



GZ: 3 E 5/26v
BG Eisenkappel

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionssache)

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalensberg und Umgebung reg. Gen. mit beschränkter Haftung**
Klopeiner Straße 3
9131 Grafenstein

vertreten durch: Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Karfreitstraße 1
9020 Klagenfurt am Wörther See

Verpflichtete Partei: **Josef Christian SCHLEICHER**
geb. 30.05.1978
Limmersdorfer Straße 64/Wohnhaus 1
9020 Klagenfurt am Wörther See

wegen: € 50.000,- s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Liegenschaft: **EZ 154 GB 76219 Rückersdorf**
GST Nr. 149/3

Liegenschaftsadresse: **Einfamilienwohnhaus Kleinzapfen 16**
9133 Sittersdorf



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus		
Grundbuch:	EZ 154 GB 76219 Rückersdorf		
Grundstück:	149/3		
Grundstücksgröße:	938 m ²		
Seehöhe:	ca. 480 m ü.A.		
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“		
Gefahrenzonenplan:	Die Liegenschaft befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenbereich. Bei einer etwaigen Verklausung beim oberen schmalen Straßendurchlass könnte aber sehr wohl ein Wasseraustritt vom Bachbett eintreten!? Jedenfalls ist das Grundstück 149/3 auch vom Oberflächenabflussplan nicht betroffen.		
Objektgröße:			
Wohnhaus	KG	ca.	21 m ² NF
	EG	ca.	70 m ² WNF
	<u>DG</u>	ca.	<u>52 m² WNF</u>
	Wohnnutzfläche ges.	ca.	122 m ² WNF
Liegenschaftsadresse:	Kleinzapfen 16 9133 Sittersdorf		
Bewertungsstichtag:	25.03.2026		
Befundaufnahme:	25.03.2026		
Gebäudezubehör:	Im Keller des Wohnhauses ist eine zentrale Pelletsheizungsanlage mit einem Heizkessel Type PelletsUnit ETA TU15 und einer Nennheizleistung von ca. 15 kW vorhanden, Baujahr wahrscheinlich 2019. Zudem ist auch noch ein E-Warmwasserboiler Type Euroline AT200 vorhanden.		

Einrichtungen: Die Einrichtungen und Fahrnisse wurden nicht bewertet.

Energieausweis: liegt nicht vor!

A) VERKEHRSWERT EZ 154

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 154 GB 76219 Rückersdorf** mit dem Wohnhaus Kleinzapfen 16 beträgt samt dem Gebäudezubehör **rund € 150.000,--**.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich 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 auch realisierbar ist.

B) WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT C-LNr 5 TZ 317/2017

Entsprechend Pkt. VI. des Übergabsvertrages vom 21.04.2017 ist für Frau Brigitte Pollak, geboren 31.01.1978 das ausschließliche und unentgeltliche Wohnungsrecht im Parterre und im Obergeschoss des Wohnhauses samt Nutzung des gesamten Gartens und des Kellers verbüchert. Nur die auf das Wohnungsrecht entfallenden Betriebskosten hat die Berechtigte selbst zu tragen.

Dieses Wohnungsrecht ist jedoch den Pfandrechten nachgereiht, weshalb eine Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung nicht stattfindet.

Der Barwert des **Wohnungsgebrauchsrechtes C-LNr 5 - TZ 317/2017** für Frau **Brigitte Pollak**, geboren 31.01.1978, im Wohnhaus Kleinzapfen 16, 9133 Sittersdorf beträgt **rund € 157.300,--**.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1. Bewertungsergebnis	2
1.1. Inhaltsverzeichnis.....	4
1.2. Bedingungen	6
1.3. Auftrag	6
1.4. Zweck des Gutachtens	7
1.5. Bewertungsstichtage	7
1.6. Ortsaugenschein	7
1.7. Grundlagen des Gutachtens.....	7
 2. BEFUND	 9
2.1. Gutsbestand und Widmung	9
2.2. Eigentumsverhältnisse	10
2.3. Dingliche Lasten	10
2.4. Dingliche Rechte	10
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse	12
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur	14
2.7. Ver- und Entsorgung.....	14
2.8. Nutzung der Liegenschaft	14
2.9. Chronik	14
2.10. Teilung und Bebaubarkeit.....	15
 3. OBJEKTE.....	 16
3.1. Beschreibung Wohnhaus	16
3.2. Konstruktiver Aufbau	18
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung.....	20
3.4. Objektdaten.....	22
3.5. Erhaltungszustand	23
3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung	23
3.7. Gebäudezubehör	24
3.8. Außenanlagen	25

4. GUTACHTEN	27
4.1 Allgemeines	27
4.2 Sachwertverfahren.....	28
4.3 Bodenwert.....	28
4.4 Neubauwert	30
4.5 Bauzeitwert.....	31
4.6 Außenanlagen	32
4.7 Gebäudezubehör.....	32
4.8 Sachwert.....	33
4.9 Verkehrswert der Liegenschaft	33
4.10 Barwert Wohnungsrecht C-LNr 5.....	34

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 25.03.2026
- GB-Auszug EZ 154, Abfragedatum 01.03.2026
- Übergabsvertrag TZ 317/2017 vom 21.04.2017
- KAGIS Auszüge mit Mappen- und Orthofotos, FLÄWI, Oberflächenabflussplan, Leitungsplan, Ortsplan
- Berechnungsblatt Wasseranschluss der Gemeinde Sittersdorf vom Frühjahr 1988 samt Abgabenbescheid
- Kanalanschluss mit Ermittlung der Bewertungseinheit vom 01.09.1999
- Auszüge aus dem Bauakt der Gemeinde Sittersdorf:
 - Mitteilung über die Errichtung einer Zentralheizung bis 15 kW vom 19.04.2019
 - Baubescheid zur Errichtung des Einfamilienwohnhauses vom 24.04.1957 ausgestellt für Herrn Valentin Schager samt dem bewilligten Bauplan

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 154, GB 76219 Rückersdorf zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes C-LNr 5 TZ 317/2017, nachdem diesem die Pfandrechte größtenteils vorgereicht sind. Die Bewertung wird überdies für die lastenfreie Liegenschaft ohne Berücksichtigung der Pfandrechte durchgeführt. Lediglich Rechte, Dienstbarkeiten und Reallasten (Servitute etc.) werden, soweit bekannt, in die Bewertung einbezogen.

Besonderer Hinweis des SV:

Jede Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen und der Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH ist untersagt. Dritte (mit Ausnahme der Parteien und sonstigen Verfahrensbeteiligten) können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten.

Die Vervielfältigung von Schriftstücken, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch SV Ing. Karl Liesnig und die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH, Originale und Kopien sind durch die Originalunterschrift erkennbar.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme bzw. Bewertung ausdrücklich vor. Das gegenständliche Liegenschaftsbewertungsgutachten wurde vom Baumeister Ing. Karl Liesnig in seiner Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung verfasst.

1.3. Auftrag

Mit Beschluss des BG Eisenkappel vom 10.02.2026 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft veranlasst.

1.4. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für die Durchführung des Exekutionsverfahrens beim BG Eisenkappel.

1.5. Bewertungsstichtage

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der Befundaufnahme:

25.03.2026

1.6. Ortsaugenschein

Die Befundaufnahme bei der Liegenschaft Kleinzapfen 16, 9133 Sittersdorf, fand am 25.03.2026 ab 9:00 Uhr statt.

Anwesend waren Herr Direktor Mag. Ruttnig für die betreibende Partei Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalensberg und Umgebung und deren Rechtsvertreter Herr RA Dr. Wagner.

Ferner war noch Frau Brigitte Vidmar als Wohnungsberechtigte mit ihrem Lebensgefährten Herrn Ewald Vidmar bei der Befundaufnahme anwesend.

Von der verpflichteten Partei war niemand zugegen.

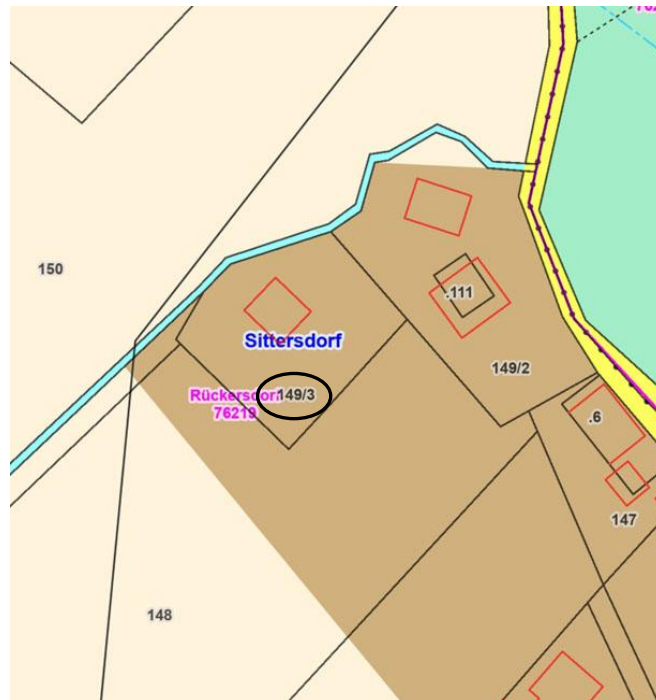
1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 25.03.2026
- SV-Bilddokumentation vom 25.03.2026
- GB-Auszug EZ 154, Abfragedatum 01.03.2026
- Erhebungen bei der Gemeinde Sittersdorf und beim BG Eisenkappel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.
- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)

- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ ROSS-BRACHMANN
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert-Funk, 4. Aktualisierte Auflage 2022, herausgegeben von der ÖVI Immobilienakademie
- Immobilienpreisspiegel 2026
- Übergabsvertrag TZ 317/2017 vom 21.04.2017
- KAGIS Auszüge mit Mappen- und Orthofotos, FLÄWI, Oberflächenabflussplan, Leitungsplan, Ortsplan
- Berechnungsblatt Wasseranschluss der Gemeinde Sittersdorf vom Frühjahr 1988 samt Abgabenbescheid
- Kanalanschluss mit Ermittlung der Bewertungseinheit vom 01.09.1999
- Auszüge aus dem Bauakt der Gemeinde Sittersdorf:
 - Mitteilung über die Errichtung einer Zentralheizung bis 15 kW vom 19.04.2019
 - Baubescheid zur Errichtung des Einfamilienwohnhauses vom 24.04.1957 ausgestellt für Herrn Valentin Schager samt dem bewilligten Bauplan
- Angaben der Wohnungsberechtigten und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus
Grundbuch:	EZ 154 KG 76219 Rückersdorf
Grundstück:	149/3
Grundstücksgröße:	938 m ²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Die Liegenschaft befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenbereich. Bei einer etwaigen Verklausung beim oberen schmalen Straßendurchlass könnte, wie bereits in der Vergangenheit, aber sehr wohl ein Wasseraustritt vom Bachbett des Kleinzapfen-Baches erfolgen! Jedenfalls ist das Grundstück 149/3 vom Oberflächenabflussplan nicht betroffen.
Seehöhe:	ca. 480 m ü. A.
Grundstücksadresse:	Kleinzapfen 16, 9133 Sittersdorf

2.2. Eigentumsverhältnisse

3 ANTEIL: 1/1
Josef Christian Schleicher
GEB: 1978-05-30 ADR: Kleinzapfen 16, Sittersdorf 9133
a 317/2017 Übergabsvertrag 2017-04-21 Eigentumsrecht
b gelöscht

2.3. Dingliche Lasten

5 a 317/2017
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt VI Übergabsvertrag 2017-04-21 für
Brigitte Pollak geb 1978-01-31
b 122/2020 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 3053/2020)
VORRANG von LNR 6 vor 5
c 264/2021 VORRANG von LNR 7 vor 5
d 135/2022 VORRANG von LNR 8 vor 5

Entsprechend Pkt. VI. des Übergabsvertrages vom 21.04.2017 ist für Frau Brigitte Pollak, geboren 31.01.1978 das ausschließliche und unentgeltliche Wohnungsrecht im Parterre und im Obergeschoss des Wohnhauses samt Nutzung des gesamten Gartens und des Kellers verbüchert. Nur die auf das Wohnungsrecht entfallenden Betriebskosten hat die Berechtigte selbst zu tragen.

Dieses Wohnungsrecht ist jedoch den Pfandrechten nachgereiht, weshalb eine Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung nicht stattfindet.

2.4. Dingliche Rechte

1 a 629/1971 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 149/2
b gelöscht

Die lediglich geschotterte Zufahrt erfolgt von der Nordostseite zur Kleinzapfner Gemeindestraße über das Nachbargrundstück 149/2. Die Wegeinbindung und auch die Auffahrtsrampe sind ziemlich beengt und deshalb für Schwerfahrzeuge nur eingeschränkt benützbar. Im geschotterten Vorplatzbereich befinden sich auf dem Nachbargrundstück auch die Kanal- und Wasserleitungen und der Stromanschluss.



Servitutsweg



Zufahrtsweg entlang vom Kleinzapfner Bach



Einbindung Servitutsweg in die Kleinzapfen-Gemeindestraße

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Ortschaft Kleinzapfen befindet sich westlich von Sittersdorf und vom Weinberg. Entlang der Südseite der Ortschaft verläuft die Gemeindestraße nach Müllnern bzw. Rückersdorf.

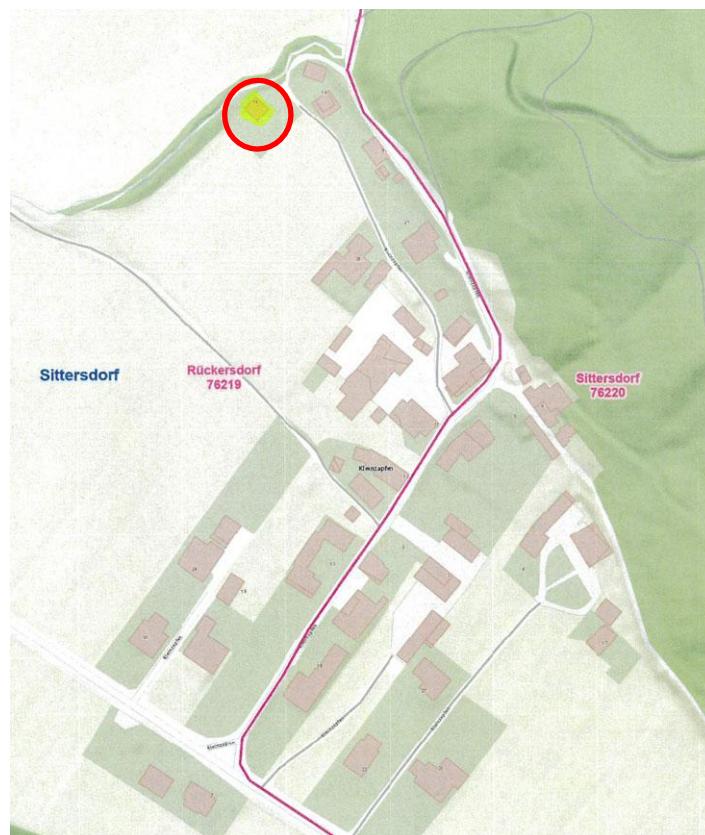
Unsere Liegenschaft befindet sich ganz nördlich am Rande der Ortschaft und wird entlang der Nordwestseite durch den Kleinzapfner Bach begrenzt. Südlich und östlich schließen unbebaute Wiesen- und Ackerflächen an. Der Ausblick Richtung Süden auf die Karawanken ist unverbaut und die Besonnung des Hauses bzw. der Liegenschaft außerordentlich gut.

Die Entfernung nach Sittersdorf ins Ortszentrum beträgt in etwa 2,5 - 3 km, in die Bezirkshauptstadt Völkermarkt rund 17 km.

Die nächste ÖBB-Haltestelle befindet sich in Kühnsdorf mit dem neuen Koralm-Bahnhof in einer Entfernung von rund 14 km.



Orthofoto mit Wohnhaus



Auszug aus dem Ortsplan von Kleinzapfen

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Kleinzapfen ist eine kleine Wohnsiedlung und liegt etwas abgelegen am Rande des Weinberges bzw. von Sittersdorf. Die kommunalen Infrastruktureinrichtungen sind allesamt in Sittersdorf vorhanden. Dort befinden sich die Volksschule, der Kindergarten sowie das Gemeindeamt mit Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen. Die nächstgelegenen Polizeistation befindet sich in Eberndorf, die Bezirkshauptmannschaft und das Arbeitsamt in Völkermarkt. Alle weiteren relevanten Einrichtungen sind ebenfalls in Völkermarkt und Umgebung vorhanden. Das zuständige Bezirksgericht hat in Bad Eisenkappel den Sitz, wo auch die Neue Mittelschule untergebracht ist.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sittersdorf und an die Kanalisationsanlage vom Abwasserverband Völkermarkt-Jaunfeld angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Kelag mittels Erdkabel.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Wohnhaus wird von den Kindern der Wohnungsberechtigten bewohnt.

2.9. Chronik

Ursprünglich hat Herr Valentin Schager das Haus 1957 errichtet.

Frau Josefine Pollak ist mit Einantwortungsurkunde vom 30.04.1986 Eigentümerin der Liegenschaft geworden. Mit Übergabsvertrag vom 21.04.2017 hat Frau Josefine Pollak die Liegenschaft an den Verpflichteten geschenkt und für Frau Brigitte Pollak das Wohnungsrecht gemäß Punkt VI. vom Übergabsvertrag sichergestellt.

In den Jahren 2018/2019 wurde das Haus entkernt und generalsaniert. Das Dach ist neu eingedeckt und die Fenster ausgetauscht sowie eine zentrale Heizung im Keller eingebaut worden. Auch sind die Innentüren und die Bodenbeläge erneuert worden.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des Grundstücks ist aufgrund der vorhandenen Gebäudesituierung, Erschließung und örtlichen Gegebenheiten praktisch nicht möglich. Eine weitere Bebauung des Areals wäre aber ohne Weiteres nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Gemeinde Sittersdorf denkbar.

3. OBJEKTE

3.1. Beschreibung Wohnhaus

Der Kern des Objektes stammt aus dem Jahr 1957. An der Westseite wurde im EG nachträglich ein Windfang (WF) angebaut, für welchen es aber weder einen Plan noch eine Baubewilligung gibt.

Das zweigeschossige Hauptgebäude ist nur teilweise unterkellert und mit einem Krüppelwalmdach versehen. Das Dachgeschoss mit dem Krüppelwalmdachstuhl ist gänzlich für Wohnzwecke ausgebaut.

An der West- und auch an der Ostseite sind jeweils Balkone zu den Wohn- bzw. Schlafräumen angeordnet. Der Balkon an der Ostseite ist an der Untersicht der Betonplatte stark beschädigt und dringend sanierungsbedürftig. Das begehbare Flachdach über dem Windfang, welches ebenfalls als Balkon genutzt wird, ist nicht gedämmt und nur unzureichend abgedichtet. Deswegen zeigen sich auch hier an den Stirnseiten Feuchteschäden, die dringend zu sanieren wären.

Die Außenabmessungen des Gebäudes betragen laut Plan 8,15 m x 9,12 m. Der Windfang an der Westseite ist nicht unterkellert und beinhaltet einen Vorraum und einen Waschraum. Die Außenabmessungen des WF-Zubaus betragen in etwa 2,5 m x 7,0 m. Die Flachdachdecke ist aber auf die gesamte Breite des Wohnhauses ausgebildet und weist eine Länge von rund 8,15 m auf. Somit ist auch der Hauseingang mit dem Stufenpodest aus Natursteinplatten überdacht. Der Hauszugang zur neuen Haustüre erfolgt über zwei unterschiedlich hohe Betonstufen. Hangseitig ist zur angrenzenden Wiese und zum Kleinzapfen-Bach eine Sockelwand aus Naturstein vorhanden. Ein befestigtes Traufenpflaster gibt es nicht.

Die Wohnnutzfläche (WNF) im Erdgeschoss (EG) beläuft sich auf insgesamt 70 m². Die neu ausgebaute bzw. renovierte Wohnnutzfläche im Dachgeschoss (DG) beträgt rund 52 m². Die Höhe der Mansarde ist mit rund 1,46 m gegeben.

Nur der westliche Teil des Altraktes ist unterkellert, wobei im Keller die Zentralheizungsanlage untergebracht ist. Die Fassade bzw. Außenwand wurde noch nicht gedämmt und befindet sich noch in der ursprünglichen verputzten, alten Bauausführung.



Gebäudeansicht Südostseite



Gebäudeansicht Nordseite

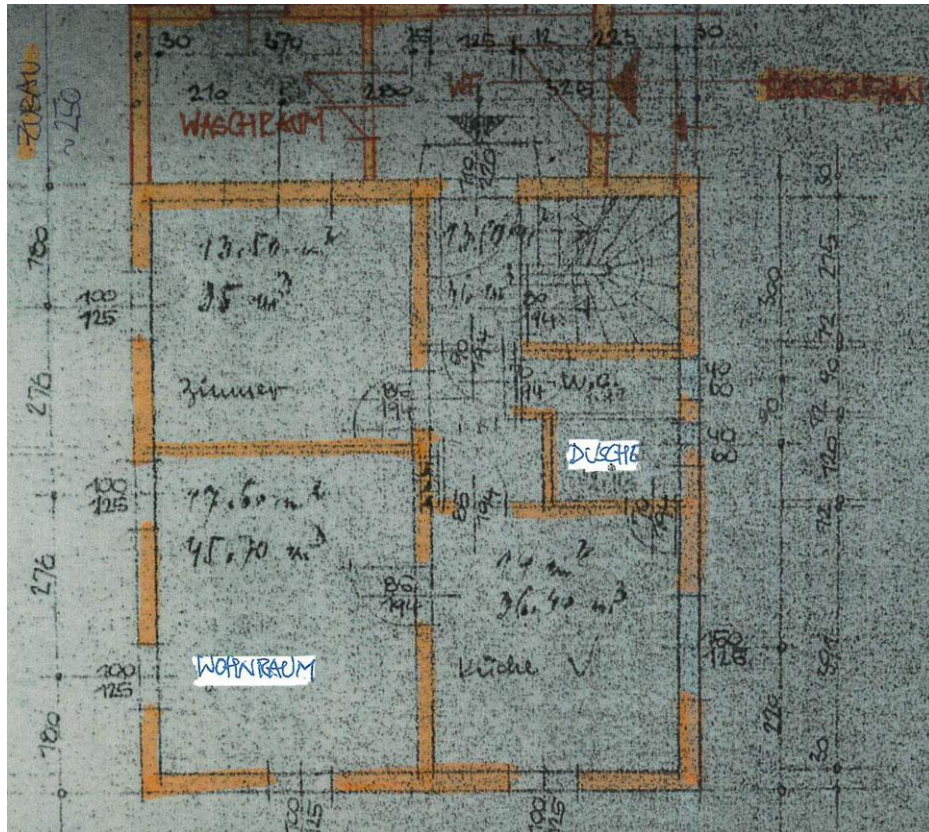


Hauseingang mit WF-Zubau und Flachdachausbildung an der Westseite

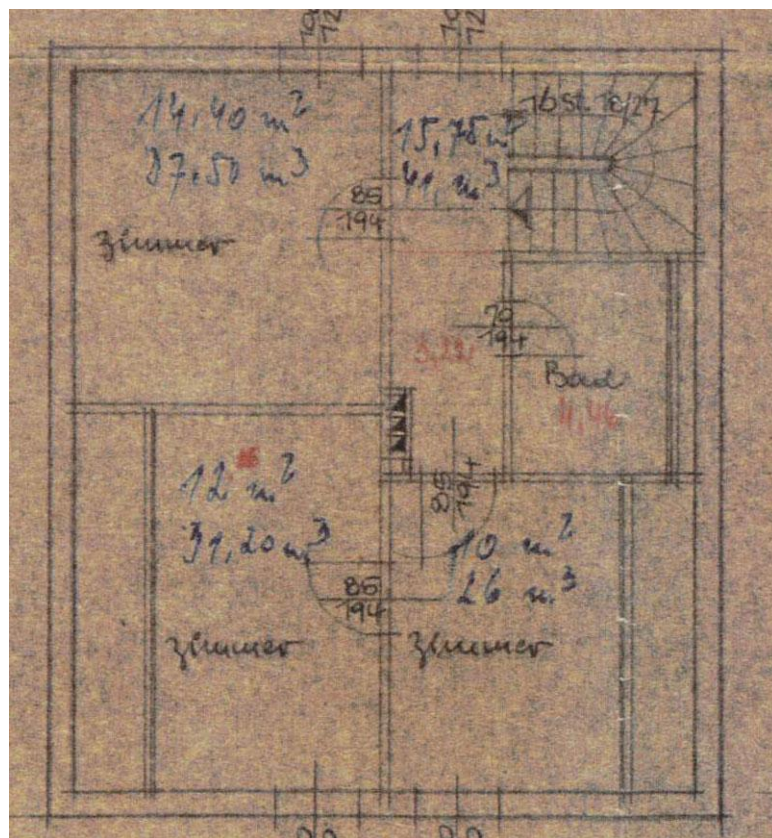
3.2. Konstruktiver Aufbau

- Fundamentierung: Planmäßig sind im 1957 genehmigten Einreichprojekt Streifenfundamente, eingetragen. Die Fundamentierung des Zubaus ist nicht bekannt, dürfte aber ähnlich ausgeführt sein.
- Außenwände: massives Mauerwerk, wahrscheinlich Ziegel beidseitig verputzt ohne besonderen Wärmeschutz, Kellerwände wahrscheinlich aus Beton verputzt, jedoch nur ungenügend abgedichtet, zumal größere Feuchte- und Nässeflecken im KG sichtbar sind;
- Innenwände: massiv aufgemauerte Zwischenwände beidseits verputzt;
- Fenster +Terrassentüren: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke aus Natursteinplatten, Türen und Fenster in Dreh-Kipp-Ausführung teilweise mit Rollos versehen;
- Haustüre: Kunststoff-Alu mit Ornamentglasstreifen, Türe CE geprüft, Baujahr 2016,

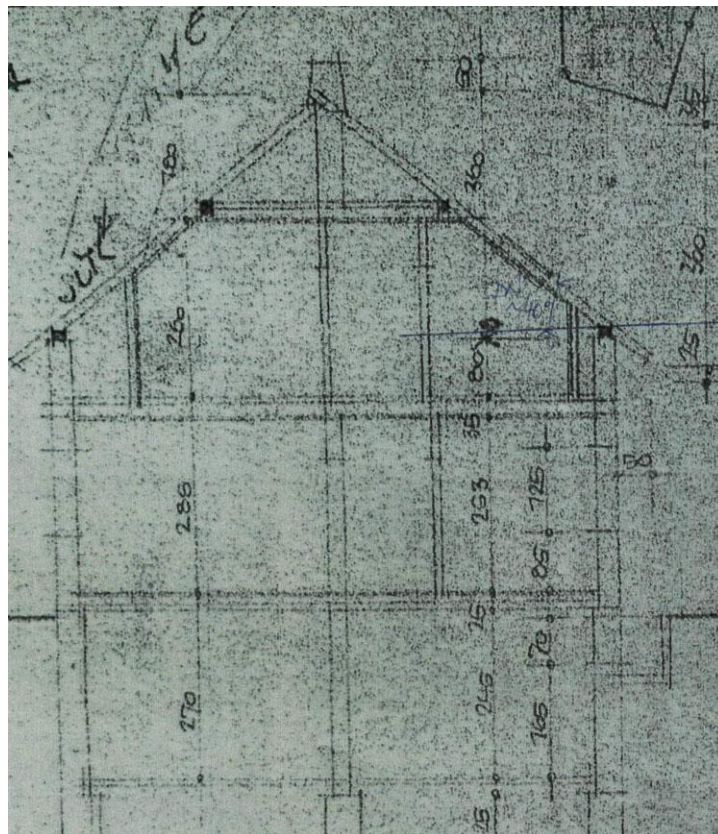
Böden:	Laminat, Fliesen und Klebeparkett, im Keller alter Betonestrich, Hauseingangspodest mit Natursteinplatten;		
Installationen:	Diese sind bis auf einige Teile im Keller mehr oder weniger alle erneuert worden. E-Verteilerkasten mit FI-Absicherungen, Warmwasserradiatoren größtenteils erst 2019 montiert;		
Raumhöhen:	KG	ca. 2,07 m	
	EG	ca. 2,48 m	
	DG	ca. 2,32 m	
		Mansardhöhe ca. 1,46 m	
		Firsthöhe beim Wohnraum bis UK 4,60 m	
Abgasfang:	Im Zuge der Heizungsinstallation 2019 ist anscheinend auch der Abgasfang saniert und mit einem Inliner o. Ä. versehen worden. Der Kaminkopf ist eingeleitet und mit einem Schutzdach versehen.		
Decken:	wahrscheinlich Stahlbetondecken, im DG Kiehlbalkendecke, Flachdachausbildungen im Bereich der Balkone und des WF-Zubaus mit nur ungenügender Abdichtung!		
Innentüren:	tischlermäßig	gefertigte	neue Vollholztüren mit Holzfutterstock;
Stiege:	gewinkelte Betonstiege, Aufgang ins DG mit Verschmälerung der Durchgangslichte um 70 cm aufgrund des Mauerwerkvorsprungs, ansonsten beträgt die Durchgangsbreite 1,02 m;		
Beheizung:	zentrale Feuerungsanlage mit Pellets im KG des Wohnhauses, Warmwasserradiatoren größtenteils erneuert, Baujahr 2019, Nennheizleistung 15 kW samt E-Warmwasserboiler für 200 l;		
Dachkonstruktion:	Krüppelwalm als Pfettendachstuhl mit ca. 40° Dachneigung, Dachstuhl gänzlich für Wohnzwecke ausgebaut, Belichtung teilweise durch Dachflächenfenster, Überdach noch mit den alten Holzbrettern, Dachstuhl zimmermannmäßig ausgeführt;		
Dacheindeckung:	Betondachziegel mit Schneenasen und Kaltdachausführung, Verblechung mit eloxiertem ALU-Blech samt Regenrinnen und Abfallrohren;		



EG Grundriss Wohnhaus



DG Grundriss Wohnhaus



Schnitt Wohnhaus

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

Wohnhaus

EG	ca. 92 m ²
DG	ca. 74 m ²
BGF gesamt	ca. 166 m²

Nutzflächen:

Wohnhaus

KG	ca. 21 m ² NF
EG samt WF-Zubau	ca. 70 m ² WNF
<u>DG gänzlich ausgebaut</u>	<u>ca. 52 m² WNF</u>
Wohnnutzfläche ges.	ca. 122 m² WNF

Umbauter Raum:

KG	ca. 105 m ³
EG	ca. 277 m ³
DG	ca. 223 m ³

Gebäudealter:

Alter Wohnhaus Altbestand:	Baujahr 1957
Sanierung mit Innenausbau	2019
Nutzungs- bzw. Lebensdauer verlängert	von 80 auf 95 Jahre
Gebäudealter	69 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus:	ca. 26 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Das 2019 innen umgebaute und sanierte Wohnhaus ist bereits 1957 errichtet worden. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde auch das gesamte Dachgeschoss bis zum Spitzboden ausgebaut. Das Dach wurde neu eingedeckt und es sind neue Fenster eingebaut worden. Derzeit fehlt noch der Vollwärmeschutz an den Fassaden und die Abdichtung und Sanierung der Flachdächer und des baufälligen Balkons sowie des Kellers.

In Anbetracht dessen und des schlechten Zustands des Kellers wird als Bauzustandsnote **3,0** nach ROSS für das Gesamtobjekt herangezogen.

Zustandsnoten nach ROSS:

Zustandsnote 1:	Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 2:	Normale Unterhaltung geringen Umfanges
Zustandsnote 3:	Reparaturbedürftig
Zustandsnote 4:	Große Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 5:	wertlos

3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung

Grundstücksfläche Bauland „Dorfgebiet“	ca. 938 m ²
Bruttogeschossfläche des Gebäudes	ca. 166 m ² BGF

Geschossflächenzahl GFZ : 166 m² BGF : 938 m² ≈ 0,18

Zulässig wäre nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Sittersdorf für Bauland „Dorfgebiet“ eine GFZ von 0,6. Demnach ist noch eine genügend große Ausbaureserve vorhanden.

3.7. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör wurde die zentrale Feuerungsanlage, welche 2019 im Keller des Wohnhauses eingebaut worden ist, aufgenommen. Es handelt sich dabei um eine Festbrennstoffanlage mit Pelletskessel, Nennheizleistung 15 kW. Zudem ist ein E-Warmwasserboiler mit 200 l Fassungsvermögen vorhanden. Im Zuge dessen wurde auch der Abgasfang saniert und der Kaminkopf neu eingelecht.



E-Warmwasserboiler



Pelletsheizkessel



Kaminsanierung mit Abgasfanganschluss

3.8. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlage ist gegenständlich der Garten mit dem Hochbeet, der Hecke und den Obstbäumen zu erwähnen. Zudem gibt es noch das mit Natursteinplatten versehene Eingangspodest und den geschotterten Servitutsweg mit dem Vorplatz.



Zufahrt und Parkplatz vor dem Wohnhaus



Gartenanlage mit Hecke an der Südostseite des Areals

4. GUTACHTEN

4.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) 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 Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht (§ 3 LBG).

Während das Sachwertverfahren auf dem Wert der baulichen Substanz beruht, wird beim Ertragswertverfahren vom nachhaltig erzielbaren Ertrag aus dem Objekt unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt, nachdem es für individuell bebaute Liegenschaften keine Vergleichspreise gibt, in der Bewertung nicht zur Anwendung.

Ein privates Wohnhaus wie das gegenständliche wird in der bestehenden Art, aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nicht für Vermietungszwecke errichtet, weshalb das Ertragswertverfahren hier grundsätzlich nicht anzuwenden ist und infolge der großen Leerstände einen verfälschten Wert ergeben würde.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei überwiegend privat genutzten Wohnhäusern wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist gegenständlich zielführend, zumal das Wohnhaus durch die Raumkonzeption nicht „rentabel“ fremdvermietbar ist.

Das Ertragswertverfahren kann demnach nicht angewendet werden.

4.2. Sachwertverfahren

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Baugrundstücke (Die Vergleichbarkeit zu Baugrundstücken ist durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

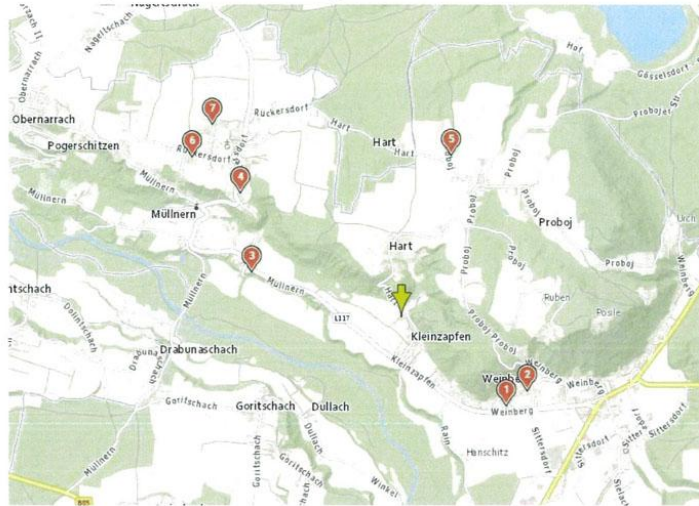
Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung nach Erich HEIDECK Berücksichtigung.

Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

4.3. Bodenwert

Vom SV wurde entsprechend der Abfrage beim ZT Datenforum der Grundstückswert und die Transaktionen von Bauland im Bereich von Kleinzapfen, Sittersdorf und Rückersdorf erhoben.

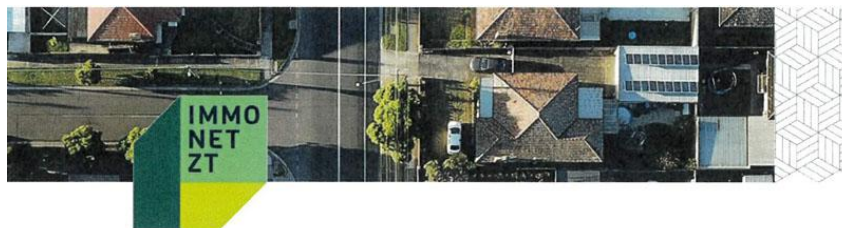
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	54/2025	18.12.2024	815,00	24,54 €	26,09 € *
2	Bauland	292/2023	22.06.2023	1.284,00	38,94 €	44,31 € *
3	Bauland	245/2025	26.05.2025	2.229,00	53,39 €	55,60 € *
4	Bauland	216/2022	28.03.2022	3.135,00	20,00 €	23,99 € *
5	Bauland	227/2023	09.03.2023	2.108,00	56,93 €	65,59 € *
6	Bauland	293/2026	23.04.2026	1.005,00	39,80 €	39,64 € *
7	Bauland	398/2023	27.09.2023	737,00	20,00 €	22,49 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

ZT-Datenforum-Zusammenstellung der Grundstücksverkäufe



Vergleichswertberechnung BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **25.03.2026**
Bewertungsstichtag

 **39,67 €**
Wert je m²

 **5,00 %**
Valorisierungsfaktor

Nachdem für die Liegenschaft infolge des angrenzenden Kleinzapfen-Baches und der bereits vorhandenen Bebauung Einschränkungen durch gebundene und erschwerte Nutzung bestehen, wird dafür ein Bebauungsabschlag von 10% vom Baulandwert in Abzug gebracht.

Die erhobenen Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom werden entsprechend der vorhandenen Wohnnutzfläche mit insgesamt rund € 6.500,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

Der durchschnittliche Bodenwert von Bauland im Bereich von Kleinzapfen kann mit € 40,-/m² angegeben werden. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen, der Lage und auch den Gegebenheiten.

Bodenwertermittlung			
Grundstücksfläche	938 m ²		
Bauland "Dorfgebiet"	938 m ² x	40,00 €/m ² =	€ 37.520,00
Nutzungs- und Bebauungsabschlag	-10 % x	37.520,00 € =	-€ 3.752,00
Anschlussgebühren (Kanal, Wasser und Strom)			€ 6.500,00
Bodenwert			€ 40.268,00

4.4. Neubauwert

Der Neubauwert zum Bewertungszeitpunkt wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung, nach dem umbauten Raum für alle Bauakte separat ermittelt.

Die Berechnung des Neubauwertes nach Nutzflächen dient nur zur Kontrolle.

Dem Abschlag für den verlorenen Bauaufwand, die individuelle Raumaufteilung und dem unorganischen Aufbau liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf des Gebäudes ein Teil der Baukosten dadurch verloren geht, dass ein objektiver Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn und seinen geschmacklichen Vorstellungen anders gebaut hätte und daher den Aufwand des Verkäufers nicht voll honoriert.

Bei der rechnerischen Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren wird vom fiktiven Herstellungswert vergleichbarer Wohnobjekte ausgegangen.

Die kalkulierten Baupreise beziehen sich auf Mittelwerte unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauausführungszustandes.

Wohnhaus			
Neubauwertermittlung			
KG	105 m ³ x	250,00 €/m ³ =	€ 26.250,00
EG (samt Windfangzubau)	277 m ³ x	680,00 €/m ³ =	€ 188.360,00
DG bis zum Spitzboden ausgebaut	223 m ³ x	630,00 €/m ³ =	€ 140.490,00
Neubauwert			€ 355.100,00
Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen			
KG	21 m ² x	1.200,00 €/m ² =	€ 25.200,00
EG (samt Windfangzubau)	70 m ² x	2.700,00 €/m ² =	€ 189.000,00
DG ausgebaut	52 m ² x	2.700,00 €/m ² =	€ 140.400,00
Neubauwert nach Nutzflächen	122 m² WNF		€ 354.600,00

Wohnhaus			
Besondere Wertminderungen			
- Neubauwert			€ 355.100,00
Abschlag wegen: unorganischem Aufbau, veralteter Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc.	-10 % x 355.100,00 €	=	-€ 35.510,00
gekürzter Neubauwert			€ 319.590,00

4.5. Bauzeitwert

Der Bauzeitwert wird vom Neubauwert abzüglich des Abschlages für den verlorenen Bauaufwand und die individuelle Raumaufteilung sowie abzüglich der Wertminderung nach Architekt F. W. ROSS ermittelt.

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung und das Altern des Gebäudes erfassen. Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter des Gebäudes sowie die zu erwartende Lebensdauer benötigt, daraus wird die so genannte technische Lebensdauer errechnet (siehe dazu auch Punkt Nutzungsdauer).

Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Lebensdauer und nach der Zustandsnote des Gebäudes aus den „erweiterten Wertminderungstabellen nach F. W. Ross“.

Die Wertminderungen werden automatisiert interpoliert gerechnet, es können daher geringe Abweichungen bei der händischen Multiplikation der Einzelwerte auftreten.

Bauzeitwert Wohnhaus				
Bauzeitwertermittlung				
-				
gekürzter Neubauwert				€ 319.590,00
Lebensdauer verlängert	95	J		
Alter	69	J		
Restnutzungsdauer	26	J		
Alterswertminderung AWM nach ROSS	62,69252	%	(bei privat genutzten Objekten)	
Alter in Prozent der Lebensdauer	73	%		
Zustandsnote	3			
Gesamtwertminderung parabolische AWM	69,445	%	x 319.590,00 €	= -€ 221.939,83
Bauzeitwert Wohnhaus				€ 97.650,17

4.6. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind unter Punkt 3.8. genau beschrieben und werden gegenständlich vereinfacht mit 5% vom Bauzeitwert des Gebäudes pauschal berechnet.

Außenanlagen				
Hauszufahrt als geschotterter Servitutsweg, Garten				
Hecken und Bäume, Natursteinstufen etc.				
Pauschale	5	%	x 97.650,17 €	= € 4.882,51
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)				€ 4.900,00

4.7. Gebäudezubehör

Es wurde als Gebäudezubehör die zentrale Feuerungsanlage, welche im Keller des Wohnhauses installiert ist, aufgenommen. Diese sind unter Punkt 3.7. genau beschrieben.

Gebäudezubehör	
-	
Zentralheizung mit Pelletskessel 15 KW, Bj 2019	
im Keller samt E-Warmwasserboiler u. Technik etc.	€ 15.000,00
Summe Gebäudezubehör / Zeitwert	€ 15.000,00

4.8. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert, dem Gebäudezeitwert sowie dem Zeitwert der Außenanlagen ergibt den Sachwert der Liegenschaft.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 40.268,00
Bauzeitwert Wohnhaus	€ 97.650,17
Gebäudezubehör	€ 15.000,00
Außenanlagen	€ 4.900,00
Sachwert	€ 157.818,17

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist vom Sachwert unter Einbeziehung der Marktverhältnisse der Verkehrswert zu bestimmen (=Marktanpassung). Dieser ergibt sich als Zu- oder Abschlag, je nachdem welche Kriterien überwiegen.

Wertmindernd ist gegenständlich vor allem die schmale und relativ lange Servitutsstraße, welche nur als Schotterweg ausgebaut ist. Weitere Abschlagskriterien sind der fehlende Wärmeschutz des Hauses und der fehlende Energieausweis. Es gibt gegenständlich auch weder Lager- bzw. Abstellräume noch eine Garage.

Unter Berücksichtigung der Lage und schönen Aussicht wird samt den wertmindernden Aspekten unter Abwägung der gegebenen Verhältnisse sowie der Marktsituation dafür insgesamt ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von 5% geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung	
Sachwert	€ 157.818,17
Marktanpassungsabschlag	-5 % x 157.818,17 € = -€ 7.890,91
Verkehrswert	€ 149.927,26
VERKEHRSWERT gerundet	€ 150.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 154 GB 76219 Rückersdorf** mit
dem Wohnhaus Kleinzapfen 16
beträgt samt dem Gebäudezubehör **rund € 150.000,--**.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich 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 auch realisierbar ist.

4.10. Barwert Wohnungsrecht C-LNr 5

Berechnung:

Das Wohnungsrecht stellt eine rein persönliche Dienstbarkeit dar und ist an die Person als Berechtigte gebunden. Dieses Recht ist nicht übertragbar, nicht vererblich und erlischt erst mit dem Tod der Berechtigten.

Die Berechnung des Rechts erfolgt analog dem Barwert einer Leibrente. Es wird ein fiktiver Jahresmietertrag samt den Betriebskosten aus dem Umfang des Wohnungsrechtes ermittelt. Dieser Wert wird dann laut der in der Statistik Austria ausgewiesenen Sterbetafel für vorschüssige Renten mit einem Faktor kapitalisiert. Der sich daraus ergebende Wert stellt den Barwert der Berechtigung dar.

Umfang des Wohnungsgebrauchsrechts C-LNr 5:

Entsprechend Pkt. VI. des Übergabsvertrages vom 21.04.2017 ist für Frau Brigitte Pollak, geboren 31.01.1978 das ausschließliche und unentgeltliche Wohnungsrecht im Parterre und im Obergeschoss des Wohnhauses samt Nutzung des gesamten Gartens und des Kellers verbüchert. Nur die auf das Wohnungsrecht entfallenden Betriebskosten hat die Berechtigte selbst zu tragen.

Barwertberechnung Wohnungsgebrauchsrecht C-LNR 5

TZ 317/2017 von Frau **Brigitte Pollak**
geb. 31.1.1978 → **Alter 48 Jahre**

Einfamilienwohnhaus Errichtung 1957 / Sanierung 2019
EG+DG mit insgesamt rund 122 m² WNF
samt Nutzung vom Keller und Garten
Wohnungsnutzung ohne BK!

BARWERTBERECHNUNG ÜBER MIETZINSKALKULATION

EG Wohnungsgröße mit WF-Zubau	70 m ² x	6,50 €/m ² =	€ 455,00
Dachgeschoss ausgebaut / Mansarde	52 m ² x	6,00 €/m ² =	€ 312,00
Keller mit Lager und Heizraum	21 m ² x	1,00 €/m ² =	€ 21,00
Mitnutzung des Gartens und der Außenanlagen etc.		pauschal	€ 32,00
Monatsmiete ohne BK:		brutto	€ 820,00
Jahresmiete	820,00 € x	12,00	= € 9.840,00
Vervielfältiger Sterbetafel Frauen mit 5,5 % Zinssatz	15,9820		
Jahresmiete x Vervielfältiger	9840,00 € x	15,9820	= € 157.262,88

BARWERT Wohnungsgebrauchsrecht **rund € 157.300,00**

Der Barwert des **Wohnungsgebrauchsrechtes C-LNr 5 - TZ 317/2017** für
Frau **Brigitte Pollak**, geboren 31.01.1978, im Wohnhaus Kleinzapfen 16,
9133 Sittersdorf beträgt **rund € 157.300,--**.

Dieses Wohnungsrecht ist jedoch den Pfandrechten nachgereiht, weshalb eine Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung nicht stattfindet.

Bleiburg, am 08.07.2026

Für die Richtigkeit
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH