

GZ: 9 E 13/24 m
BG Wolfsberg

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionssache)

Betreibende Partei: **BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft**
und **Österreichische Postsparkassen AG**
Wiedner Gürtel 11
1100 Wien

vertreten durch: Egger / Gründl Rechtsanwälte OG
Joanneumring 14
8010 Graz

Verpflichtete Partei: **Eileen IVANTS JANNUSCH**
geb. 04.03.1986
Stadelweg 1/1 in Hattendorf
9411 St. Michael im Lavanttal

wegen: € 170.243,36 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: **EZ 190 GB 77210 Hattendorf**
Grst. 189/1

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus Stadelweg 1/1
9411 Hattendorf / St. Michael im Lavanttal



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Wohnhaus mit Nebengebäude	
Grundbuch:	EZ 190 GB 77210 Hattendorf	
Grundstück:	189/1	
Grundstücksgröße:	954 m ²	
Seehöhe:	ca. 497 m ü.A.	
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“	
Gefahrenzonenplan:	Am Grundstück ist kein HQ ₃₀ Hochwasser-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Laut KAGIS-Oberflächenwasserplan ist im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ein Wasserabfluss von Hangwasser am Grundstück dargestellt (lila Farbe).	
Objektgröße:		
Wohnhaus	KG	ca. 119,4 m ² NF
	EG	ca. 118,8 m ² WNF
	EG Wintergarten	ca. 24,6 m ² WNF
	DG	ca. 108,7 m ² WNF
	Wohnnutzfläche ges.	ca. 252,1 m ² WNF
Nebengebäude A (Altbestand)		ca. 46,0 m ² NF
Nebengebäude B+C		ca. 57,0 m ² NF
Carport		ca. 48,0 m ² NF
Liegenschaftsadresse:	Stadelweg 1 (vormals Hattendorf 3) 9411 Hattendorf / St. Michael im Lavanttal	
Bewertungstichtag:	28.08.2025	
Gebäudezubehör:	2 PV-Anlagen am Dach mit insgesamt 12 Stück PV-Platten, Wechselstromgerät Type Huawei, Baujahr unbekannt wahrscheinlich um 2020, Leistung und Einspeiseverträge etc. nicht vorliegend	
Einrichtungen:	Die Einrichtungen und Fahrnisse wurden nicht bewertet.	

Energieausweis:

Es liegt kein Energieausweis vor.

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 190**
GB 77210 Hattendorf
mit dem Wohnhaus Stadelweg 1
beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund € 125.000,--.

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.

1.1. <u>Inhaltsverzeichnis</u>	
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.....	7
2. BEFUND	9
2.1. Gutsbestand und Widmung	9
2.2. Eigentumsverhältnisse	11
2.3. Dingliche Lasten	11
2.4. Dingliche Rechte	13
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse	13
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur	14
2.7. Ver- und Entsorgung.....	14
2.8. Nutzung der Liegenschaft	15
2.9. Chronik	15
2.10. Teilung und Bebaubarkeit.....	15
3. OBJEKTE.....	16
3.1. Beschreibung	16
3.2. Konstruktiver Aufbau	22
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung.....	24
3.4. Objektdaten.....	28
3.5. Erhaltungszustand.....	29
3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung	29
3.7. Gebäudezubehör.....	29
3.8. Außenanlagen.....	31

4. GUTACHTEN	33
4.1 Allgemeines	33
4.2 Sachwertverfahren.....	34
4.3 Bodenwert	34
4.4 Neubauwert	37
4.5 Bauzeitwert.....	39
4.6 Außenanlagen	40
4.7 Gebäudezubehör	40
4.8 Sachwert	41
4.9 Verkehrswert der Liegenschaft	41

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 28.08.2025
- GB-Auszüge EZ 190, Abfragedatum 28.07.2025, und EZ 259, Abfragedatum 02.09.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofotos, Höhenschichtenplan, FLÄWI, Gefahrenzonenplan, Oberflächenwasserabfluss- und Ortsplan
- Mitteilungen der Stadtgemeinde Wolfsberg betreffend Bauakt und betreffend Wasser- und Kanalanschluss
- Leitungsplan Kanal/Wasser von den Stadtwerken Wolfsberg
- SV-Aufmaß- und Bestandspläne vom Wohnhaus und von den Nebengebäuden M 1:200

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 190, GB 77210 Hattendorf 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 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, 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 (LBW) 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 22.07.2025 erging an den Sachverständigen der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 190 GB 77210 Hattendorf.

1.4. Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der EZ 190 GB 77210 Hattendorf im Exekutionsverfahren.

1.5. Bewertungsstichtag

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

28.08.2025

1.6. Ortsaugenschein

Beim Ortsaugenschein am 28.08.2025 war bis auf den Sachverständigen niemand anwesend. Auch bei den im Herbst durchgeführten Bestandsaufnahmen und Hausvermessungen war niemand zugegen.

Das Gebäude war über die Terrasse und den Wintergarten zugänglich. Die Nebengebäude waren unversperrt.

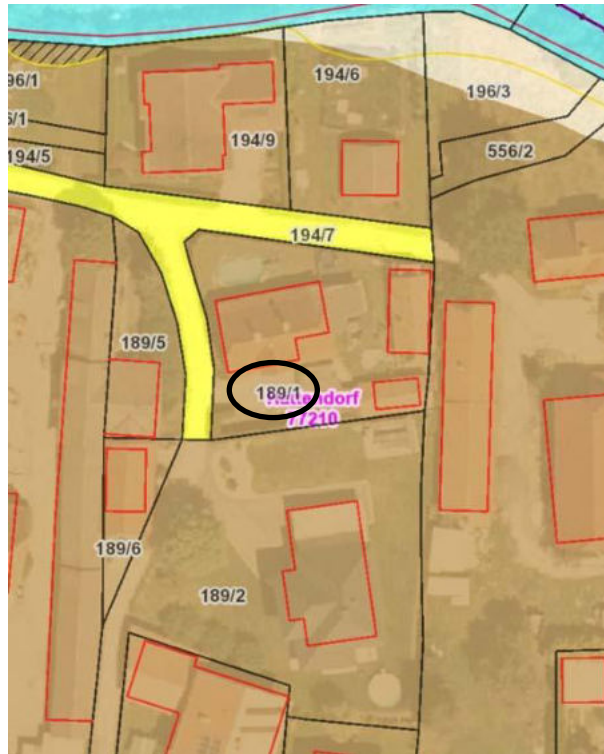
1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 28.08.2025
- SV-Bilddokumentation vom 28.08.2025
- GB-Auszüge EZ 190, Abfragedatum 28.07.2025, und EZ 259, Abfragedatum 02.09.2025
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde 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 Orthofotos, Höhengschichtenplan, FLÄWI, Gefahrenzonenplan, Oberflächenwasserabfluss- und Ortsplan
- Mitteilungen der Stadtgemeinde Wolfsberg betreffend Bauakt und betreffend Wasser- und Kanalanschluss
- Leitungsplan Kanal/Wasser von den Stadtwerken Wolfsberg
- SV-Aufmaß- und Bestandspläne vom Wohnhaus und von den Nebengebäuden M 1:200
- Unterlagen und Angaben der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Wohnhaus mit Nebengebäude
Grundbuch:	EZ 190 KG 77210 Hattendorf
Grundstück:	189/1
Grundstücksgröße:	954 m ²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Am Grundstück ist kein HQ ₃₀ Hochwasser-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Laut KAGIS-Oberflächenwasserplan ist im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ein Wasserabfluss von Hangwasser am Grundstück dargestellt (lila Farbe).
Seehöhe:	ca. 497 m ü. A.
Grundstücksadresse:	Stadelweg 1, 9411 Hattendorf



Auszug aus dem Oberflächenabflussplan (lila Bereich)



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan

2.2. Eigentumsverhältnisse

5 ANTEIL: 1/1

Eileen Ivants

GEB: 1986-03-04 ADR: Stadelweg 1/1, St. Michael 9411

a 2563/2018 IM RANG 2091/2018 Kaufvertrag 2018-07-13 Eigentumsrecht

b gelöscht

2.3. Dingliche Lasten

Im C-Blatt ist unter C-LNr 1 die Dienstbarkeit „*Fahren und Benützung des Gehweges*“ über unser Grundstück gemäß Teilungsvertrag vom 08.02.1958 für die südlich angrenzenden Grundstücke 189/2, 189/3, 189/4 und die EZ 2 verbüchert.

Der ursprüngliche Verlauf dieses Servitutsstreifens ist nicht bekannt. Wahrscheinlich handelt es sich um das inzwischen ins öffentliche Gut übertragene Weggrundstück Nr. 194/7. Demnach verläuft an der Nord- und Westseite der asphaltierte Weg der Stadtgemeinde Wolfsberg. Dieser ist als öffentliches Gut in der EZ 259 GB 77210 ausgewiesen.

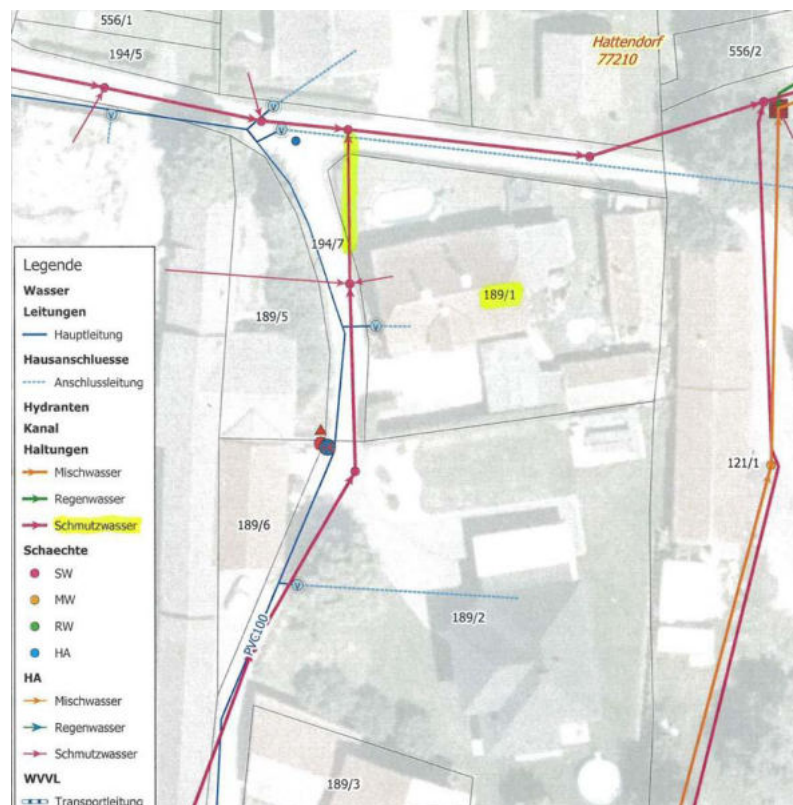


Wegverlauf entlang der Nord- und Westseite als asphaltierte Gemeindestraße

Als nicht verbücherte Leitungsrechte sind die Kelag Stromleitung und der Kanal der Stadtwerke anzuführen. Die Freileitung der Kelag verläuft zum Dachständer quer über das Grundstück. Der Kanal der Stadtwerke Wolfsberg schneidet das Grundstück gemäß Leitungsplan an der Nordwestecke.



Strommast als Dachständer am Wohnhausgiebel, daneben PV-Anlage Westseite



Auszug aus Leitungsplan der Stadtwerke Wolfsberg

2.4. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich im alten Ortsteil von Hattendorf südlich vom Arlingbach. Entlang der Nord- und Westseite verlaufen die Sackgassen Stadel- und Kürbisweg. Eine Umkehrmöglichkeit ist nicht ausgebaut. Der Stadelweg verläuft als Privatweg Richtung Süden zum Lavendelweg. Diese Wege binden an der Westseite in die Hattendorfer Gemeindestraße ein. Diese führt Richtung Südwesten nach St. Michael im Lavanttal und Richtung Nordosten nach St. Jakob / Wolfsberg. Die Entfernung dorthin beträgt jeweils ca. 2 km. Die Autobahnauffahrt auf die A2 Wolfsberg Nord und auch die Entfernung zum Bahnhof Wolfsberg beträgt rund 3 km.



Auszug aus dem Orthofoto



Auszug aus Ortsplan

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Hattendorf gehört politisch zur Stadtgemeinde Wolfsberg. In Hattendorf befindet sich nur der Golfplatz mit einem Gastlokal. Der Kindergarten, die Volksschule, ein Kaufhaus und weitere Infrastruktur befinden sich in St. Michael rund 2 km entfernt.

Im Übrigen gibt es in der Bezirkshauptstadt Wolfsberg ein Krankenhaus, das Rathaus, die Bezirkshauptmannschaft und das Bezirksgericht sowie alle wesentlichen öffentlichen Einrichtungen, das Bundesschulzentrum, Sportpark mit Stadionbad und Freizeiteinrichtungen. Die nächstgelegenen Geschäfte befinden sich in St. Jakob oder St. Michael ca. 2-3 km entfernt.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft Stadelweg 1 (vormals Hattendorf 3) ist an die Wasserversorgungsanlage und an die Kanalisationsanlage der Stadtwerke Wolfsberg angeschlossen. Es wurden an Wasser- und Kanalanschlussbeiträgen insgesamt rund 1,94 KBE bzw. WBE erworben. Die Stromversorgung erfolgt durch die Kelag mittels Freileitung zum Dachständer.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Wohnhaus wurde von der Verpflichteten für private Wohnzwecke genutzt und steht offenbar bereits seit geraumer Zeit leer. Dementsprechend verwahrlost sind nicht nur die Außenanlagen sondern auch das Haus mit den Nebengebäuden selbst. Sowohl im Wohnhaus als auch im Nebengebäude sind Sperrmüll und teilweise Müll abgelagert. Im östlichen Kellertrakt des Wohnhauses befindet sich zudem auch Bauschutt!

2.9. Chronik

Der Vorbesitzer Herr Hubert Traussnig hat 1994 den Kanalanschluss für das gegenständliche Objekt erworben. Weitere Bewilligungen, Pläne oder Unterlagen dazu liegen bei den Behörden der Stadtgemeinde Wolfsberg nicht auf.

Mit Kaufvertrag vom 13.07.2018 hat die Verpflichtete die gegenständliche Liegenschaft von Herrn Mario Müller um € 130.000,- gekauft. Dieser war erst seit 2011 Eigentümer der Liegenschaft. Wer die Sanierungen mit dem Fenstertausch und der Neueindeckung des Wohnhausdachs wann durchgeführt hat, ist nicht bekannt. Aus dem historischen Orthofoto ergibt sich, dass die Verpflichtete das Carport mit der Zufahrt, den Wintergartenanbau und die Erweiterung bei den Nebengebäuden vorgenommen hat.

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 ist aufgrund der bereits vorhandenen Überschreitung der zulässigen GFZ von $\leq 0,50$ nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Wolfsberg nicht zulässig!

3. OBJEKTE

3.1. Beschreibung

A) WOHNHAUS

Das wahrscheinlich bereits kurz nach der Jahrhundertwende (1900) errichtete Wohnhaus weist die Außenabmessungen von rund 16,40 m x 11,00 m auf. Das zweigeschossige Gebäude ist mit einem relativ steilen Krüppelwalmdach versehen. Das Dachgeschoss ist fast gänzlich für Wohnzwecke ausgebaut.

An der Südseite über dem Hauseingang ist ein Erkeraufbau mit einem Satteldach vorhanden. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und gänzlich unterkellert. Der Gewölbekeller ist unverputzt und befindet sich mehr oder weniger in Rohbau. An der Ostseite wurde im Erdgeschoss konsenslos ein Wintergarten angebaut. Das Gebäude weist eine Wohnnutzfläche von insgesamt rund 252 m² auf. An der Südseite sind am Dach zwei Felder mit PV-Paneelen angebracht. Das Dach und auch die Kunststoffenster wurden offenbar in den letzten Jahren erneuert. Teilweise sind die Fensterleibungen noch unverputzt bzw. unfertig. Die Fenstersohlbänke sind auch noch nicht angebracht!

Das Gebäude befindet sich in einem verfallenen, teilweise stark vermüllten Zustand. Im Keller ist zudem noch etwas Bauschutt abgelagert, Sperrmüll und alte Einrichtungsutensilien etc. sind im ganzen Haus verstreut. Ein Wohnraum im Nordosttrakt vom Erdgeschoss ist offenbar infolge eines Wasserschadens stark beschädigt, wobei die Gipskartonverkleidungen an den Decken und Wänden heruntergebrochen wurden. Inwieweit die haustechnischen Anlagen funktionieren bzw. dicht sind, konnte nicht überprüft werden.

Auffällig ist, dass im südöstlichen Eckbereich mehrere größere Sprünge bzw. Risse im südwestlichen Außenwandbereich der Giebelwand vorhanden sind. Diese dürften wahrscheinlich durch Setzungen verursacht worden sein.

Für das Wohnhaus liegt weder eine Baubewilligung auf, noch gibt es genehmigte Baupläne dazu. Das Haus wird nur über Einzelöfen beheizt. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.



Gebäudeansicht von der Südostseite mit Rissbildungen in der Giebelwand



Gebäudeansicht von der Nordostecke mit Wintergartenanbau



Gebäudeansicht von der Südwestseite mit Hauseingang und Dachkerker



Gebäudeansicht von der Ostseite

B) NEBENGEBÄUDE

Die drei Bauabschnitte des Nebengebäudes untergliedern sich in den alten Schuppen an der Ostseite, welcher im Plan und Gutachten als Nebengebäude A bezeichnet ist. Dieses Gebäude weist die Außenabmessungen von 11,46 m x 4,90 m auf und ist mit einem relativ steilen Satteldach versehen. Der südliche Teil des Gebäudes ist mit einer massiven Betondecke ausgeführt. Die Nutzfläche des Gebäudes beläuft sich auf rund 46 m².

Der nachträglich konsenslos errichtete Zwischentrakt an der Ostseite ist sehr filigran nur mit einem flachgeneigten Pultdach versehen. Dieses Nebengebäude B ist bereits baufällig und dringend sanierungsbedürftig. Auch das südlich angebaute Nebengebäude C, welches teilweise für Wohnzwecke ausgebaut ist, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dieser Baustrakt ist im Hauptstrakt mit einem steilen Satteldach eingedeckt. Planentechnisch ist dieser Bauteil als Nebengebäude C bezeichnet, die Nutzfläche beläuft sich auf rund 45 m².

Der winkelförmig ausgeführte Nebengebäudetrakt befindet sich sowohl an der Südseite als auch an der Ostseite fast direkt an der Grundstücksgrenze. Es liegt auch für diesen Gebäudekomplex weder eine Baubewilligung auf, noch gibt es Baupläne dazu.

Gegenüber dem filigran ausgeführten Carport ist das Nebengebäude mit einer bis zum Wohnhaus reichenden Einfriedungswand abgeschottet. Die Abmessungen vom Nebengebäude C belaufen sich 4,40 m Breite und auf eine Gesamtlänge von rund 12,75 m. Der Zwischentrakt mit dem Nebengebäude B weist eine Breite rund 3,10 m und eine Länge von rund 4,15 m auf. Die kleineren Anbauten samt dem Carport wurden offenbar von der Verpflichteten hergestellt.



Nebengebäude A – Hofansicht Westseite



Nebengebäude mit Zwischentrakt im südöstlichen Grundstückseck



Nebengebäude C – Ansicht Nordseite vom Innenhof



Trennwand mit Zufahrtstor zum Carport zwischen Wohnhaus und Nebengebäude

3.2. Konstruktiver Aufbau

A) WOHNHAUS

Fundamentierung:	wahrscheinlich Fundamentplatte, bestehend aus Natursteinmauerwerk im Altbestand, die Fundamentierung des Wintergarten-Zubaus ist nicht ersichtlich bzw. bekannt;
KG-Außenwände:	Mischmauerwerk aus Natursteinen und Vollziegeln, außen im Sockelbereich verputzt, innen großteils unverputzt, starke Feuchte- bzw. Nässebildungen im Innenbereich;
KG-Decke:	gemauerte Gewölbedecke, großteils unverputzt, der östliche Kellertrakt ist mit einer auffälligen Stahlrippendecke versehen:
KG-Boden:	größtenteils unbefestigter Erdboden, stark durchfeuchtet;
KG-Raumhöhe:	ca. 2,6 m im Gewölbescheitel;
KG-Stiege:	Ziegelstiege mit Holzpfostenaufgabe, stark beschädigt und nicht gefahrlos benutzbar!
Abgasfänge:	2 doppelschläuchig gemauerte alte Kamine, Kaminkopf aus Klinkermauerwerk mit Betonabdeckplatte, 1 einschläuchig gemauerter Kamin, Kaminkopf verputzt;
KG-Installationen:	Rohbau, keine Beleuchtung vorhanden, Abfallrohre und Leitungen auf Putz unfachmännisch verlegt;
KG-Fenster:	nur vereinzelt kleinere Fensteröffnungen mit unvollständig eingebautem Kippfenster;
Kellertüren:	Blechtüren stark beschädigt und auffällig, großteils Rohbau ohne Türen;
Außenwände:	Vollziegelmauerwerk verputzt, ohne besonderen Wärmeschutz;
Hauseingangstüre:	Alu-Kunststoff-Türe mit Glasscheibenband im Türflügel, Zugang nur über 4 verfliesene Vorlegestufen, die Treppe ist nicht überdacht!

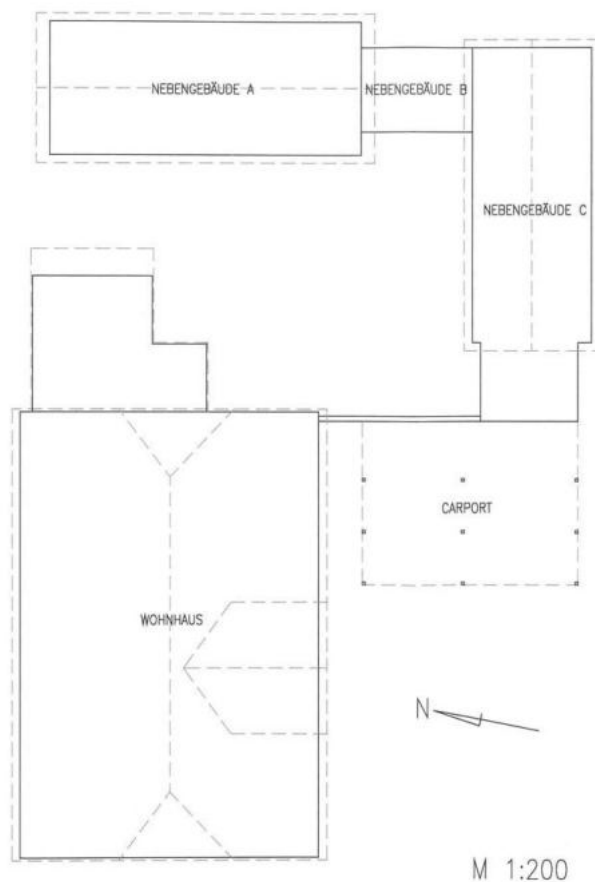
Raumhöhen:	EG ca. 2,60 m DG ca. 2,50 m, Mansardhöhe ca. 1 m
EG-Decke:	teilweise Gewölbedecke, Untersicht verputzt, teilweise Holztramdecke mit verputzter Untersicht, großteils stark beschädigt und baufällig;
DG-Stiege:	geradläufige, gemauerte Ziegelstiege mit Holzpfostenaufgabe bzw. Verfliesung im unteren Bereich;
Böden:	Fliesen- und Laminatbeläge, stark beschädigt;
Fenster:	neu eingebaute Kunststoffelemente mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung in Dreh-Kipp-Ausführung, mit nur grob verputzten Leibungen, ohne Sohlbänke und ohne Sonnenschutz;
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach als zimmermannsmäßig gefertigter Pfettendachstuhl, ohne Kaltdach ausgebaut, ca. 45° Dachneigung;
Dacheindeckung:	Dachziegel auf erneuerter Dachlattung, Schneenasen, Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerei aus eloxiertem bzw. gestrichenem Blech, Dachuntersicht teilweise verschalt, flachgeneigtes Pultdach nur mit Wellpappen-Eindeckung beim Wintergarten;
Innentüren:	alte, glatte Vollbautüren mit Stahlzargenprofilen – baufällig! im DG teilweise Vollholztüren tischlermäßig gefertigt;
Innenwände:	teilweise Leichtbauwände mit Gipskartonplatten, teilweise gemauerte Zwischenwände mit Verkleidungen, großteils baufällig und sanierungsbedürftig;
Haustechnik:	neuer E-Verteilerkasten im EG-Stiegenhaus, Installationen großteils unter Putz, alter E-Verteilerkasten im DG-Vorraum;
Beheizung:	nur über Einzelöfen – keine Zentralheizung vorhanden!
Wasserversorgung:	Stadtwerke Wolfsberg
Abwasserbeseitigung:	Stadtwerke Wolfsberg

B) NEBENGEBÄUDE

Die beiden Haupttrakte des Nebengebäudes sind mit steilen Satteldächern versehen. Die alten Dacheindeckungen bestehen aus bereits baufälligen Dachziegeln. Die Zwischentrakte sind nur mit filigranen Welleternitplatten abgedeckt. Die Außenmauern sind teilweise mit unverputzten Betonquadern, teilweise mit Vollziegelmauern und mit Riegelwänden ausgeführt. Die drei Nebengebäude befinden sich allesamt in einem desolaten Bauzustand. Die weitere Beschreibung der Objekte ergibt sich aus den Lichtbildern der SV-Bilddokumentation.

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

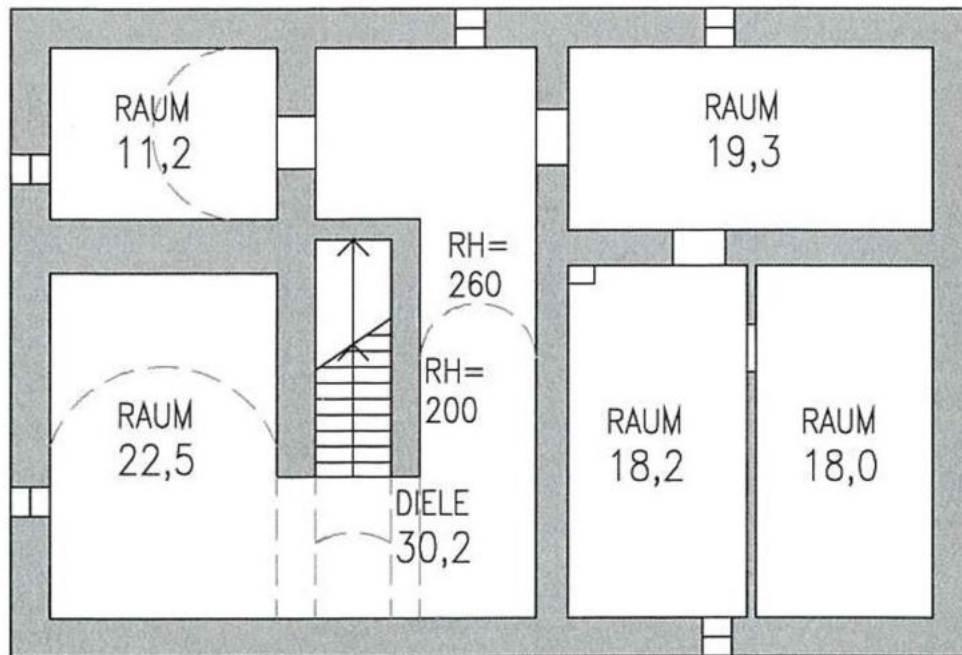
Die Raumeinteilung und Ausstattung des Gebäudekomplexes ergibt sich aus der SV-Bilddokumentation und aus den SV-Bestandsaufnahmen mit den dazugehörigen Grundrisszeichnungen. Bauausführungspläne oder genehmigte Projektunterlagen dafür liegen nicht auf!



Lageplan mit Gebäudeanordnung

KELLERGECHOSS

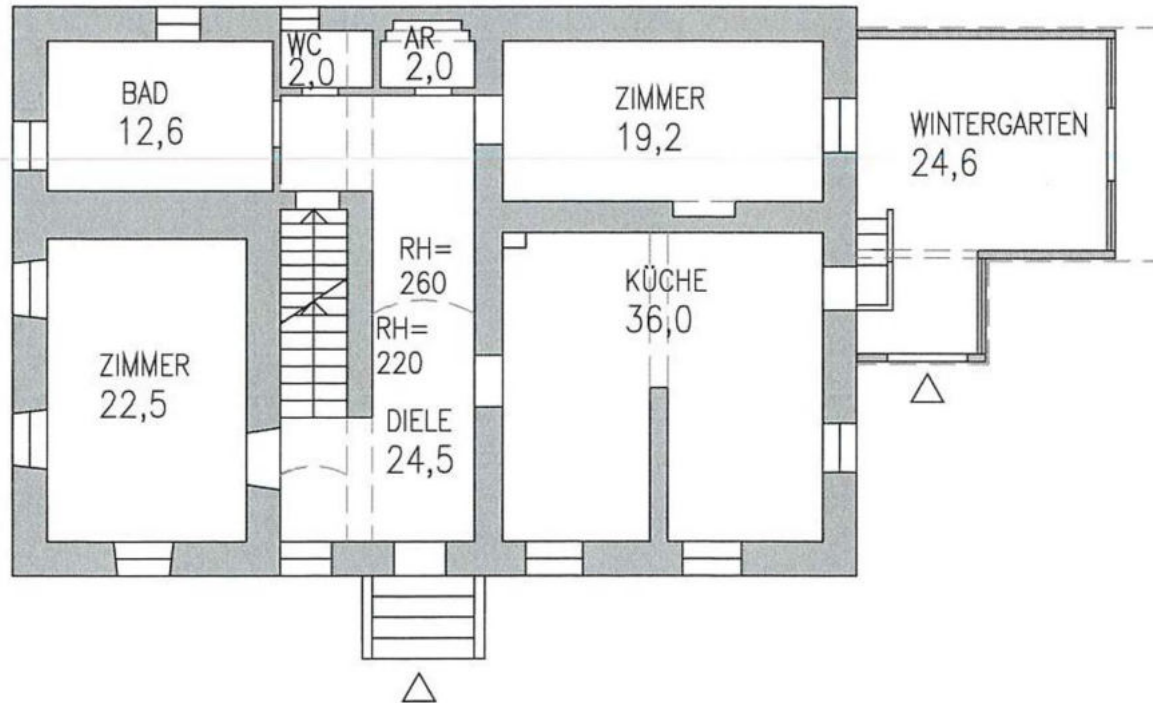
NF. 119,4m²



KG Grundriss Wohnhaus

ERDGESCHOSS

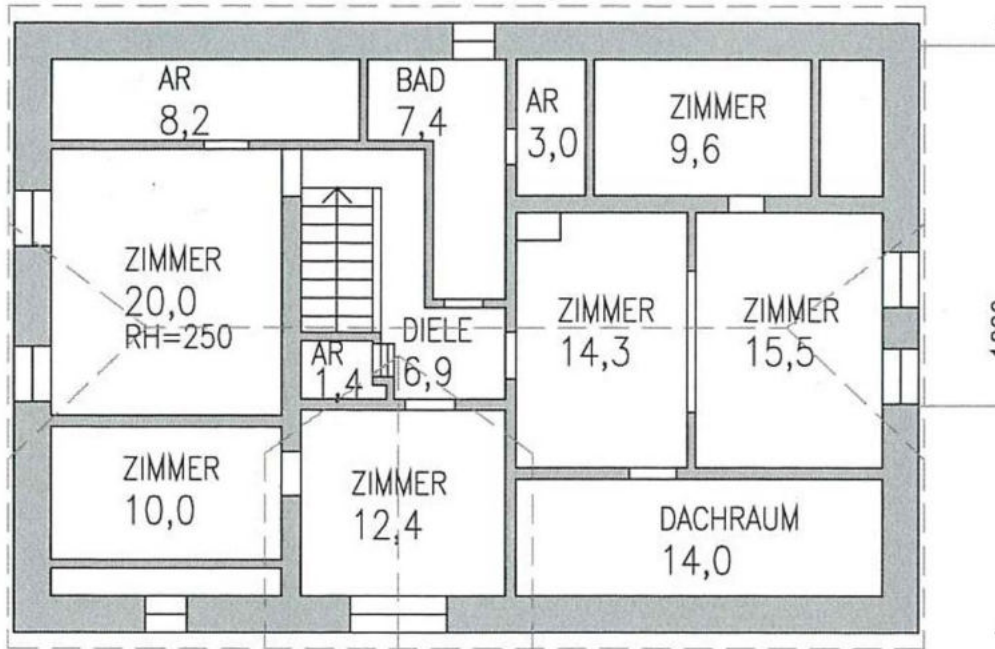
NF. 118,8m²



EG Grundriss Wohnhaus

OBERGESCHOSS

NF. 108,7m²

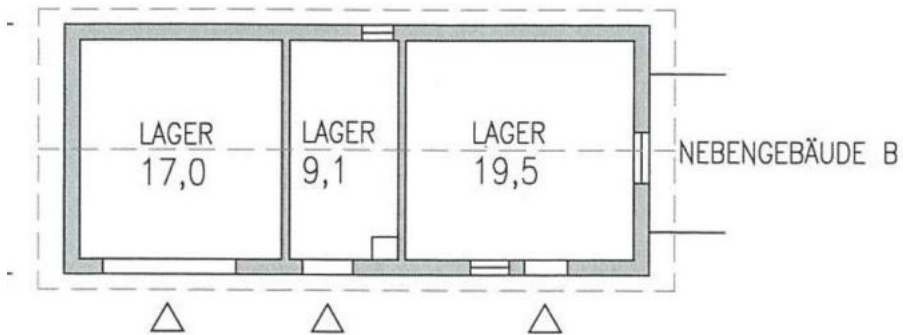


DG Grundriss Wohnhaus

NEBENGEBÄUDE A

NF. 45,6m²

BGF. 56,0m²

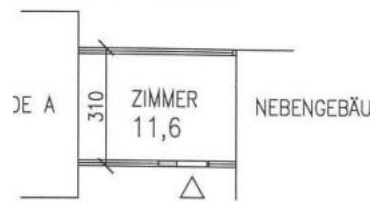


Grundriss Nebengebäude A

NEBENGEBÄUDE B

NF. 89,5m²

BGF. 12,9m²

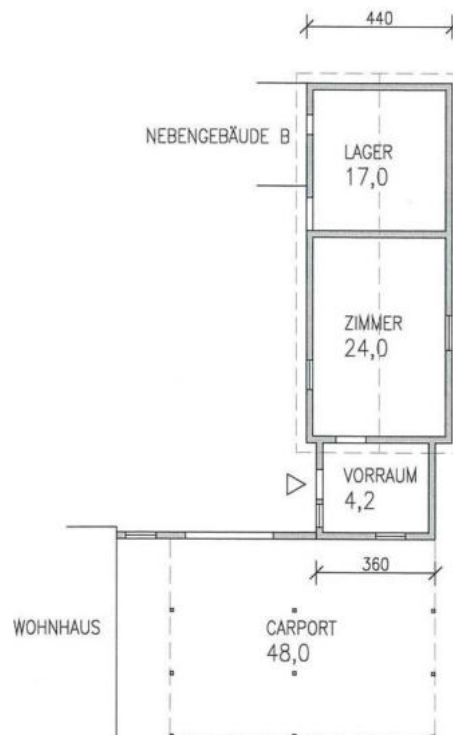


Grundriss Nebengebäude B

NEBENGEBÄUDE C

NF. 45,2m²

BGF. 59,0m²



Grundriss Nebengebäude C mit Carport

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

Wohnhaus	EG	ca. 207 m ²
	DG	ca. 180 m ²

BGF gesamt ca. 387 m²

Nebengebäude	Objekt A	ca. 56 m ²
	Objekt B	ca. 13 m ²
	Objekt C	ca. 59 m ²

BGF gesamt ca. 515 m²

Umbauter Raum:

Wohnhaus	KG	ca. 557 m ³
	EG Alttrakt	ca. 540 m ³
	EG Wintergartenanbau	ca. 82 m ³
	DG großteils ausgebaut	ca. 466 m ³
	DG Spitzboden	ca. 110 m ³

Nutzflächen:

Wohnhaus	KG	ca. 119,4 m ² NF
	EG	ca. 118,8 m ² WNF
	EG Wintergarten	ca. 24,6 m ² WNF
	DG	ca. 108,7 m ² WNF
	Wohnnutzfläche ges.	ca. 252,1 m ² WNF

Nebengebäude A (Altbestand) ca. 46,0 m² NF

Nebengebäude B+C ca. 57,0 m² NF

Carport ca. 48,0 m² NF

Gebäudealter Wohnhaus: i.M. 100 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Gebäudealter Nebengebäude: i.M. 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Sowohl das Wohnhaus als auch das Nebengebäude befinden sich in einem baufälligen und dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Beim Wohnhaus ist das Kellergeschoss größtenteils noch in Rohbau.

Unter Zugrundelegung der teilweise unfertigen Bauweise sowie der beschriebenen „Baugebrechen“ wird die Bauzustandsnote für beide Gebäude mit **4,0** 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 „Dorfgebiet“	ca. 954 m ²
Bruttogeschossfläche Wohnhaus	ca. 387 m ²
Bruttogeschossfläche Nebengebäude	ca. 128 m ²
Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 515 m ²

Geschossflächenzahl GFZ: $515 \text{ m}^2 : 954 \text{ m}^2 = 0,54$

Zulässig nach der Bebauungsplanverordnung der Stadtgemeinde Wolfsberg ist für Bauland „Dorfgebiet“ eine GFZ $\leq 0,5$. Demnach ist keine Ausbaureserve mehr vorhanden. Lediglich bei einer halboffenen Verbauung an der Grundstücksgrenze wäre eine GFZ $\leq 0,6$ möglich. Nachdem diesbezüglich keine Bewilligungen vorliegen, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Erweiterungen mehr möglich sind!

3.7. Gebäudezubehör

2 PV-Anlagen am Dach mit insgesamt 12 Stück PV-Platten, Wechselstromgerät Type Huawei, Baujahr unbekannt, wahrscheinlich um 2020, Leistung und Einspeiseverträge etc. liegen nicht vor.



PV-Anlage an der Ostseite vom Wohnhausdach



Wechselrichter PV-Anlage im DG

3.8. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlagen sind gegenständlich der geschotterte Vorplatz mit dem Carport, die Terrassenanlage, die Kinderspielgeräte, die Einfriedung mit den Hecken sowie die vorhandenen Sträucher und die Fischteiche zu erwähnen.



Geschotterte Zufahrt mit Carportanlage



Fischteiche mit Einfriedung an der Nordseite des Hauses



„Filigranes“ Carport mit Thujenhecke entlang der Südseite



Innenhof mit Terrasse und Einfriedung

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.

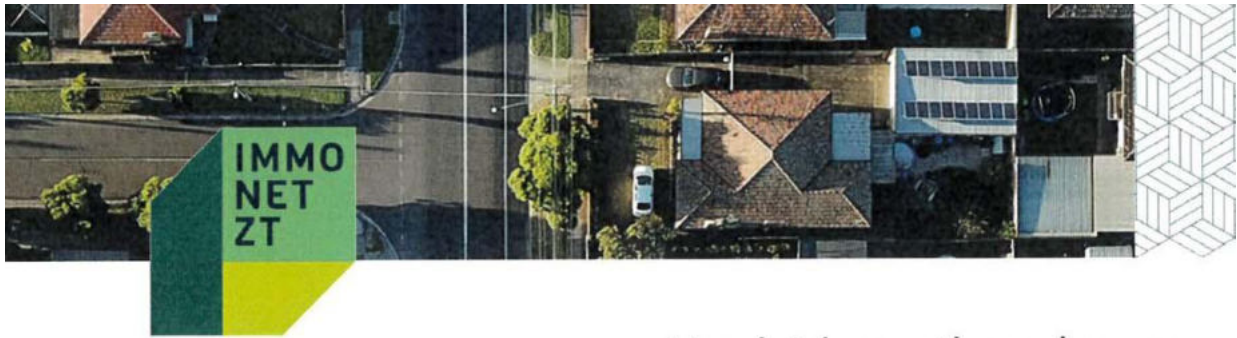
Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind). Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag 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 Raummeterpreise 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 Hattendorf und Umgebung sechs Grundstücksverkäufe mit Baulandwidmung aus dem ZT datenforum der Immo-Vergleichswertsammlung erhoben. Diese Verkäufe betreffen die Jahre 2022 bis 2024. Aktuellere Verkäufe in der Umgebung wurden nicht registriert:



Vergleichswertberechnung

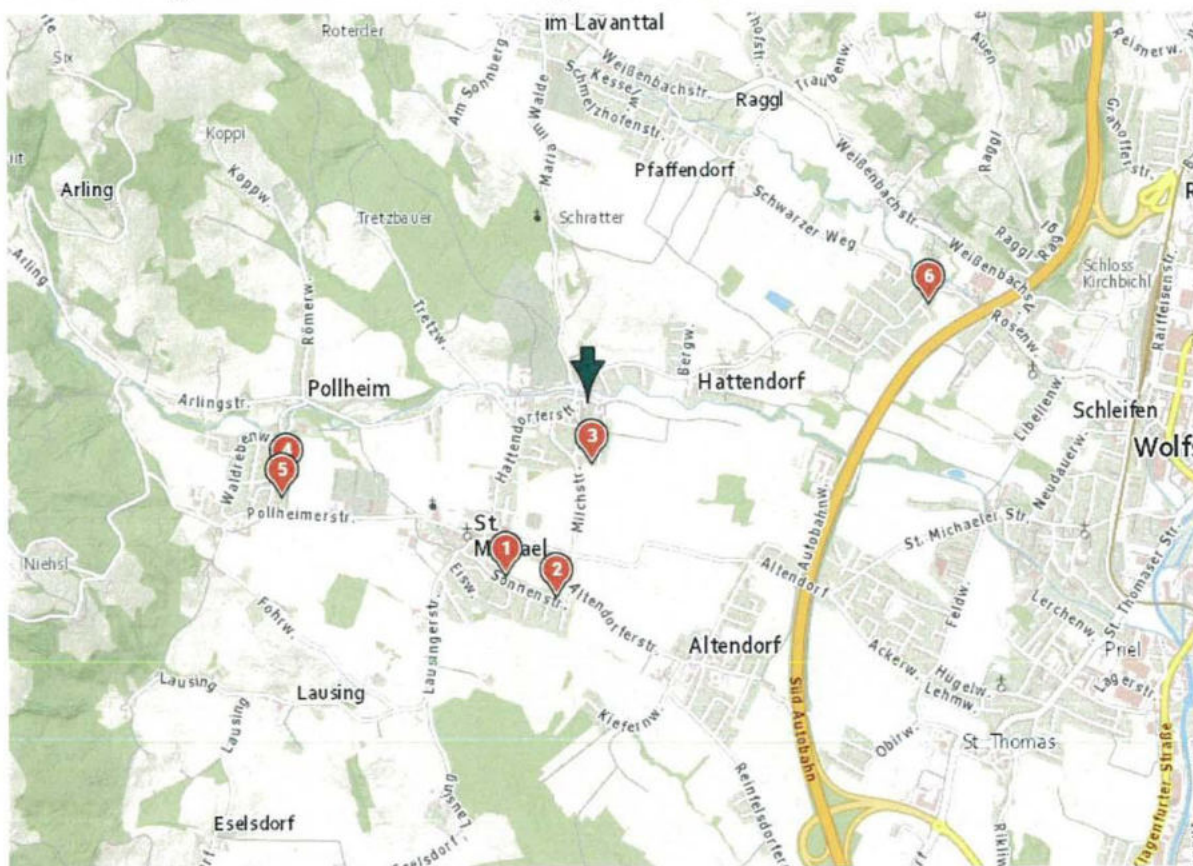


 **28.08.2025**
Bewertungsstichtag

 **79,74 €**
Wert je m²

 **1,00 %**
Valorisierungsfaktor

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	480/2023	14.12.2022	900,00	70,00 €	71,89 € *
2	Bauland	3355/2022	06.10.2022	951,00	116,98 €	120,37 € *
3	Bauland	2674/2022	05.08.2022	819,00	30,53 €	31,46 € *
4	Bauland	2673/2024	26.09.2024	1.320,00	42,12 €	42,51 € *
5	Bauland	1271/2023	28.04.2023	812,00	129,31 €	132,33 € *
6	Bauland	2736/2023	26.09.2023	906,00	78,37 €	79,87 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Für das als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmete Grundstück in der vorhandenen Größe von 954 m² wird unter Berücksichtigung der Konfiguration, Lage und Topographie der Grundstückswert mit € 80,- pro m² für den Bewertungsstichtag 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 € 10.000,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

Bodenwertermittlung			
Grundstücksfläche	954 m ²		
Bauland "Dorfgebiet"	954 m ²	x 80,00 €/m ²	= € 76.320,00
Bebauungsabschlag	-10 %	x 76.320,00 €	= -€ 7.632,00
Anschlussgebühren: Kanal, Wasser und Strom			€ 10.000,00
Bodenwert			€ 78.688,00

4.4. Neubauwert

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

Die zusätzliche 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 Nettoherstellungskosten im Sachwertverfahren wird von fiktiven Herstellungskosten vergleichbarer in Massivbauweise hergestellter Wohnhäuser ausgegangen. Die kalkulierten Baupreise beziehen sich jeweils auf das Geschoss im vorhandenen Bauausführungszustand, wobei der Keller noch als Rohbau noch als Rohbau ausgeführt ist!

Wohnhaus			
Neubauwertermittlung			
Keller mit Gewölbe in Rohbau!	557 m ³ x	300,00 €/m ³ =	€ 167.100,00
EG Altrakt	540 m ³ x	680,00 €/m ³ =	€ 367.200,00
EG Anbau Wintergarten	82 m ³ x	680,00 €/m ³ =	€ 55.760,00
DG Altrakt größtenteils ausgebaut	466 m ³ x	600,00 €/m ³ =	€ 279.600,00
DG Spitzboden	110 m ³ x	150,00 €/m ³ =	€ 16.500,00
Neubauwert			€ 886.160,00
Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen			
Keller mit Gewölbe in Rohbau!	119 m ² x	1.400,00 €/m ² =	€ 166.600,00
EG Altrakt	119 m ² x	3.100,00 €/m ² =	€ 368.900,00
EG Anbau Wintergarten	25 m ² x	2.200,00 €/m ² =	€ 55.000,00
DG Altrakt ausgebaut	109 m ² x	2.700,00 €/m ² =	€ 294.300,00
Neubauwert nach Nutzflächen	253 m²		€ 884.800,00

Wohnhaus	
Besondere Wertminderungen	
-	
Neubauwert	€ 886.160,00
Abschlag wegen: unfertigem Aufbau, verlorenem Bauaufwand, individueller Konzeption bzw. Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc.	-15 % x 886.160,00 € = -€ 132.924,00
gekürzter Neubauwert	€ 753.236,00

Nebengebäude			
Neubauwertermittlung			
Nebengebäude A (Altbau Osttrakt - samt DG)	253 m ³ x	220,00 €/m ³ =	€ 55.660,00
Nebengebäude B (Verbindungstrakt)	34 m ³ x	220,00 €/m ³ =	€ 7.480,00
Nebengebäude C (Südtrakt - teilweise ausgebaut!)	179 m ³ x	250,00 €/m ³ =	€ 44.750,00
Neubauwert			€ 107.890,00
Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen			
Nebengebäude A (Altbau Osttrakt)	46 m ² x	1.200,00 €/m ² =	€ 55.200,00
Nebengebäude B (Verbindungstrakt)	12 m ² x	600,00 €/m ² =	€ 7.200,00
Nebengebäude C (Südtrakt - teilweise ausgebaut!)	45 m ² x	1.000,00 €/m ² =	€ 45.000,00
Neubauwert nach Nutzflächen	103,00 NF		€ 107.400,00

Nebengebäude	
Besondere Wertminderungen	
- Neubauwert	€ 107.890,00
Abschlag wegen: unfertigem Aufbau, verlorenem Bauaufwand, individueller Konzeption bzw. Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc.	-15 % x 107.890,00 € = -€ 16.183,50
gekürzter Neubauwert	€ 91.706,50

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.

Wohnhaus	
Bauzeitwertermittlung	
- gekürzter Neubauwert	€ 753.236,00
Lebensdauer	120 J
Alter	100 J
Restnutzungsdauer	20 J
Alterswertminderung AWM nach ROSS	76,39 % (bei privat genutzten Objekten)
Alter in Prozent der Lebensdauer	83 %
Zustandsnote	4
Gesamtwertminderung nach Ross	88,81 % x 753.236,00 € = -€ 668.936,34
Bauzeitwert Wohnhaus	€ 84.299,66

Nebengebäude					
Bauzeitwertermittlung					
-	gekürzter Neubauwert				€ 91.706,50
	Lebensdauer i.M.	80	J		
	Alter i.M.	70	J		
	Restnutzungsdauer	10	J		
	Alterswertminderung AWM nach ROSS	82,03	%	(bei privat genutzten Objekten)	
	Alter in Prozent der Lebensdauer	88	%		
	Zustandsnote	4			
	Gesamtwertminderung nach Ross	91,48	%	x 91.706,50 € =	-€ 83.895,69
Bauzeitwert Nebengebäude					€ 7.810,81

4.6. Außenanlagen

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

Außenanlagen					
	geschotterter Vorplatz mit Carport, Einfriedung, Gartengestaltung mit Teichen, Terrasse, Kinder- spielgeräten, Sträuchern etc.				
	Pauschale	3	%	x 92.110,48 € =	€ 2.763,31
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)					€ 2.800,00

4.7. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör wurde nur die am Dach montierte PV-Anlage aufgenommen. Diese ist unter Punkt 3.7. genau beschrieben und bildlich dokumentiert.

Gebäudezubehör					
-	12 Stk. PV Paneele am Wohnhausdach Bj 2020 Zeitwert nur "grob "angenommen, da weder Unter- lagen noch Stromlieferverträge etc. aufliegen!				
	Pauschale				€ 5.000,00
Summe Gebäudezubehör / Zeitwert					€ 5.000,00

4.8. Sachwert

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

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 78.688,00
Wohnhaus	€ 84.299,66
Nebengebäude	€ 7.810,81
Gebäudezubehör	€ 5.000,00
Außenanlagen	€ 2.800,00
Sachwert	€ 178.598,48

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 zu berücksichtigen sind.

Wertmindernd ist gegenständlich insbesondere der vermüllte und verwehrlose Bauzustand der Gebäude und der Außenanlagen. Zudem sind einige sanierungsbedürftige Baugebrechen vorhanden sowie Aufräum- und Komplettierungsarbeiten notwendig, damit das Wohnhaus und die Nebengebäude überhaupt genutzt werden können.

Es fehlen die notwendigen bautechnischen Bewilligungen, Baupläne, ein Energieausweis und eine zeitgemäße Wärmedämmung. Das Carport ist aufgrund der filigranen Bauweise nur bedingt nutzbar und bei hoher Schneelage als einsturzgefährdet einzustufen.

An der Nordwestseite verläuft entsprechend dem Leitungsplan ein Teilabschnitt vom Kanal der Stadtwerke Wolfsberg. Dafür ist kein Leitungsrecht verbüchert. Zudem geht die Stromversorgung der Kelag als Freileitung quer über das Grundstück.

Im Wohnhaus gibt es keine Zentralheizung. Inwieweit die PV-Anlage „funktioniert“, konnte nicht überprüft werden.

Unter Berücksichtigung all dieser weitestgehend wertmindernden Aspekte und des schwierigen Immobilienmarktes für derartige, baufällige und verwaarloste Objekte wird dafür ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von insgesamt rund 30% vom Sachwert geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung			
Sachwert			€ 178.598,48
Marktanpassungsabschlag	-30 %	x 178.598,48 €	= -€ 53.579,54
Verkehrswert			€ 125.018,93
VERKEHRSWERT gerundet			€ 125.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 190**
GB 77210 Hattendorf
mit dem Wohnhaus Stadelweg 1
beträgt samt dem Gebäudezubehör
rund € 125.000,--.

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 13.01.2026

Für die Richtigkeit
der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige