



Baumeister Ing. Karl Liesnig  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Bauwesen und Immobilien

A-9150 Bleiburg, Kumeschgasse 12

Tel.: 0 42 35 / 44 172  
<http://www.liesnig.at>  
Email: [Liesnig.Karl@aon.at](mailto:Liesnig.Karl@aon.at)

UID: ATU25887500  
IBAN: AT37 3954 6000 0199 9366, BIC: RZKTAT2K546

**GZ: 9 E 6/24f**  
**BG Wolfsberg**

# LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

## (Exekutionsverfahren)

Betreibende Partei: **Stadtgemeinde Wolfsberg**  
Rathausplatz 1  
9400 Wolfsberg

vertreten durch: JuS Juri Schuster Thon Zankl Rechtsanwälte GmbH  
Roßmarkt 13  
9400 Wolfsberg

Verpflichtete Partei: **Emanuel BRUNNER**  
Wasserweg 5  
9411 Hattendorf / St. Michael i. Lav.

wegen: € 2.773,42 s.A.

Liegenschaft: **EZ 54 GB 77210 Hattendorf**  
Grundstück 183/1

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus Wasserweg 5 (ehemals Hattendorf 6)  
9411 Hattendorf / St. Michael i. Lav.



## 1. Bewertungsergebnis

<b>Liegenschaft:</b>	Abbruchreifes Wohnhaus Wasserweg 5	
<b>Grundbuch:</b>	EZ 54, GB 77210 Hattendorf	
<b>Grundstück:</b>	183/1	
<b>Grundstücksgröße:</b>	774 m <sup>2</sup>	
<b>Flächenwidmung:</b>	Bauland „Dorfgebiet“, wovon derzeit noch rund 174 m <sup>2</sup> als Aufschließungsgebiet mit Bauverbot ausgewiesen sind, da hier laut dem altem Gefahrenzonenplan des Arlingbaches ein Überschwemmungsbereich als gelbe Zone vorhanden sein soll.	
<b>Objektgröße:</b>	EG	ca. 216 m <sup>2</sup> BGF
	DG	ca. 192 m <sup>2</sup> BGF
	WNF laut Kanalaufmaßblatt 1995 der Gemeinde	ca. 217 m <sup>2</sup> WNF
<b>Liegenschaftsadresse:</b>	Wasserweg 5, 9411 Hattendorf	
<b>Bewertungsstichtag:</b>	<b>06.09.2024</b>	
<b>Gebäudezubehör:</b>	Es ist kein Gebäudezubehör vorhanden.	
<b>Einrichtungen:</b>	Die Einrichtungen wurden nicht bewertet.	
<b>Energieausweis:</b>	Es gibt keinen Energieausweis.	
<b>Nutzung:</b>	Im Südwesttrakt vom abbruchreifen Erdgeschoss „haust“ der Onkel des Verpflichteten Herr Drobesch. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.	
<b>Bauzustand:</b>	Das wahrscheinlich bereits über 100 Jahre alte Gebäude befindet sich in einem abbruchreifen Bauzustand. Nachdem die E-Installationen teilweise unfachmännisch verlegt bzw. beschädigt sind, muss dringend eine Absicherung erfolgen.	

Es besteht nicht nur eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner, sondern es kann daraus auch eine Brandgefährdung resultieren!

Das Haus ist zudem komplett vermüllt, was die Brandlast wesentlich verschärft. Um das Haus sind auf der gesamten Liegenschaft Ablagerungen von altem Abbruchmaterial, Sperrmüll, Bauschutt etc. vorhanden.

Eine Baubewilligung vom Gebäude konnte nicht aufgefunden werden. Ebenso fehlt ein Bauplan.

**Gefahr in Verzug:**

Gemäß § 46 der K-BO wäre nach Ansicht des Bau-SV infolge von akuten Hygiene-, Sicherheits- und Gesundheitsbeeinträchtigungen eine behördliche Nutzungsuntersagung erforderlich!

**Abbruchkosten:**

Die geschätzten Abbruchkosten belaufen sich samt der Müllentsorgung auf **rund € 52.000,-**.

**Bodenwert:**

rund € 60.000,- (samt den erworbenen Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom im Wert von ca. € 10.000,-)

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 54 GB 77210  
Hattendorf beträgt unter Berücksichtigung der Abbruchkosten  
für das desolate Wohnhaus Wasserweg 5  
rund € 6.000,--.**

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 realisierbar ist.

## 1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Bewertungsergebnis .....	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis.....	4
1.2.	Bedingungen .....	6
1.3.	Auftrag .....	6
1.4.	Zweck des Gutachtens .....	6
1.5.	Bewertungsstichtag.....	7
1.6.	Ortsaugenschein .....	7
1.7.	Grundlagen des Gutachtens.....	7
2.	<b>BEFUND</b> .....	<b>8</b>
2.1.	Gutsbestand und Widmung .....	8
2.2.	Eigentumsverhältnisse .....	9
2.3.	Dingliche Lasten .....	10
2.4.	Dingliche Rechte .....	12
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 .....	15
2.9.	Chronik .....	15
2.10.	Teilung und Bebaubarkeit.....	15
3.	<b>OBJEKT</b> .....	<b>16</b>
3.1.	Beschreibung .....	16
3.2.	Raumeinteilung und Ausstattung.....	22
3.3.	Objektdaten.....	23
3.4.	Erhaltungszustand .....	23
3.5.	Bauliche Grundstücksausnutzung .....	24
3.6.	Gebäudezubehör.....	24
3.7.	Außenanlagen.....	24
3.8.	Einrichtung.....	24

<b>4. GUTACHTEN.....</b>	<b>25</b>
4.1 Allgemeines .....	25
4.2. Sachwertverfahren.....	26
4.3. Bodenwert .....	26
4.4. Abbruchkosten.....	28
4.5. Sachwert.....	29
4.6. Verkehrswert der Liegenschaft .....	29

Anlagen:

- I. SV-Bilddokumentation vom 06.09.2024
- II. Grundbuchauszug EZ 54, Abfragedatum 02.09.2024
- III. Mappenplan, FLÄWI , Orthofoto, Ortsplan, Verkehrswegeplan, Gefahrenzonenplan des Arlingbaches als KAGIS-Auszüge
- IV. Email der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 04.09.2024 betreffend die Anschlusswerte für Kanal und Wasser
- V. Kostenschätzung Fa. Gojer vom 13.12.2024 über die Abbruch- und Entsorgungskosten

## **1.2. Bedingungen**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 54, 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 des 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 ausdrücklich vor.*

## **1.3. Auftrag**

Beschluss des Bezirksgerichts Wolfsberg vom 25.07.2024 zur Schätzung der Liegenschaft EZ 54 GB 77210 Hattendorf.

## **1.4. Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für die Durchführung des gegenständlichen Exekutionsverfahrens.

## 1.5. Bewertungsstichtag

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

**06.09.2024**

## 1.6. Ortsaugenschein

Beim Ortsaugenschein am 06.09.2024 waren Herr RA Mag. Herbert Juri für die betreibende Partei und der Onkel des Verpflichteten Herr Drobesh zugegen, der das Haus derzeit bewohnt. Der Verpflichtete selbst war nicht anwesend.

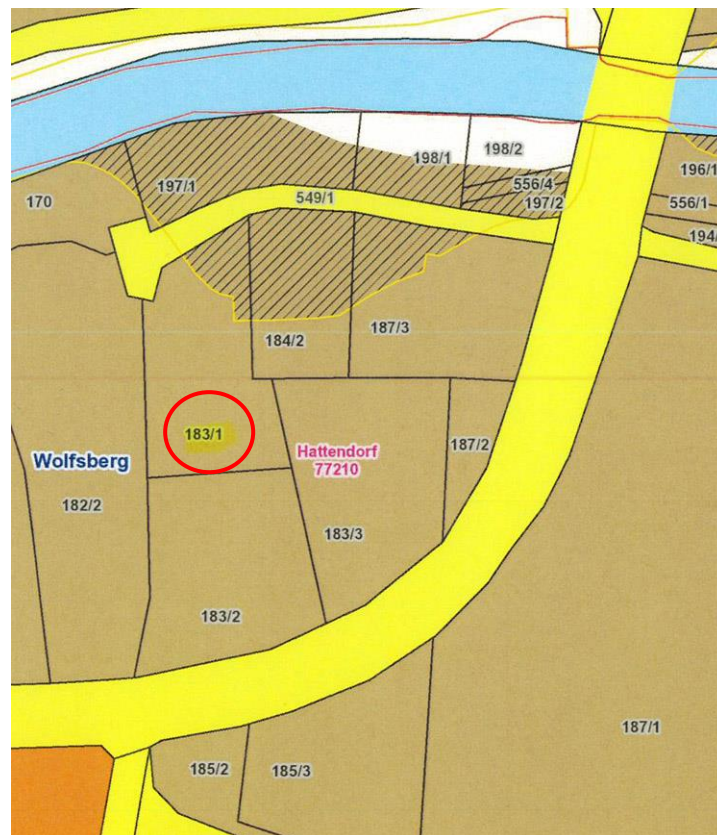
## 1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenscheine (Befundaufnahme) vom 06.09.2024
- Grundbuchauszug EZ 54 vom 02.09.2024
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Wolfsberg und beim BG Wolfsberg
- Mappenplan, FLÄWI , Orthofoto, Ortsplan, Verkehrswegeplan, Gefahrenzonenplan des Arlingbaches als KAGIS-Auszüge
- 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 (29. Auflage 2005)
- SV-Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 2020
- Immobilienpreisspiegel 2024
- Email der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 04.09.2024 betreffend die Anschlusswerte für Kanal und Wasser
- Kostenschätzung Fa. Gojer vom 13.12.2024 über die Abbruch- und Entsorgungskosten
- Angaben der Behördenvertreter

## 2. BEFUND

### 2.1. Gutsbestand und Widmung

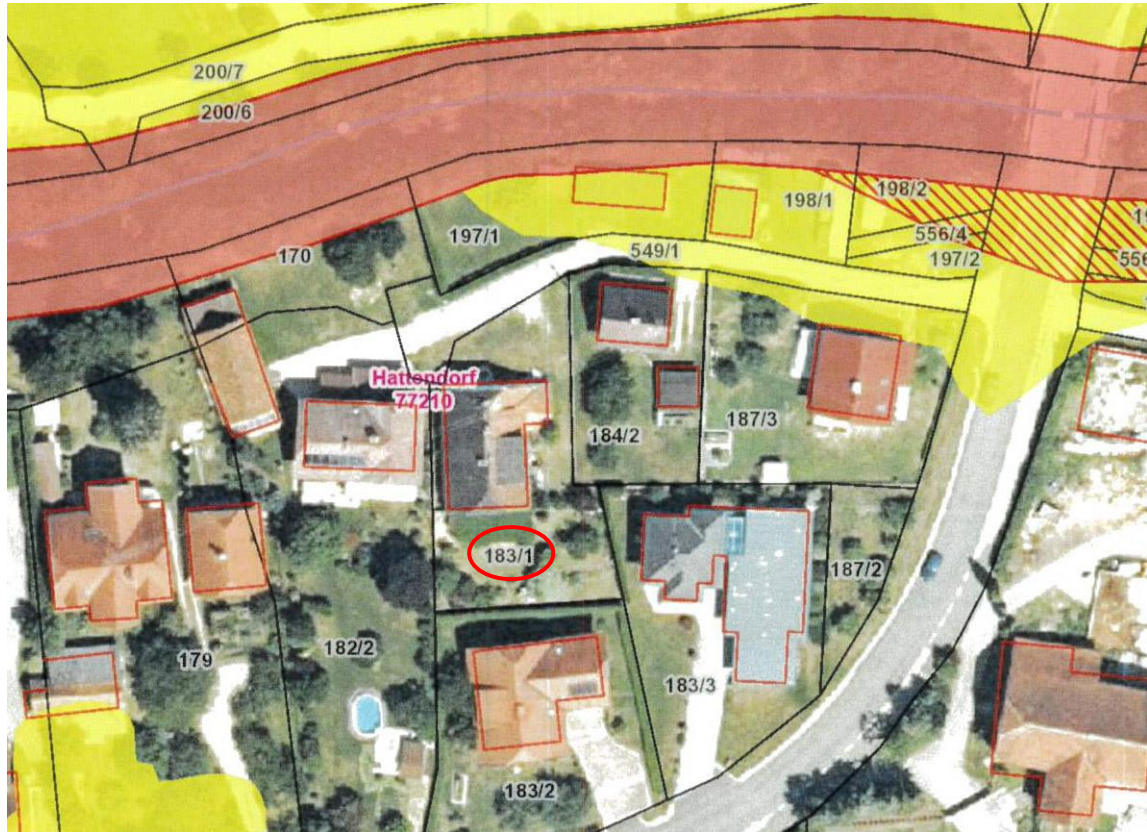
<b>Liegenschaft:</b>	Wohnhaus
<b>Grundbuch:</b>	EZ 54 KG 77210 Hattendorf
<b>Grundstück:</b>	183/1
<b>Grundstücksgröße:</b>	774 m <sup>2</sup>
<b>Widmung:</b>	Bauland „Dorfgebiet“, wovon rund 174 m <sup>2</sup> als Aufschließungsgebiet mit Bauverbot ausgewiesen sind, da hier laut altem Gefahrenzonenplan des Arlingbaches ein Überschwemmungsbereich als gelbe Zone ausgewiesen war.
<b>Grundstücksadresse:</b>	Wasserweg 5 (ehemals Hattendorf 6) 9411 Hattendorf / St. Michael i. Lav.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Laut dem aktuellen Gefahrenzonenplan des Arlingbaches liegt der nordöstliche Teil des Grundstückes nicht mehr in der gelben Zone. Deshalb könnte das verordnete Aufschließungsgebiet vom Gemeinderat aufgehoben werden. Dieser Bereich mit einer Fläche von rund 174 m<sup>2</sup> würde dann auch für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Eine diesbezügliche Abklärung mit den Behörden ist aber noch erforderlich.



Aktueller Auszug aus Gefahrenzonenplan des Arlingbaches mit gelber und roter Zone laut KAGIS

## 2.2. Eigentumsverhältnisse

3 ANTEIL: 1/1

Emanuel Brunner

GEB: 1975-07-13 ADR: Wasserweg 5, St. Michael 9411

a 1236/2006 IM RANG 151/2006 Kaufvertrag 2006-03-17 Eigentumsrecht

b 2922/2017 IM RANG 2644/2017 Eigentumsrecht (9 E 54/15 a)

c 2922/2017 Zusammenziehung der Anteile

d gelöscht

### **2.3. Dingliche Lasten**

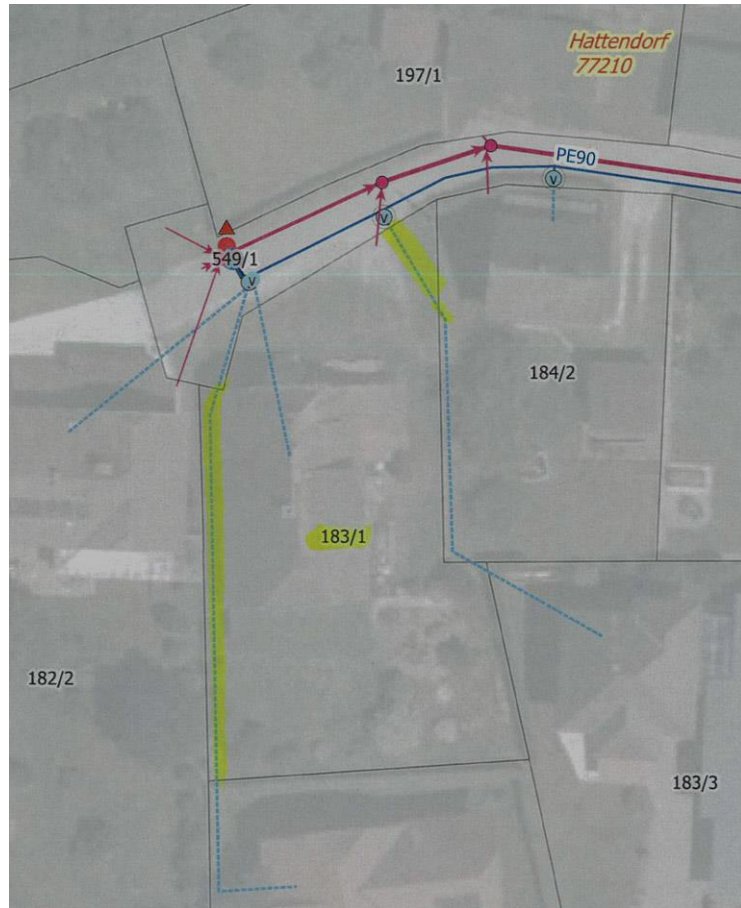
- 1 a 806/2006  
DIENSTBARKEIT  
Errichtung Benützung Erhaltung Wasserleitung Abwasserkanal  
gem Pkt. 8. Kaufvertrag 2006-01-12  
an Gst 183/1  
für Gst 183/3
- 2 a 1236/2006  
DIENSTBARKEIT  
Führung Erhaltung Abwasserkanal und Wasserleitung  
gem Pkt 6. Kaufvertrag 2006-03-17  
an Gst 183/1  
für Gst 183/2

Entsprechend den verbücherten Dienstbarkeiten besteht am gegenständlichen Baugrundstück 183/1 das Leitungsrecht für die Kanal- und Wasserleitung vom südöstlichen Anrainergrundstück 183/3.

Laut Kaufvertrag TZ 1236/06 vom 17.03.2006 Punkt 6 ist entsprechend der beiliegenden Planskizze entlang der Westseite des Grundstückes zwischen Wohnhaus und Grundstücksgrenze die Wasser- und Kanalleitung dargestellt. Die Leitungslänge beträgt jeweils rund 30 m. Das Leitungsrecht bis zum südlichen Anrainergrundstück 183/2 ist unentgeltlich und umfasst die Erhaltung und im Bedarfsfall auch die Erneuerung des vorhandenen Abwasserkanals sowie der Wasserleitung.

Anzumerken ist, dass der Kanalanschluss vom Haus Hattendorferstraße 8, Grundstück 183/2, laut Leitungsplan der Stadtwerke nunmehr nach Süden zur Landesstraße erfolgt. Somit wäre die Dienstbarkeit für den Abwasserkanal obsolet. Eine endgültige Überprüfung dazu konnte aber nicht vorgenommen werden. Dies umfasst auch die Kanalführung für das Grundstück 183/3 am Nordosteck unseres Areals.

Über das Grundstück verläuft zudem eine Kelag-Freistromleitung mit einem Dachständer auch auf unserem Gebäude. Dafür ist kein Servitut verbüchert. An der Nordostecke des Areals steht zudem noch ein Freileitungsmast der Telekom mit entsprechenden Kabelzuleitungen zu den Gebäuden.



Markierte Wasserleitungsservitute von den Nachbarparzellen 183/2 und 183/3



Telefon-Freileitungsmast an der Nordostecke des Grundstücks 183/1



Kelag Stromleitung mit Dachständer am Hausfirst

#### **2.4. Dingliche Rechte**

Keine verbüchert.

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

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im alten Ortskern von Hattendorf und liegt südlich vom Golfplatz. Die Zufahrt erfolgt über den schmalen Wasserweg, der asphaltiert und von der Stadtgemeinde Wolfsberg als Verbindungsweg kategorisiert ist. Diese ca. 55 m lange Sackgasse ist asphaltiert und mündet in die Hattendorfer Gemeindestraße.

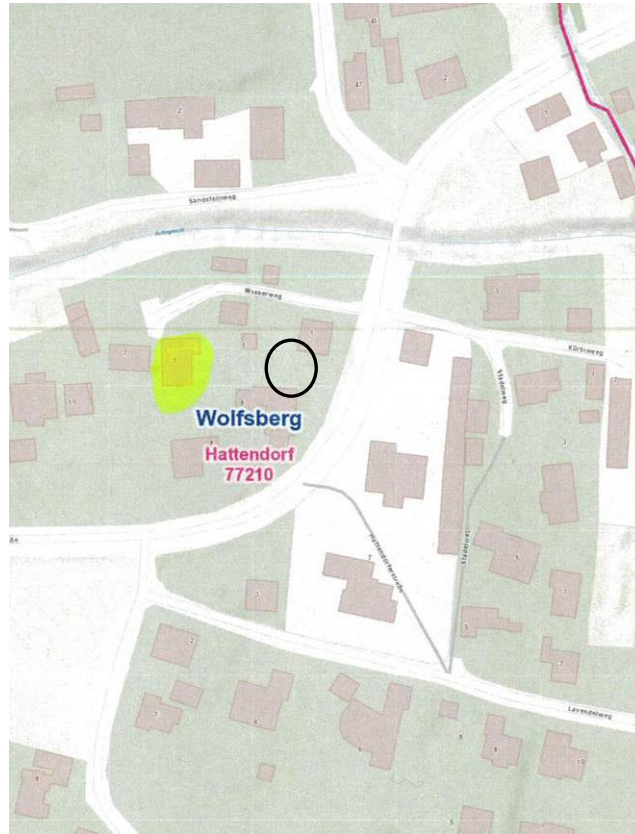
Der Zufahrtsbereich zu unserem Areal ist nicht befestigt und lediglich als Wiese nördlich des Wohnhauses befahrbar. Entlang der Nordseite unserer Wohnsiedlung verläuft der Arlingbach. Nördlich davon befindet sich der Golfplatz mit den Betriebsgebäuden und der Zufahrt.

An der Westseite unseres Wohnhauses ist relativ nahe das Nachbargebäude situiert, wobei der Grenzabstand hier nur ca. 1,75 m beträgt. Auch südlich und östlich unserer Liegenschaft sind jeweils Liegenschaften mit kleineren Wohnhäusern angrenzend.



Orthofoto

Das Baugrundstück Nr. 183/1 ist eben und auch vermessen, befindet sich jedoch nicht im Grenzkataster. Die Seehöhe des Grundstücks beträgt rund 500 m. Die Entfernung nach St. Margarethen i. Lav. beträgt ca. 1,8 km. Im Bereich der Autobahnauffahrt Wolfsberg Nord ist in rund 3 km auch die Anbindung auf die L 137 und auf die B 70 gegeben. Bis ins Stadtzentrum Wolfsberg beträgt die Distanz ca. 4 km, bis zum Ortszentrum St. Michael an der Westseite von Hattendorf sind es rund 1,5 km. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wolfsberg Stadt rund 3 km entfernt.



Ortsplan

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

Hattendorf gehört politisch zur Stadtgemeinde Wolfsberg. In St. Michael befindet sich der nächstgelegene Kindergarten und die Volksschule sowie entsprechende Infrastruktureinrichtungen. Alle übrigen öffentlichen Stellen sind in der Bezirkshauptstadt Wolfsberg vorhanden.

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

Die Liegenschaft ist an die Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlage der Stadtwerke Wolfsberg angeschlossen. Ein Stromanschluss ist mittels Freileitung und Dachständer von der Kelag her gegeben. Insgesamt wurden laut Kanalaufmaßblatt der Stadtgemeinde Wolfsberg seinerzeit rund 2,17 KBE bzw. WBE erworben.

## **2.8. Nutzung der Liegenschaft**

Der Südwesttrakt des Erdgeschosses vom Wohnhaus wird durch den Onkel von Herrn Emanuel Brunner „bewohnt“. Die restlichen Räume im Erd- und Dachgeschoss sind aufgrund des desolaten Zustandes und der Vermüllung nicht mehr nutzbar.

## **2.9. Chronik**

Das Gebäude wurde bereits vor rund 100 Jahren errichtet und erst mit Kaufvertrag vom 17.03.2006 durch Herrn Emanuel Brunner von Herrn Walter Wischer erworben. Der Kaufpreis betrug damals € 53.500,-. Der Hälfteanteil dieser Liegenschaft ist in weiterer Folge vom Verpflichteten im Versteigerungsverfahren GZ 9 E 54/12a im Jahre 2017 erworben worden.

## **2.10. Teilung und Bebaubarkeit**

Infolge der vorhandenen Bebauung ist momentan keine Grundstücksteilung möglich. Diese wäre erst nach Abbruch des Gebäudes denkbar, wobei in einem solchen Fall jedenfalls auf die Zufahrt und die Grundstücksgröße Rücksicht zu nehmen sein wird. Eine Arrondierung mit Nachbargrundstücken wäre dafür die einfachste Lösung.

Der nordöstliche Grundstücksbereich, welcher im Gefahrenzonenplan des Arlingbaches als gelbe Zone ausgewiesen ist, kann derzeit nicht bebaut werden, da diese Fläche mit einem Aufschließungsgebiet (=Bauverbot) versehen ist! Dieser Grundstücksstreifen weist eine Fläche von rund 174 m<sup>2</sup> auf.

