



**GZ: 9 E 9/25y**  
**BG Wolfsberg**

# LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionssache)

Betreibende Partei: **Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft**  
Alpenstraße 70  
5020 Salzburg

vertreten durch: Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH  
Ernst-Grein-Straße 5, 2.OG  
5026 Salzburg

Verpflichtete Partei: **Christian JÄGER**  
geb. 22.09.1971  
Klagenfurter Straße 56  
9431 St. Stefan im Lavanttal

wegen: € 10.151,83 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: **EZ 129 GB 77216 Kleinedling**  
**Grst. 520/2**

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus Klagenfurter Straße 56  
9431 Kleinedling/St. Stefan



## 1. Bewertungsergebnis

<b>Liegenschaft:</b>	Wohnhaus mit Nebengebäude	
<b>Grundbuch:</b>	EZ 129 GB 77216 Kleinedling	
<b>Grundstück:</b>	<b>520/2</b>	
<b>Grundstücksgröße:</b>	410 m <sup>2</sup>	
<b>Seehöhe:</b>	ca. 433 m ü.A.	
<b>Flächenwidmung:</b>	Bauland „Wohngebiet“	
<b>Gefahrenzonenplan:</b>	Das Grundstück befindet sich in keinem ausgewiesenen Hochwasserüberschwemmungsgebiet und keinem durch Oberflächenwasser belasteten Bereich.	
<b>Objektgröße:</b>		
<b>Wohnhaus</b>	KG	nicht zugänglich
	EG	ca. 46,0 m <sup>2</sup> WNF
	DG	ca. 46,0 m <sup>2</sup> WNF
	Wohnnutzfläche ges.	ca. 92,0 m <sup>2</sup> WNF
<b>Nebengebäude</b>		ca. 50,0 m <sup>2</sup> NF
<b>Liegenschaftsadresse:</b>	Klagenfurter Straße 56 (vormals Kleinedling 46) 9431 Kleinedling/St. Stefan	
<b>Bewertungsstichtag:</b>	<b>07.10.2025</b>	
<b>Gebäudezubehör:</b>	kein Gebäudezubehör vorhanden	
<b>Einrichtungen:</b>	Die vorhandenen Einrichtungen und Fahrnisse sind wertlos.	
<b>Energieausweis:</b>	Es liegt kein Energieausweis vor.	
<b>Entrümpelungskosten:</b>	Die Aufräum- und Entrümpelungskosten für die widmungsgemäße Nutzung der beiden Gebäude betragen samt den Deponiespesen rund € 15.000,-.	

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 129**  
**GB 77216 Kleinedling**  
mit dem Wohnhaus Klagenfurter Straße 56  
beträgt unter Berücksichtigung der Aufräum- und  
Entrümpelungskosten  
**rund € 34.000,--.**

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 tatsächlich auch realisierbar ist.

<b>1.1. <u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	
1. Bewertungsergebnis .....	2
1.1. Inhaltsverzeichnis.....	4
1.2. Bedingungen .....	6
1.3. Auftrag .....	6
1.4. Zweck des Gutachtens .....	7
1.5. Bewertungsstichtag.....	7
1.6. Ortsaugenschein .....	7
1.7. Grundlagen des Gutachtens.....	8
<b>2. BEFUND .....</b>	<b>9</b>
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 .....	10
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur .....	12
2.7. Ver- und Entsorgung.....	12
2.8. Nutzung der Liegenschaft .....	12
2.9. Chronik .....	12
2.10. Teilung und Bebaubarkeit.....	13
<b>3. OBJEKTE.....</b>	<b>14</b>
3.1. Beschreibung .....	14
3.2. Konstruktiver Aufbau .....	17
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung.....	20
3.4. Objektdaten.....	21
3.5. Erhaltungszustand.....	22
3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung .....	22
3.7. Gebäudezubehör.....	23
3.8. Außenanlagen.....	23

<b>4. GUTACHTEN</b> .....	<b>25</b>
4.1 Allgemeines .....	25
4.2 Sachwertverfahren .....	26
4.3 Bodenwert .....	26
4.4 Neubauwert .....	29
4.5 Bauzeitwert .....	31
4.6 Außenanlagen .....	32
4.7 Gebäudezubehör .....	32
4.8 Aufräum- und Entrümpelungskosten .....	32
4.9 Sachwert .....	33
4.10 Verkehrswert der Liegenschaft .....	33

#### **Anlagen:**

- SV-Bilddokumentation vom 04.08.2025, 02.10. und 7.10.2025
- GB-Auszug EZ 129, Abfragedatum 31.07.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, FLÄWI, Oberflächenabfluss- und Ortsplan
- Mitteilung der Stadtgemeinde Wolfsberg betreffend Bauakt und betreffend Wasser- und Kanalanschluss samt dem Aufmaßergebnis vom 07.03.1980
- Leitungsplan Kanal/Wasser von den Stadtwerken Wolfsberg
- SV-Aufmaß- und Bestandsskizze vom Grundriss des Wohnhauses und vom Nebengebäude

## **1.2. Bedingungen**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 129 GB 77216 Kleinedling zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Die Bewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft, Pfandrechte werden nicht berücksichtigt. 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 Gutachten 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 Bezirksgerichts Wolfsberg vom 01.07.2025 erging an den Sachverständigen der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 129 GB 77216 Kleinedling.

#### **1.4. Zweck des Gutachtens**

Feststellung des Verkehrswertes der EZ 129 GB 77216 Kleinedling im Exekutionsverfahren.

#### **1.5. Bewertungsstichtag**

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der 3. Befundaufnahme:

**07.10.2025**

#### **1.6. Ortsaugenschein**

Beim 1. Ortsaugenschein am 04.08.2025 war nur Herr Johann Fromm als Gläubiger (C-LNr 29) samt Begleitung anwesend, der Nachbar vom südlichen GST-Nr. 520/14 / Klagenfurter Str. 58, Herr Gerhard Krobath wurde kontaktiert. Der Zugang aufs Grundstück war möglich, das Haus war jedoch versperrt. Weder der Verpflichtete noch ein Vertreter der Betreibenden Partei waren zugegen.

Bei der 2. Befundaufnahme waren der Gerichtsvollzieher Herr Patrick Egger und der Pfandgläubiger Herr Fromm zugegen, welcher das Tor zum Grundstück aufsperrte. Nachdem der Schlüsseldienst nicht gekommen ist, wurde die Befundaufnahme vom Gerichtsvollzieher abgebrochen.

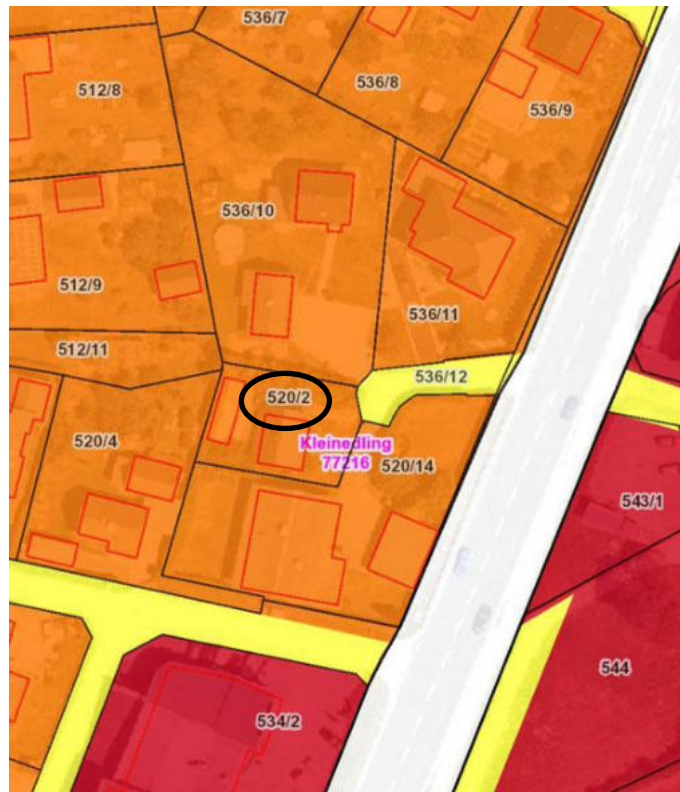
Bei der 3. Befundaufnahme am 07.10.2025 waren der Gerichtsvollzieher Herr Patrick Egger, drei Polizeibeamte vom Posten Wolfsberg und der Schlüsseldienst Köppl anwesend.

## 1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahmen) vom 04.08.2025, 02.10. und 7.10.2025
- SV-Bilddokumentation vom vom 04.08.2025, 02.10. und 7.10.2025
- GB-Auszüge EZ 129, Abfragedatum 31.07.2025, EZ 941 - Öffentliches Gut der Stadtgemeinde Wolfsberg sowie EZ 907 – Nachbarliegenschaft „Krobath“
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Wolfsberg, den Stadtwerken Wolfsberg und beim BG Wolfsberg
- 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
- SV-Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 2020
- WK-Immobilienpreisspiegel 2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, FLÄWI, Oberflächenabfluss- und Ortsplan
- Mitteilung der Stadtgemeinde Wolfsberg betreffend Bauakt und betreffend Wasser- und Kanalanschluss samt dem Aufmaßergebnis vom 07.03.1980
- Leitungsplan Kanal/Wasser von den Stadtwerken Wolfsberg
- SV-Aufmaß- und Bestandsskizze vom EG-Grundriss des Wohnhauses und vom Nebengebäude
- Unterlagen und Angaben der Behördenvertreter

# 2. BEFUND

## 2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

<b>Liegenschaft:</b>	Wohnhaus mit Nebengebäude
<b>Grundbuch:</b>	EZ 129 KG 77216 Kleinedling
<b>Grundstück:</b>	<b>520/2</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	410 m <sup>2</sup>
<b>Flächenwidmung:</b>	Bauland „Wohngebiet“
<b>Gefahrenzonenplan:</b>	Das Grundstück befindet sich in keinem ausgewiesenen Hochwasserüberschwemmungsgebiet und keinem durch Oberflächenwasser belasteten Bereich.
<b>Seehöhe:</b>	ca. 433 m ü. A.
<b>Grundstücksadresse:</b>	Klagenfurter Straße 56, 9431 Kleinedling/St. Stefan

## **2.2. Eigentumsverhältnisse**

1 ANTEIL: 1/1

Christian Jäger

GEB: 1971-09-22 ADR: Klagenfurter Straße 56, St.Stefan 9431

d 1162/2003 IM RANG 4501/2001 Kaufvertrag 2003-02-06 Eigentumsrecht

## **2.3. Dingliche Lasten**

Keine verbüchert.

## **2.4. Dingliche Rechte**

Keine verbüchert.

## **2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse**

Die Liegenschaft befindet sich südlich von Wolfsberg in der Ortschaft Kleinedling. Das ebene und bebaute Grundstück ist über eine schmale Sackgasse direkt mit der östlich vorbeiführenden Packer Bundesstraße, der sogenannten Klagenfurter Straße, verbunden. Entlang dieser Straße ist eine durchgehende Lärmschutzwand vorhanden. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Über die Südtangente gelangt man nach rund 3 km auf die A2 Südautobahn. Die historische Altstadt von Wolfsberg und der ÖBB-Hauptbahnhof sind rund 4 km entfernt.

Problematisch ist gegenständlich einerseits die relativ unübersichtliche Ausfahrt auf die Packer Bundesstraße und andererseits der fehlende Umkehrplatz im Zufahrtsbereich zur Liegenschaft. Eine Parkbucht oder ein Parkplatz sind nicht vorhanden.



Auszug aus dem Orthofoto mit Gebäudeanordnung



Auszug aus dem Ortsplan

## **2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur**

Kleinedling gehört politisch zur Stadtgemeinde Wolfsberg und organisatorisch nach St. Stefan im Lavanttal. Dort befinden sich der Kindergarten, die Volksschule, ein Kaufhaus und weitere Infrastruktureinrichtungen. Entlang der Klagenfurter Straße sind Richtung Wolfsberg auch größere Kaufhäuser und Geschäftslokale angesiedelt.

Im Übrigen gibt es in der Bezirkshauptstadt Wolfsberg ein Krankenhaus, das Rathaus, die Bezirkshauptmannschaft und das Bezirksgericht sowie alle wesentlichen öffentlichen Einrichtungen wie das Bundesschulzentrum, den Sportpark mit Stadionbad, ein Kino und mehrere Freizeiteinrichtungen.

## **2.7. Ver- und Entsorgung**

Die Liegenschaft Klagenfurter Straße 56 (vormals Kleinedling 46) ist an die Wasserversorgungsanlage und an die Kanalisationsanlage der Stadtwerke Wolfsberg angeschlossen. Es wurden an Wasser- und Kanalanschlussbeiträgen insgesamt rund 0,92 KBE bzw. WBE erworben. Die Stromversorgung erfolgt durch die Kelag mittels Freileitung zum Dachständer.

## **2.8. Nutzung der Liegenschaft**

Das Wohnhaus ist bereits seit geraumer Zeit unbewohnt und stark vermüllt. Auch die gesamte Liegenschaft mit den Außenanlagen ist verwahrlost und verwachsen.

Am Grundstück und auch im Nebengebäude sind Sperrmüll und teilweise Müll abgelagert.

## **2.9. Chronik**

Vorbesitzer der Liegenschaft war Herr Adolf Timmerer. Im Jahre 2003 wurde der südliche Teil der Liegenschaft geteilt und an Familie Krobath verkauft. Der Verpflichtete hat das mit dem alten Wohnhaus bebaute Grundstück 520/2 mit Kaufvertrag vom 06.02.2003 erworben.

Angeblich wurde um das Jahr 2011 das Dach neu eingedeckt. Weitere Investitionen bzw. Umbauten sind nicht bekannt. Auch das Alter des Hauses kann, nachdem es keinen Bauakt davon gibt, vom Bau-SV nur grob mit rund 60-70 Jahren eingeschätzt werden.

## **2.10. Teilung und Bebaubarkeit**

Aufgrund der Größe, Topographie und der bereits vorhandenen Bebauung ist eine Teilung des Grundstückes nicht mehr möglich. Eine weitere Verbauung wäre auch nur nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Wolfsberg zulässig, wofür die Grundstücksgröße von 410 m<sup>2</sup> dafür maßgeblich ist.

# 3. OBJEKTE

## 3.1. Beschreibung

### A) WOHNHAUS

Das wahrscheinlich bereits etwa 60 - 70 Jahre alte Gebäude weist die Außenabmessungen von rund 7,10 m x 8,35 m auf. Die Wohnnutzfläche (WNF) ist im Kanalaufmaßblatt von 1980 jeweils mit rund 46 m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss und für das Dachgeschoss angegeben. Das nur teilweise unterkellerte Wohnhaus ist mit einem steilen Satteldach versehen. Das Dachgeschoss ist gänzlich für Wohnzwecke ausgebaut. Die Mansardenzimmer im DG werden von den Giebelseiten frei belichtet.

Die dringend sanierungsbedürftigen Bauteile des Hauses bestehen dem Grund nach aus Holzriegelkonstruktionen mit Bretterverschalungen an den Fassaden. Aufgrund des desolaten und verfallenen Bauzustandes ist eine widmungsgemäße Wohnraumnutzung ohne Generalrenovierung nicht mehr möglich!



Gebäudeansicht von der Ostseite mit dem angeblich um das Jahr 2011 neu gedeckten Dach



Giebelwand Nordseite mit beschädigter Holzfasadenverkleidung



Hauszugang mit beschädigtem Fliesenbelag und stark verrecktem Podest

## B) NEBENGEBÄUDE

Entlang der Westseite ist direkt an der Grundstücksgrenze ein rund 10,5 m x 6,0 m großes Nebengebäude in überwiegender Holz-Leichtkonstruktionsbauweise vorhanden. Dieses ist auch mit einem Satteldach versehen und an der Hofinnenseite zusätzlich noch mit einem flachen Pultdach verbreitert. Das Gebäude ist fast abbruchreif und zudem stark vermüllt. Der hofseitige Anbau ist mit Welleternitplatten, der Hauptteil mit Ziegeln eingedeckt. Dieser Anbautrakt ist wahrscheinlich in etwa 3 m breit und erstreckt sich über die gesamte Gebäudelänge. Der Alttrakt ist wahrscheinlich sogar in Massivbauweise ausgeführt.

Das Gebäude war versperrt bzw. derart angeräumt, dass ein Betreten für den Sachverständigen nicht möglich war. Auch konnten genauere Abmessungen und Aufmaße nicht durchgeführt werden, zumal das Objekt allseitig mit Pflanzen etc. überwuchert war.



Gebäudeansicht Anbau Hofseite

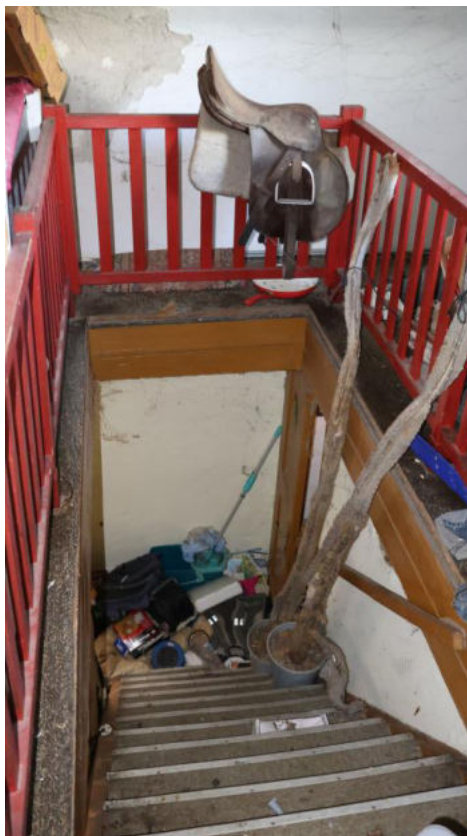


Gebäudeinnenansicht mit Sperrmüll und diversen Utensilien bzw. Geräten angeräumt

### **3.2. Konstruktiver Aufbau**

Sowohl das Wohnhaus als auch das Nebengebäude waren zum SV-Besichtigungszeitpunkt stark vermüllt und größtenteils mit Sperrmüll angeräumt. Ein Aufmaß bzw. eine weitere Untersuchung der einzelnen Bauteile war für den SV nicht möglich. Folglich kann in puncto „Konstruktiver Aufbau“ und „Bauteilausführung“ nur auf die beigezeichneten Lichtbilder verwiesen werden.

Der Zugang ins Nebengebäude war versperrt, der KG-Abgang verstellt.



DG Holzterapie im Wohnhausinneren



Offene E-Verteileranlage mit Schraubversicherungen im EG-Vorraum



Küche Innenansicht mit verstelltem Speiszugang



Badezimmer Innenansicht

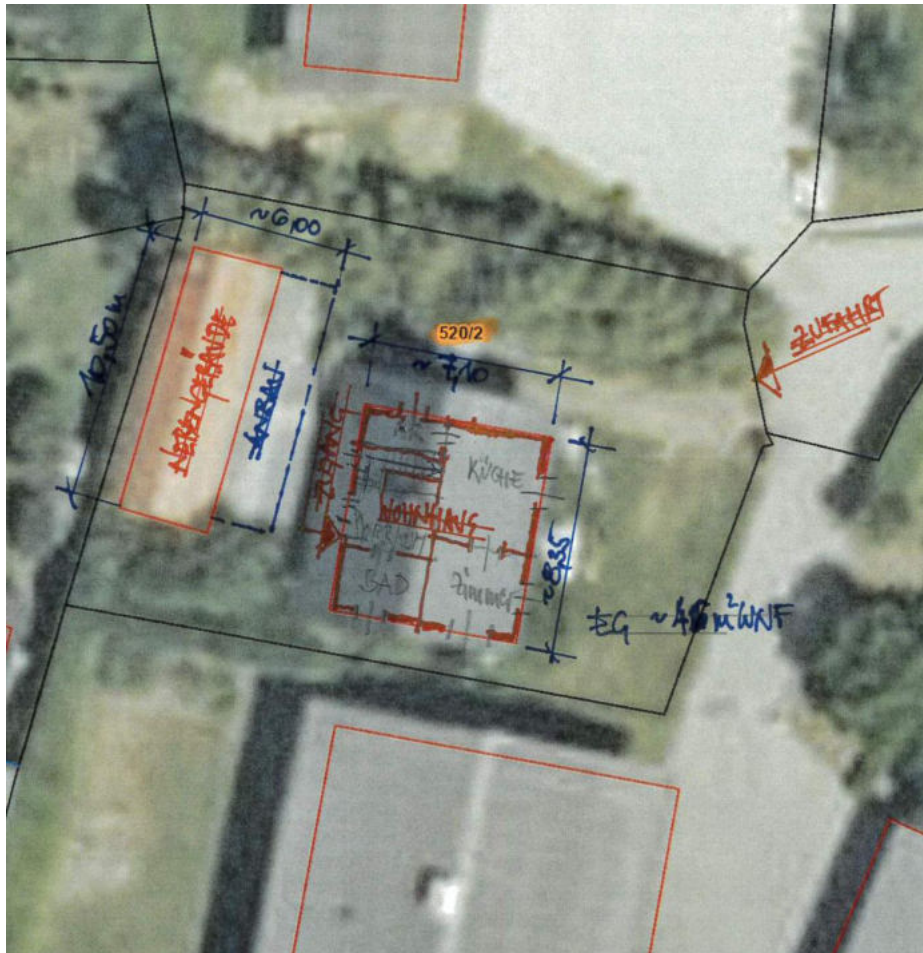


DG Vorraum vom Stiegenaufgang – komplett verräumt bzw. vermüllt!

### **3.3. Raumeinteilung und Ausstattung**

Die Raumeinteilung und Ausstattung der Gebäude ergibt sich aus der SV-Bilddokumentation und aus der SV-Bestandsskizze vom EG des Wohnhauses. Bauausführungspläne oder genehmigte Projektunterlagen liegen weder vom Wohnhaus noch vom Nebengebäude auf!

Auch wurde für die Neueindeckung des Wohnhauses im Jahre 2011 keine Baumitteilung gemäß § 7 der K-BO an die Gemeinde erstattet.



EG Gebäudeskizze mit Raumaufteilung vom Wohnhaus samt den Außenabmessungen

### 3.4. Objektdaten

#### Bruttogeschossflächen (BGF):

<b>Wohnhaus</b>	EG	ca. 59 m <sup>2</sup>
	DG	ca. 59 m <sup>2</sup>
<b>BGF Wohnhaus gesamt</b>		ca. 118 m <sup>2</sup>

<b>Nebengebäude</b>	EG	ca. 63 m <sup>2</sup>
---------------------	----	-----------------------

#### Nutzflächen:

<b>Wohnhaus</b>	KG	nicht zugänglich
	EG	ca. 46,0 m <sup>2</sup> WNF
	DG	ca. 46,0 m <sup>2</sup> WNF
	Wohnnutzfläche ges.	ca. 92,0 m <sup>2</sup> WNF

<b>Nebengebäude</b>		ca. 50,0 m <sup>2</sup> NF
---------------------	--	----------------------------

**Gebäudealter Wohnhaus:** angenommen ca. 70 Jahre  
**Restnutzungsdauer:** 10 Jahre

**Gebäudealter Nebengebäude:** angenommen ca. 55 Jahre  
**Restnutzungsdauer:** 5 Jahre

### **3.5. Erhaltungszustand**

Sowohl das Wohnhaus als auch das Nebengebäude befinden sich in einem sehr baufälligen und dringend sanierungsbedürftigen Zustand.

Unter Zugrundelegung dieser „Baugebrechen“ wird die Bauzustandsnote für beide Gebäude mit 4,5 nach ROSS angesetzt.

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 „Wohngebiet“	ca. 410 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Wohnhaus	ca. 118 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Nebengebäude	ca. 63 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 181 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:  $181 \text{ m}^2 : 410 \text{ m}^2 = 0,44$

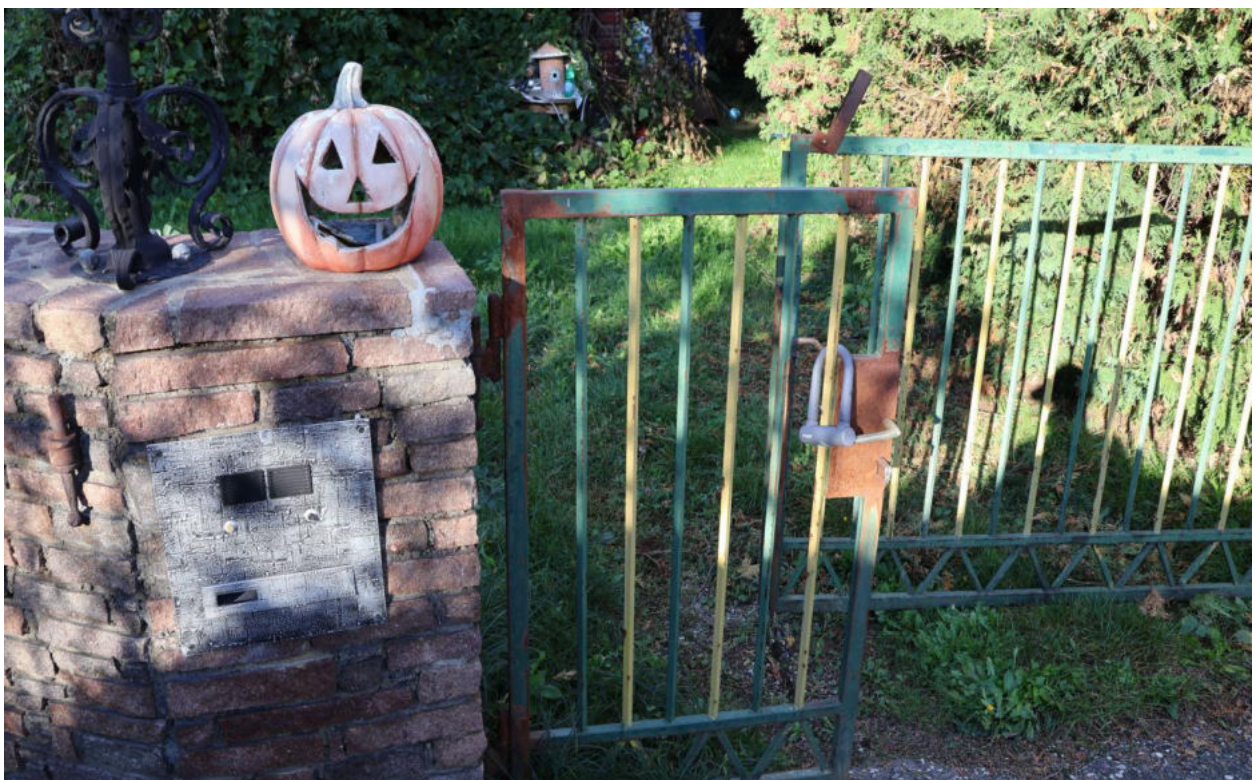
Zulässig nach der Bebauungsplanverordnung der Stadtgemeinde Wolfsberg ist für Bauland „Wohngebiet“ eine GFZ  $\leq 0,5$ . Demnach ist wäre noch eine geringe Ausbaureserve vorhanden.

### 3.7. Gebäudezubehör

Es ist kein Gebäudezubehör vorhanden.

### 3.8. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlagen sind gegenständlich lediglich die Einfriedung mit dem Maschengeflechtzaun und das Einfahrtstor mit der gemauerten Zaunstütze zu erwähnen. Die am Grundstück vorhandenen Bepflanzungen und Thujen sind bereits derart verwuchert, dass sie allesamt nur noch beseitigt werden können!



Einfahrtstor mit gemauerter Zaunstütze



Maschengeflechteinfriedung mit überwuchernder Thujenhecke entlang der Nordseite

# 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 Einfamilienwohnhaus 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 Einfamilienwohnhäusern wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

## **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 Grundstücke (wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

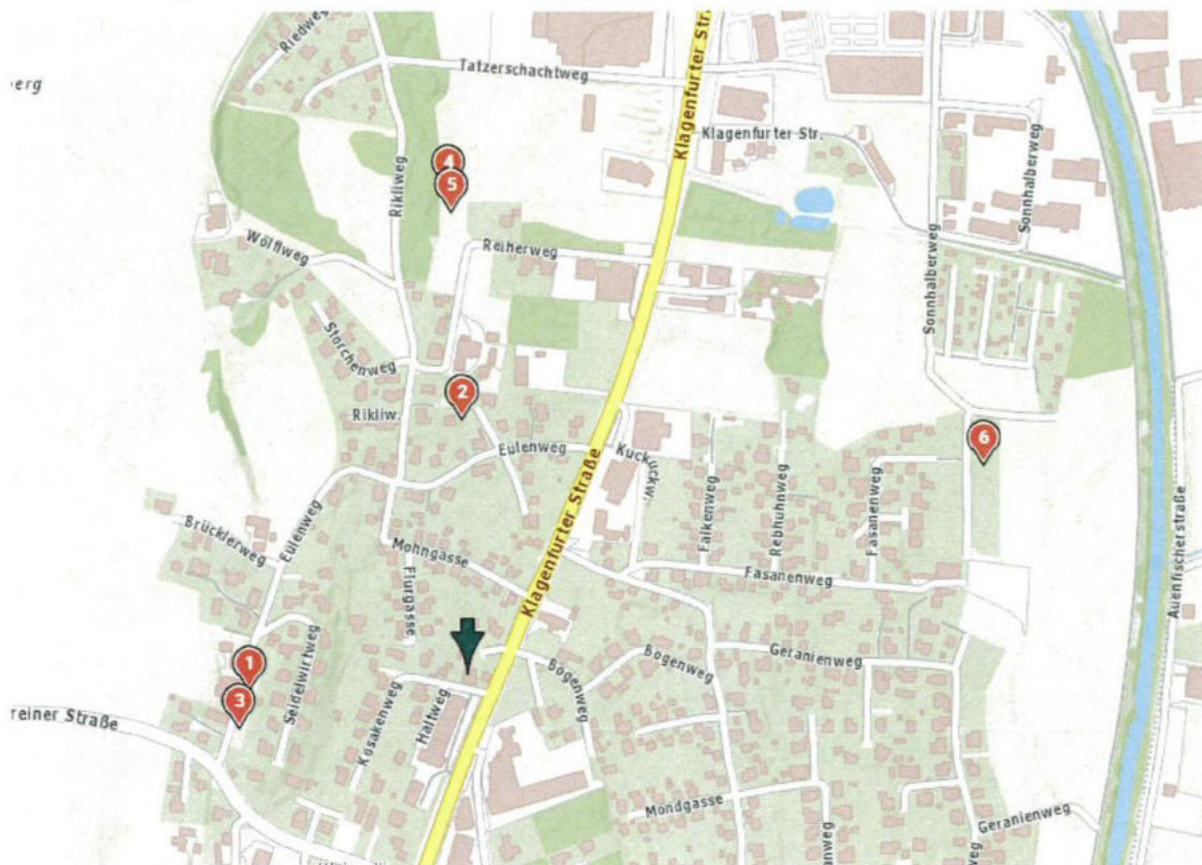
Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

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 Baupreise von Brutto- und Nettonutzflächen zum Bewertungsstichtag 2025 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 wurden im Bereich von Kleinedling und Umgebung sechs Grundstücksverkäufe mit Baulandwidmung aus dem ZT datenforum der Immo-Vergleichswertsammlung erhoben. Diese Verkäufe betreffen die Jahre 2021 bis 2023. Aktuellere Verkäufe wurden in der Umgebung nicht registriert:

## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	3171/2023	11.12.2023	741,00	67,48 €	72,40 € *
2	Bauland	1163/2021	30.03.2021	333,00	39,04 €	46,10 €
3	Bauland	1105/2021	26.03.2021	613,00	26,10 €	30,83 €
4	Bauland	3538/2022	19.07.2022	992,00	93,75 €	105,82 € *
5	Bauland	964/2021	15.02.2021	1.470,00	68,03 €	80,66 € *
6	Bauland	457/2023	13.01.2023	1.048,00	124,05 €	137,60 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



## Vergleichswertberechnung



 **07.10.2025**  
Bewertungsstichtag

 **99,12 €**  
Wert je m<sup>2</sup>

 **4,00 %**  
Valorisierungsfaktor

Für das als Bauland „Wohngebiet“ gewidmete, relativ kleine Grundstück in der vorhandenen Größe von nur 410 m<sup>2</sup> wird unter Berücksichtigung der Konfiguration, Lage und Topographie der Grundstückswert mit rund € 100,- pro m<sup>2</sup> für den Bewertungsstichtag Oktober 2025 angesetzt. Dies stellt nach Markteinschätzung des SV einen den örtlichen Verhältnissen entsprechend angepassten Grundstückspreis zum Bewertungsstichtag dar.

Nachdem für das Baugrundstück aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung eine bereits gebundene und erschwerte weitere Nutzung besteht, wird dafür ein Bebauungsabschlag von 10% vom Grundstückswert in Abzug gebracht.

Die erworbenen Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom werden mit insgesamt rund € 6.500,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

<b>Bodenwertermittlung</b>			
Grundstücksfläche	410 m <sup>2</sup>		
Bauland "Wohngebiet"	410 m <sup>2</sup>	x 100,00 €/m <sup>2</sup>	= <b>€ 41.000,00</b>
Bebauungsabschlag	-10 %	x 41.000,00 €	= <b>-€ 4.100,00</b>
Anschlussgebühren: Kanal, Wasser und Strom			<b>€ 6.500,00</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>€ 43.400,00</b>

#### 4.4. Neubauwert

Der Neubauwert zum Bewertungszeitpunkt wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung, nach den Netto-Nutzflächen bzw. nach der Bruttogeschossfläche ermittelt. Die Berechnung des Neubauwertes nach Raumkubatur ist nicht möglich, zumal keine Bestandspläne zur Verfügung stehen.

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 Nettoherstellungskosten im Sachwertverfahren wird von fiktiven Herstellungskosten vergleichbarer in Holzriegelbauweise hergestellter Wohnhäuser ausgegangen. Die kalkulierten Baupreise beziehen sich jeweils auf das Geschoss im vorhandenen Bauausführungszustand, wobei das Nebengebäude nur in Leichtbauweise ausgeführt ist!

<b>Wohnhaus</b>		
<b>Neubauwertermittlung</b>		
Neubauwert nach Nutzflächen		
EG	46 m <sup>2</sup> x	2.800,00 €/m <sup>2</sup> = € 128.800,00
DG ausgebaut	46 m <sup>2</sup> x	2.600,00 €/m <sup>2</sup> = € 119.600,00
<b>Neubauwert</b>	<b>92 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 248.400,00</b>

<b>Wohnhaus</b>		
<b>Besondere Wertminderungen</b>		
- Neubauwert		<b>€ 248.400,00</b>
Abschlag wegen: unfertigem Aufbau, verlorenem Bauaufwand, veralteter Konzeption bzw. Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc.		
	-10 % x 248.400,00 €	= <b>-€ 24.840,00</b>
<b>gekürzter Neubauwert</b>		<b>€ 223.560,00</b>

<b>Nebengebäude</b>		
<b>Neubauwertermittlung</b>		
Neubauwert nach Nutzflächen		
Nebengebäude	50 m <sup>2</sup> x	900,00 €/m <sup>2</sup> = € 45.000,00
<b>Neubauwert</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 45.000,00</b>

<b>Nebengebäude</b>		
<b>Besondere Wertminderungen</b>		
- Neubauwert		<b>€ 45.000,00</b>
Abschlag wegen: unfertigem Aufbau, verlorenem Bauaufwand, veralteter Konzeption bzw. Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc.		
	-10 % x 45.000,00 €	= <b>-€ 4.500,00</b>
<b>gekürzter Neubauwert</b>		<b>€ 40.500,00</b>

#### 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 mit dem Instandsetzungsaufwand und das Altern des Gebäudes erfassen. Zur Ermittlung der Wertminderung wird das Durchschnittsalter der Gebäude herangezogen und entsprechend der Bauausführung der noch zu erwartenden Lebensdauer zu Grunde gelegt. Daraus ergibt die so genannte technische Restnutzungsdauer.

Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Restnutzungs- bzw. Lebensdauer und der jeweiligen Bauzustandsnote 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.

<b>Wohnhaus</b>					
<b>Bauzeitwertermittlung</b>					
-	gekürzter Neubauwert				<b>€ 223.560,00</b>
	Lebensdauer	80	J		
	Alter	70	J		
	Restnutzungsdauer	10	J		
	Alterswertminderung AWM nach ROSS	82,03	%	(bei privat genutzten Objekten)	
	Alter in Prozent der Lebensdauer	88	%		
	Zustandsnote	4,5			
	Gesamtwertminderung nach Ross	95,54	%	x 223.560,00 €	= <b>-€ 213.597,61</b>
<b>Bauzeitwert Wohnhaus</b>					<b>€ 9.962,39</b>

<b>Nebengebäude</b>					
<b>Bauzeitwertermittlung</b>					
-	gekürzter Neubauwert				<b>€ 40.500,00</b>
	Lebensdauer i.M.	60	J		
	Alter i.M.	55	J		
	Restnutzungsdauer	5	J		
	Alterswertminderung AWM nach ROSS	87,85	%	(bei privat genutzten Objekten)	
	Alter in Prozent der Lebensdauer	92	%		
	Zustandsnote	4,5			
	Gesamtwertminderung nach Ross	96,99	%	x 40.500,00 €	= <b>-€ 39.279,38</b>
<b>Bauzeitwert Nebengebäude</b>					<b>€ 1.220,63</b>

#### 4.6. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind unter Punkt 3.8. genau beschrieben und werden gegenständlich mit 3% vom Bauzeitwert der Gebäude pauschal berechnet.

<b>Außenanlagen</b>					
Maschengeflechtzaun mit Einfahrtstor					
Pauschale	3	%	x	11.183,02 €	= € 335,49
<b>Außenanlagen (Zeitwert gerundet)</b>					<b>€ 300,00</b>

#### 4.7. Gebäudezubehör

Es ist kein Gebäudezubehör vorhanden!

#### 4.8. Aufräum- und Entrümpelungskosten

Gegenständlich ist sowohl das Grundstück „vermüllt“ als auch die beiden Gebäude. Der Müll ist gänzlich zu entsorgen, die Gebäude sind dann zu reinigen, sodass sie wieder nutzbar werden. Die verwilderten Außenanlagen sind gärtnerisch zu bearbeiten und auch hier muss der Gartenabfall/Strauchschnitt fachgerecht entsorgt werden.

Zur überschlägigen Kalkulation für die Aufräum- und Säuberungsarbeiten werden 2 Arbeiter mit insgesamt rund 160 Arbeitsstunden (dies entspricht einer Partieleistung von rund 2 Wochen) vom SV angenommen. Unter Zugrundelegung eines Stundensatzes von je € 60,- inkl. MwSt. ergibt dies Kosten für den Arbeitseinsatz von:

160 Stunden x € 60,- = € 9.600,- inkl. MwSt.

Die Abfuhr-, Transport- und Deponiekosten werden zusätzlich pauschal noch mit rund € 5.400,- inkl. MwSt. angeschätzt, sodass für beide Leistungspositionen in etwa € 15.000,- anfallen. Dieser Aufwand wird vom Sachwert der Liegenschaft in Abzug gebracht.

<b>Entrümpelung + Aufräumkosten</b>	
Aufräum- und Entrümpelungskosten	-€ 9.600,00
Abtransport- und Deponiekosten	-€ 5.400,00
<b>Aufräum- und Entrümpelungskosten</b>	<b>-€ 15.000,00</b>

#### 4.9. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert, den Gebäudezeitwerten, dem Zeitwert der Außenanlagen ergibt den Sachwert der Liegenschaft, wobei die Entrümpelungs- und Aufräumkosten abzuziehen sind.

<b>Sachwertermittlung</b>	
Bodenwert	€ 43.400,00
Wohnhaus	€ 9.962,39
Nebengebäude	€ 1.220,63
Gebäudezubehör	€ 0,00
Außenanlagen	€ 300,00
Aufräum- und Entrümpelungskosten	-€ 15.000,00
<b>Sachwert</b>	<b>€ 39.883,02</b>

#### 4.10. 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 zu berücksichtigen sind.

Wertmindernd ist gegenständlich insbesondere der vermüllte und verwehrte Bauzustand der Gebäude und der Außenanlagen. Zudem sind einige sanierungsbedürftige Baugebrechen vorhanden. Es sind überdies vorher Aufräum- und Säuberungsarbeiten notwendig, damit das Wohnhaus und die Nebengebäude überhaupt betreten und genutzt werden können.

Es fehlen die notwendigen bautechnischen Bewilligungen, Baupläne, ein Energieausweis und eine zeitgemäße Wärmedämmung. Das Nebengebäude ist aufgrund der teilweise filigranen Bauweise nur bedingt nutzbar, wobei der Anbau bei zu hoher Schneelage sogar als einsturzgefährdet einzustufen wäre.

Am Grundstück fehlt ein PKW-Abstellplatz oder eine Garage. Inwieweit die haustechnischen Anlagen überhaupt funktionieren, konnte vom SV nicht überprüft werden. Die E-Installationen mit der vorhandenen E-Verteileranlage sind jedenfalls nicht mehr zulässig! Der Abgasfang müsste vom Rauchfangkehrer auf Dichtigkeit abgenommen werden.

Unter Berücksichtigung all dieser wertmindernden Aspekte bzw. Aufwendungen und des schwierigen Immobilienmarktes für derartige verwaarloste Objekte wird dafür ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von insgesamt rund 15% vom Sachwert geltend gemacht.

<b>Verkehrswertermittlung</b>			
Sachwert			<b>€ 39.883,02</b>
Marktanpassungsabschlag	-15 %	x 39.883,02 €	= <b>-€ 5.982,45</b>
<b>Verkehrswert</b>			<b>€ 33.900,56</b>
<b>VERKEHRSWERT gerundet</b>			<b>€ 34.000,00</b>

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 129**  
**GB 77216 Kleinedling**  
mit dem Wohnhaus Klagenfurter Straße 56  
beträgt unter Berücksichtigung der Aufräum- und  
Entrümpelungskosten  
**rund € 34.000,--.**

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 tatsächlich auch realisierbar ist.

Bleiburg, am 04.02.2026

Für die Richtigkeit  
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH