



**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: 10 C 17/23x**  
**BG Völkermarkt**

# GUTACHTEN GRUNDSTÜCKSTEILUNG

## (Rechtssache)

**Klagende Partei:** **Claudia DOBLER**  
Denningerstraße 148  
81927 München / Deutschland

**vertreten durch:** Rechtsanwalt Mag. Patrick Maydell, LL.M.  
Neustiftgasse 17/1/9  
1070 Wien

**Beklagte Partei:** **Harald GRÄVEN**  
Josefstraße 29  
47608 Geldern / Deutschland

**vertreten durch:** Tazol und Schiestl Rechtsanwälte GbR  
Hauptplatz 24  
9100 Völkermarkt

**wegen:** Realteilung

**Liegenschaft:** **EZ 73 GB 76330 Ruden**  
Grundstück **573/1**

**Liegenschaftsadresse:** Untermitteldorf, 9113 Ruden



**1.1. Inhaltsverzeichnis**

1.1.	Inhaltsverzeichnis.....	2
1.1.	Auftrag .....	3
1.2.	Zweck des Gutachtens.....	3
1.3.	Befundaufnahme .....	4
1.4.	Besondere Bedingungen.....	4
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
<b>2.</b>	<b>BEFUND.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Gutsbestand und Widmung .....	6
2.2.	Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3.	Dingliche Lasten .....	7
2.4.	Dingliche Rechte .....	9
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 .....	13
2.9.	Chronik .....	13
2.10.	Teilung und Bebaubarkeit.....	14
<b>3.</b>	<b>BAUGRUNDSTÜCK .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Beschreibung .....	15
<b>4.</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>18</b>
4.1.	Allgemeines .....	18
4.2.	Vergleichswertverfahren .....	19
4.3.	Bodenwert.....	19
4.4.	Teilungsvorschlag.....	21
4.5.	Grundstücksbewertung .....	22
4.6.	Anteilsverschiebung aus der Realteilung .....	23
4.7.	Gutachtlicher Schluss .....	24

**Anlagen:**

- SV-Bilddokumentation vom 20.01.2025
- GB-Auszug EZ 73, Abfragedatum 17.08.2023 (ON 2,1)
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto laut Grenzkataster, FLÄWI, Wasserleitungsplan, Oberflächen-Abflussplan, Höhenpläne und Ortsplan
- Kanalleitungsplan der Gemeinde Ruden
- Leitungsplan der Kelag-Netz
- Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Ruden als Straßenbehörde vom 12.05.2023
- Lageplan als Auszug vom Wohnhausprojekt Arch. DI Werkl datiert mit 11.05.2023
- Kaufvertrag TZ 1171/1995 vom 16.06.1994
- Vermessungsurkunde DI Günter Greßl GZ 3101/94 vom 25.07.1994
- Auszüge aus WK-Immobilienpreisspiegel für Grundstücksverkäufe im Bezirk Völkermarkt

**1.1. Auftrag**

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Völkermarkt vom 16.11.2024 erging an den Sachverständigen das Ersuchen in der gegenständlichen Rechtssache Befund und Gutachten über die Möglichkeit bzw. die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit der Realteilung der Liegenschaft EZ 73 GB 76330 Ruden mit dem Baugrundstück 573/1 gemäß den anteiligen Besitzverhältnissen zu erstatten.

**1.2. Zweck des Gutachtens**

Auftragsgemäß hat der Sachverständige nachstehende Fragen zu beantworten:

1) *Ob die Möglichkeit bzw. wirtschaftliche Sinnhaftigkeit z.B. durch die betreffend die jeweilige Herstellbarkeit der Infrastruktur (Zufahrt, Wasser, Strom, Kanal etc.) im Bebauungsfalle) der Realteilung (Naturalteilung) der Liegenschaft EZ 73 GB 76330 Ruden mit dem Grundstück 573/1 in eben (entsprechend den Miteigentumsanteilen) zwei Teile mit einmal 8/10 und einmal 2/10 (gegebenenfalls wenn anders nicht möglich / zweckmäßig) die 2/10 (weil von der Klägerin so als Variante in den Raum gestellt) nicht mit 479,4 m<sup>2</sup> sondern 500 m<sup>2</sup>) besteht?*

2) *Ausarbeitung eines Teilungsvorschlages mit Mindestgröße bei Bebauung von 500 m<sup>2</sup> und Planskizze für die Realteilung sowie Bewertung der beiden Grundstücksparzellen*

### **1.3. Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme fand am 20.01.2025 gemeinsam mit der Klägerin Frau Claudia Dobler und deren Rechtsanwalt Herrn Mag. Patrick Maydell statt.

Von der klagenden Partei war nur Herr Rechtsanwalt Mag. Gottfried Tazol anwesend, der Beklagte selbst war nicht zugegen.

### **1.4. Besondere Bedingungen**

Bei der Befundaufnahme wurde mit den Parteienvertretern vereinbart, dass einerseits der Kaufvertrag vom Parkstreifen aus dem Jahre 1994 und andererseits der Teilungsplan vom Vermessungsamt für die Grunddienstbarkeit TZ 1171/1995 verbüchert unter A2-LNr 4 ausgehoben und dem Gutachten angeschlossen wird.

Hinsichtlich der Servitutzufahrt über das Grundstück 573/2 wurde das Schreiben des Bürgermeisters vom 12.05.2023 vorgelegt, in dem die Errichtung ausschließlich am nordöstlichen Parkstreifen des gemeindeeigenen Grundstücks ab dem bestehenden Hydranten mit einer maximalen Breite von 5 m in Richtung Westen erlaubt wird (= Zufahrtsservitut).

#### **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.

## **1.5. Grundlagen des Gutachtens**

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 20.01.2025
- GB-Auszug EZ 73, Abfragedatum 17.08.2023 (ON 2,1)
- Erhebungen bei der Gemeinde Ruden und beim BG Völkermarkt
- 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)
- Immobilienbewertung Österreich Bienert-Funk, 4. aktualisierte Auflage 2022,  
herausgegeben von der ÖIV Immobilien Akademie, 1070 Wien
- Immobilienpreisspiegel 2022 und 2024 der WKO für Grundstücke im Bezirk  
Völkermarkt
- SV-Bilddokumentation vom 09.01.2024
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto laut Grenzkataster, FLÄWI, Wasserleitungsplan,  
Oberflächen-Abflussplan, Höhenpläne und Ortsplan
- Kanalleitungsplan der Gemeinde Ruden
- Leitungsplan der Kelag-Netz
- Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Ruden als Straßenbehörde  
vom 12.05.2023
- Lageplan als Auszug vom Wohnhausprojekt Arch. DI Werkl datiert mit  
11.05.2023
- Kaufvertrag TZ 1171/1995 vom 16.06.1994
- Vermessungsurkunde DI Günter Greßl GZ 3101/94 vom 25.07.1994
- Angaben der Parteien und der Behördenvertreter

## 2. BEFUND

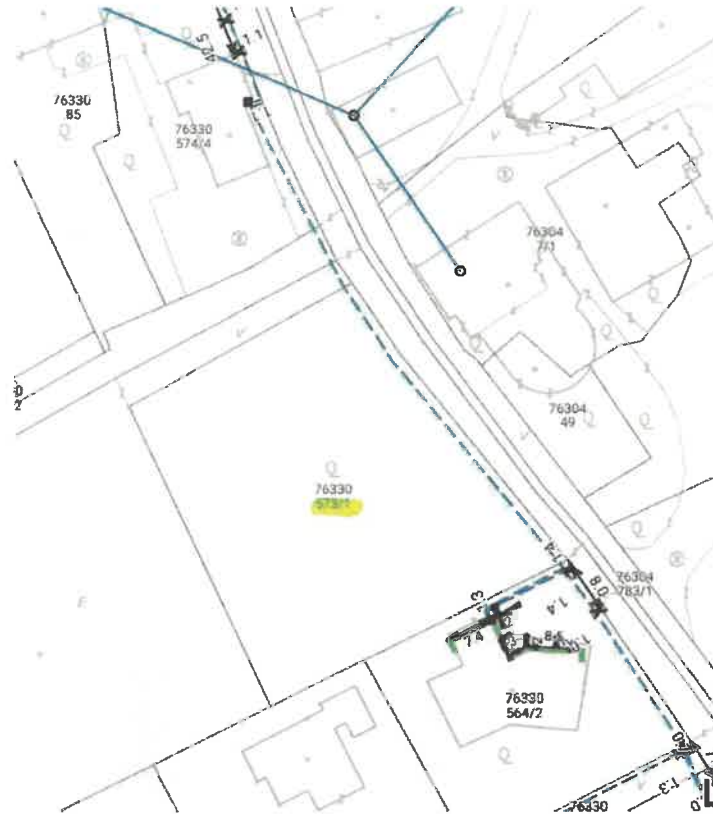
### 2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

<b>Liegenschaft:</b>	Baugrundstück
<b>Grundbuch:</b>	EZ 73 KG 76330 Ruden
<b>Grundstück:</b>	<b>573/1</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	2.397 m <sup>2</sup>
<b>Flächenwidmung:</b>	Bauland „Dorfgebiet“
<b>Gefahrenzonenplan:</b>	Das gegenständliche Areal befindet sich nicht im Gefahrenzonenplan des Goldbaches. Gemäß dem KAGIS-Oberflächenabflussplan wird eine „Fläche“ des südwestlichen Grundstücksecks durch den Abfluss von Oberflächenwasser „beeinträchtigt“.
<b>Seehöhe:</b>	469 - 467 m ü. A.
<b>Grundstücksadresse:</b>	Untermitteldorf, 9113 Ruden





Kärnten Netz Stromleitungsplan (Stromleitung blau strichliert)



Goldbach mit parallel am Baugrundstück 573/1 verlaufendem Kelag-Erdkabel

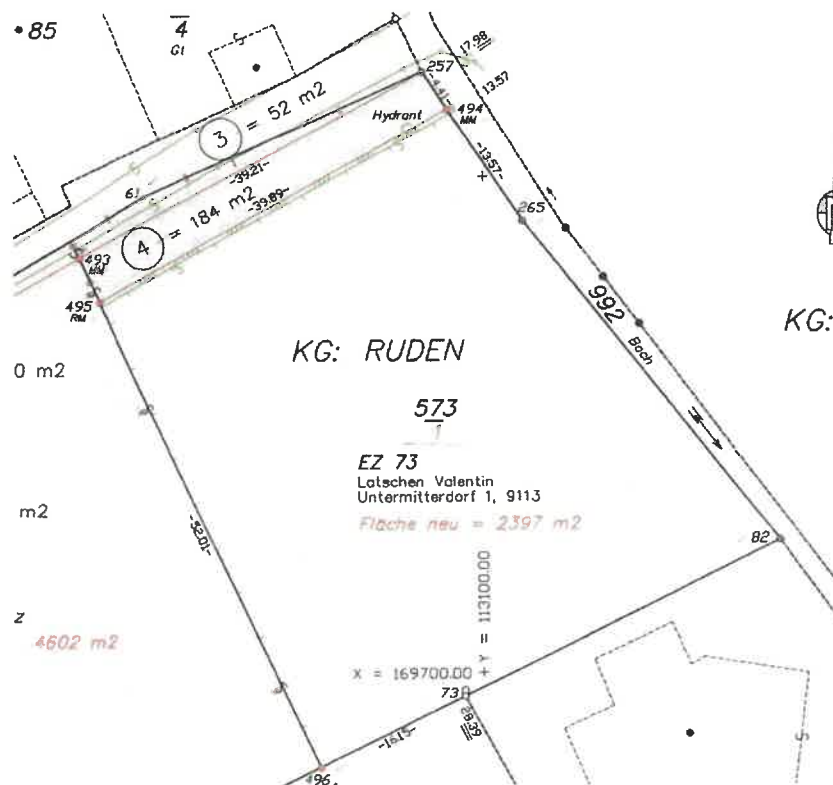
## 2.4. Dingliche Rechte

4 a 1171/1995 Grunddienstbarkeit

Gehen Fahren an Gst 573/2

für Gst 573/1

Gemäß Kaufvertrag vom 16.06.1994 TZ 1171/1995 ist unter Punkt V. das Geh- und Fahrrecht über das im Teilungsplan mit Trenngrundstück (4) über den mit Trenngrundstück (4) bezeichneten Grundstücksteil eingeräumt.



Teilungsplan vom 24.07.1994 mit dem Trenngrundstück (4)

Der Bürgermeister der Gemeinde Ruden hat mit Schreiben vom 12.05.2023 Zahl 131-9/6-2023, welches dem SV bei der Befundaufnahme übergeben wurde, erklärt:

*„Seitens der Gemeinde kann die Errichtung einer Zufahrt zum Grundstück 573/1, KG Ruden, ausschließlich am nordöstlichen Teil des gemeindeeigenen Grundstücks 573/2, KG Ruden, ab dem bestehenden Hydranten mit einer maximalen Breite von 5 m in Richtung Westen bewilligt werden.“*



Markierte Servitutzzufahrt laut Vorgabe der Gemeinde mit derzeit noch vorhandener Anschlagtafel, welche noch zu versetzen wäre!

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

Das Baugrundstück 573/1 befindet sich in Ortsmitte von Untermittlerdorf direkt an der Straßenkreuzung zwischen dem Rüsthaus und dem Sportplatz. Die Zufahrt hat über einen Servitutsstreifen von der Nordostecke über das Parkplatzgrundstück 573/2 der Gemeinde Ruden zu erfolgen. Entlang der Ostseite verläuft das Bachbett vom Goldbach und parallel dazu die Gemeindestraße zur B 80, wobei die Einbindung nach rund 600 m gegeben ist. Über die nördliche Gemeindestraße gelangt man Richtung Westen nach St. Nikolai und Richtung Osten nach St. Radegund und Eis. Die nächste Autobahnauffahrt auf die A2 besteht in Griffen nach rund 13 km. Die Entfernung nach Ruden beträgt in etwa 7 km. Die nächste ÖBB-Haltestelle befindet sich in Wiederndorf in einer Entfernung von rund 8 km. Die Bezirkshauptstadt Völkermarkt ist in etwa 18 km entfernt.

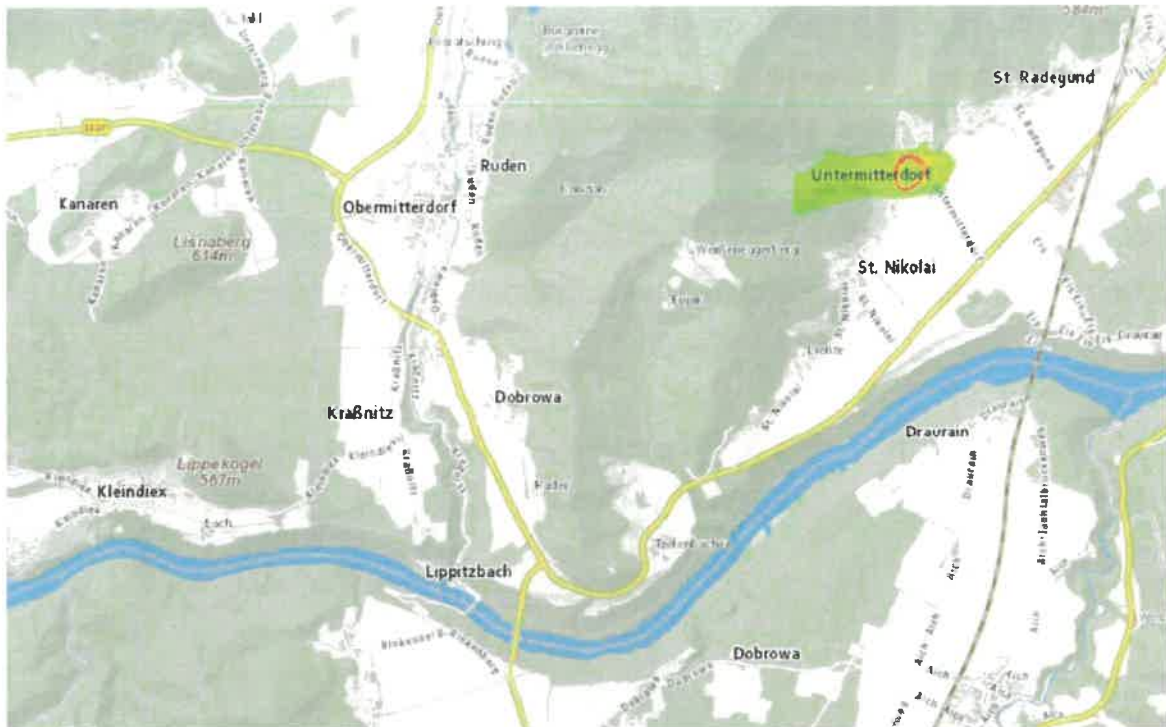
Das rechteckige Grundstück ist eben, jedoch liegt es etwa 2 m unter dem Niveau der nördlichen Gemeindestraße und zudem hängt das Gelände in etwa um 2 m Richtung Südwesteck des Areals.

Im südlichen Bereich grenzen zwei Wohnhäuser an, entlang der Westseite befindet sich der Fußballplatz der Gemeinde. Im nördlich angrenzenden asphaltierten Parkstreifen sind neben den Wasserleitungen auch die Kanalleitungen und die Pumpschächte der Abwasseranlage eingebaut.

An der Ostseite liegt neben der Gemeindestraße das Areal vom ehemaligen Gasthaus Pfau, welches schon seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird.



KAGIS Orthofoto mit dem Baugrundstück



Auszug aus Ortsplan

## 2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

In Untermitterdorf gibt es nur mehr das Rüsthaus und die Sportanlage der Gemeinde. Alle übrigen öffentlichen Stellen wie Kindergarten und Volksschule sowie das Gemeindeamt befinden sich in Ruden. Die Bezirkshauptmannschaft, das Bezirksgericht, das Arbeitsamt etc. sind in der Bezirkshauptstadt Völkermarkt untergebracht. Die nächste Einkaufsmöglichkeit mit einem Adeg-Markt ist in Ruden oder in Bleiburg gegeben.

## 2.7. Ver- und Entsorgung

Das als Bauland gewidmete Grundstück befindet sich im Entsorgungsbereich der Gemeindekanalisationsanlage. Die Wasserversorgung wird durch die Wassergenossenschaft Untermitterdorf bewerkstelligt. Die Leitungen und Anschlüsse dazu befinden sich im Parkplatzbereich an der Nordseite des Grundstücks.

Die Kelag-Stromleitung bzw. -versorgung wäre somit in unmittelbarer Nähe gegeben. Der Detailanschluss für das Grundstück wäre mit der Kelag Netz noch abzuklären.

Ein E-Standverteiler ist am Grundstück derzeit nicht vorhanden. Wesentlich ist, dass das Grundstück von allen drei Versorgungsträgern bautechnisch relativ einfach angeschlossen werden kann.

Die Anschlussbedingungen müssen im Detail aber noch mit jedem einzelnen Betreiber abgeklärt und die Leitungsführungen festgelegt werden. Dies betrifft naturgemäß auch das zusätzlich herausgeteilte Grundstück. Bereits mit der 2023 vorgesehenen Bebauung wurde im Rahmen eines baurechtlichen Vorprüfungsverfahrens die Bebaubarkeit mit der Aufschließung behördlich positiv vorbegutachtet. Ergänzend dazu gibt es auch noch eine schriftliche Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Ruden vom 04.06.2021 an die Immobilientreuhänderin (Gerichtsbeilage ./E), worin die Teilbarkeit der Fläche und die Versorgung bestätigt wird.

## **2.8. Nutzung der Liegenschaft**

Derzeit wird das Grundstück 573/1 als unbebaute Wiese genutzt. Die Servitutzufahrt ist noch nicht hergestellt.

## **2.9. Chronik**

Vor dem Grundstücksverkauf der nördlichen Teilfläche im Jahre 1994 an die Gemeinde Ruden wurde das gesamte Grundstück für die Gastwirtschaft „Pfau“ als Bade-, Liege- und Freizeitwiese verwendet. Seit der Stilllegung des Gasthauses wurde auch der damalige provisorische Brückensteg über den Goldbach eliminiert und die vorhandenen Einrichtungen von der Wiese entfernt. Mit Verkauf des Grundstücks vom 27.05.2022 ist das Areal der Parzelle 573/1 im Ausmaß von 2.397 m<sup>2</sup> von den beiden Streitparteien erworben worden. 2023 wurde ein erstes Einreichprojekt in Form eines Wohnhauses bei der Gemeinde Ruden zur Vorprüfung eingereicht (Beilage ./1).

## 2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Grundstücksteilung ist nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Ruden grundsätzlich möglich. Entsprechend der Bebauungsplanverordnung der Gemeinde Ruden hat laut Paragraph 2 die Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener und halboffener Bebauung 500 m<sup>2</sup> zu betragen.

Diese Mindestgröße dürfte bis 10% verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde oder wird und die Bebaubarkeit des Grundstücks unter Einhaltung der im Par. 7 festgelegten Baulinien gewährleistet ist.

Die bauliche Ausnutzung (GFZ) der Baugrundstücke ist gemäß Par. 3 der Bebauungsplanverordnung für Bauland Dorfgebiet gewidmete Flächen mit max. 0.6 festgelegt.

Gemäß Par. 4 „Bebauungsweise“ muss grundsätzlich eine offene Bebauung erfolgen. Die halboffene Bebauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn samt den damit verbundenen Rechten und Pflichten vorliegt, und wenn es die örtlichen Gegebenheiten insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung auch zulassen.

Alle weiteren Bauungskriterien wie Geschossanzahl, Ausmaß der Parkplätze, Baulinien und Dachformen ergeben sich aus den Vorschriften des Bebauungsplanes und sind bei einer Projektierung vom Planer jedenfalls einzuhalten.

Formal ergibt sich bei einer Teilung des gegenständlichen Areals in zwei Bauparzellen eine Größe des Trenngrundstücks mit zumindest 500 m<sup>2</sup>. Theoretisch wäre eine halboffene Verbauung z.B. der Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit gegenseitiger Zustimmung möglich. Ansonsten sind die entsprechenden Grenzabstände der Gebäude von den Grundgrenzen je nach Gebäudehöhe, jedoch mit zumindest 3 m einzuhalten. Dies bezieht sich naturgemäß auch auf die neuen Grenzen des Trenngrundstücks, die bei einer etwaigen Flächenteilung entstehen.

## 3. BAUGRUNDSTÜCK

### 3.1. Beschreibung

Das 2.397 m<sup>2</sup> große Baugrundstück 573/1 ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ruden als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmet. Die trapezförmige Parzelle weist die Abmessungen von rund 39,90 m an der Nordseite und 52 m an der Westseite auf. Die Grundstücksbreite an der Südseite beträgt rund 51,40 m, an der Ostseite rund 55 m. Von der Nordostecke zur Südwestecke ist eine leichte Hangneigung von in etwa 2 m Höhenunterschied gegeben. Der nördliche Zufahrtsbereich ist eben ausgebildet und die Wiese dann abgebösch. Entlang des Parkplatzes gibt es noch einen Betonsockel, welcher die Grundstücksabgrenzung markiert. Auch entlang des Fußballplatzes sind noch einige alte Betonfundamente in der Wiese sichtbar. Grenzsteine konnten bei der örtlichen Besichtigung nicht gefunden werden. Tatsächlich ist das Grundstück aber bereits im Grenzkataster und die Grenzpunkte wären folglich relativ einfach von einem Geometer zu rekonstruieren.

Festgestellt wurde, dass die Südwestecke vom Areal tatsächlich etwas abgesenkt ist. In diesem Bereich gibt es auch einige Sträucher und Büsche.



Nördliche Grundstücksgrenze mit altem Zaunsockel, Blickrichtung Westen, das Wiesengelände ist hier leicht angebösch.



Südliche Grundstücksgrenze Blickrichtung Westen mit den bebauten Anrainergrundstücken



Baugrundstück Blickrichtung Südwest



Baugrundstück an der Südwestecke mit der Geländesenke, welche auch im KAGIS-Oberflächenabflussplan ausgewiesen ist



Alte Beton-Einzelfundamente vom alten Ballfangzaun entlang der Westseite

## 4. GUTACHTEN

### 4.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist gemäß dem Gerichtsauftrag die mögliche Teilung des Baugrundstücks 573/1, wenn möglich nach den gegebenen Eigentumsverhältnissen von  $8/10 = 80\%$  und  $2/10 = 20\%$  Anteilen.

Demzufolge würde sich für den ideellen Miteigentumsanteil von 20% vom vorhandenen Baugrundstück mit der Fläche von 2.397 m<sup>2</sup> eine theoretische Grundstücksfläche von 479,40 m<sup>2</sup> ergeben. Naturgemäß muss dieses Trenngrundstück einerseits bebaubar und andererseits auch zweckmäßig teilbar sein. Demgegenüber muss natürlich auch die 80%-„Restfläche“ in der theoretischen Größe von 1.917,60 m<sup>2</sup> bebaubar sein und erschlossen werden können.

Gemäß dem Kärntner Grundstücksteilungsgesetz ist dafür der Bürgermeister als Teilungsbehörde zuständig. Die Teilung muss dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan der Gemeinde Ruden entsprechen. Für beide Grundstücke muss eine funktionelle und nachhaltige Aufschließung nachgewiesen werden. Wegservitute und Leitungsrechte müssen demnach grundbücherlich sichergestellt werden.

Der Sachverständige hat nunmehr unter Berücksichtigung diese baurechtlichen Voraussetzungen laut der geltenden Bebauungsplanverordnung der Gemeinde die Servitutzufahrt, die Anschlussmöglichkeiten an Kanal, Wasser und Strom zu projektieren. Dabei ist auch auf das vorhandene Leitungsrecht der Kelag Rücksicht zu nehmen. Der Teilungsvorschlag ist vom SV in Form einer Planskizze auszuarbeiten. Der Marktwert dieser beiden Grundstücke soll in weiterer Folge im Verhältnis zum Gesamtwert gutachtlich beurteilt werden.

Für die Bewertung des Verkehrs- bzw. Marktwertes der geteilten Flächen kommt gemäß der Bewertungslehre nur das Vergleichswertverfahren in Betracht. Beeinträchtigungen und Bebauungseinschränkungen durch Größe, Konfiguration, Dienstbarkeiten etc. sind dabei naturgemäß als Wertabschlag zu berücksichtigen.

## 4.2. Vergleichswertverfahren

Zu ermitteln ist zuerst der Bodenwert des gesamten Baugrundstückes 573/1 gemäß ÖN 1802-1. Zum Vergleich der Transaktionen sind dabei nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag tatsächlich bezahlt wurden, die die Widmung Bauland „Dorfgebiet“ und eine ähnliche Grundstücksgröße etc. aufweisen, geeignet. Eine marktkonforme Anpassung der Vergleichsverkäufe durch den SV ist deshalb zwingend erforderlich.

## 4.3. Bodenwert

### Vergleichsgrundstücke:

Unser Baugrundstück 573/1 weist eine Grundstücksgröße von 2.397 m<sup>2</sup> auf und ist gänzlich als Bauland „Dorfgebiet“ gewidmet. Der Kaufpreis betrug laut Kaufvertrag vom 27.05.2022 € 110.000,-. Daraus errechnet sich ein Quadratmeterpreis für das Grundstück von € 45,90. Dieser Grundstückspreis liegt entsprechend dem Immobilienpreisspiegel der WKO von 2022 und 2024 in etwa in der Bandbreite für Baugrundstücke mit „normaler“ Wohnlage im Bezirk Völkermarkt (siehe Anlage).

Für den Bereich von Untermitteldorf und Ruden wurden vom SV nachstehende Grundstücksverkäufe aus der IMMOmapping Verkaufssammlung erhoben:

### 1) TZ 1020/2024

GB: 76330

Grundstück: 538/5

Grst.-Größe: 963 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 32,71 / m<sup>2</sup>

Verkäufer: Kristina Kravcenko, Ingmar Bieda

Käufer: Karl-Heinz Thonhauser

KV-Datum: 17.05.2024

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Untermitteldorf 43 (ca. 300 m westlich)

**2) TZ 583/2023**

GB: 76330

Grundstücke: 574/2, 574/3, 575/1

Grst.-Größe: 1.980 m<sup>2</sup>Kaufpreis: € **12,62 / m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Jakob Kranz

Käufer: Armin 31.01.2023

Widmung: 1/2 Aufschließungsgebiet, rd.1/2 Bauland „Dorfgebiet“,  
teilw. Grünland „Landwirtschaft“

Lage: Untermitteldorf 47 (vis-a-vis an der Nordseite)

**3) TZ 1400/2022**

GB: 76304

Grundstück: 247

Grst.-Größe: 121 m<sup>2</sup>Kaufpreis: € **23,00 m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Philipp und Daniel Diex

Käufer: Michael Lanzenberger

KV-Datum: 10.12.2021

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: St. Radegund 9 (liegt ca. 1 km östlich)

**4) TZ 392/2021**

GB: 76330

Grundstück: 19/10

Grst.-Größe: 894 m<sup>2</sup>Kaufpreis: € **17,00 m<sup>2</sup>**

Verkäufer: Gemeinde Ruden

Käufer: Arnold und Michelle Lipouschek

KV-Datum: 08.01.2021

Widmung: Bauland „Dorfgebiet“

Lage: Ruden 58 (im Baulandmodell Wohnsiedlung, ca. 7,5 km entfernt)

Die örtlichen Verkäufe liegen weit unter dem von den Parteien gezahlten Grundstückspreis von € 45,90 pro m<sup>2</sup>. Eine wesentliche Werterhöhung ist nach den örtlichen Gegebenheiten und Marktverhältnissen zwischenzeitlich nicht eingetreten. Es wird deshalb für die gegenständliche Naturalteilung als Basiswert für die SV-Berechnung der damals bezahlte Grundstückspreis in der Höhe von € 45,90 herangezogen.

#### 4.4. Teilungsvorschlag

Unter Berücksichtigung des verbücherten Servitutsrechts mit der vorgegebenen Grundstückszufahrt an der Nordostseite und einer baurechtlich vorgegebenen Mindestgröße des Trenngrundstücks von 500 m<sup>2</sup> wurde der Teilungsvorschlag vom SV ausgearbeitet. Demzufolge ist parallel zum Parkplatz entlang der Nordseite ein in etwa 5 m breiter zu verbüchernder Servitutsstreifen für die Erschließung dieses neuen Baugrundstücks notwendig. In diesem müssen natürlich auch Versorgungsleitungen wie Kanal-, Wasser- und Stromleitungen eingebaut werden. Der Weg ist sowohl für die Zufahrt des Hauptgrundstückes als auch für die Teilungsfläche auszubauen.

Aus SV-Sicht kann unter Zugrundelegung der rechtlichen und praktischen Gegebenheiten zweckmäßigerweise nur der nordöstliche Teil des Areals mit einer Parzellengröße von 20 x 25 m abgeteilt werden. Bei dieser relativ kleinen Grundstücksgröße wäre nach fachlicher Einschätzung auch eine widmungsgemäße Bebauung laut den Bebauungsplanvorschriften der Gemeinde Ruden möglich.

Die gemeinsame Erschließung müsste plangemäß über den noch auszubauenden Servitutsstreifen erfolgen, wodurch eine funktionelle und konfliktfreie Nutzung beider Baugrundstücke erst gewährleistet würde.



SV-Teilungsvorschlag mit den beiden neuen Grundstücken A und B sowie dem geplanten Servitutstreifen

#### 4.5. Grundstücksbewertung

##### 1) Neue Bauparzelle – Grundstück B

Das ausgewiesene Grundstück B besitzt laut dem SV-Teilungsvorschlag eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist unter Berücksichtigung der Konfiguration und Bebaubarkeit zur Gänze mit dem Kaufpreis von € 45,90 pro m<sup>2</sup> zu bewerten. Der Parzellenwert dieser Fläche beträgt demnach:

500 m <sup>2</sup> x € 45.90	=	€ 22.950,-
<u>Markt- bzw. Verkehrswert Parzelle B</u>		<u>€ 22.950,-</u>

2) Hauptparzelle – Grundstück A

Die marktangepasste Bewertung des Grundstücks A mit der Restfläche von insgesamt 1.897 m<sup>2</sup> basiert auf den Bebauungsmöglichkeiten, der Grundstückskonfiguration und den Servitutsbelastungen. Demzufolge ergibt sich unter anderem unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit der Kelag-Stromleitung, ausgehend vom Kaufpreis € 45,90/m<sup>2</sup> folgender Marktanpassungsabschlag für die einzelnen Zonierungsflächen:

- |  |      |
|--|------|
| 1) Servitutsstreifen mit Wege- und Leitungsrechten an der Nordseite    |      |
| Abschlagshöhe  | 90%  |
| 2) Zufahrtsfläche im Nordteil mit Stromleitung und nur eingeschränkter |      |
| Bebauungsmöglichkeit   |      |
| Abschlagshöhe  | 50 % |
| 3) Baugrundstück mit Kelag Stromleitung und Oberflächensickerfläche    |      |
| Abschlagshöhe  | 5 %  |

Daraus errechnet sich der Marktwert von Grundstück A:

1) Servitutsstreifen Nord	
5 m x 16 m = 80 m <sup>2</sup> x € 45,90 – 90% Abschlag	€ 367,20
2) Grundstücksareal Nord	
35 m x 15 m = 525 m <sup>2</sup> x € 45,90 – 50% Abschlag	€ 12.048,75
3) Hauptfläche Süd	
<u>1.897 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> - 525 m<sup>2</sup> = 1.292 m<sup>2</sup> x € 45,90 – 5% Abschlag</u>	<u>€ 56.337,66</u>
<u>Markt- bzw. Verkehrswert Parzelle A</u>	<u>€ 68.753,61</u>

Der Markt- bzw. Verkehrswert der beiden laut SV-Teilungsvorschlag neu gebildeten Grundstücke A und B würde demnach nur noch € 91.703,61 betragen. Gegenüber dem Kaufpreis 2022 in der Höhe von € 110.000,- ergibt sich somit ein Wertverlust in der Höhe von rund € 18.296,39.

**4.6. Anteilsverschiebung aus der Realteilung**

Das grundbücherliche Anteilsverhältnis beträgt derzeit 20% zu 80%. Gemäß den SV-Teilungsgrundstücken A und B würde sich wertmäßig nunmehr folgendes Verhältnis ergeben:

Grundstück A	1.897 m <sup>2</sup>	€ 68.753,61
Grundstück B	500 m <sup>2</sup>	€ 22.950,00
Gesamtwert	2.397 m <sup>2</sup>	€ 91.703,61

Der neue Wertanteil des Grundstücks B berechnet sich daraus wie folgt:

$$\text{€ } 22.950,- / \text{€ } 91.703,61 \times 100 = 25,03 \%$$

Abgesehen vom Wertverlust, der durch die Grundstücksteilung eintritt, würde sich das Verhältnis der beiden Eigentumsanteile damit auf 25% und 75% verändern.

#### 4.7. Gutachtlicher Schluss

Die Naturalteilung nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und des Grundstücksteilungsgesetzes ist theoretisch zwar möglich, ergibt aber nicht mehr den Anteil von 20%, sondern es würde sich nach dem vorliegenden SV-Teilungsvorschlag der Anteil des Grundstücks B auf rund 25% erhöhen. Zudem resultiert daraus eine nicht unwesentliche Gesamtwertminderung der Liegenschaft in der Höhe von € 18.296,39, was einen Wertverlust zum ursprünglichen Kaufpreis in der Höhe von umgerechnet fast 17% ausmacht. Dieser marktangepasste Wertverlust entsteht durch Nutzungs- und Bebauungseinschränkungen infolge der angedachten Realteilung.

Aus der Sicht des Sachverständigen wäre eine Grundstücksteilung mit 50% durch die Mitte des Grundstücks am zweckmäßigsten und werthältigsten. In einem solchen Fall müsste zudem noch eine halboffene Verbauung vereinbart werden.

Bleiburg, am 04.03.2025

Für die Richtigkeit

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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: 10 C 17/23x**  
**BG Völkermarkt**

## BILDDOKUMENTATION

(Baugrundstück in Untermittendorf)

Klagende Partei: **Claudia DOBLER**  
Denningerstraße 148  
81927 München / Deutschland

vertreten durch: Rechtsanwalt Mag. Patrick Maydell, LL.M.  
Neustiftgasse 17/1/9  
1070 Wien

Beklagte Partei: **Harald GRÄVEN**  
Josefstraße 29  
47608 Geldern / Deutschland

vertreten durch: Tazol und Schiestl Rechtsanwälte GbR  
Hauptplatz 24  
9100 Völkermarkt

wegen: Realteilung

Liegenschaft: **EZ 73 GB 76330 Ruden**  
Grundstück **573/1**

Liegenschaftsadresse: Untermittendorf, 9113 Ruden

Bewertungstichtag: 20.01.2025

Befundaufnahme: 20.01.2025



**Bild 1 Grundstücksansicht von der Südostseite mit dem Goldbach**



**Bild 2 Grundstücksansicht Ostseite mit Goldbach und Gemeindestraße**



**Bild 3 Grundstücksansicht von der Nordwestecke**



**Bild 4 Grundstücksansicht entlang der Nordseite Richtung Osten mit dem angrenzenden Parkplatz**



**Bild 5 Grundstücksansicht von der Nordostseite mit der Zufahrt gemäß A-LNr 4**



**Bild 6 Gemeindestraße mit Parkplatz entlang der Nordseite des Grundstücks**



**Bild 7 Grundstücksansicht Nordseite mit Parkplatz**



**Bild 8 Goldbach Blickrichtung Süden**



**Bild 9 Grundstücksansicht von der Ostseite mit angrenzendem Sport- und Tennisplatz**



**Bild 10 Südliche Grundstücksgrenze - Blickrichtung Osten**



**Bild 11 Westliche Grundstücksgrenze mit Ballfangzaun – Blickrichtung Norden**



**Bild 12 Gemeindestraße mit Parkplatz und Kanalanschlussschacht**



**Bild 13 Kanalpumpstation mit E-Verteileranlage**



**Bild 14 Südliche Grundstücksecke mit Blickrichtung Osten**



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76330 Ruden  
BEZIRKSGERICHT Völkermarkt

EINLAGEZAHL 73

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1392/2022

Riedlwiese

Plombe 1539/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
573/1	G Gärten(10)	* 2397	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a 1171/1995 Grunddienstbarkeit

Gehen Fahren an Gst 573/2

für Gst 573/1

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 8/10

Claudia Dobler

GEB: 1967-08-27 ADR: Denningerstraße 148, 81927 München, Deutschland

a 1392/2022 IM RANG 1050/2022 Kaufvertrag 2022-05-27 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 2/10

Harald Gräven

GEB: 1965-07-14 ADR: Am Mühlenkamp 7, 47625 Kevelaer, Deutschland

a 1392/2022 IM RANG 1050/2022 Kaufvertrag 2022-05-27 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 gelöscht

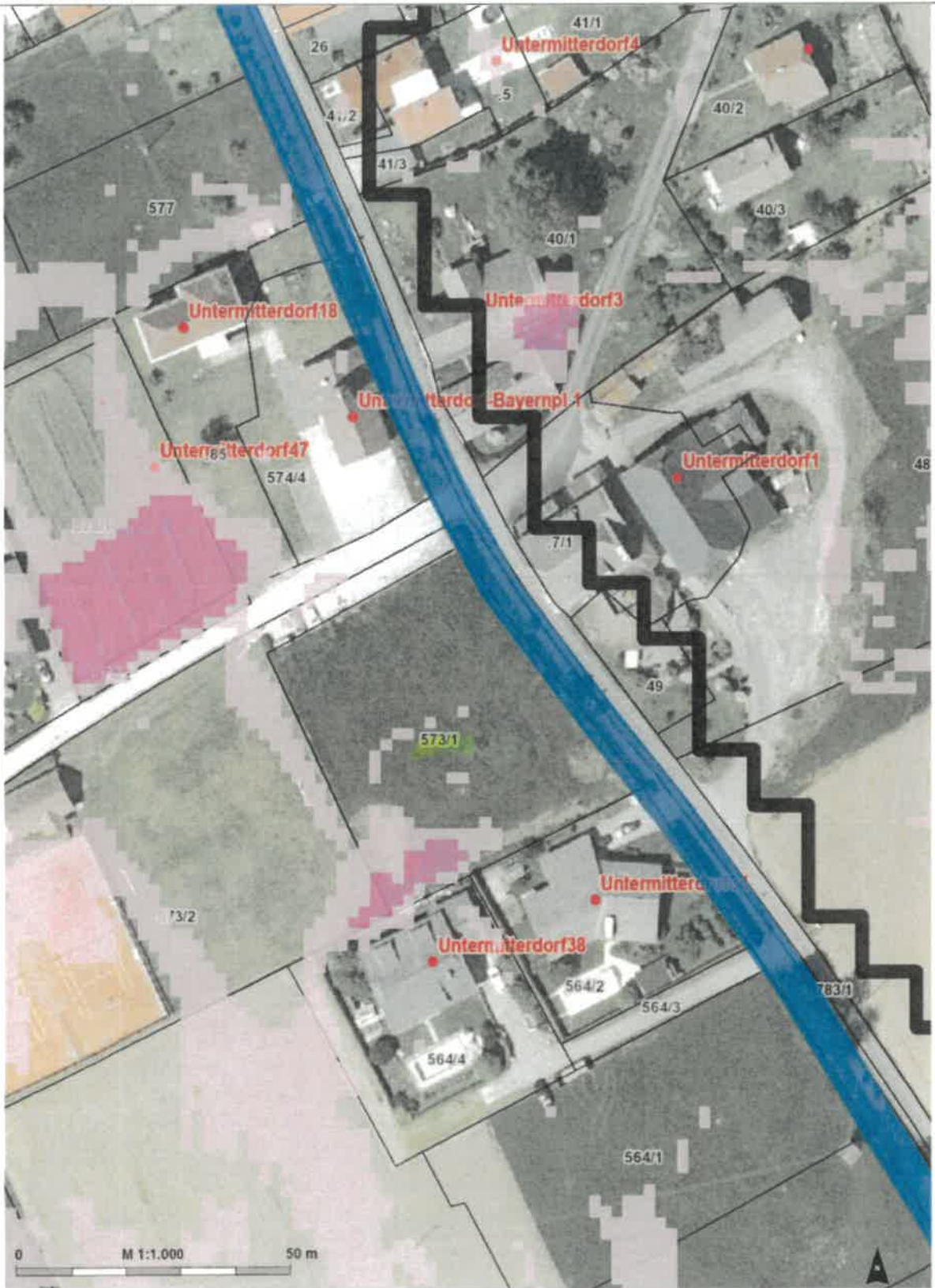
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.







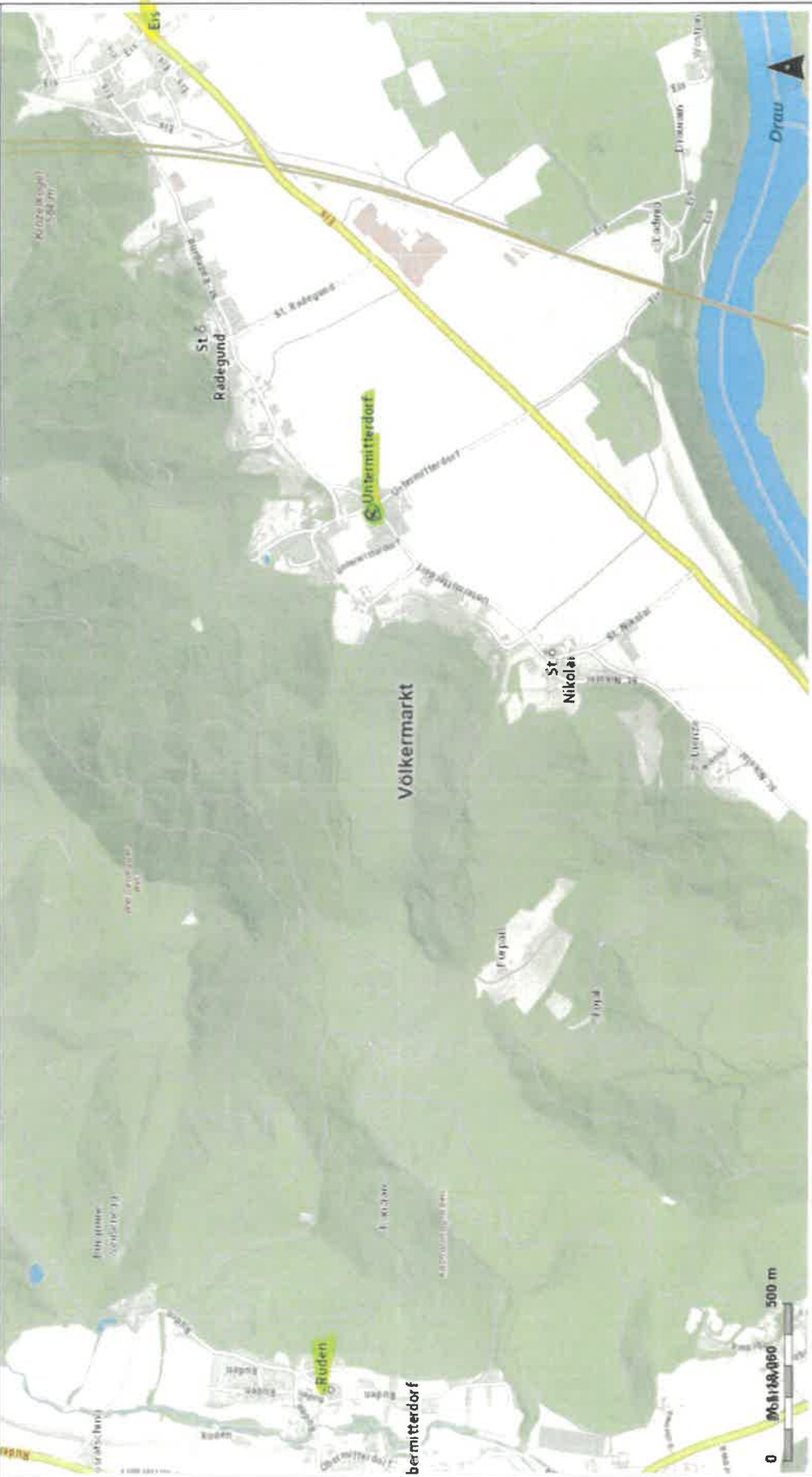


KAGIS Maps  
kann mehr...

LAND KÄRNTEN  
KAGIS

Maßstab: 1:18060

Erstellt am: 03.03.2025 von



© Land Kärnten, KAGIS, BEV.  
Keine Haftung für Verlinkungen. Verantwortlicher und Rechthaber der Darstellung: ernal.kagis@ktn.gv.at

Arzt der Kärntner Landesregierung  
webb@mos.kagis.ktn.gv.at  
ernal.kagis@ktn.gv.at



**Stützpunkttabelle**

[Tabelle im CSV-Format abspeichern](#)

Stützpunktnummer	Horizontale Distanz (m)	Rechtswert	Hochwert	Höhe Sichtlinie (m)	Höhe DSM (m)	Höhe DTM (m)	Flugjahr
0 (0)	0	563085.6	169758.4	468.9	468.9	468.9	2009
1	1.0	563086.2	169757.6	468.9	468.9	468.9	2009
2	2.0	563086.8	169756.8	468.9	468.9	468.9	2009
3	3.0	563087.4	169756.0	468.9	468.9	468.9	2009
4	4.0	563088.0	169755.2	468.9	469.0	469.0	2009
5	5.0	563088.6	169754.3	468.9	469.0	469.0	2009
6	6.0	563089.1	169753.5	468.9	469.0	469.0	2009
7	7.0	563089.7	169752.7	468.9	469.0	469.0	2009
8	8.0	563090.3	169751.9	468.9	469.0	469.0	2009
9	9.0	563090.9	169751.1	468.9	469.0	469.0	2009
10	10.0	563091.5	169750.3	468.9	468.9	468.9	2009
11	11.0	563092.1	169749.5	468.9	468.8	468.8	2009
12	12.0	563092.6	169748.7	468.8	468.6	468.6	2009
13	13.0	563093.2	169747.8	468.8	468.5	468.5	2009
14	14.0	563093.8	169747.0	468.8	468.4	468.4	2009
15	15.0	563094.4	169746.2	468.8	468.3	468.3	2009
16	16.0	563095.0	169745.4	468.8	468.3	468.3	2009



Grundkarte: [basemap.at](#)

**Stützpunkttabelle**

[Tabelle im CSV-Format abspeichern](#)

Stützpunktnummer	Horizontale Distanz (m)	Rechtswert	Hochwert	Höhe Sichtlinie (m)	Höhe DSM (m)	Höhe DTM (m)	Flugjahr
0 (0)	0	563062.6	169747.0	468.8	468.8	468.8	2009
1	1.0	563063.1	169746.1	468.8	468.8	468.8	2009
2	2.0	563063.6	169745.3	468.7	468.7	468.7	2009
3	3.0	563064.0	169744.4	468.7	468.7	468.7	2009
4	4.0	563064.5	169743.5	468.7	468.7	468.7	2009
5	5.0	563065.0	169742.6	468.7	468.7	468.7	2009
6	6.0	563065.4	169741.7	468.7	469.0	468.7	2009
7	7.0	563065.9	169740.9	468.6	469.3	468.7	2009
8	8.0	563066.4	169740.0	468.6	468.9	468.7	2009
9	9.0	563066.9	169739.1	468.6	468.6	468.6	2009
10	10.0	563067.3	169738.2	468.6	468.4	468.4	2009
11	11.0	563067.8	169737.3	468.6	468.3	468.3	2009
12	12.0	563068.3	169736.5	468.5	468.2	468.2	2009
13	13.0	563068.8	169735.6	468.5	468.1	468.1	2009
14	14.0	563069.2	169734.7	468.5	468.1	468.1	2009
15	15.0	563069.7	169733.8	468.5	468.1	468.1	2009
16	16.0	563070.2	169732.9	468.4	468.0	468.0	2009



GIS4YOU Web-App printing module  
Ein Produkt der geo-line GmbH

Druck am: 03.03.2025 um: 07:45 von: 20812.Admin



Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit





# GEMEINDEAMT RUDEN

Obermitterdorf 30, A – 9113 Ruden, Bezirk Völkermarkt / Kärnten

Tel.: 04234/218 Fax: 04234/218-6 [www.ruden.at](http://www.ruden.at) E-Mail: [ruden@ktn.gde.at](mailto:ruden@ktn.gde.at)

Zahl: 131-9/6-2023

Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Ruden als Straßenbehörde und der Gemeinde Ruden als Grundstückseigentümerin zur Errichtung einer Zufahrt zum geplanten Einfamilienwohnhaus und Carport auf dem Grundstück Nr. 573/1, KG Ruden, von Claudia Dobler, Denningerstraße 148, D- 81927 München und Harald Gräven, am Mühlenkamp 7, D- 47625 Kevelaer:

Bei einem persönlichen Treffen am Gemeindeamt Ruden, am 19. Oktober 2022 wurde zwischen dem Bürgermeister der Gemeinde Ruden und den Grundstückseigentümern und Bewilligungswerbern Harald Gräven und Claudia Dobler die Situierung der Zufahrt zum Grundstück 573/1, KG Ruden, wie folgt vereinbart und festgelegt.

Seitens der Gemeinde kann die Errichtung einer Zufahrt zum Grundstück 573/1, KG Ruden, ausschließlich am nordöstlichen Teil des gemeindeeigenen Grundstückes 573/2, KG Ruden, ab dem bestehenden Hydranten mit einer max. Breite von 5 m in Richtung Westen bewilligt werden.

Ruden, am 12.05.2023

Der Bürgermeister:

Rudolf Skofjanz



761 010 C 17/23x



ENTWURF HAUS DOBLER  
Lageplan

1:500

gewerk  
ARCHITEKTUR

2022 DOBLER, ERF. V04.01

11.05.2023

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m<sup>2</sup>)

Wohnlage	€/m <sup>2</sup>								
	Feldkirchen			Hermagor			Klagenfurt (Land)		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	34,00	35,00	2,94	37,40	41,35	10,56	52,83	58,61	10,94
normal	59,50	64,10	7,73	50,48	53,49	5,97	88,17	98,67	11,90
gut	75,82	86,68	14,33	61,16	66,85	9,31	121,92	133,56	9,55
sehr gut	133,73	137,66	2,94	90,68	102,42	12,95	203,74	239,09	17,35

Wohnlage	€/m <sup>2</sup>								
	Klagenfurt (Stadt)			St. Veit an der Glan			Spittal an der Drau		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	112,63	121,08	7,50	29,50	30,13	2,12	54,15	56,83	4,96
normal	163,82	193,26	17,97	46,13	46,28	0,34	95,51	104,43	9,33
gut	267,90	292,88	9,32	66,69	70,03	5,01	167,79	178,71	6,51
sehr gut	443,99	502,68	13,22	123,63	125,11	1,20	255,59	278,35	8,90

Wohnlage	€/m <sup>2</sup>								
	Villach (Land)			Villach (Stadt)			Völkermarkt		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	50,18	52,36	4,34	90,04	91,67	1,81	26,61	28,90	8,62
normal	77,59	87,52	12,79	136,56	144,00	5,44	42,43	46,59	9,80
gut	130,69	145,06	11,00	212,66	235,45	10,72	62,02	65,11	4,99
sehr gut	253,93	298,48	17,55	354,90	385,24	8,55	106,42	114,61	7,69

Wohnlage	€/m <sup>2</sup>		
	Wolfsberg		
	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	29,94	31,24	4,33
normal	50,79	56,95	12,12
gut	82,76	88,94	7,47
sehr gut	153,49	161,50	5,22

## Grundstücke Betriebsansiedlung

Nutzwert	€/m <sup>2</sup>								
	Feldkirchen			Hermagor			Klagenfurt (Land)		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
einfach	34,25	37,13	8,39	30,57	33,52	9,66	40,24	40,96	1,80
gut	63,84	69,02	8,10	45,54	47,85	5,07	56,15	58,79	4,70
sehr gut	95,48	99,62	4,34	56,98	61,37	7,70	94,40	102,27	8,34

Nutzwert	€/m <sup>2</sup>								
	Klagenfurt (Stadt)			St. Veit an der Glan			Spittal an der Drau		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
einfach	77,00	80,50	4,55	24,85	22,96	-7,60	43,70	45,75	4,68
gut	109,00	114,25	4,82	49,34	44,86	-9,10	89,85	86,51	-3,72
sehr gut	161,30	177,09	9,79	88,17	86,43	-1,97	118,29	129,81	9,74

Nutzwert	€/m <sup>2</sup>								
	Villach (Land)			Villach (Stadt)			Völkermarkt		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
einfach	31,33	33,99	8,47	64,38	88,13	36,90	28,08	30,52	8,70
gut	58,71	61,90	5,45	106,60	123,87	16,19	35,48	37,25	4,97
sehr gut	84,21	96,05	14,06	150,44	183,53	22,00	59,97	60,83	1,43

Nutzwert	€/m <sup>2</sup>		
	Wolfsberg		
	PS 23	PS 24	+/-%
einfach	34,16	42,08	23,19
gut	64,65	70,43	8,94
sehr gut	123,79	135,35	9,34

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m<sup>2</sup>)

€/m <sup>2</sup>									
Wohnlage	Feldkirchen			Hermagor			Klagenfurt (Land)		
	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%
mäßig	27,34	31,84	16,43	33,71	34,36	1,91	43,80	47,96	9,51
normal	48,03	54,51	13,49	43,92	45,96	4,65	64,79	76,88	18,67
gut	65,38	69,08	5,66	54,62	57,31	4,92	108,43	114,61	5,70
sehr gut	106,11	119,03	12,17	79,51	82,26	3,45	180,46	196,16	8,70

€/m <sup>2</sup>									
Wohnlage	Klagenfurt (Stadt)			St. Veit an der Glan			Spittal an der Drau		
	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%
mäßig	94,51	105,75	11,89	29,51	28,84	-2,30	41,56	47,45	14,17
normal	140,12	143,51	2,42	43,63	43,73	0,22	66,40	76,54	15,26
gut	228,81	240,54	5,13	67,78	67,16	-0,92	121,98	152,22	24,79
sehr gut	372,30	388,90	4,46	117,79	122,13	3,68	207,55	236,41	13,90

€/m <sup>2</sup>									
Wohnlage	Villach (Land)			Villach (Stadt)			Völkermarkt		
	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%
mäßig	40,00	45,75	14,38	75,58	85,19	12,72	26,44	28,22	6,72
normal	61,50	70,78	15,09	114,29	131,07	14,68	42,97	47,66	10,92
gut	96,46	112,74	16,88	181,15	196,54	8,50	61,68	63,89	3,59
sehr gut	177,71	202,53	13,97	278,32	318,33	14,38	92,35	99,12	7,33

€/m <sup>2</sup>			
Wohnlage	Wolfsberg		
	PS 21	PS 22	+/-%
mäßig	27,00	29,88	10,67
normal	52,33	59,44	13,59
gut	76,13	85,65	12,50
sehr gut	167,25	176,41	5,47

Grundstücke Betriebsansiedlung

€/m <sup>2</sup>									
Nutzwert	Feldkirchen			Hermagor			Klagenfurt (Land)		
	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%
einfach	28,00	32,00	14,29	28,42	31,71	11,58	33,82	36,94	9,24
gut	47,65	56,53	18,64	42,17	46,09	9,28	48,49	51,75	6,73
sehr gut	75,60	88,90	17,59	54,92	59,96	9,18	77,58	88,79	14,45

€/m <sup>2</sup>									
Nutzwert	Klagenfurt (Stadt)			St. Veit an der Glan			Spittal an der Drau		
	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%
einfach	67,50	72,50	7,41	27,62	29,41	6,45	32,53	37,40	14,97
gut	98,57	105,00	6,52	46,13	48,03	4,12	65,78	74,56	13,34
sehr gut	144,75	157,50	8,81	74,74	77,69	3,94	84,50	95,59	13,12

€/m <sup>2</sup>									
Nutzwert	Villach (Land)			Villach (Stadt)			Völkermarkt		
	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%	PS 21	PS 22	+/-%
einfach	28,63	30,00	4,80	56,50	58,75	3,98	25,33	27,67	9,22
gut	51,60	55,53	7,62	91,63	95,81	4,57	33,84	34,42	1,71
sehr gut	78,55	81,85	4,20	136,75	140,88	3,02	59,89	64,94	8,44

€/m <sup>2</sup>			
Nutzwert	Wolfsberg		
	PS 21	PS 22	+/-%
einfach	29,65	33,33	12,39
gut	54,60	62,30	14,10
sehr gut	105,14	117,57	11,83

von Liebling (Eigentümer) (Substituier-  
setzung) angezeigt am 22. Juni 1994  
unter Ersterfassungsnummer:

~~94/313422~~

KAUFVERTRAG



abgeschlossen zwischen Herrn Valentin L a t s c h e n , Gast- und  
Landwirt, geb. 9.12.1957, 9113 Ruden, Untermitteldorf 23, als Verkäufer  
einerseits und der Gemeinde Ruden, 9113 Ruden, vertreten durch den  
Bürgermeister Hans Rader, geb. 27.3.1934, Herrn Vizebürgermeister Rudolf  
Morjanz, geb. 7.2.1954 und Herrn Vizebürgermeister Hans Piuk, geb.  
27.5.1944 als Käuferin andererseits, wie folgt:

I.

Der Verkäufer ist grundbücherlicher Eigentümer der EZ 73 Grundbuch 76330  
Ruden, Bezirksgericht Völkermarkt, bestehend aus dem Grundstück 573  
Sportplatz.

II.

Der Verkäufer verkauft und übergibt an die Käuferin und diese kauft und  
übernimmt vom Verkäufer jene 4.602. m<sup>2</sup> große Teilfläche, welche im  
Teilungsplan des Dipl.Ing. Günter Greßl, Ingenieurkonsulent für  
Vermessungswesen, Hauptplatz 13A, 9100 Völkermarkt, vom 16.5.1994, GZ:  
3101/94 mit der neuen Grundstücksnummer 573/2 bezeichnet ist.

III.

Der einvernehmlich festgelegte Kaufpreis beträgt S 600.000,-- (in Worten  
sechshunderttausend Schilling) und ist von der Käuferin wie folgt zu  
berichtigen:

-2-

- a) Ein Teilbetrag von S 200.000,-- wird mit offenen Steuer- und Abgabenrückständen des Verkäufers gegenüber der Käuferin direkt verrechnet.
- b) der Restbetrag von S 400.000,-- ist von der Käuferin bis 15.6.1994 auf das Konto 423 573 302 (Treuhandkonto des Vertragsverfassers Dr. Karlheinz Waysocher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 8, 9100 Völkermarkt) bei der Bank Austria AG, Zweigstelle Völkermarkt, zu überweisen. Der Treuhänder ist berechtigt, diesen Kaufpreis Zug um Zug gegen Ausstellung der Lösungs- bzw. Freilassungserklärungen der Bank Austria AG als Rechtsnachfolgerin der Villacher Sparkasse zur Auszahlung zu bringen.

Voraussetzung für die Weiterleitung des Kaufpreises ist weiters, daß hinsichtlich der Belastungen C-LNr. 1 a (Pfandrecht für Irmgard Egger, geb. 11.5.1951), C-LNr. 2 a (Pfandrecht für Johannes Latschen, geb. 4.3.1954), C-LNr. 3 a (Pfandrecht für Brigitte Kucher, geb. 28.6.1954), C-LNr. 4 a (Pfandrecht für Elisabeth Prachoinig, geb. 26.11.1955) sowie C-LNr. 6 a (Pfandrecht für Maria Latschen, geb. 25.3.1959) die entsprechenden Freilassungserklärungen der Buchberechtigten vorliegen.

#### IV.

Die Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes 573/2 erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages und gehen mit diesem Zeitpunkt nicht nur alle Besitzvorteile, sondern auch alle Lasten, insbesondere die Haftung für Gefahr und Zufall auf die Käuferin über.

-3-

als Verrechnungsstichtag für die mit dem Eigentum am Kaufobjekt verbundenen Steuern und öffentlichen Abgaben gilt der 1.7.1994.

## V.

Zwischen den Vertragsparteien ist ausdrücklich vereinbart, daß dem Verkäufer und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 573/1 KG Ruden das Geh- und Fahrrecht über das im Punkt II. dieses Vertrages erwähnten Teilungsplan mit Trennstück (4) über den mit Trennstück (4) bezeichneten Grundstücksteil eingeräumt wird. Dieses Geh- und Fahrrecht soll auch verbüchert werden.

## VI.

Die Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes erfolgt im übrigen frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten mit Ausnahme des Bestandrechtes C-LNr: 7 a (Bestandrecht bis 31.5.2019 für Tennisclub Untermittlerdorf) und bietet der Verkäufer hierfür volle Gewähr; nicht jedoch haftet er für eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwendungsmöglichkeit.

## VII.

Sämtliche mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die Grunderwerbsteuer, werden von der Käuferin getragen, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

-4-

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei für sich.

VIII.

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches dem Käufer gebührt; der Verkäufer erhält eine einfache oder beglaubigte Abschrift.

IX.

Der Verkäufer hat bereits eine Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundstückes beim Vertragsverfasser hinterlegt.

X.

Der Verkäufer erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

IX.

Sohin erklärt Valentin Latschen, geb. 9.12.1957 und die Gemeinde Ruden ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen, jedoch nicht auf ihre Kosten im Grundbuch 76330 Ruden folgende Grundbuchshandlungen bewilligt werden:



igt Jede  
n Käufer  
ift.  
äußerung  
terlegt.  
ger und  
den ihre  
icht auf  
ewilligt

- 1.) Laut Teilungsplan des Dipl.Ing. Günter Greßl, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 9100 Hauptplatz 13A, vom 16.5.1994, GZ: 3101/94 in EZ 73 die Teilung des Grundstückes 573 in das Grundstück 573/1 sowie in die Trennstücke (1), (2), (3) und (4).
- 2.) Die Vereinigung der Trennstücke (1) und (4) zum neugeschaffenen Grundstück 573/2.
- 3.) Die lastenfreie Abschreibung der Trennstücke (2) und (3) aus EZ 73 und Zuschreibung zum öffentlichen Gut; dortselbst Vereinigung mit Grundstück 968 Weg.
- 4.) Die Abschreibung des Grundstückes 573/2 aus EZ 73 unter Mitübertragung des Bestandrechtes C-LNr. 7 a (Bestandrecht bis 31.5.2019 für Tennisclub Untermittendorf) und Eröffnung einer neuen EZ desselben Grundbuches, dortselbst Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gemeinde Ruden.
- 5.) Im Lastenblatt der für das Grundstück 573/2 neu zu eröffnenden EZ die Einverleibung des Geh- und Fahrrechtes über dieses Grundstück nach Art und Umfang des Punktes V. dieses Vertrages zu Gunsten des Grundstückes 573/1 der EZ 73; dortselbst die Anmerkung dieses Geh- und Fahrrechtes als herrschendes Gut.

Völkermarkt, am 16.6.1994 für die GEMEINDE RUDEN :

*Karl Kerschbaumer* 9.12.57

*Hans Stroh*  
*Fred Forstner*  
*Gertrud Rudolf*



BRZ: 792/94

Die Unterschriften des Herrn Valentin LATSCHEN, geboren am 12.12.1957 (zwehten Dezember eintausendneuhundertsiebénundfünzig), Gastwirt, Untermittendorf, 9113 Ruden, des Herrn Hans TADER, geboren am 27.3.1934 (siebenundzwanzigsten März eintausendneuhundertvierunddreißig), Kaufmann u. Landwirt, Ruden 12, 9113 Ruden, als Bürgermeister, des Herrn Rudolf SKORJANZ, geboren am 7.2.1954 (siebenten Feber eintausendneuhundertvierundfünzig), Beamter, Untermittendorf 39, 9113 Ruden, als Vizebürgermeister und des Herrn Johann PIUK, geboren am 27.5.1944 (siebenundzwanzigsten Mai eintausendneuhundertvierundvierzig), Volkshandelsdirektor, Ruden 24, 9113 Ruden, als Vizebürgermeister der Gemeinde Ruden sind echt. -----  
 Völkermarkt, am 16.6.1994 (sechzehnten Juni eintausendneuhundertvierundneunzig). -----



*Mostögl*  
 Mag. Manfred MOSTÖGL  
 als Substitut des öffentlichen Notars  
 Dr. Alois Auer  
 9100 VÖLKERMARKT

**Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt**  
 9100 Völkermarkt

Zahl: Gv 2652/94

Gemäß § 1 Abs. (6) des Grundverkehrs-gesetzes, LGBl. Nr. 70/1974, wird be-  
 stätigt, daß das gegenständliche Rechts-  
 geschäft

- a) gem. § 1 leg. cit. keiner Genehmigung bedarf
- bi) gem. § 2 lit. .... leg. cit. von der Ge-  
 nehmigungspflicht ausgenommen ist.

Völkermarkt, .....  
 20. JULLI 1994

Der Bezirkshauptmann:

*[Signature]*

3/95



**Dipl. Ing. Günter Greßl**

Staatl. befugter u. beeideter Ziviltechniker · Ing. Konsulent für Vermessungswesen  
(Zivilgeometer)  
9100 Völkermarkt · Hauptplatz 13A · Tel. (0 42 32) 23 53

**VERMESSUNG SURKUNDE**

ZUR  
**TEILUNG**  
DER GRUNDSTÜCKE

Kollagengebühr gemäß Verordnungs-  
gesetz ordnungsgemäß entrichtet  
siehe A 10

3. JULI 1995

*Günter Greßl*  
(Datum und Unterschrift)

573 , 968

Gleichstück gem. § 39, (2), 2 Verm. G.

LATSCHEN Valentin  
GEMEINDE RUDEN

Vermessungsamt Völkermarkt  
9100 Völkermarkt, Tel. (04232) 23 53  
Eingel. am P 8/95  
02. 8/95

GESCHÄFTSZAHL: 3101/94  
GERICHTSBEZIRK: Völkermarkt  
KATASTRALGEMEINDE: Ruden  
KATASTRALGEM. NR.: 76 330  
VERMESSUNG AM: 06.05.1994  
11.07.1994

Diese Vermessungsurkunde (Teilungsplan) entspricht den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes vom 3. 7. 1968, BGBl. 306 und der Vermessungsverordnung vom 27. 2. 1976, BGBl. 181 in den derzeit geltenden Fassungen. Sie wurde von mir bzw. den gem. § 20, Abs. 1, Ziviltechnikergesetz bei mir beschäftigten Hilfskräften auf Grund der mir am 14. 1. 1976 vom Bundesministerium für Bauten und Technik verliehenen Befugnis, Zahl 301.872/1-1/4/76, verfaßt.

**KOPIE FÜR:**

- Vermessungsamt
- Grundbuch
- Landtafel
- Bezirkshauptmannschaft
- Gemeindeamt
- Notar
- Rechtsanwalt
- Käufer
- Verkäufer



*Günter Greßl*

Völkermarkt, am 25.07.1994

Ing. Günter Gressl Hauptplatz 13 A 100 Völkermarkt		Vermessungsamt: Völkermarkt KG Name: Ruden KG Nr.: 76330	
GZ: 3101/94		*** MAPPENBERICHTIGUNG ***	
EZ	GST.NR.	E I G E N T Ü M E R	
53 ✓	568 ✗	Stern Elisabeth ✓	
73 ✓	573 ✗	Latschen Valentin ✓	
163 ✓	564/4 ✗	Skorjanz Hermann Erwin ✓	
50000 ✓	968 ✗	Öffentliches Gut (Straßen u. Wege) ✓	

Vermessungsamt Völkermarkt  
 25.07.1994  
 P 8/95  
 82

Gem. Par.43 Abs. 5 VermG. wird beurkundet, daß die im Plan dargestellten und in der Natur ersichtlich gemachten Grenzen unverändert und unbestritten sind.



Völkermarkt....., am 25.07.1994.

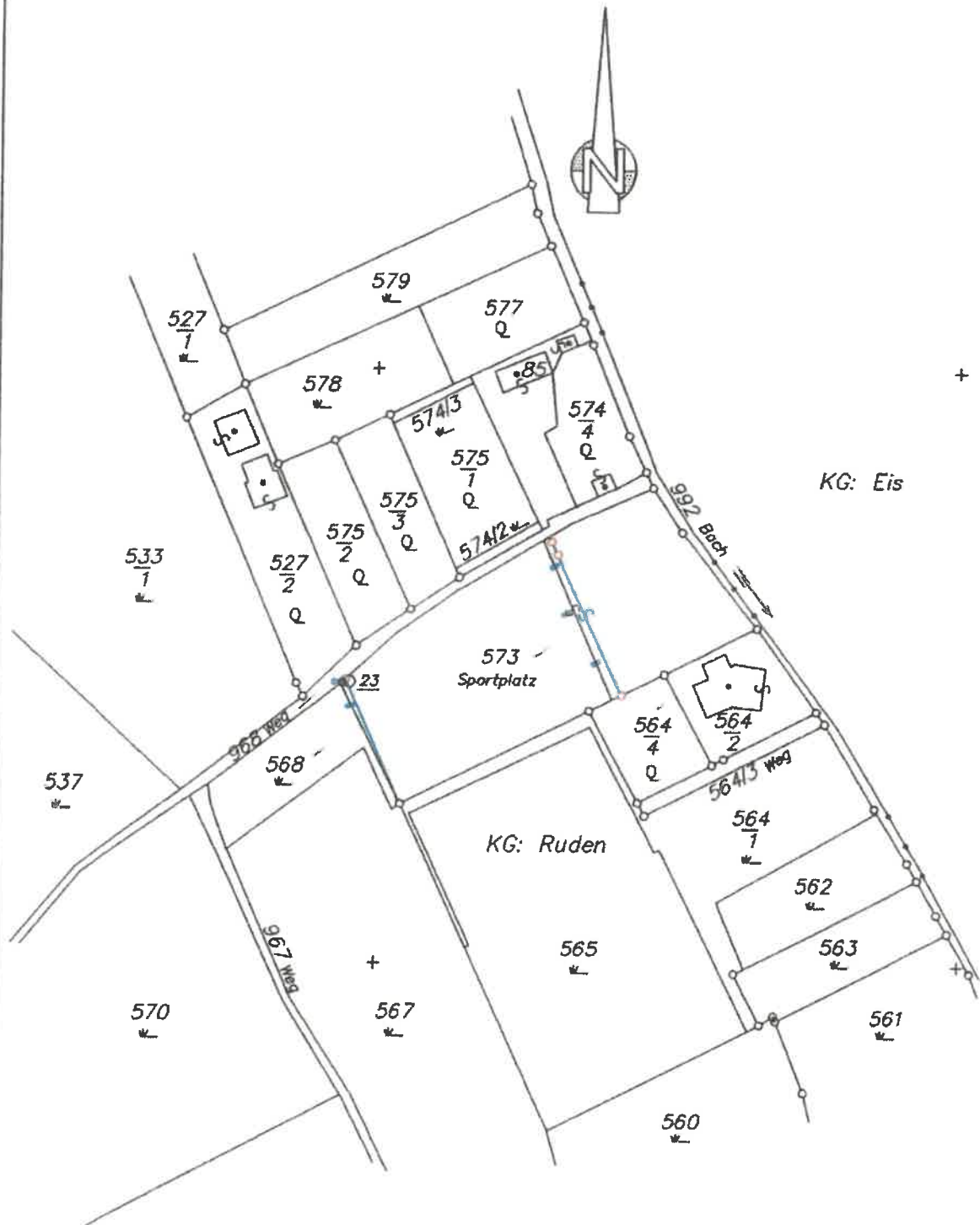
*Gressl*



Dipl. Ing. Günter Greßl  
 Staatl. befugter u. besideter Zivilttechniker  
 Ing. Konsulent für Vermessungswesen  
 Hauptplatz 13A, Tel. (04232) 2353  
 Telefax (04232) 2353 - 77  
 9100 VOLKERMARKT

# MAPPENBERICHTIGUNG 1:2000

Geschäftszahl: 3101 / 94 Gerichtsbezirk: Volkermarkt  
 Katastralgemeinde: Ruden 76 330 Mappenblatt: 5717-03



	Einschaltpunkt		Weide		verbaute Fläche		Zugehörigkeit zu einem Benutzungsabschnitt
	Grenzpunkt		Garten		Katastralgemeindegrenze		Zugehörigkeit von Benutzungsabschnitten zu einem Grundstück
	Acker		Laubwald		Grundstück des Grenzkatasters		
	Wiese		Nadelwald				

SEITE:

Dipl.-Ing. Günter Gressl  
Hauptplatz 13 A  
9100 Völkermarkt

**FLÄCHENBERICHTIGUNG**

GZ: 3101/94

VA : Völkermarkt  
KG Name : Ruden  
KG Nr. : 76330

STAND VOR DER VERMESSUNG				Tr. stkt.	Ber	ABFALL			ZUWACHS			STAND NACH DER VERMESSUNG				
Gst.Nr.	EZ	Ben G	Fläche			Eigentümer	zu Gst.Nr.	zu EZ	Fl.	aus Gst.Nr.	aus EZ	Fl.	Gst. Nr.	EZ	Ben G	Ber
573 ✓	73	SB28	7227	Latschen Valentin geb. 1957-12-09 1/1 Untermittardorf 9113 Ruden							573	73	SB28	o	(716)	Fläche berichtigt

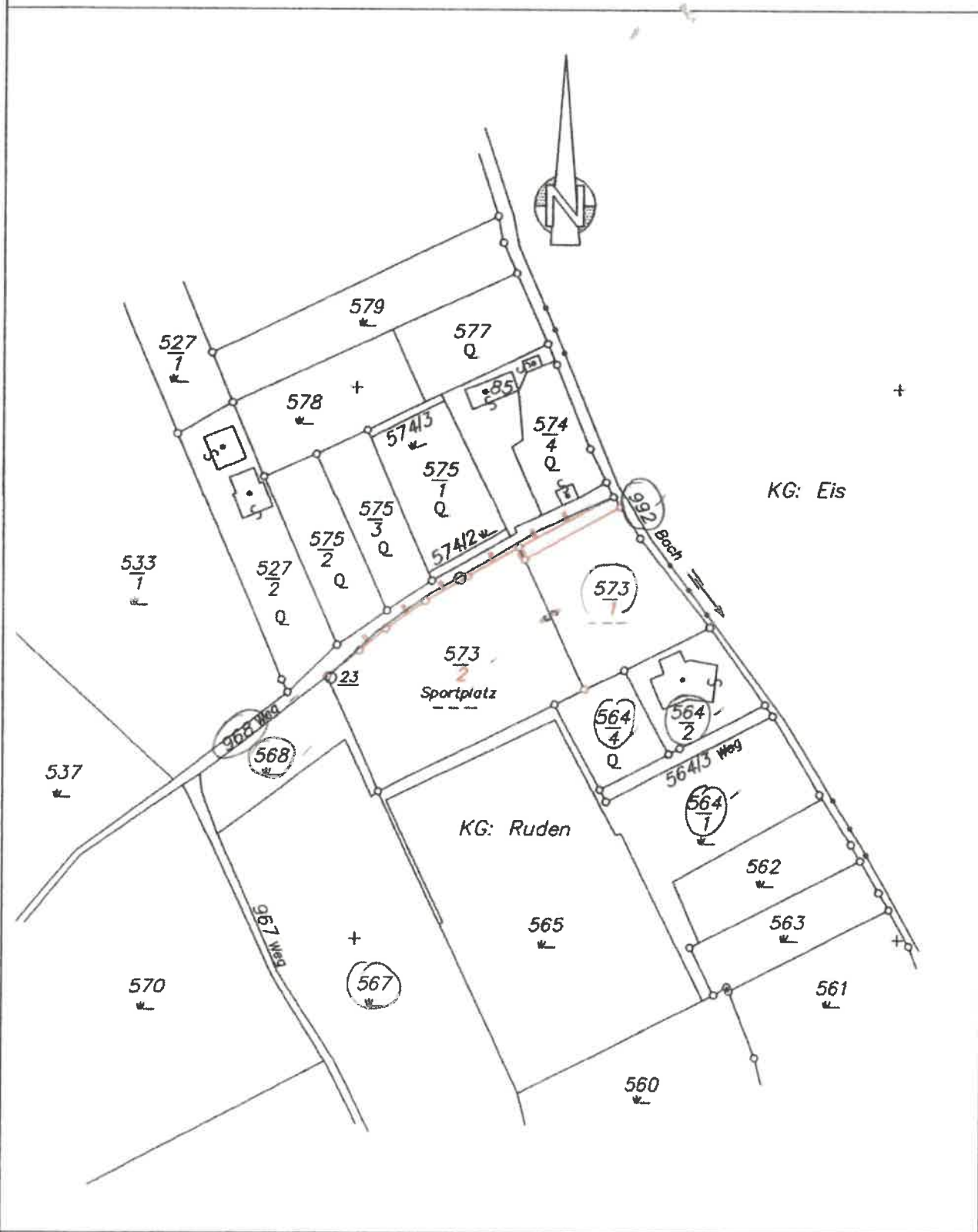




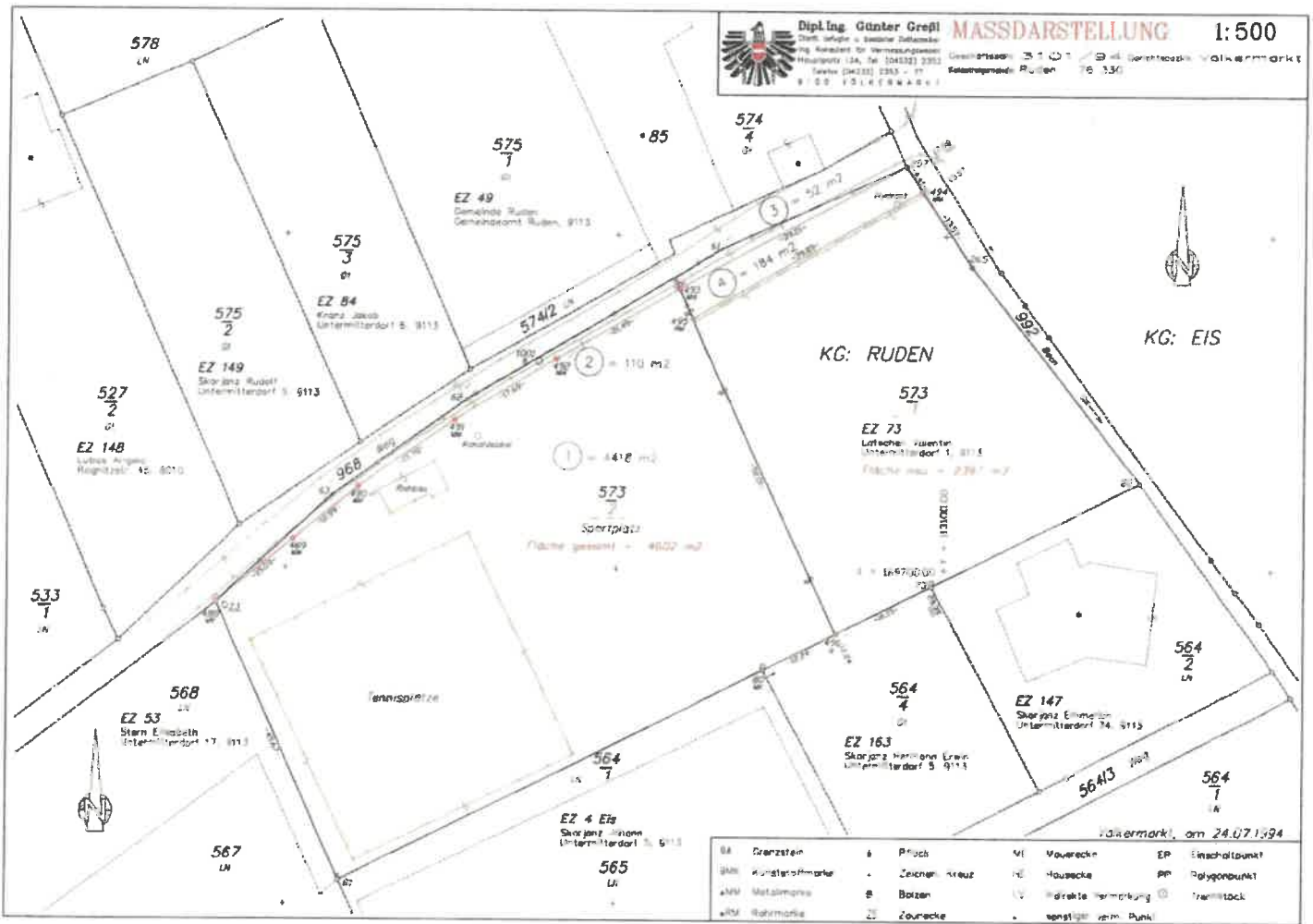
Dipl. Ing. Günter Greßl  
 Staatl. belegter u. besideter ZM-Techniker  
 Ing. Konsulent für Vermessungswesen  
 Hauptplatz 13A, Tel. (04232) 2353  
 Telefax (04232) 2353 - 77  
 9100 VÖLKERMARKT

# MAPPENDARSTELLUNG 1:2000

Geschäftszahl: 3101 / 94 Gerichtsbezirk: Völkermarkt  
 Katastralgemeinde: Ruden 76 330 Mappenblatt: 5717-03



○15	Einschaltpunkt	W	Weide	□	verbaute Fläche	┆-	Zugehörigkeit zu einem Benutzungsabschnitt
○	Grenzpunkt	Q	Garten	---	Katastralgemeindegrenze	┆-	Zugehörigkeit von Benutzungsabschnitten zu einem Grundstück
	Acker	Q	Laubwald	125	Grundstück des Grenzkatasters		
⌞	Wiese	▲	Nadelwald				




**Dipl.-Ing. Günter Greßl**  
 Technik- und Vermessungswesen  
 Hauptplatz 134, Tel. 0413321 2351  
 Tachler (34233) 2355 - 17  
 A-1000 VIENNA  
**MASSDARSTELLUNG** 1:500  
 Geometrisch: 3:10:1 3:10:1  
 Völkermark, am 24.07.1994

BA	Grenzstein	+	Prüch	MI	Maueracke	EP	Einachsbaukt
GM	Kunststrichmarke	+	Zeichenkreuz	HO	Hausecke	PP	Polypunkt
AM	Metallmarke	+	Boizen	LV	Indirekte Vermessung	⊙	Tramstäck
WM	Rohmarke	+	Zaunecke			•	sonstige geom. Punkt

*Rev. 3/95*

*v. 488-496* Seite

Dipl. Ing. Günter GRESSL  
 -9100 Völkermarkt, Hauptplatz 13A Biersack  
 Telefon: 04232 / 2353 Gemeinde Ruden

1  
 GZ.: 3101/94

K O O R D I N A T E N V E R Z E I C H N I S M 31

Punktnummer Y X Bemerkung

FEST-PUNKTE

15-204M1	111869.55	170480.32	
6-204K1	108788.96	153426.65	
76330-23EP	112990.86	169694.32	
95-204T1	112637.78	169194.33	

POLYGON-PUNKTE

1001	113038.16	169731.01	
------	-----------	-----------	--

ÜBERPRÜFTE u. ÜBERNOMMENE PUNKTE

73	113098.17	169697.56	Aus KDB
80	113072.71	169685.01	Aus KDB
81	113008.41	169653.33	Aus KDB
257	113093.98	169760.39	Aus KDB
265	113103.95	169745.43	Aus KDB

ÜBERNOMMENE PUNKTE

82	113129.90	169713.20	Aus KDB
----	-----------	-----------	---------

NEUE PUNKTE

488	112989.42	169694.86	
489	113001.11	169704.30	
490	113010.97	169712.13	
491	113025.55	169722.17	
492	113040.69	169731.32	
493	113059.39	169741.91	
494	113096.43	169756.72	
495	113061.49	169737.46	
496	113083.68	169690.42	

*28. JUNI 1995*  
*Kom. Neuss*

SONSTIGE PUNKTE

61	113066.14	169748.07	Zur Flächenberechnung
62	113027.39	169725.24	Zur Flächenberechnung
63	113007.19	169710.94	Zur Flächenberechnung

FREIE STATIONIERUNG

Pkt.Nr.	Code	T	Dh	v	x	IND
1001	(1)	Standpkt.			113038.159	169731.005 1
76330-23EP	(0)	258.0228	59.882		112990.830	169694.320 1
6-204K1	(0F)	216.2304	<del>16948.967</del>		108788.960	153426.650 1
15-204M1	(0F)	336.2979	<del>1388.207</del>		111869.550	170480.320 1
95-204T1	(0F)	240.8047	<del>669.570</del>		112637.780	169194.330 1

NEUE GRENZPUNKTNUMMERN: 488 - 496

An  
BG Völkermarkt  
Seenstraße 1  
9100 Völkermarkt

**Eingabe zu: 10 C 17/23x**

Elektronisch eingebracht: 05.03.2025 13:09:07  
Bmstr. Ing. Karl Liesnig

**(W949036)**

Kumeschgasse 12, 9150 Bleiburg  
Telefon: 04235 44172  
E-Mail: liesnig.karl@aon.at

2 Anhänge

---

### Sachverständigengutachten

---

**(Weiteres) Vorbringen**

**Sachverständigengutachten**

Hiermit wird das SV-Gutachten samt Gebührennote eingebracht.

**2 Anhänge**

<b>Nr</b>	<b>Anhangsart</b>	<b>Datum</b>	<b>ON/Beilage</b>	<b>Zeichen (Einbr.)</b>
1	Sachverständigengutachten Bezeichnung: SV-Gutachten	04.03.2025		
2	Gebührennote Bezeichnung: SV-Gebührennote	04.03.2025		