# 3. OBJEKT

## 3.1. Beschreibung

Das ursprünglich als Mehrfamilienwohnhaus genutzte Gebäude weist die Außenabmessungen von ca. 17,3 m x 11,10 m auf. Das zweigeschossige Objekt ist mit einem Krüppelwalmdach versehen. An der Nordostecke des Gebäudes ist im Erdgeschoss ein kleiner Anbau ohne Dachstuhl mit den Abmessungen von ca. 6,0 x 3,5 m vorhanden. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller war aber versperrt bzw. verstellt und für den Sachverständigen nicht zugänglich.

Das abbruchreife Objekt ist wahrscheinlich bereits über 100 Jahre alt und befindet sich in einem desolaten Bauzustand. Aufgrund der vorhandenen Baugebrechen, der Bauschäden und des Alters ist eine Sanierung des Gebäudes weder bautechnisch noch wirtschaftlich vertretbar. Zudem ist die haustechnische Installation stark beschädigt und stellt auch hinsichtlich der Bedienung eine Gefährdung für die Bewohner dar.

Beim östlichen Gebäudeanbau wurde das Dach entfernt und dadurch ist infolge der freien Bewitterung bereits eine Beschädigung des Grundmauerwerks eingetreten. Die Ziegeleindeckung an der Ostseite vom Dach wurde abgetragen, wodurch großflächig in die Dachkonstruktion Regenwasser eindringen konnte und dadurch maßgebliche Bauteile vom Haus beschädigt worden sind.

Das gesamte Bauwerk stellt somit bautechnisch einen Totalschaden dar und ist somit abbruchreif! Eine Sanierung ist infolge des Alters und des desolaten Bauzustandes nach Ansicht des Bau-SV wirtschaftlich nicht mehr vertretbar.





Dachfläche Westseite mit Traufenausbildung und schwerwiegenden Mauerwerksrissen



Südseitige Giebelwand mit Mauerwerksrissen und Beschädigungen des Ortgangs



Abgebrochene Dachkonstruktion vom Zubau mit beschädigter Notdachabdeckung vom Haupthaus



Dachgaube mit bereits abbrechender Untersicht



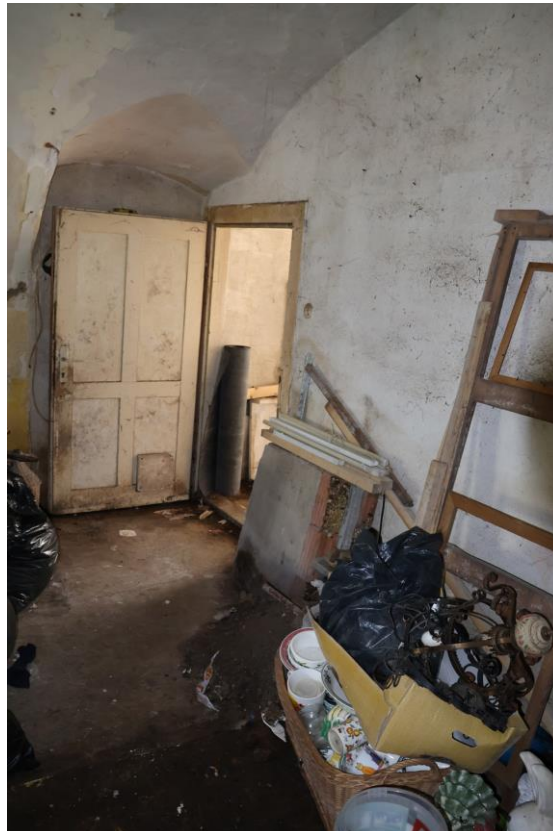
Durchnässte und verschimmelte Dachuntersicht im Dachgeschoss



Provisorisch angebrachter Subverteiler im Dachgeschoss



E-Verteiler im Erdgeschoss



Durchnässte und beschädigte Boden- und Wandschalenkonstruktion im Erdgeschoss



Durchnässte und verschimmelte Gewölbekonstruktion im Badezimmer



WC mit eklatanten Hygienemängeln



Außenwandbeschädigungen Ostfassade mit Anbautrakt

### **3.2. Raumeinteilung und Ausstattung**

Die Raumeinteilung und Ausstattung des abbruchreifen Gebäudes ergibt sich lediglich aus der SV-Bilddokumentation. Es liegen keine Baupläne und auch keine Bewilligung für das Wohnhaus auf! Lediglich auf dem Kanalaufmaßblatt der Stadtgemeinde, datiert mit 1995, ist die Größe der einzelnen Räume angegeben.

Zwar wird derzeit ein Teil vom Erdgeschoss noch vom Onkel des Verpflichteten genutzt, dies ist aber aufgrund des desolaten Zustands und der beschriebenen Baugebrechen sowohl hygienisch als auch sicherheitstechnisch sehr bedenklich. Es besteht nach Ansicht des Bau-SV Gefahr in Verzug, weshalb eine weitere Nutzung behördlich zu untersagen wäre!

### 3.3. Objektdaten

#### Nutzfläche Wohnhaus

KG	nicht zugänglich!
EG	ca. 120 m <sup>2</sup> NF
DG	ca. 150 m <sup>2</sup> NF

Die **Wohnnutzfläche (WNF)** laut Kanalaufmaßblatt der Stadtgemeinde Wolfsberg wurde im Jahre 1995 mit insgesamt **217 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Aufgrund des desolaten Zustandes, insbesondere im Dachgeschoss ist dieses aber schon längst nicht mehr nutzbar. Nunmehr ist auch das Erdgeschoss nach Ansicht des Bau-SV für eine Bewohnung nicht mehr geeignet.

#### Bruttogeschossfläche

EG	ca. 216 m <sup>2</sup>
DG	ca. 192 m <sup>2</sup>

#### Umbauter Raum

EG	ca. 650 m <sup>3</sup>
DG	ca. 480 m <sup>3</sup>
Flugdächer und Anbauten	ca. 150 m <sup>3</sup>

#### **GEBÄUDEALTER**

Restnutzungsdauer

**über 100 Jahre**

bereits abgelaufen, daher abbruchreif!

### 3.4. Erhaltungszustand

Entsprechend dem Nutzungsdauerkatalog ist die gewöhnliche Nutzungsdauer eines Wohnhauses mit 80 Jahren festgelegt. Gegenständlich ist das Gebäude bereits über 100 Jahre alt und befindet sich in einem sehr desolaten Bauzustand. Eine Sanierung ist daher weder technisch noch wirtschaftlich vertretbar.

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände wird daher das Gebäude als abbruchreif mit der Zustandsnote **5,0** nach ROSS bewertet.

Zustandsnoten nach ROSS:

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

### **3.5. Bauliche Grundstücksausnutzung**

Grundstücksfläche insgesamt 774 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche EG + DG: 216 m<sup>2</sup> + 192 m<sup>2</sup> = 408 m<sup>2</sup> BGF gesamt

Geschossflächenzahl GFZ : 408 m<sup>2</sup> : 774 m<sup>2</sup> ≈ 0,53

Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Wolfsberg ist für Bauland „Dorfgebiet“ gewidmete Grundstücke bei offener Bauweise nur eine GFZ von max. 0,5 erlaubt. Folglich wäre durch den Bestand bereits eine Überschreitung der GFZ gegeben!.

### **3.6. Gebäudezubehör**

Es wurde kein Gebäudezubehör festgestellt.

### **3.7. Außenanlagen**

Es wurden keine wertbeeinflussenden Außenanlagen festgestellt.

### **3.8. Einrichtung**

Das Gebäude ist mit Sperrmüll und Abfall vollgeräumt und vermüllt. Im Zuge des Abbruchs werden diese vorher gänzlich zu entsorgen sein.



# 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 Wohnhaus wie das gegenständliche wird in der bestehenden Art, aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nicht für Vermietungszwecke errichtet, weshalb das Ertragswertverfahren auch nicht anzuwenden ist und einen verfälschten Wert ergeben würde.

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

Gegenständlich ist das Sachwertverfahren zur Bewertung heranzuziehen. Dabei wird der Bodenwert mit den Grundstückspreisen nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt und die Baufreimachung mit den geschätzten Abbruch- und Entsorgungskosten vom Bodenwert abgezogen.

## 4.2. Sachwertverfahren

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert etwaig vorhandener baulicher Anlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge vom SV 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 wie z.B. die Baufreimachung, sind die Kosten dafür zu berücksichtigen.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich normalerweise 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.

Die außerordentlich vorhandene Wertminderung infolge des desolaten Bauzustandes vom Wohnhaus wird insofern berücksichtigt, als die Abbruchkosten vom Bodenwert in Abzug gebracht werden.

## 4.3. Bodenwert

Vom SV sind über die Verkaufspreissammlung der IMMOmapping im Bereich von Hattendorf, St. Margarethen und St. Jakob nachstehende Baugrundstücksverkäufe erhoben worden.

### 1) TZ 565/2022

GB: 77210

Grundstück: 135/5

Grst.-Größe: 1303 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 53,72 / m<sup>2</sup>

Verkäufer: Annemarie Schwaiger

Käufer: Kerstin Hartl

KV-Datum: 18.01.2022

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Magnolienweg 2 in Hattendorf (südlich unserer Liegenschaft, ca.200 m Luftlinie)

## **2) TZ 2736/2023**

GB: 77242

Grundstück: 196/4

Grst.-Größe: 906 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: **€ 78,36 / m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Gertraud Nischelwitzer

Käufer: Dipl.-Ing. Dominik Sattler

KV-Datum: 26.09.2023

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: St. Jakober Str. 45, ca. 2 km vor Wolfsberg, östlich unserer Liegenschaft

## **3) TZ 327/2023**

GB: 77242

Grundstück: 150/17

Grst.-Größe: 2151 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: **€ 24,63 m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Christian Prinz

Käufer: Martina Libiseller BSc, DI Dr. Gunnar Libiseller

KV-Datum: 19.12.2022

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Prinzenweg 3, St.Jakob (direkt unter der Verbund Strom-Hochspannungsleitung!)

## **4) TZ 2056/2024**

GB: 77245

Grundstück: 4087/19

Grst.-Größe: 800 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: **€ 61,25 / m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Mag. (FH) Christian Schatz

Käufer: Michael Schatz

KV-Datum: 14.08.2024

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Schmelzofenstraße 30, St. Margarethen, ca. 1,5 km nördlich unserer Liegenschaft

## **5) TZ 1259/2023**

GB: 77245

Grundstück: 459/25

Grst.-Größe: 1018 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: **€ 125,00 / m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Dkfm. Kurt Ruthofer

Käufer: Dr. Barbara Simon-Ansari

KV-Datum: 03.05.2023

Widmung: Bauland „Wohngebiet“

Lage: Hochofenweg 34, St. Margarethen, ca. 1,5 km nördlich unserer Liegenschaft

Aus den Verkäufen ist abzuleiten, dass sich der Grundstückspreis mit der vorhandenen Widmung Bauland „Dorfgebiet“ gegenständlich im Mittel auf rund € 60,- bis € 70,- /m<sup>2</sup> beläuft.

Unter Zugrundelegung, der Lage, Konfiguration und Topografie wird für unser als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmetes Areal ein Grundstückswert von € 65,- pro m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom sind darin noch nicht berücksichtigt und werden aufgrund der erworbenen Anschlussgebühren mit insgesamt € 10.000,- zum Bodenwert hinzugerechnet.

Nachdem das Gebäude als abbruchreif zu qualifizieren ist, erübrigt sich der Bebauungsabschlag, welcher üblicherweise bei bebauten Grundstücken durch etwaig vorhandene Bebauungseinschränkungen etc. geltend zu machen wäre.

<b>Bodenwertermittlung</b>			
Grundstücksgröße	774 m <sup>2</sup>		
Bauland "Dorfgebiet"	774 m <sup>2</sup> x	65,00 €/m <sup>2</sup> =	<b>€ 50.310,00</b>
Bebauungsabschlag nein, da Abbruch!	0 % x	50.310,00 € =	<b>€ 0,00</b>
Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom			<b>€ 10.000,00</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>€ 60.310,00</b>

#### 4.4. Abbruchkosten

Die Abbruchkosten werden vom Sachverständigen aufgrund der vorhandenen Kubaturen angeschätzt und kostenmäßig nur grob kalkuliert. Der Abbruch des nicht zugänglichen Kellers ist - soweit einschätzbar - in den EG- und DG- Preisen eingerechnet.

<b>Abbruchkosten Wohnhaus</b>			
<b>Kostenkalkulation</b>			
EG	650 m <sup>3</sup> x	35,00 €/m <sup>3</sup> =	<b>€ 22.750,00</b>
DG	480 m <sup>3</sup> x	30,00 €/m <sup>3</sup> =	<b>€ 14.400,00</b>
Flugdächer, Anbauten, Außenanlagen etc.	150 m <sup>3</sup> x	30,00 €/m <sup>3</sup> =	<b>€ 4.500,00</b>
Neben- und Entrümpelungskosten	Pauschal		<b>€ 10.000,00</b>
<b>Abbruchkosten</b>			<b>€ 51.650,00</b>

#### 4.5. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert abzüglich den Entsorgungs- und Abbruchkosten ergibt den Sachwert.

<b>Sachwertermittlung</b>	
Bodenwert	€ 60.310,00
Abbruchkosten	€ 51.650,00
<b>Sachwert</b>	<b>€ 8.660,00</b>

#### 4.6. 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.

Nachteilig wirken sich gegenständlich die verbücherten Leitungsrechte für die Kanal- und Wasserleitungen am Grundstück aus. Zudem gibt es noch Freileitungen der Kelag und der Telekom samt einem Verteilermasten am Areal.

Neben den Abbruchkosten ist zudem eine vorherige Entrümpelung des vermüllten Gebäudes und des Grundstücks notwendig. An der Nordostecke des Areals ist nach wie vor eine Fläche von rund 174 m<sup>2</sup> infolge des alten Überschwemmungsgebietes als Aufschließungsgebiet mit Bauverbot belegt.

Erfahrungsgemäß sind Grundstücke mit abbruchreifen Objekten am Immobilienmarkt nur schwer veräußerbar, weshalb unter Berücksichtigung all der angeführten wertmindernden Aspekte dafür insgesamt noch ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 30% vom Sachwert der Liegenschaft in Abzug gebracht wird.

<b>Verkehrswertermittlung Liegenschaft EZ 54</b>			
Sachwert			<b>€ 8.660,00</b>
Marktanpassung	-30 % x 8.660,00	€ =	<b>-€ 2.598,00</b>
<b>Verkehrswert</b>			<b>€ 6.062,00</b>
<b>VERKEHRSWERT EZ 54 gerundet</b>			<b>€ 6.000,00</b>

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 54 GB 77210 Hattendorf** beträgt unter Berücksichtigung der Abbruchkosten für das desolate Wohnhaus Wasserweg 5  
**rund € 6.000,--.**

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 realisierbar ist.

Bleiburg, am 13.12.2024

Für die Richtigkeit  
 der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige