www.klagenfurt.at)



Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt



Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt

## 2.4.4 Hora - Pass

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIABundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft**HORA-Pass**

Adresse: Salmstraße 6, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
 Seehöhe: 444 m  
 Auswerteradius: 70 m  
 Geogr. Koordinaten: 46,62444° N | 14,31296° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig



**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIABundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft**Legende und weiterführende Informationen****Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben<sup>1</sup>**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**I** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 46,62444°N; 14,31296°O; Datum: 21.05.2025

Seite 2 / 2

Quelle: <https://hora.gv.at/>



#### 2.4.5 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

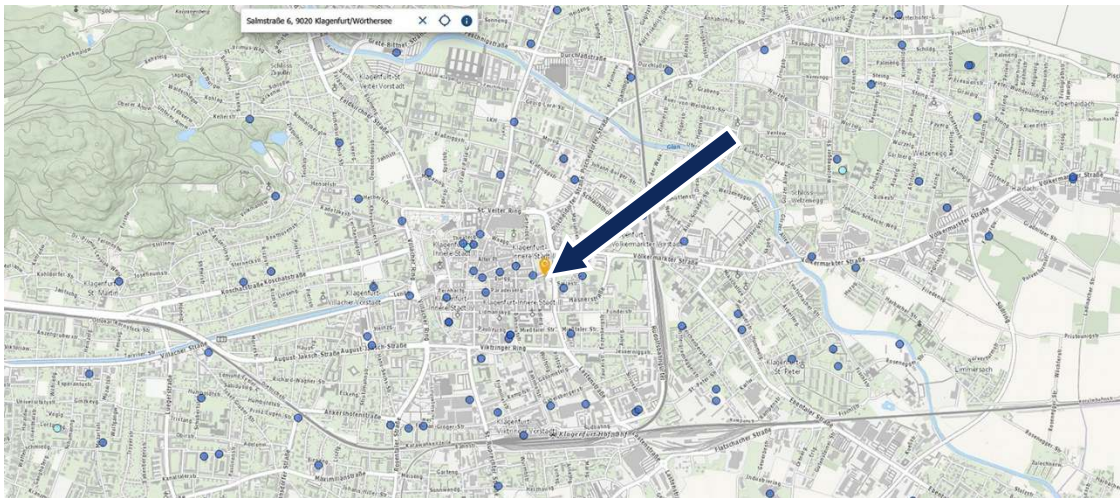
Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme sind die Anschlüsse für Strom, Wasser- und Kanalversorgung für diese bebaute Liegenschaft vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

Ein öffentlicher Nahverkehr ist z.B. ab den Haltestellen „Klagenfurt Europagymnasium“ ca. 500 m entfernt, „Klagenfurt Kardinalplatz“ ca. 50 m entfernt, bzw. „Klagenfurt Domplatz“ ca. 500 m entfernt, vorhanden, das Straßen- und Fahrradwegenetz ist gut ausgebaut.

*Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

#### 2.4.6 Abfrage Senderkataster

Die Adresse „Salmstraße 6, 9020 Klagenfurt“ wurde am 20.05.2025 hinsichtlich der Position von Sendemasten abgefragt.



Quelle: <https://www.senderkataster.at/>

#### 2.4.7 Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal

Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 20.05.2025 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas festgestellt.**

➔ Die gegenständliche Liegenschaft - Grundstück GST-Nr. .166/4 – KG 72127  
Klagenfurt - wurden am 20.05.2025 hinsichtlich vorliegender Altlasten abgefragt.

umweltbundesamt

## Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



## Legende

## Flächen

## Flächentyp

Altlast

Alttablagerung

Altstandort

## Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

## Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,  
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Mittwoch, 21. Mai 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

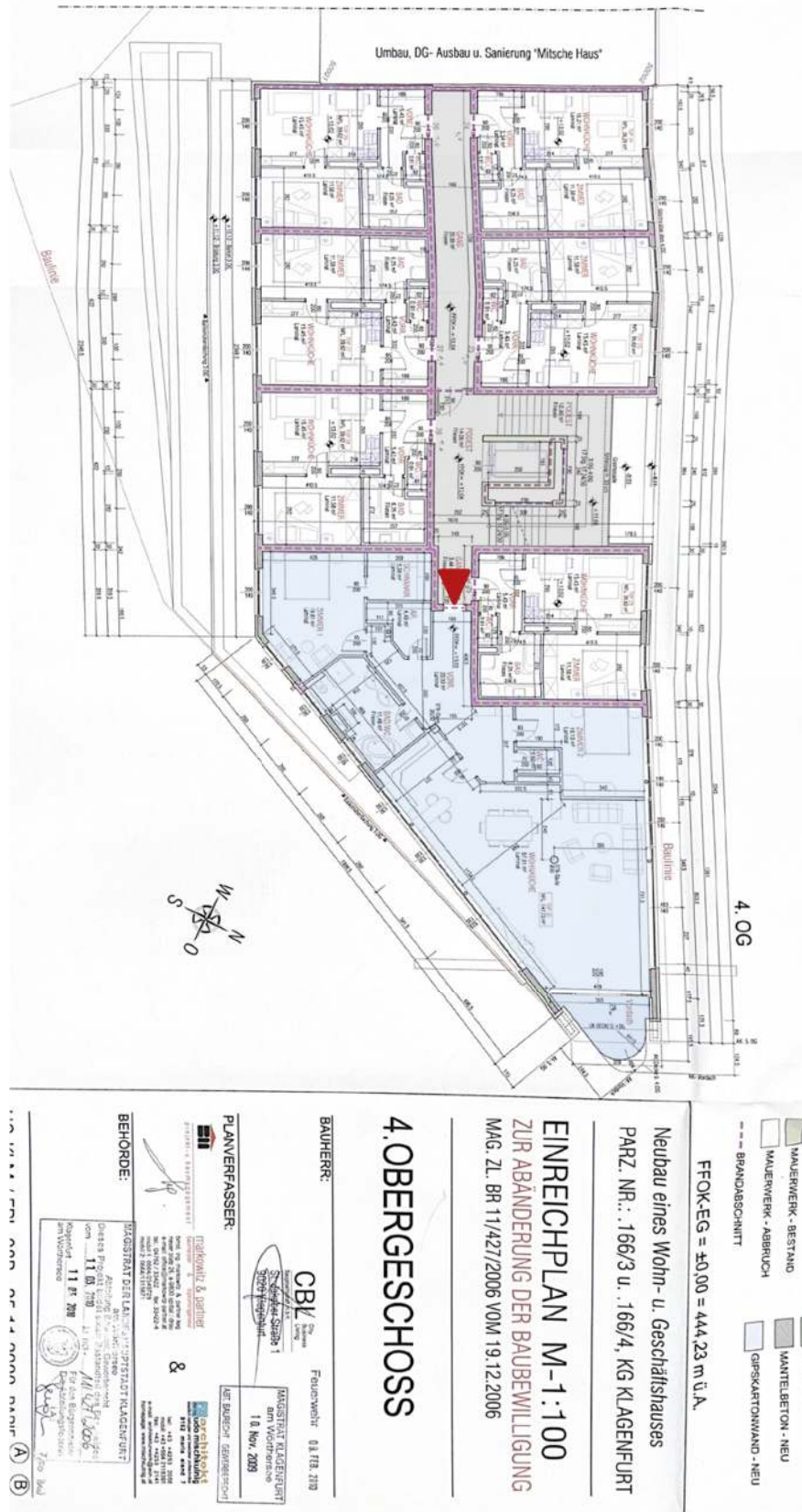
Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>





## 2.5.2 Planunterlagen Wohnung: (nicht im Maßstab dargestellt)

### GRUNDRISS E. OBERGESCHOSS



Quelle: Bauakt Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt – übergebene Unterlagen

➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!



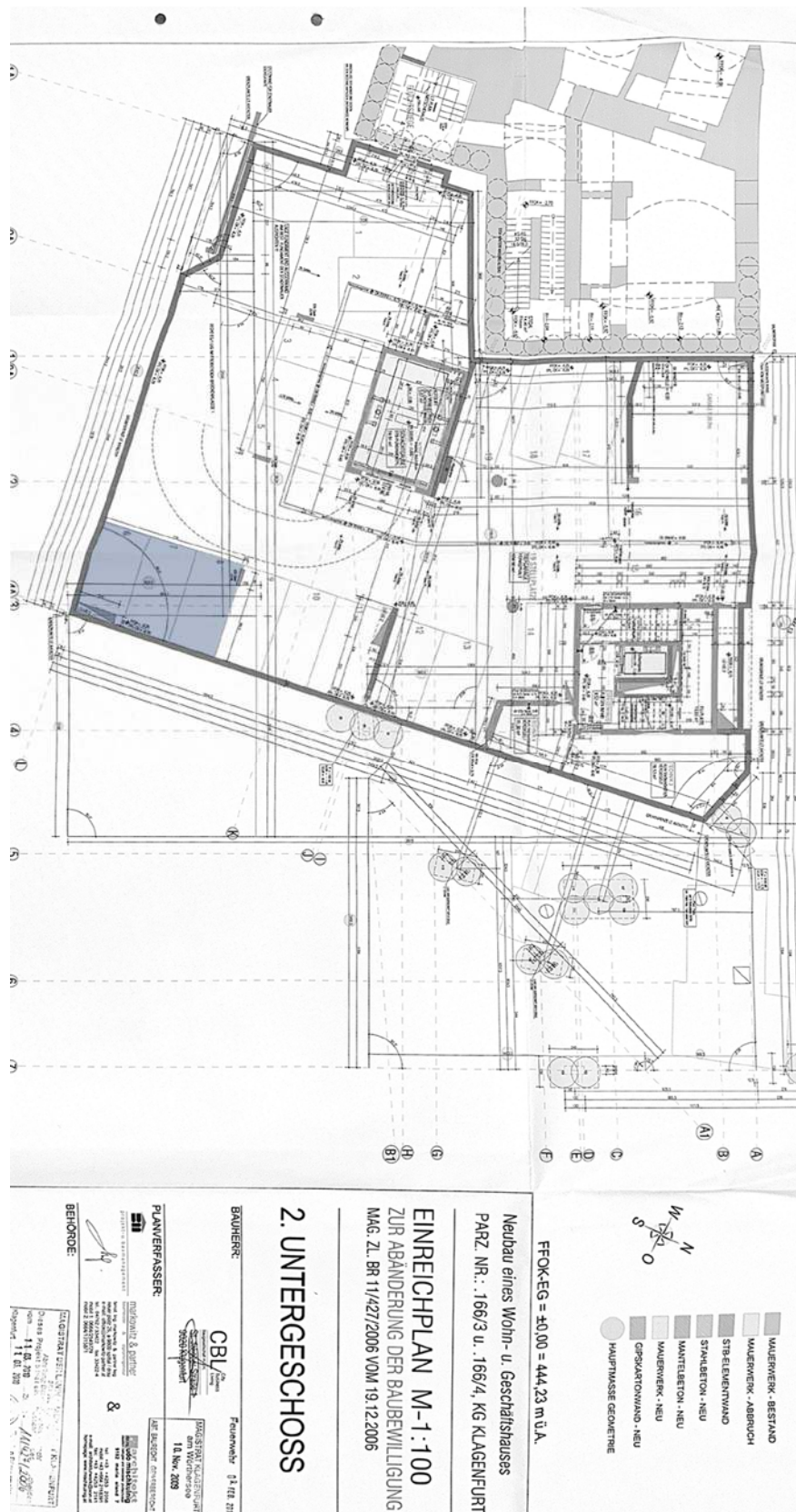
## GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS



Quelle: Bauakt Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt – übergebene Unterlagen

➔ **Diverse Ausbauten wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!**

## GRUNDRISS 2. UTERGESCHOSS



Quelle: Bauakt Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt – übergebene Unterlagen

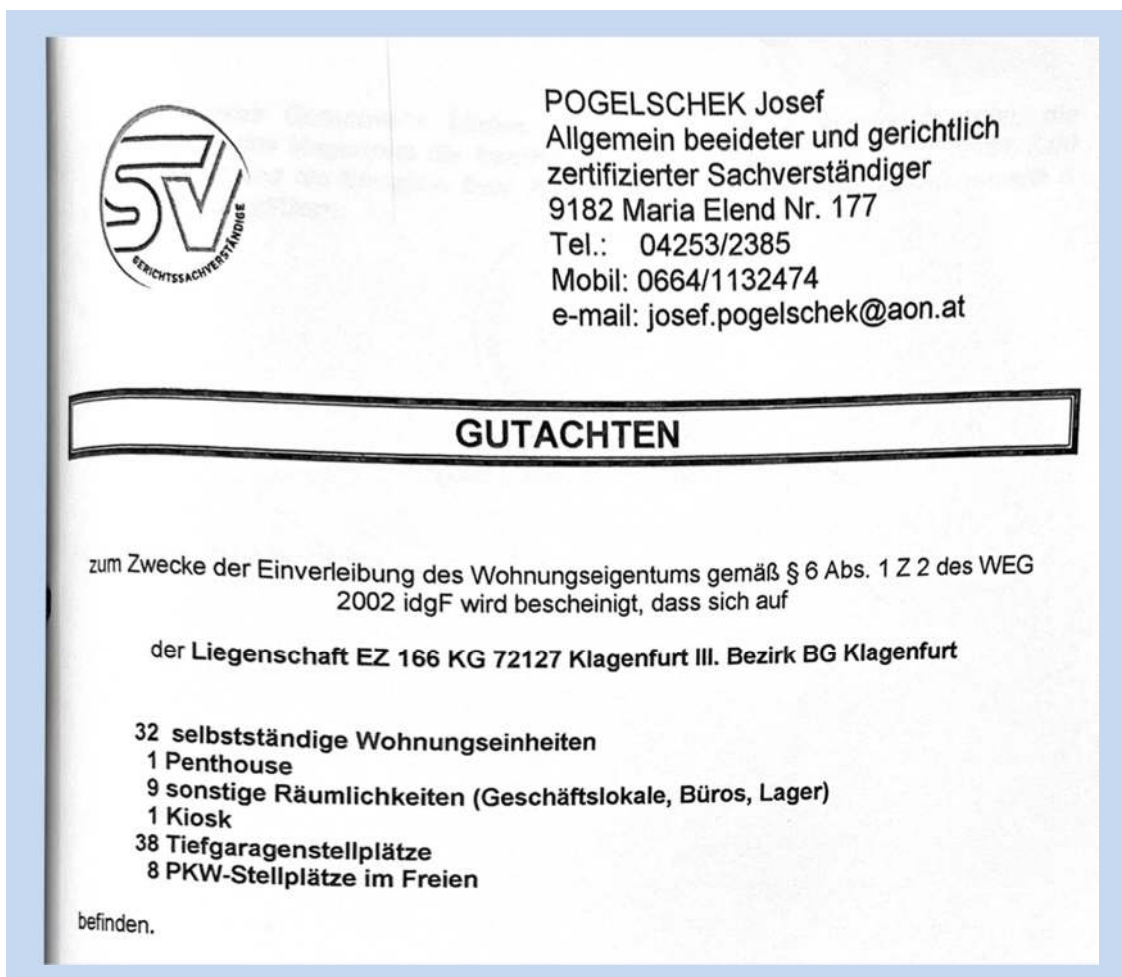
➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

### 2.5.3 Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr

**Die Flächen wurden aus dem „Sachverständigengutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile“ für die Liegenschaft, EZ 166, KG Klagenfurt III. Bezirk, des SV Josef POGELSCHEK vom 18.04.2009 entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung des Gutachtens. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.**

→ Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Flächen / Anteile lt. Nutzwertgutachten** angesetzt.

**Es wird von einer vorschriftsmäßigen rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Der Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.**



Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010



Darüber hinaus bestehen auf der Liegenschaft nachstehende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 3 Abs. 3 nicht begründet werden kann:

2. UG	Autolift, Rangierflächen, Tiefgarage, Technikraum 3, Technikraum 4, Stiegenhaus, Personenlift
1. UG	Schleuse, Technikraum 2, Technikraum 1, Autolift, Rangierflächen, Tiefgarage, Stiegenhaus, Personenlift
EG	Foyer, Stiegenhaus, Lift, Podest, Durchgang Salmstrasse – Völkermarkter Ring, Müllinsel, Autolift
1. OG	Stiegenhaus mit Podesten, Lift, Hauptpodest, Gang, weiterer Gang
2. OG	Stiegenhaus mit Podesten, Lift, Hauptpodest, Gang zu TOP 15, 16; Gang zu TOP 9 – 12
3. OG	Stiegenhaus mit Podesten, Lift, Hauptpodest, Gang, Gang zu TOP 17 – 20
4. OG	Stiegenhaus mit Podesten, Lift, Hauptpodest, Gang, Gang zu TOP 24 – 27
Penthouse	Stiegenhaus, Lift, Flachdach Nord,
KG	2 Stiegenhäuser
EG	2 Gänge, Lift und Stiegenhaus
1. OG	Gang, Stiegenhaus, Lift, Laubengang, Gang (25,69 m²),
2. OG	2 Waschräume, 3 WC
DG	Stiegenhaus, Laubengang, Lift
	Stiegenhaus, Podest, Lift

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2000, die Baubewilligung des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 19.12.2006, Zahl BR 11/427/2006 und die Einreich- bzw. Ausführungspläne der bmst. Ing. markowitz & partner keg, Spittal/Drau.

  
 (Der Sachverständige)

Maria Elend, 16.04.09 GP/Po

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

## WOHNUNG - Top 30

11 von 28

4. OG	30	<b>Wohnung</b>	
		Vorraum/Garderobe	20,93
		Abstellraum	4,49
		Schrankraum	5,38
		Zimmer 1	19,81
		Bad/WC	11,48
		Küche	9,62
		Essen-Wohnen	51,24
		WC	1,57
		Zimmer 2	16,13
		Schrankraum	6,43
		Vordach/Terrasse	6,79
4. OG	30	<b>Wohnung</b>	147,08

Pogelschek Josef, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,  
9082 Maria Elend Nr. 177, Tel. 04253 2385, Mobil 0664 1132474

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

4. OG	30	<b>Wohnung</b>	147,08	0,975	143,40	143
		Vordach/Terrasse	6,79	0,975 x 0,20	1,32	1
						144
						372

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

## 4.4 Berechnung der Mindestanteile

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher wie folgt:

TOP		Anteile 3874stel	10.000stel
<b>I. Boardinghaus</b>			
30		144	372
31	Penthouse	250	645
32	s.R. Geschäftslokal	303	782
33	s.r.Kiosk	9	23
34	Stellplatz 1 2. UG	8	21
35	Stellplatz 2 2. UG	8	21

Pogelschek Josef, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,  
9082 Maria Elend Nr. 177, Tel. 04253 2385, Mobil 0664 1132474

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

**STELLPLÄTZE - Top 39 + Top 40 + Top 41**

12 von 28

2. UG	39	Stellplatz 6	11,22
2. UG	40	Stellplatz 7	12,49
2. UG	41	Stellplatz 8	12,39

Pogelschek Josef, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,  
9082 Maria Elend Nr. 177, Tel. 04253 2385, Mobil 0664 1132474

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

2. UG	39	Stellplatz 6	11,22	0,600	6,73	7	18
2. UG	40	Stellplatz 7	12,49	0,600	7,49	7	18
2. UG	41	Stellplatz 8	12,39	0,600	7,43	7	18

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

38	Stellplatz 5 2. UG	8	21
39	Stellplatz 6 2. UG	7	18
40	Stellplatz 7 2. UG	7	18
41	Stellplatz 8 2. UG	7	18
42	Stellplatz 9 2. UG	7	18
43	Stellplatz 10 2. UG	7	18

Quelle: BG 721 BG Klagenfurt TZ 10382/2010

**Der SV setzt für die Bewertung das „Sachverständigengutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile“ für die Liegenschaft, EZ 166, KG Klagenfurt III. Bezirk, des SV Josef POGELSCHEK vom 18.04.2009 an. Der SV übernimmt keine Haftung für die Angaben des Sachverständigengutachtens.**

**Nutzwertfestsetzung**

04/ 2009

**Errichtungsjahr:**

ca. 2006 ff

(lt. Baubescheid / Energieausweis)

→ keine Haftung SV

Diverse Sanierungen wurden laufend durchgeführt – diese werden in der Bewertung berücksichtigt.

→ Ein konsensualer Zustand wird in der Bewertung vorausgesetzt, es wurden keine weiteren Erhebungen dazu angestellt, *keine Haftung SV*.



**2.5.4 Baulichkeiten Technische Beschreibung**

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, Auskünfte / Daten lt. Befundaufnahme.

*Der SV übernimmt dafür keine Haftung.*

**2.5.4.1 WOHNUNG W 30 – 4. Obergeschoss - Boardinghaus**

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
<b>Geschosse:</b>	Wohnung: 4. Obergeschoss Gebäude: Untergeschoss 1 +2 (Parken), 6 oberirdische Geschosse.
<b>Innenwände:</b>	geputzt + gemalen, ev. Trockenbauweise → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
<b>Decken:</b>	Massivdecken → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
<b>Dach:</b>	Flachdach, Foliendeckung (lt. EAW) → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt, keine Haftung SV.
<b>Treppe innen allgemein:</b>	<u>Treppe:</u> massive drei- bzw. zweiläufige Treppe mit Viertel- oder Halbpodest, Tritt- und Setzstufen verflies, massive Umwehrung aus Wandscheibe (Schachtwand Aufzug /aufgehende Wände) Handlauf (Rundrohr) im Treppeninnenauge montiert. Tlw. Verglasung im Podestbereich – <u>Durchbruchsicherheit ist zu überprüfen</u> . Die Ausführung ist hinsichtlich der geltenden Normen zu überprüfen und gegebenenfalls zu adaptieren. → <i>Der SV übernimmt keine Haftung!</i> <b>Absturzsicherungen / Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</b>
<b>Aufzug:</b>	Zwei Aufzugsanlagen – eine inkl. der Obergeschosse– z.B. Kabine (1000 kg/13 Personen), zweite für die Tiefgarage (Autolift)- sind vorhanden.
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster, Isolierglas, mehrere Dichtebenen, innen + außen weiß, Hersteller z.B. Kulmer.
<b>Fensterbänke:</b>	<u>Innen:</u> Dekorplatte o.ä., usw. / <u>Außen:</u> Blech
<b>Sonnenschutz:</b>	<u>Fenster:</u> tlw. Jalousie außenseitig vorhanden.
<b>Eingangstüre:</b>	<u>Haustüre:</u> Metallportal, mehrteilig Eingangstürelement, ein Gehflügel, Obentürschließer, Rahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, Oberlichter → <i>keine Haftung durch den SV.</i>
<b>Wohnungstüre:</b>	Umfassungszarge aus Metall lackiert, Türblatt Holzwerkstoff beschichtet, Einfachverriegelung, Brandschutzkennzeichnung ersichtlich, Tür-Spion → <i>keine Haftung durch den SV.</i>
<b>Türen innen:</b>	Metallzarge lackiert, Türblatt beschichtet weiß (Industrietüre), verschiedene Ausführungen, usw. → <i>keine Haftung durch den SV.</i>

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
<b>Fußboden:</b>	Parkett oder Laminat, Fliesen, usw.
<b>Sanitär:</b>	<p><b>WC:</b> bestehend aus Hänge-WC mit integriertem Spülkasten, in Vorwandinstallation, Lüftung, Boden + ca. 2/3 der Wand gefliest, Sanitärfarbe weiß.</p> <p><b>Bad:</b> bestehend aus Eck-Badewanne mit Duschmöglichkeit, bodengleiche Dusche mit Glastrennwand, Doppel-Waschtisch, Handtuchheizkörper, Fenster, Lüftung, Boden + ca. 2/3 der Wand gefliest, Sanitärfarbe weiß. Waschmaschinenanschluss.</p>
<b>Heizung:</b>	Die Wohnung wird zentral beheizt, das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen lt. EAW. Die Raumerwärmung erfolgt z.B. mittels Radiatoren. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i>
<b>Haustechnik:</b>	Die Installation entspricht augenscheinlich dem Alter des Gebäudes. → <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i>
<b>E-Installation:</b>	Die Elektroinstallation entspricht augenscheinlich dem Alter des Gebäudes. → <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → <b>ein Elektroattest wird empfohlen.</b>
<b>Parken:</b>	Die Wohnung hat zusätzlich drei parifizierte Stellplätze in der Tiefgarage – keine Haftung SV!
<b>Allgemeinfläche:</b>	Fahrradabstellraum, im Kellergeschoß, vorhanden.
<b>Besondere Merkmale:</b>	Die Wohnanlage ist in einem dem Alter entsprechenden gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist für diesen Wohnungstyp als einfach einzustufen.
<b>Anmerkung:</b>	<p><b>Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!</b></p> <p><b>Der Brandschutz ist zu überprüfen!</b></p>

#### 2.5.4.2 Kellerabteile

Kellerabteile sind – lt. Auskunft bei der Befundaufnahme (Fr. Higer) nicht vorhanden.

#### 2.5.4.3 Parken

In dieser Wohnanlage sind im Untergeschoss 1 + Untergeschoss 2 des neu errichteten Bauteils parifiziert Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Osten über den Völkermarkter Ring und über einen Autolift.

### 2.6 Nutzung:


**Wohnung mit Balkon und parifizierten Tiefgaragenplätzen in einer innerstädtischen Wohnanlage.**

*Weiters ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem vorhandenen Gebäude – und Ausführungszustand bewertet wird. Ob das Gebäude wie eingereicht und genehmigt gebaut wurde, obliegt nicht dem Sachverständigen. Im Falle von Abweichungen wird empfohlen, den genehmigten Zustand herzustellen, oder die Abweichungen nachgenehmigen zu lassen.*

## 2.7 Energieausweis Wohnung


Der Energieausweis wurde übermittelt. Es erfolgte keine Kontrolle seitens des SV. → Der SV übernimmt keine Haftung für den extern gefertigten Energieausweis.


**Energieausweis:** Ein Energieausweis wurde vorgelegt (Ausstelldatum 25.05.2018).


**geq Kärnten**

Eingang am 25. Mai 2018  
**ZEUS Nr. 18.108344.01**

Typ: Bestand  
 Einreichzweck: Archiv

**Energieausweis für Wohngebäude**  

**OIB-Richtlinie 6**  
 Ausgabe: März 2015

 Feldkirchner Straße 102 • A-9020 Klagenfurt  
 Tel.: 0463 / 418 200 • info@eimsa.at • www.eimsa.at

BEZEICHNUNG	MITSCH HAUS "Bestand 2018"		
Gebäude(-teil)	EG + 1.OG - 5.OG	Baujahr	2007
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Salmstraße/Völkemarkter Ring	Katastralgemeinde	Klagenfurt
PLZ/Ort	9020 Klagenfurt	KG-Nr.	72127
Grundstücksnr.	.166/3, .166/4	Seehöhe	446 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB Ref:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB em.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.em.) Anteil auf.

**CO2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



Eingang am 25. Mai. 2018  
ZEUS Nr. 18.108344.01

Typ: Bestand  
Einreichzweck: Archiv

**ENERGIEBERATUNGS GmbH**  
Feldkirchner Straße 102 • A-9020 Klagenfurt  
Tel.: 0463 / 418 200 • info@eimsa.at • www.eimsa.at

**Datenblatt GEQ**  
**MITSCHE HAUS "Bestand 2018"**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien Ergebnisse bezogen auf Klagenfurt

HWB<sub>SK</sub> 43      f<sub>GEE</sub> 1,42

Gebäudedaten - Ist-Zustand		Wohnungsanzahl	4
Brutto-Grundfläche BGF	2.096 m²	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	2,61 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.463 m³	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,38 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	2.480 m²	mittlere Raumhöhe	3,08 m

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:      lt. Neubau EA

Bauphysikalische Daten:      lt. Neubau EA,

Haustechnik Daten:      lt. Neubau EA,

**Ergebnisse Standortklima (Klagenfurt)**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	102.368 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	61.974 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>	31.518 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	42.733 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	89.806 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	91.236 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	55.234 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>	26.327 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	40.645 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	79.368 kWh/a

**Haustechniksystem**

**Raumheizung:**      Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar))

**Warmwasser:**      Kombiniert mit Raumheizung

**Lüftung:**      Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:  
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Kärnten

Eingang am 25. Mai 2018  
ZEUS Nr. 18.108344.01Typ: Bestand  
Einreichzweck: Archiv

## Aushändigungsbestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	MITSCH HAUS "Bestand 2018"		
Gebäudeteil	EG + 1.OG - 5.OG		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Baujahr	2007
Straße	Salmstraße/Völkermarkter Ring	Katastralgemeinde	Klagenfurt
PLZ/Ort	9020 Klagenfurt	KG-Nr.	72127
Grundstücksnr.	.166/3, .166/4	Seehöhe	446 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB<sub>SK</sub> 43      f<sub>GEE</sub> 1,42**

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzska,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

**Der Verkäufer/Bestandgeber bestätigt, dass der Energieausweis ausgehändigt wurde.**

Ort, Datum

Name Verkäufer/Bestandgeber

Unterschrift Verkäufer/Bestandgeber

**Der Käufer/Bestandnehmer bestätigt, dass ihm der Energieausweis ausgehändigt wurde.**

Ort, Datum

Name Käufer/Bestandnehmer

Unterschrift Käufer/Bestandnehmer

HWB<sub>SK</sub> Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr (Standortklima)

f<sub>GEE</sub> Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

**www.eavg.at**

GEQ von Zehentmayer Software GmbH - office@geq.at - www.geq.at

## 3 GUTACHTEN

### 3.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Gemäß §3 (1) LBG sind für die Bewertung 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.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie oder Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

*Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitärgeräte, Zu- und Abflüsse und sonstige Anlagen usw.) wurde nicht überprüft. Eine statische und brandschutztechnische Überprüfung des Objektes wurde nicht durchgeführt.*

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die Summe des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Weiters wurde von einer **einreichungskonformen und bescheidkonformen Bauweise** des Gebäudes ausgegangen. Die Baubescheide wurden nicht überprüft und auf Maße kontrolliert.

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet.



Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Der Reinertrag ist, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

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.

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.

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.

## 3.2 Bewertungsmethodik

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im **Vergleichswertverfahren (§4 LBG)**. Der Verkehrswert (§2 LBG) wird in der Folge vom Vergleichswert abgeleitet.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

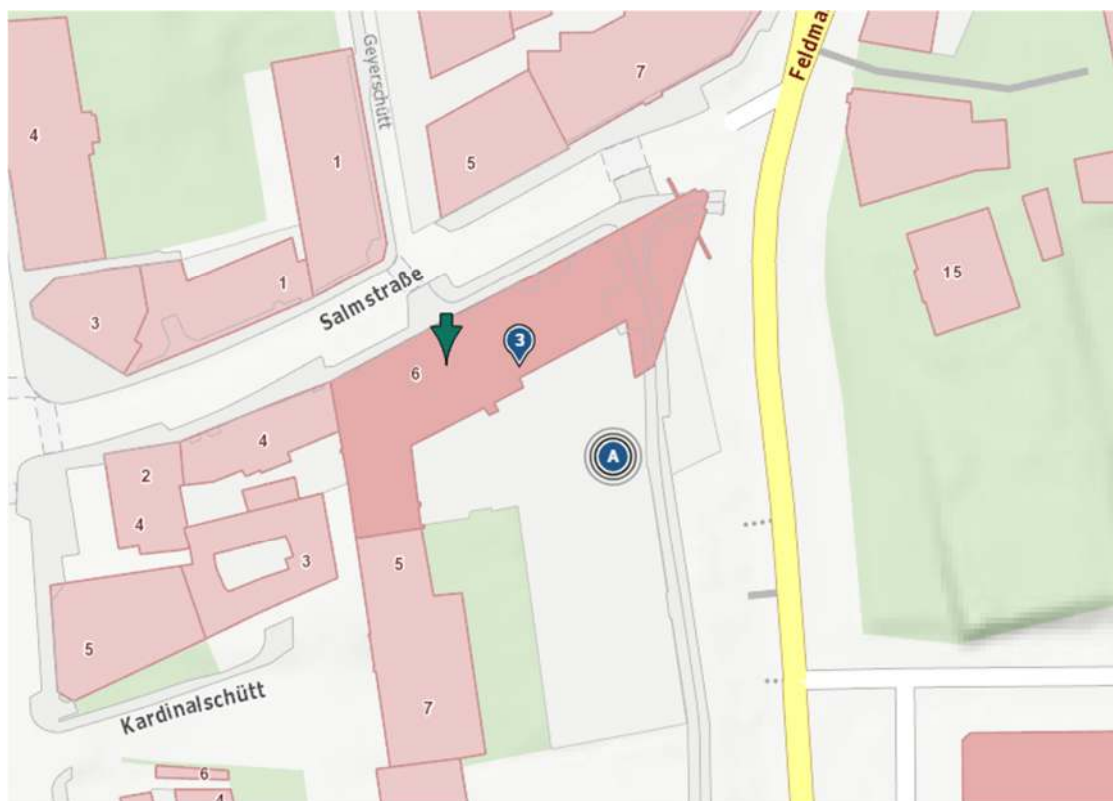
Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des **Verkehrswertes**.

Für die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der weiters abgefragten Liegenschaften wird eine Wertsteigerung / Valorisierung von 4,5 % p.a. angesetzt – lt. Statistik ImmoNetZT.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen innerhalb der Anlage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bzw. in ähnlichen Anlagen erhoben, eine zeitliche Anpassung und entsprechende Zu- Abschläge der einzelnen Vergleichspreise erfolgte ebenso.

Weiters wurden Vergleichspreise aus ähnlichen Anlagen erhoben, die den ermittelten Wert plausibilisieren.

**Nachstehend angeführte Kauftransaktionen von Wohnungen in der näheren Umgebung:**Map data - © basemap.at, <https://www.basemap.at>

NR	KG-NR	KG-Name	Jahr	EZ	Bezeichnung	valorisierter, harmonisierter Preis [€/m²]
1	72127	Klagenfurt	2024	30166	E - Eigentumswohnung	3.798,29
2	72127	Klagenfurt	2018	30166	E - Eigentumswohnung	3.479,53
3	72127	Klagenfurt	2022	30166	E - Eigentumswohnung	3.447,15

Unter Beachtung der Wohnungsgröße, der Lage (Loggia / Balkon usw.) und der Ausstattung (z.B. TG-Stellplätze), sowie unter Berücksichtigung der Valorisierung (Wertsteigerung), diverser Zu- und Abschläge für Lage / Ausrichtung / Loggia, wurde für das Objekt ein durchschnittlicher m² - Wohnungspreis von **rd. € 3.575, -- /m²** errechnet. Weiters wird im Punkt 3.2.1 das Raumkonzept, die Loggia / Balkon, die Bodenbeläge und der Zustand berücksichtigt.

Für einen Tiefgaragenplatz wird in dieser städtischen Lage ein Wert von **€ 25.000, -- pro Stellplatz** angesetzt.

Alle dargestellten Vergleichspreise sind aus der gleichen Wohnanlage.



**3.2.1 Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz WOHNUNG Top 30 – 4. Obergeschoss – Boardinghaus**

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

**B-LNR 110– Anteil: 372/10000** (Wohnungseigentum an Top 30)

Zelena Bio d.o.o. (lt. Gb)

EZ + KG	Nutzfläche lt. Parifikat	valorisiert Euro / m²	Summe in €
EZ 30166 KG 72127 Klagenfurt			
	Wohnen B-LNR 110 147,08 m²	€ 3.575,00	
Abschlag für Ausstattung usw. *	-5,00%	-€ 178,75	
		€ 3.396,25	€ 499.520,45
Vergleichswert Wohnung Top 30- 4. OG			€ 499.520,45

Zusammenstellung Vergleichswert Wohnung Top 30- 4. OG	€ 499.500,00
--	--------------

→ Der Balkon / Loggia wurde in dem m² Preis entsprechend berücksichtigt.

\* tlw. fehlende Verschattung, Standard der Ausstattung, Ausrichtung Balkon / Loggia, usw.

**3.2.2 Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz Stellplatz 6, Top 39 – 2. Untergeschoss**

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

**B-LNR 111 - Anteil: 18/10000** (Stellplatz 6 - Top 39 2. UG)

Zelena Bio d.o.o. (lt. Gb)

EZ + KG	Nutzfläche lt. Parifikat	valorisiert Euro / m²	Summe in €
EZ 30166 KG 72127 Klagenfurt			
	Parken B-LNR 111 1 Stk.	€ 25.000,00	
Zu- bzw. Abschlag	0,00%	€ 0,00	
		€ 25.000,00	€ 25.000,00
Vergleichswert Stellplatz Top 39			€ 25.000,00

Zusammenstellung Vergleichswert TStellplatz Top 39 - B-LNR 111 rd.	€ 25.000,00
---	-------------

**3.2.3 Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz Stellplatz 7, Top 40 – 2. Untergeschoss**

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

**B-LNR 112 - Anteil: 18/10000** (Stellplatz 6 - Top 39 2. UG)

Zelena Bio d.o.o. (lt. Gb)

EZ + KG	Nutzfläche lt. Parifikat	valorisiert Euro / m <sup>2</sup>	Summe in €
EZ 30166 KG 72127 Klagenfurt			
	Parken B-LNR 111 1 Stk.	€ 25.000,00	
Zu- bzw. Abschlag	0,00%	€ 0,00	
		€ 25.000,00	€ 25.000,00
Vergleichswert Stellplatz Top 40			€ 25.000,00

Zusammenstellung Vergleichswert Stellplatz Top 40 - B-LNR 1121 rd.	€ 25.000,00
---	-------------

**3.2.4 Vergleichswert EZ 30166 – Ansatz Stellplatz 8, Top 41 – 2. Untergeschoss**

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

**B-LNR 113 - Anteil: 18/10000** (Stellplatz 6 - Top 39 2. UG)

Zelena Bio d.o.o. (lt. Gb)

EZ + KG	Nutzfläche lt. Parifikat	valorisiert Euro / m <sup>2</sup>	Summe in €
EZ 30166 KG 72127 Klagenfurt			
	Parken B-LNR 111 1 Stk.	€ 25.000,00	
Zu- bzw. Abschlag	0,00%	€ 0,00	
		€ 25.000,00	€ 25.000,00
Vergleichswert Stellplatz Top 41			€ 25.000,00

Zusammenstellung Vergleichswert Stellplatz Top 41 - B-LNR 113 rd.	€ 25.000,00
--	-------------

## 4 VERKEHRSWERTABLEITUNG

Der SV verweist auf die vorhandene Widmung auf der Liegenschaft sowie die Lage.

### 4.1 Verkehrswertableitung Wohnung Top 30

Der SV hat Transaktionen in vergleichbarer Umgebung (gleiche Wohnanlage / Wohnanlagen in der unmittelbaren Umgebung) analysiert und verglichen. Durch diesen Vergleich lässt sich das Berechnungsergebnis als plausibel einstufen.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

➔ Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Marktanpassung Liegenschaft		
Ertragswert		€ 499.520
Marktanpassung	0 %	€ 0
<b>VERKEHRSWERT Wohnung</b> <b>B-LNR 110- Top 30- 4. OG</b>		<b>rd. € 499.500</b>

### 4.2 Verkehrswertableitung Stellplatz 6, Top 39

Der SV verweist auf die vorhandene Widmung auf der Liegenschaft sowie die Lage.

Der SV hat Transaktionen in vergleichbarer Umgebung (gleiche Wohnanlage) analysiert und verglichen. Durch diesen Vergleich lässt sich das Berechnungsergebnis als plausibel einstufen.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

➔ Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Marktanpassung Liegenschaft		
Ertragswert		€ 25.000
Marktanpassung	0 %	€ 0
<b>VERKEHRSWERT Stellplatz Top 39</b> <b>B-LNR 111</b>		<b>rd. € 25.000</b>



### 4.3 Verkehrswertableitung Stellplatz 7, Top 40

Der SV verweist auf die vorhandene Widmung auf der Liegenschaft sowie die Lage.

Der SV hat Transaktionen in vergleichbarer Umgebung (gleiche Wohnanlage) analysiert und verglichen. Durch diesen Vergleich lässt sich das Berechnungsergebnis als plausibel einstufen.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

➔ Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Marktanpassung Liegenschaft		
Ertragswert		€ 25.000
Marktanpassung	0 %	€ 0
<b>VERKEHRSWERT Stellplatz Top 40</b>		<b>rd. € 25.000</b>
<b>B-LNR 112</b>		

### 4.4 Verkehrswertableitung Stellplatz 8, Top 41

Der SV verweist auf die vorhandene Widmung auf der Liegenschaft sowie die Lage.

Der SV hat Transaktionen in vergleichbarer Umgebung (gleiche Wohnanlage) analysiert und verglichen. Durch diesen Vergleich lässt sich das Berechnungsergebnis als plausibel einstufen.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

➔ Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Marktanpassung Liegenschaft		
Ertragswert		€ 25.000
Marktanpassung	0 %	€ 0
<b>VERKEHRSWERT Stellplatz Top 41</b>		<b>rd. € 25.000</b>
<b>B-LNR 113</b>		

## 4.5 Verkehrswertableitung – Zusammenstellung

ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERT	
VERKEHRSWERT Wohnung B-LNR 110- Top 30- 4. OG	rd. € 499.500
VERKEHRSWERT Stellplatz Top 39 B-LNR 111	rd. € 25.000
VERKEHRSWERT Stellplatz Top 40 B-LNR 112	rd. € 25.000
VERKEHRSWERT Stellplatz Top 41 B-LNR 113	rd. € 25.000
<b>VERKEHRSWERT Liegenschaft</b> <b>Wohnung TOP 30 (4. OG) - B-LNR 110</b> <b>+ Stellplatz TOP 39 (2. UG) - B-LNR 111</b> <b>+ Stellplatz TOP 40 (2. UG) - B-LNR 112</b> <b>+ Stellplatz TOP 41 (2. UG) - B-LNR 113</b>	<b>rd. € 574.500</b>

## 5 VERKEHRSWERTE

### Der Verkehrswert der gesamten Wohnung + 3 TG - Plätze

EZ 30166, GST-Nr. .166/4

**B-LNR 110 (Boardinghaus - Top 30), Anteil: 372/10000**

**B-LNR 111 (Stellplatz 6 - Top 39 2. UG), Anteil: 18/10000**

**B-LNR 112 (Stellplatz 7 - Top 40 2. UG), Anteil: 18/10000**

**B-LNR 113 (Stellplatz 8 - Top 41 2. UG), Anteil: 18/10000**

KG 72127 Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt beträgt rd.

**€ 574.500,-- Euro**

Bewertungsstichtag: 29.04.2025 (Tag der Befundaufnahme)

(in Worten: fünfhundertvierundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

**Wohnung Top 30 (4. Obergeschoss) +  
Stellplätze Top 39 + Top 40 + Top 41 (2. Untergeschoss)**

*Die Bewertung der Liegenschaft erfolgte hierbei lastenfrei.*

#### Prämissen:

**Der SV geht im gegenständlichen Fall bei der Bewertung von einem bestandsfreien Objekt aus.**

Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301.

Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 28. Mai 2025

Der beauftragte Sachverständige

  
Ing. Mag. Erwin Lackner

## 6 ANMERKUNGEN

### 6.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, 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.

### 6.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

### 6.3 Konsens

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigung, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

### 6.4 Energieausweisvorlage

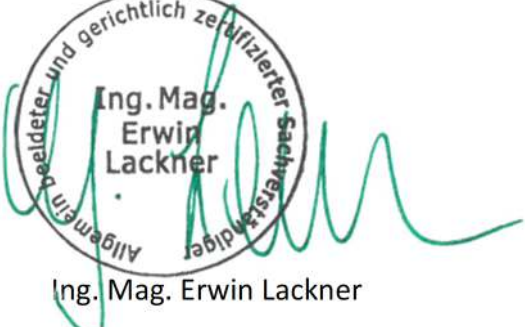
Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis – Vorlage - Gesetzes (EAVG) **wurde vorgelegt (Ausstelldatum 25.05.2018).**

### 6.5 Besichtigung und Verträge

Jeder Interessent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen. Weiters hat jeder Interessent die bestehenden Verträge (z.B. Rechte und Lasten) auf Weiterbestand und Verwendung selbst zu prüfen.

Klagenfurt, am 28.05.2025

Der beauftragte Sachverständige

  
Ing. Mag. Erwin Lackner

The image shows a circular official stamp of the expert. The text around the border reads 'allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. In the center of the stamp, it says 'Ing. Mag. Erwin Lackner'. A green handwritten signature is written over the stamp.



## 7 BEILAGEN

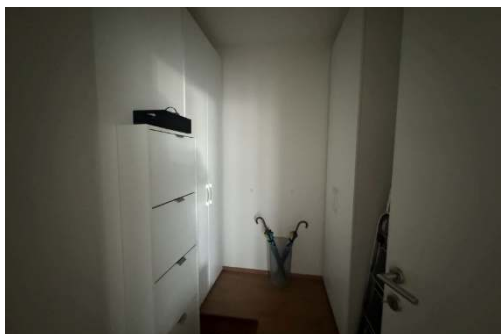
### 7.1 Fotodokumentation

### Beilage 1

#### ANSICHTEN + ZUGÄNGE + AUSSENBEREICH + ALLGEMEINFLÄCHE



## WOHNUNG TOP 30 (BOARDINGHAUS) – 4. OBERGESCHOSS

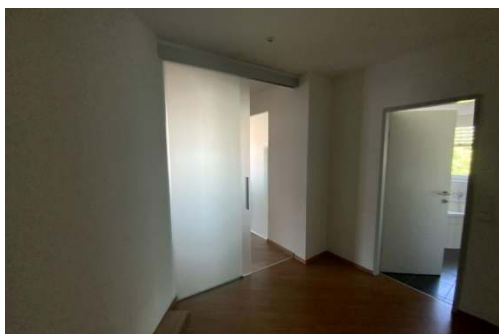


## WOHNUNG TOP 30 (BOARDINGHAUS) – 4. OBERGESCHOSS



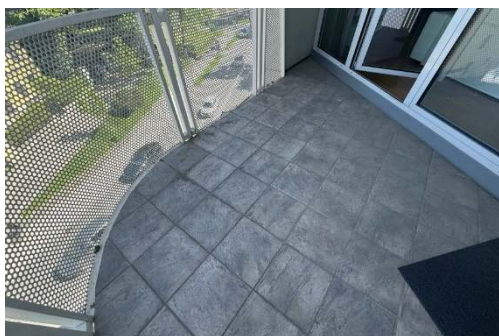
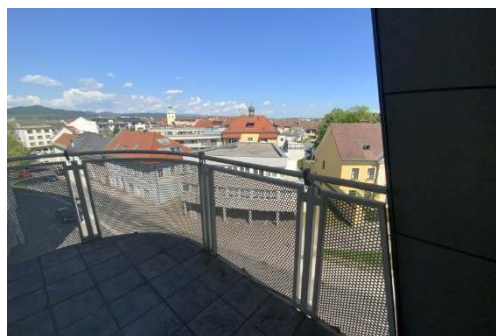


## WOHNUNG TOP 30 (BOARDINGHAUS) – 4. OBERGESCHOSS





## WOHNUNG TOP 30 – LOGGIA/BALKON – AUSSTATTUNG | TECHNIK



## FENSTER | ERSCHLIESSUNG





## TIEFGARAGE

