



GZ: 9 E 12/25i
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: **Manfred POROTSCHNIG-MEISEL**
geb. 23.02.1974
Vorderlimberg 30
9413 St. Gertraud

wegen: € 253.328,87 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: **EZ 198 GB 77252 Untergösel**
Grst. 602/4

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus Vorderlimberg 30
9413 St. Gertraud



1. Bewertungsergebnis

| | | |
|------------------------------|---|----------------------------|
| Liegenschaft: | Wohnhaus mit Garage | |
| Grundbuch: | EZ 198 GB 77252 Untergösel | |
| Grundstück: | 602/4 | |
| Grundstücksgröße: | 1.217 m ² | |
| Seehöhe: | ca. 516-531 m ü.A. | |
| Flächenwidmung: | Bauland „Wohngebiet“ | |
| Gefahrenzonenplan: | Am Grundstück ist kein HQ ₃₀ Hochwasser-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Laut KAGIS-Oberflächenwasserplan ist am Grundstück auch kein übermäßiger Wasserabfluss von Hangwasser ersichtlich. | |
| Objektgrößen: | | |
| Wohnhaus | KG | ca. 86 m ² NF |
| | EG | ca. 68 m ² WNF |
| | EG Wintergarten | ca. 12 m ² WNF |
| | OG | ca. 75 m ² WNF |
| | Wohnnutzfläche ges. | ca. 155 m ² WNF |
| Garage | | ca. 26,0 m ² NF |
| Liegenschaftsadresse: | Vorderlimberg 30 9413 St. Gertraud | |
| Bewertungsstichtag: | 07.10.2025 | |
| Gebäudezubehör: | Im Keller des Wohnhauses ist eine zentrale Ölfeuerungsanlage mit einem Heizkessel Type Olymp und einem Warmwasserpufferspeicher installiert. Der Heizkessel wurde anscheinend bereits erneuert, Baujahr und Leistung sind unbekannt. Tankraum mit Plattentank Type Hoval, 6.100 l, Baujahr 1975 | |

Einrichtungen: Die Einrichtungen und Fahrnisse wurden nicht bewertet.

Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis vor.

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 198**

GB 77252 Untergösel

mit dem Wohnhaus Vorderlimberg 30

beträgt samt dem Gebäudezubehör

rund € 170.000,--.

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 | 11 |
| 2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse | 12 |
| 2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur | 14 |
| 2.7. Ver- und Entsorgung..... | 14 |
| 2.8. Nutzung der Liegenschaft | 14 |
| 2.9. Chronik | 15 |
| 2.10. Teilung und Bebaubarkeit..... | 16 |
| 3. OBJEKTE..... | 17 |
| 3.1. Beschreibung | 17 |
| 3.2. Konstruktiver Aufbau | 22 |
| 3.3. Raumeinteilung und Ausstattung..... | 25 |
| 3.4. Objektdaten..... | 27 |
| 3.5. Erhaltungszustand..... | 28 |
| 3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung | 29 |
| 3.7. Gebäudezubehör..... | 29 |
| 3.8. Außenanlagen..... | 30 |

| | |
|---|-----------|
| 4. GUTACHTEN | 34 |
| 4.1 Allgemeines | 34 |
| 4.2 Sachwertverfahren..... | 35 |
| 4.3 Bodenwert | 35 |
| 4.4 Neubauwert..... | 38 |
| 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 26.08.2025 und 07.10.2025
- GB-Auszug EZ 198, Abfragedatum 28.07.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofotos, Höhenschichtenplan, FLÄWI, Gefahrenzonenplan, Oberflächenwasserabflussplan, Ortsplan, Sonnenstandsplan
- Kaufvertrag TZ 245/2021 vom 21.12.2020 samt Inventarliste
- Stellungnahme Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud Finanzverwaltung betreffend Kanal- und Wasseranschlussbeiträge / E-Mail vom 25.08.2025
- Unterlagen aus dem Bauakt der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud:
 - Baubewilligungsbescheid betreffend die Errichtung einer Einfriedung vom 20.11.1989 samt genehmigter Baubeschreibung und Grundrissplan
 - Kollaudierungsbescheid vom 04.02.1980 betreffend Stützmauer samt bewilligter Baubeschreibung gemäß Bescheid vom 11.10.1978 und dem genehmigten Bauplan
 - Genehmigtes Einreichprojekt betreffend die Ölfeuerungsanlage aus 1976, bewilligt mit Bescheid vom 24.02.1977 samt dem genehmigten Einreichplan
 - Baugenehmigung betreffend Garagenzubau vom 20.05.1974 samt genehmigtem Einreichplan
 - Kollaudierungsbescheid vom 10.12.1974 und Baubewilligungsbescheid vom 09.06.1967 betreffend die Errichtung des Einfamilienwohnhauses samt genehmigter Baubeschreibung und dem genehmigten Austauschplan

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 198, GB 77252 Untergösel zum angegebenen Bewertungsstichtag.

Die Bewertung erfolgt für die lastenfreie Liegenschaft, Pfandrechte werden nicht berücksichtigt. Lediglich Rechte, Dienstbarkeiten und Reallasten (Servitute etc.) werden, soweit bekannt, in die Bewertung einbezogen.

Besonderer Hinweis des SV:

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

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

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme bzw. Bewertung ausdrücklich vor.

Das gegenständliche Gutachten wurde vom Baumeister Ing. Karl Liesnig in seiner Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung verfasst.

1.3. Auftrag

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Wolfsberg vom 22.07.2025 erging an den Sachverständigen der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 198 GB 77252 Untergösel.

1.4. Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der EZ 198 GB 77252 Untergösel im Exekutionsverfahren.

1.5. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der Tag der 2. Befundaufnahme:

07.10.2025

1.6. Ortsaugenschein

Die erste Befundaufnahme fand beschlussgemäß am 26.08.2025 um 11:00 Uhr in Vorderlimberg 30 statt. Weder der Verpflichtete noch ein Vertreter der betreibenden Partei waren anwesend. Das Haus war versperrt. Der Sachverständige hat damals bereits die Lichtbilder von den Außenanlagen und vom Haus aufgenommen.

Die Befundaufnahme wurde nach Verständigung des Gerichts durch den SV vom 08.08.2025 auftragsgemäß am 07.10.2025 fortgesetzt. Anwesend waren der Schlüsseldienst, die Gerichtsvollzieherin und zwei Polizeibeamte. Wiederum war niemand von der betreibenden oder von der verpflichteten Partei zugegen. Dabei wurden die Lichtbilder vom Hausinneren vom SV erstellt.

1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 26.08.2025 und 07.10.2025
- SV-Bilddokumentation vom 26.08.2025 und 07.10.2025
-
- GB-Auszüge EZ 198, Abfragedatum 28.07.2025

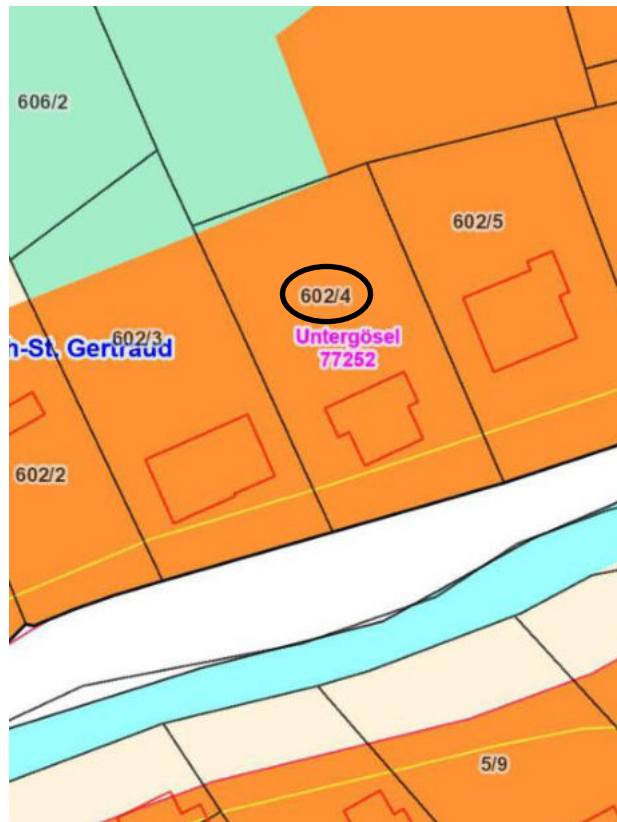
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud und beim BG Wolfsberg

- 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, Höhenschichtenplan, FLÄWI, Gefahrenzonenplan, Oberflächenwasserabflussplan, Ortsplan, Sonnenstandsplan
- Kaufvertrag TZ 245/2021 vom 21.12.2020 samt Inventarliste
- Stellungnahme Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud Finanzverwaltung betreffend Kanal- und Wasseranschlussbeiträge / E-Mail vom 25.08.2025
- Unterlagen aus dem Bauakt der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud:
 - Baubewilligungsbescheid betreffend die Errichtung einer Einfriedung vom 20.11.1989 samt genehmigter Baubeschreibung und Grundrissplan
 - Kollaudierungsbescheid vom 04.02.1980 betreffend Stützmauer samt bewilligter Baubeschreibung gemäß Bescheid vom 11.10.1978 und dem genehmigten Bauplan
 - Genehmigtes Einreichprojekt betreffend die Ölfeuerungsanlage aus 1976, bewilligt mit Bescheid vom 24.02.1977 samt dem genehmigten Einreichplan
 - Baugenehmigung betreffend Garagenzubau vom 20.05.1974 samt genehmigtem Einreichplan
 - Kollaudierungsbescheid vom 10.12.1974 und Baubewilligungsbescheid vom 09.06.1967 betreffend die Errichtung des Einfamilienwohnhauses samt genehmigter Baubeschreibung und dem genehmigten Einreichplan
- Unterlagen und Angaben der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung

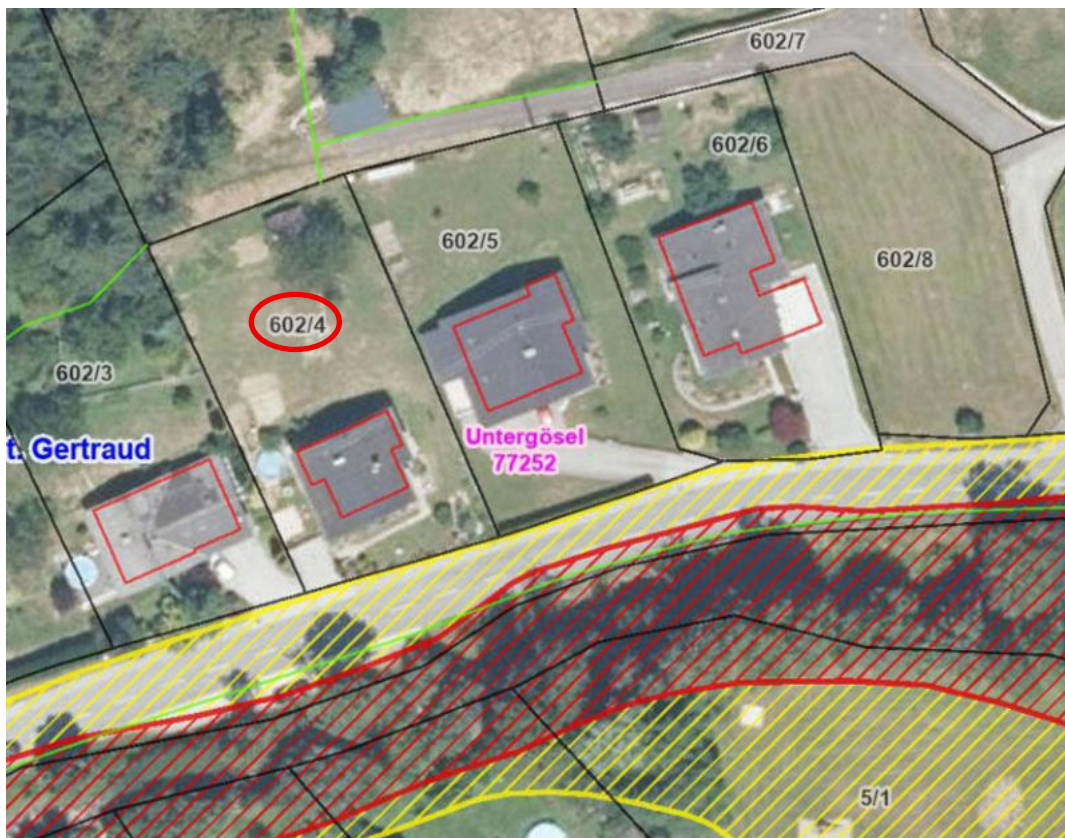


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

| | |
|----------------------------|--|
| Liegenschaft: | Wohnhaus mit Garage |
| Grundbuch: | EZ 198 KG 77252 Untergösel |
| Grundstück: | 602/4 |
| Grundstücksgröße: | 1.217 m ² |
| Flächenwidmung: | Bauland „Wohngebiet“ |
| Gefahrenzonenplan: | Am Grundstück ist kein HQ ₃₀ Hochwasser-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Laut KAGIS-Oberflächenwasserplan ist am Grundstück auch kein übermäßiger Wasserabfluss von Hangwasser ersichtlich. |
| Seehöhe: | ca. 516-531 m ü. A. |
| Grundstücksadresse: | Vorderlimberg 30, 9413 St. Gertraud |



Auszug aus dem Oberflächenabflussplan (lila Bereich)



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan vom Fraßbach

2.2. Eigentumsverhältnisse

4 ANTEIL: 1/1

Manfred Christian Porotschnig-Meisel

GEB: 1974-02-23 ADR: Vorderlimberg 30, St. Gertraud 9413

a 245/2021 IM RANG 3674/2020 Kaufvertrag 2020-12-21 Eigentumsrecht

2.3. Dingliche Lasten

Keine bekannt.

Festgestellt wurde, dass über das Wohnhaus die Kelag-Freileitung zur Stromversorgung führt. Ein verbüchertes Leitungsrecht darüber existiert nicht. Am Wohnhaus selbst ist diesbezüglich ein Dachständer montiert, von wo aus auch der Stromanschluss ins Gebäude eingeleitet wird.



Stromfreileitung mit Dachständer an der Nordseite vom Wohnhaus

2.4. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich am östlichen Ortsrand oberhalb von St. Gertraud im Ortsteil Untergösel direkt an der Weinebene Landesstraße L 148.

Die Entfernung ins Ortszentrum nach St. Gertraud beträgt rund 500 m. Dort erfolgt die Einbindung der L 148 in die Packer Bundesstraße B 70, welche südlich Richtung Wolfsberg und nördlich Richtung Bad St. Leonhard führt. Die Entfernung auf die Weinebene zum Skigebiet beträgt rund 18 km, nach Wolfsberg beträgt die Entfernung ca. 5 km und nach Bad St. Leonhard ca. 15 km.

Das steile Hanggrundstück 602/4 wird direkt von der Weinebene Landesstraße an der Südwestecke erschlossen. In diesem Bereich befindet sich ein asphaltierter Parkplatz und dahinter die KG-Garage, welche in halboffener Bauweise direkt zur Nachbargrundstücksgrenze angebaut ist. Entlang der Landesstraße ist auch ein asphaltierter Gehweg angelegt, welcher bis ins Ortszentrum führt.

Der Höhenunterschied zwischen der Nordseite und der Garageneinfahrt beträgt rund 14 m. Durch die steile Hanglage wird der südliche Teil vom Kellergeschoss teilweise frei belichtet. Der Hauszugang zu dem rund 4 m höher liegenden Eingangsportal erfolgt vom Vorplatz aus über zwei an der Außenseite angelegte Freitreppen durch den südlichen Vorgarten.

Die östlich und westlich angrenzenden Bauparzellen stellen ähnlich steile Hangparzellen dar und sind etwa gleich mit Wohnhäusern bebaut. Südlich unter der Landesstraße verläuft der Fraßbach, dessen HQ₃₀-Anschlagslinie laut Gefahrenzonenplan an der südlichen Grundstücksgrenze liegt.



Auszug aus dem Orthofoto mit der Lage der Gebäude



Auszug aus Ortsplan

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Vorderlimberg gehört zur Ortschaft St. Gertraud und zur Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud. Im Ortszentrum befinden sich alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen mit Gemeindeamt, Polizei, Kindergarten und Schuleinrichtungen, Apotheke, Gasthäuser und Geschäfte.

Bekannt ist der Ort vor allem durch die Mondi Papierfabrik Frantschach.

Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der Bezirkshauptstadt Wolfsberg, es sind dies das Krankenhaus, die Bezirkshauptmannschaft und das Bezirksgericht, das Bundesschulzentrum, Finanz- und Arbeitsamt etc.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft Vorderlimberg ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Kanalisationsanlage der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud angeschlossen. Die erworbenen WBE betragen laut Gemeinde rund 1,61 Einheiten. Die Stromversorgung erfolgt mittels Freileitung und Dachständer durch die Kelag.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Wohnhaus ist bereits seit längerer Zeit unbewohnt und steht leer. Seinerzeit wurden einige Zimmer vermietet und das Objekt als „Gästehaus Vallant“ mit Privatzimmervermietung touristisch genutzt.



Historische Postkarte vom Gästehaus Vallant

2.9. Chronik

Das Wohnhaus wurde ursprünglich von der Familie Vallant 1967 errichtet und als Einfamilienwohnhaus 1974 kollaudiert. 1974 erfolgte auch der Garagenzubau an der Südwestseite mit einer unterirdischen Verbindung in den Keller des Wohnhauses.

Die zentrale Ölfeuerungsanlage wurde 1977 bewilligt. Der Heizkessel ist zwischenzeitlich bereits getauscht worden.

Die Einfriedung und Stützmauer entlang der Landesstraße und dem Parkplatz wurde 1978 hergestellt und 1980 kollaudiert. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgte 1989, wobei im Zuge dessen auch der Garagenvorplatz neu gestaltet wurde.

Mit Übergabsvertrag vom 24.07.2014 wurde das Eigentum der Liegenschaft an Frau Elke Waldmann übertragen. Mit Kaufvertrag vom 21.12.2020 hat der Verpflichtete die gegenständliche Liegenschaft um € 175.000,- erworben.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Aufgrund des steilen Geländes und der schwierigen Erschließung des Grundstücks ist eine Teilung der Hangparzelle nicht mehr möglich. Eine weitere Verbauung wäre aber aufgrund der Grundstücksgröße nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud zulässig!

3. OBJEKTE

3.1. Beschreibung

A) WOHNHAUS

Das 1967 errichtete Wohnhaus weist die planlichen Außenabmessungen von etwa 12,0 x 9,6 m auf. Das zweigeschossige Gebäude ist gänzlich unterkellert und mit einem flachen Satteldach versehen. Die Wohnnutzfläche (WNF) beträgt rund 155 m². Durch die steile Hanglage sind die südlichen Kellerräume frei belichtet, an der Nordseite ist das Erdgeschoss durch eine Stützwand in Holzkonstruktionsbauweise geschützt.

Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss und es ist in diesem Bereich ein über das Eck führender durchgehender Balkon angelegt. An der Unterseite wurde mit direktem Ausgang vom Wohnzimmer nachträglich ein Wintergarten angebaut bzw. die bestehende Terrasse eingehaust.

Der relativ lange Hauszugang erfolgt von der Parkplatzfläche durch den Garten zur EG-Eingangstüre an der Ostseite, welche rund 4 m über dem Parkplatzniveau angeordnet ist.



Gebäudeansicht Südseite



Gebäudeansicht Ostseite mit Hauseingangstüre



Gebäudeansicht Nordseite

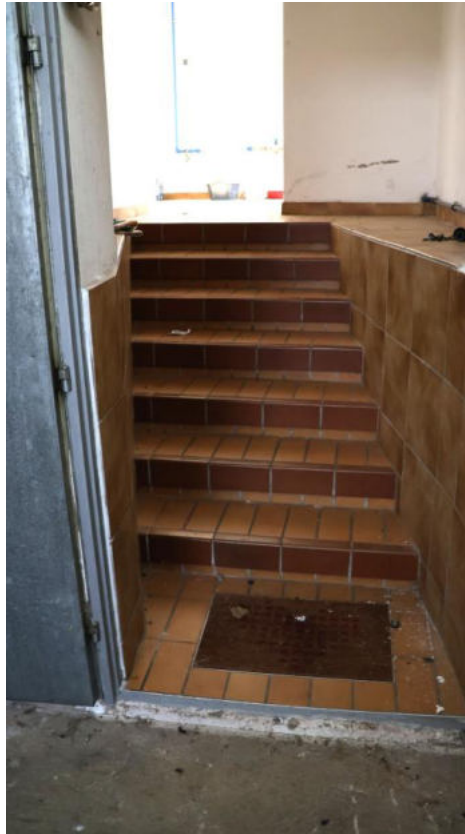


Gebäudeansicht Westseite mit Wintergartenanbau

B) GARAGENTRAKT

Die Garage wurde 1974 an der Südwestseite zum Wohnhaus angebaut und mit diesem unterirdisch verbunden. Die Garage weist die planlichen Außenabmessungen von etwa 5 x 7 m auf und ist mit einem begrünten Flachdach versehen. Dieses wird als Terrassen- und Gartenanlage vom Erdgeschoss des Wohnhauses aus genutzt.

Unterirdisch wurde eine interne Verbindung zum Keller des Wohnhauses mit einer schräg ausgebildeten Innentreppe hergestellt. Der Höhenunterschied zwischen dem Kellerniveau und der Garage beträgt rund 1,20 m. Die Garage selbst weist eine Nutzfläche von rund 26 m² auf. Durch die steile Hanglage ist die Nordseite der Garage gänzlich eingeschüttet. Der vordere Zufahrtsbereich zum Parkplatz ist mit einer Attikawand als Brüstungsgeländer zum Garten abgegrenzt. Im unteren Bereich ist der westliche Teil der Garagenwand frei sichtbar, jedoch offensichtlich durch Wassereintritt bereits stark duchnässt. Dies betrifft auch die rückseitige Garageninnenwand.



Verbindungstreppe von der Garage zum Wohnhauskeller



Garageninnenansicht mit starker Wanddurchfeuchtung an der Nordostseite



Garageneinfahrt mit Flachdachausbildung an der Südseite



Garagenaußenwand Westseite mit Feuchteschäden im Flachdachbereich der Deckenabdichtung

3.2. Konstruktiver Aufbau

A) WOHNHAUS

- Fundamentierung: projektgemäß waren Streifenfundamente vorgesehen, die genaue Ausführung ist aber nicht bekannt;
- KG-Außenwände: laut Projektbeschreibung handelt es sich um Betonschalsteine in Massivbauweise, welche innen verputzt und außen teilweise mit Natursteinplatten verkleidet sind, Sockel ohne Perimeterdämmung, die Wandabdichtung ist nicht bekannt, dürfte jedoch bereits undicht sein, zumal entlang der Hangseite größere Feuchteschäden im Wandsockelbereich des Kellers sichtbar sind, die Innenwandflächen im Heizraum sind verflies, im Vorraum sind die Wände teilweise mit Brettverschalung versehen;
- KG-Decke: Stahlbetondecke, Untersicht nur gemalen;
- KG-Installationen: auf Putz verlegt;
- KG-Fenster: einfache Holzfenster mit Kippflügel und Einscheibenverglasung, hangseitig teilweise Stahlfenster mit Betonrahmenstock;
- KG-Boden: Fliesen, teilweise PVC-Belag, teilweise nur Betonestrich;
- Raumhöhen: KG ca. 2,27 m
EG ca. 2,67 m
OG ca. 2,59 m bzw. 2,65 m zur Rohdecke
- KG-Stiege: einläufige Stahlbetonstiege mit Zwischenpodest, Betonstufen verflies;
- OG-Stiege: Stahlbetonstiege mit tischlermäßig verkleideten Holzstufen und massivem Holzgeländer in offener Ausführung und mit Zwischenpodest;
- Abgasfänge: mehrschlänglich gemauerte Kamine in zwei Kamingruppen 14 x 14 cm und 22 x 22 cm, projektgemäß mit Schamott-Potterie-Rohren ausgekleidet, ein Kaminkopf ist verblecht, ein Kaminkopf besteht aus Klinkersteinen;
- Kellertüren: einfache Blechtüren mit Stahlzargen;

| | |
|--------------------|--|
| Außenwände: | laut Baubeschreibung gebrannte Tonziegel 25 cm, innen mit 3,5 cm starken Heraklithplatten gedämmt, außen verputzt, die Giebelseiten sind mit Holzbrettern verschalt, Fassaden ohne besonderen Wärmeschutz; |
| Hauseingangstüre: | massive Holztüre, tischlermäßig gefertigt, jedoch ohne besonderen Wärmeschutz in einfacher Bauausführung; |
| Türen und Fenster: | einfache Holzelemente in Dreh-Kipp-Ausführung mit Holzbalken, anscheinend noch in der ursprünglichen Bauausführung, Stiegenhausfenster – Stahlrahmenelement mit fixverglastem Stegglas, Innenfensterbänke Resopal, Außensohlbänke aus Blech; |
| Innenwände: | 10 cm starke Düwa-Steine, beidseitig verputzt; |
| Geschossdecken: | Stahlbeton, Untersichten verputzt bzw. teilweise verkleidet; |
| Böden: | Fliesen-, Laminat- und PVC-Beläge, Teppichboden, teilweise wurde dieser entfernt; |
| Innentüren: | tischlermäßig gefertigte Vollholztüren mit Holzfutterstock; |
| Dachkonstruktion: | Satteldach zimmermannsmäßig gefertigt als Pfettendachstuhl ohne Kaltdachausbildung, Dachneigung ca. 22°; |
| Dacheindeckung: | Welleternitplatten, Dachrinnen und Abfallrohre aus eloxiertem Blech, Schneefänger nur mit Eisenwinkel entlang der Traufen; |
| Haustechnik: | Installationen unter Putz, Heizkörper- Warmwasserradiatoren noch in der ursprünglichen Bauausführung; |
| Balkone: | Stahlbetonplatten auskragend, ohne Bodenbeläge und Abdichtung, Balkongeländer aus Eisenstahlrahmen mit darauf montierten massiven Holzbrüstungselementen; |
| Wintergarten: | Plexirundglas-Element mit gebogenen Rahmenprofilen und Gehrte, Fliesenbelag, als einfache Verandaeinhausung ausgeführt, Raumbreite 2,75 m x Raumlänge 4,65 m, Raumhöhe bis UK-Balkondecke ca. 2,59 m, Verglasung mit Einscheiben-Plexiglas, welches teilweise bereits ziemlich ausgebleicht ist! |

Beheizung: Zentralheizung über Warmwasserradiatoren vom Keller aus von einer zentralen Ölfeuerungsanlage, Heizkesselerneuerung Type Olymp samt Warmwasserspeicher (Baujahr und Nennheizleistung unbekannt);

Wasserversorgung: Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud

Abwasserbeseitigung: Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud

B) GARAGENTRAKT

Bauweise: Massivbeton bzw. Schalsteine analog dem Wohnhauskeller, Innenwandseiten verputzt, teilweise mit sichtbaren, relativ großen Feuchteschäden, außen ist die Garage großteils eingeschüttet, Stirnseiten der Attika verputzt bzw. mit Natursteinen verkleidet;

Raumhöhe: ca. 2,82 m

Decke: Stahlbetondecke, Untersicht gemalen;

Dach: Ausführung als begrüntes und begehbare Flachdach, entlang der Attikaanschlüsse bereits Nässe- und Feuchteschäden sichtbar;

Installationen: allesamt auf Putz verlegt;

Treppe: schräg angeordnete Stahlbetontreppe mit 7 verfliesen Stufen und einer Blechtüre als Abgrenzung zum KG-Wohnhaustrakt;

Fenster: einfach ausgeführte Kippflügel mit Holzrahmenstock;

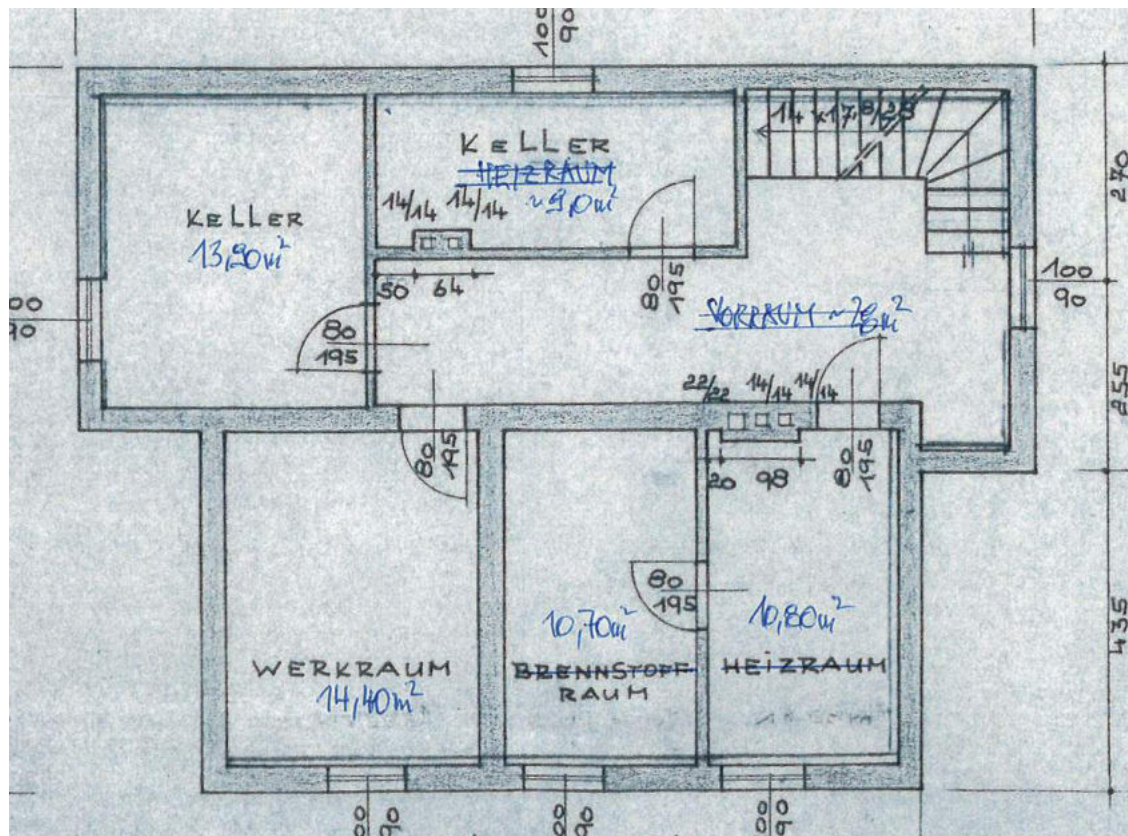
Garagentor: mehrteiliges Stahlrahmentor mit Gehflügel, außen mit Holzbrettern verkleidet, Marke Eigenbau, E-Hubeinrichtung ohne Funktionsprüfung;

Attikabrüstung: teilweise mit Natursteinplatten verkleidet, Geländer teilweise als frei bewitterte Holzbalkonbrüstung auf Stahlrahmenunterkonstruktion

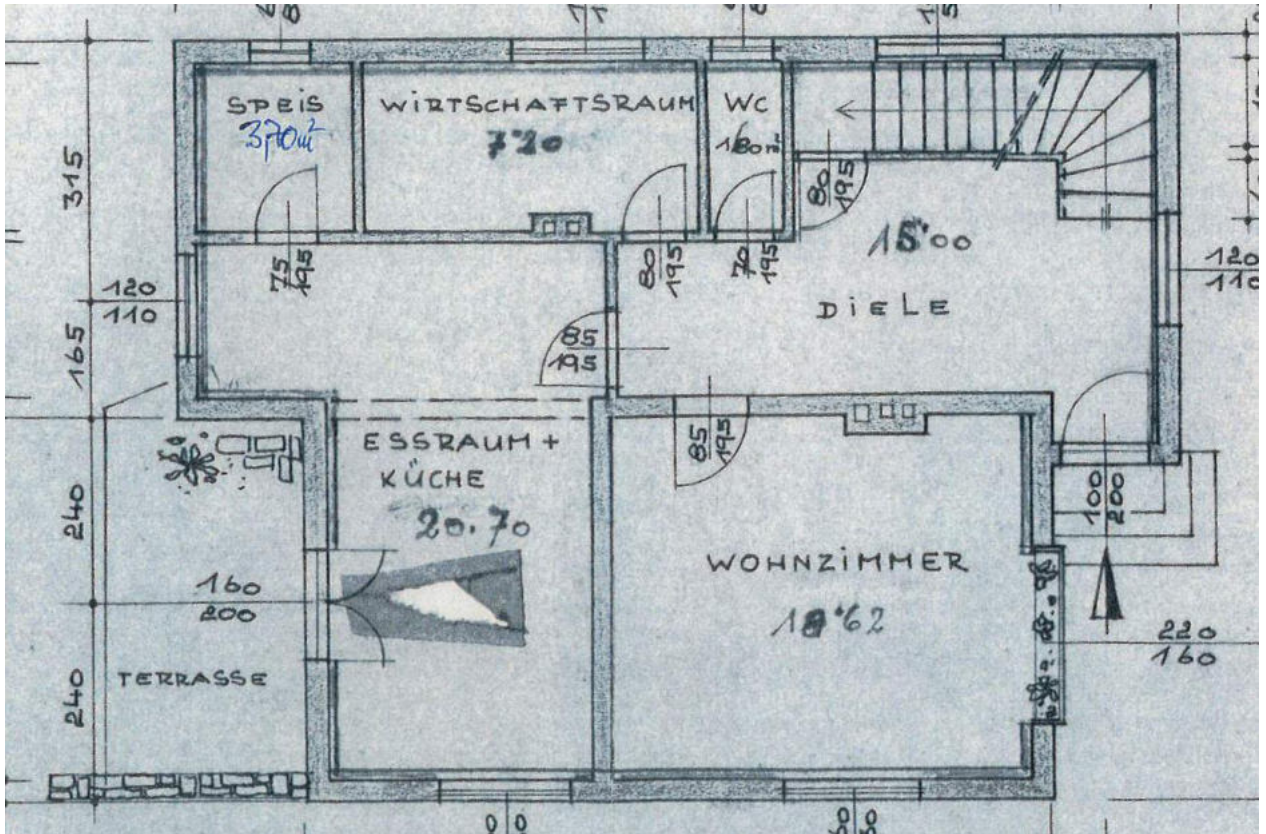
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

Die Raumeinteilung und Ausstattung ergibt sich einerseits aus der SV-Bilddokumentation und andererseits aus den beigeschlossenen Bauplänen.

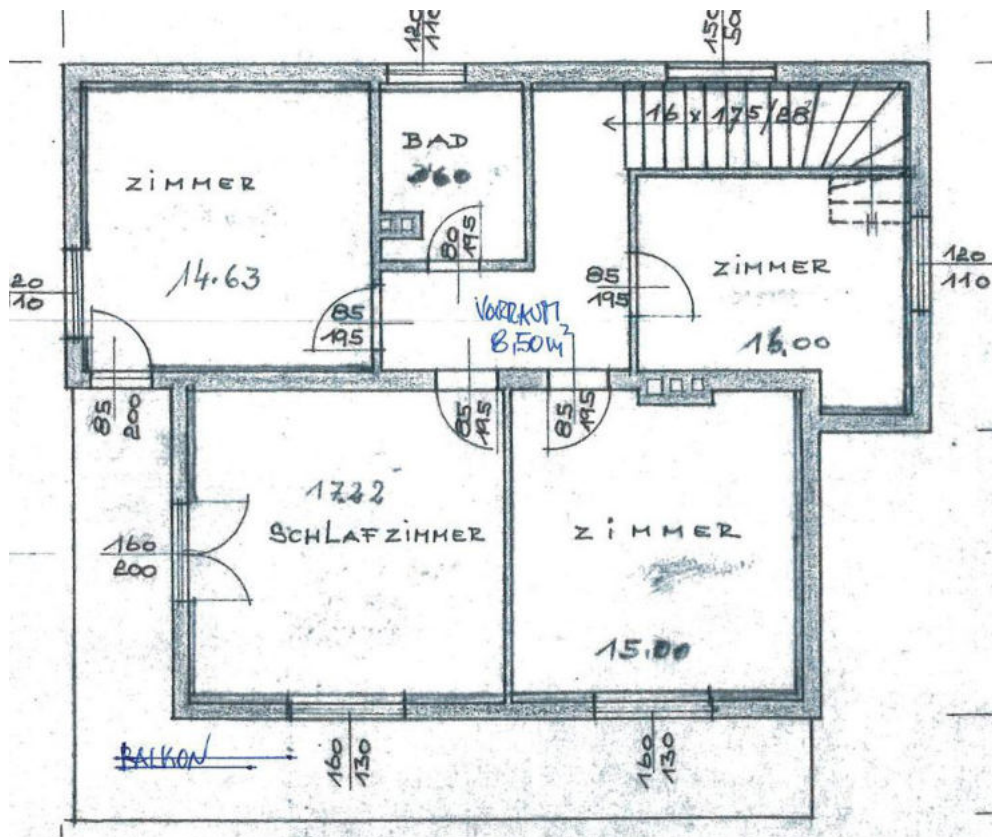
Für die Terrasseneinhausung mit dem nachträglich angebauten Wintergarten gibt es keinen Bauplan. Auch wurde die Anordnung vom Tank- und Heizraum gegenüber dem ursprünglichen Bauplan geändert. Ansonsten entspricht die Raumeinteilung aber im Wesentlichen den genehmigten Austauschplänen von 1967.



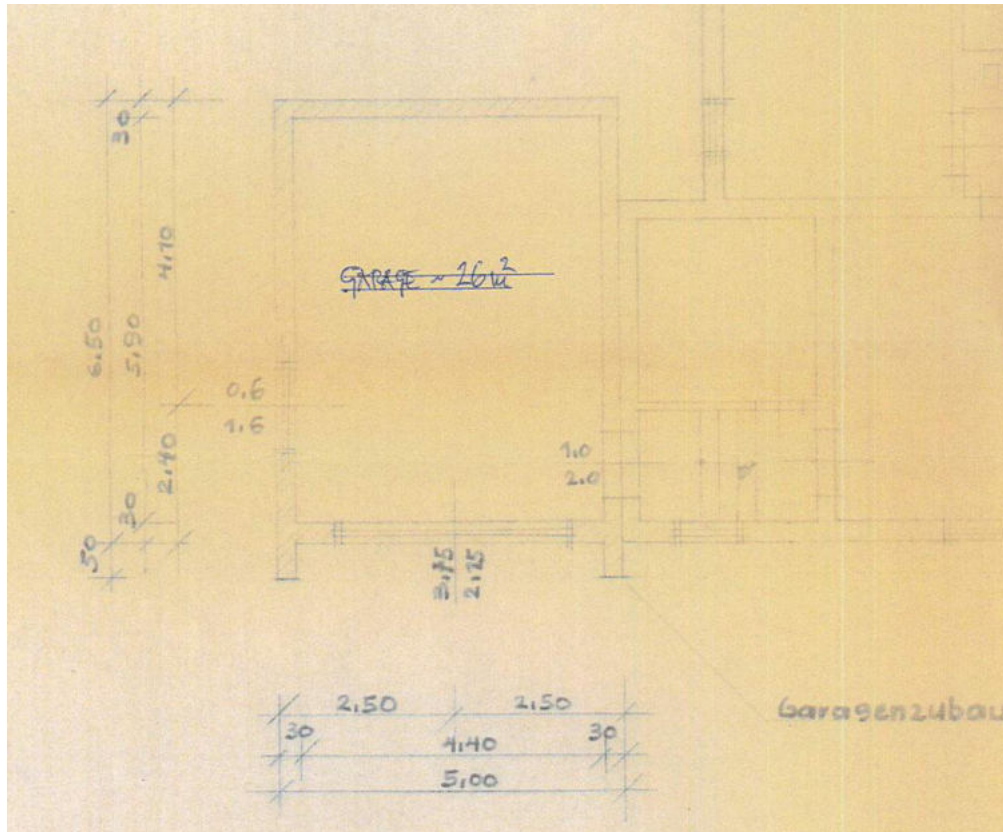
KG Grundriss Wohnhaus



EG Grundriss Wohnhaus



OG Grundriss Wohnhaus



Grundriss Garage

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

| | | |
|-----------------|-----------------|------------------------|
| Wohnhaus | KG | ca. 101 m ² |
| | EG | ca. 101 m ² |
| | OG | ca. 101 m ² |
| | EG Wintergarten | ca. 13 m ² |

BGF Wohnhaus gesamt ca. 316 m²

Garagentrakt KG ca. 46 m²

BGF gesamt ca. **362 m²**

Umbauter Raum:

| | | |
|-----------------|--------------------------|------------------------|
| Wohnhaus | KG | ca. 295 m ³ |
| | EG | ca. 304 m ³ |
| | OG | ca. 304 m ³ |
| | Spitzboden mit Vorbauten | ca. 144 m ³ |
| | EG Wintergarten | ca. 39 m ³ |
| Garage | KG mit Zwischentrakt | ca. 138 m ³ |

Nutzflächen:

| | | |
|-----------------|---------------------|----------------------------|
| Wohnhaus | KG | ca. 86 m ² NF |
| | EG | ca. 68 m ² WNF |
| | EG Wintergarten | ca. 12 m ² WNF |
| | OG | ca. 75 m ² WNF |
| | Wohnnutzfläche ges. | ca. 155 m ² WNF |
| Garage | | ca. 26,0 m ² NF |

Gebäudealter Wohnhaus: ca. 58 Jahre
Gebäudealter Garage: ca. 51 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 22 Jahre (Da die Gebäude miteinander verbunden sind, teilen sie das gleiche Schicksal.)

3.5. Erhaltungszustand

Sowohl das Wohnhaus als auch die Garage befinden sich in einem baufälligen und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Keller des Wohnhauses und auch in der Garage sind Feuchte- und Schimmelflecken vorhanden. Die Garagendecke dürfte im Bereich der Attikaanschlüsse usw. bereits undicht sein, weshalb auch die Feuchteschäden an der Fassade und im Attikabereich entstehen. Die Holzfenster und auch die übrigen Bauteilausführungen befinden sich größtenteils noch in der ursprünglichen Bauausführung und wären deshalb bald erneuerungsbedürftig.

Unter Zugrundelegung der massiven Bauweise sowie der beschriebenen „Baugebrechen“ wird die Bauzustandsnote für beide Gebäude mit **3,5** nach ROSS angesetzt.

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

3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung

| | |
|--|--------------------------|
| Grundstücksfläche Bauland „Wohngebiet“ | ca. 1.217 m ² |
| Bruttogeschossfläche EG+OG Wohnhaus | ca. 215 m ² |
| Bruttogeschossfläche KG-Garage | ca. 35 m ² |
| Bruttogeschossfläche gesamt | ca. 250 m ² |

Geschossflächenzahl GFZ: $250 \text{ m}^2 : 1.217 \text{ m}^2 = 0,21$

Zulässig nach der Bebauungsplanverordnung der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud ist für Bauland „Wohngebiet“ eine GFZ $\leq 1,0$. Demnach wäre noch eine genügend große Ausbaureserve vorhanden.

3.7. Gebäudezubehör

Im Keller des Wohnhauses ist eine zentrale Ölfeuerungsanlage installiert. Ursprünglich wurde diese wahrscheinlich bereits vorher eingebaut, jedoch erst nachträglich 1977 bewilligt. Zwischenzeitlich ist der Heizkessel und auch der Warmwasserboiler samt der KG-Heizrauminstallation bereits erneuert worden. Die Heizleistung und das Baujahr des Heizkessels sind nicht bekannt. Der Plattentank besitzt ein Fassungsvermögen von ca. 6.000 l und stammt noch aus dem Baujahr 1975.



Heizraum mit Ölkessel



Heizungsverteileranlage mit Pufferspeicher

3.8. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlagen sind die vorhandenen Stützmauern samt der Einfriedung entlang der Straßenseite und des Parkplatzvorplatzes zu erwähnen, weiters die Holzstützwand an der Nordseite vom Wohnhaus, ferner die Maschengeflechteinfriedung des Hangareals und die Gartenhütte, welche oberhalb vom Wohnhaus an der Nordseite des Grundstücks situiert ist.

Das Wiesengrundstück ist mit Ziersträuchern, Hecken, Bäumen und dergleichen gärtnerisch gestaltet, weist derzeit aber einen relativ verwahten Zustand auf.

Der relativ lange Hauszugang erfolgt über den Vorplatz und ein Gartentor sowie zwei Außentritten, welche aus Waschbetonstufen bestehen.



Gartenhütte Ansicht Südwest



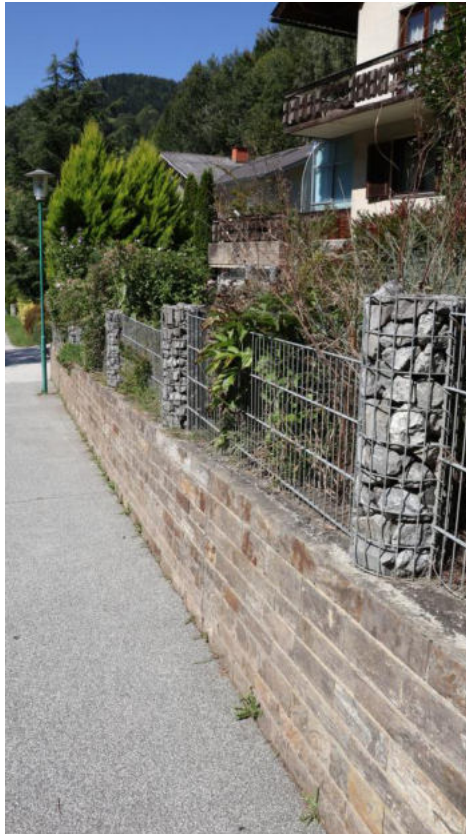
Traufenpflaster mit Holzstützwand an der Nordseite vom Wohnhaus



Hauszugang mit Außentreppe



Gartenanlage Südseite mit Hangbefestigung aus Löffelsteinen



Einfriedung mit Sockelwand entlang des südlich angrenzenden Gehweges

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.

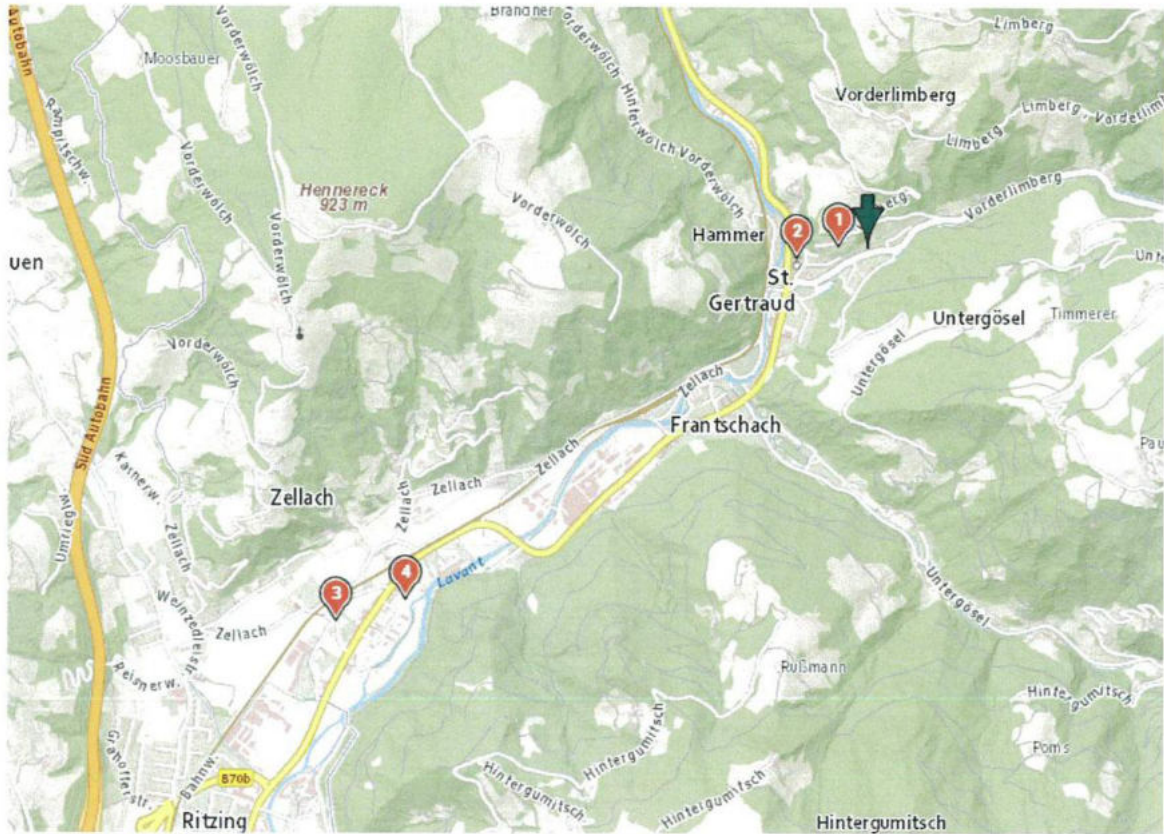
Der Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

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 Oktober 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 St. Gertraud, Vorderlimberg und Frantschach nur insgesamt vier Grundstücksverkäufe mit Baulandwidmung aus dem ZT datenforum der Immo-Vergleichswertsammlung erhoben. Diese Verkäufe betreffen die Jahre 2023 bis 2024. Aktuellere Verkäufe im Nahebereich von Vorderlimberg wurden nicht registriert:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr | Datum KV | Grundstücksfl. | Preis/m ² Kaufvertrag | Preis korr./m ² |
|----|-----------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Bauland | 1554/2023 | 23.05.2023 | 915,00 | 29,51 € | 34,42 € * |
| 2 | Bauland | 2510/2024 | 21.06.2024 | 254,00 | 35,00 € | 38,17 € * |
| 3 | Bauland | 2053/2024 | 12.08.2024 | 2.902,00 | 30,00 € | 32,42 € * |
| 4 | Bauland | 1409/2023 | 17.04.2023 | 2.987,00 | 45,00 € | 52,80 € * |

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



| | |
|--|--|
|  | 07.10.2025 Bewertungsstichtag |
|  | 39,45 € Wert je m ² |
|  | 7,00 % Valorisierungsfaktor |

Für das als Bauland „Wohngebiet“ gewidmete Grundstück in der vorhandenen Größe von 1.217 m² wird unter Berücksichtigung der Hanglage, Topographie und Grundstücksgröße der Grundstückswert mit € 40,- pro m² für den Betrachtungsstichtag Oktober 2025 angesetzt. Dies stellt nach Markteinschätzung des SV einen den örtlichen Verhältnissen entsprechend angepassten Grundstückspreis zum Bewertungsstichtag dar.

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

Die erworbenen Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom werden mit insgesamt rund € 9.000,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

| Bodenwertermittlung | | | | | |
|---|------|----------------|---|------------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche | 1217 | m ² | | | |
| Bauland "Wohngebiet" | 1217 | m ² | x | 40,00 €/m ² | = € 48.680,00 |
| Bebauungsabschlag | -10 | % | x | 48.680,00 € | = -€ 4.868,00 |
| Anschlussgebühren: Kanal, Wasser und Strom | | | | | € 9.000,00 |
| Bodenwert | | | | | € 52.812,00 |

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 verlorengelht, 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 auch der Garagentrakt und der Wintergarten separat angeführt sind.

| Wohnhaus mit Garage | | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Neubauwertermittlung | | | |
| Keller Wohnhaus teilweise ausgebaut | 295 m ³ x | 350,00 €/m ³ = | € 103.250,00 |
| Garage mit Zwischentrakt | 138 m ³ x | 300,00 €/m ³ = | € 41.400,00 |
| EG | 304 m ³ x | 600,00 €/m ³ = | € 182.400,00 |
| EG Wintergarten | 39 m ³ x | 600,00 €/m ³ = | € 23.400,00 |
| OG | 304 m ³ x | 680,00 €/m ³ = | € 206.720,00 |
| DG Spitzböden und Vorbauten | 144 m ³ x | 150,00 €/m ³ = | € 21.600,00 |
| OG Balkone | 20 m ² x | 500,00 €/m ² = | € 10.000,00 |
| Neubauwert | | | € 588.770,00 |
| Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen | | | |
| Keller Wohnhaus teilweise ausgebaut | 86 m ² x | 1.200,00 €/m ² = | € 103.200,00 |
| Garage mit Zwischentrakt | 35 m ² x | 1.200,00 €/m ² = | € 42.000,00 |
| EG | 68 m ² x | 2.700,00 €/m ² = | € 183.600,00 |
| EG Wintergarten | 12 m ² x | 2.000,00 €/m ² = | € 24.000,00 |
| OG samt DG Spitzböden | 75 m ² x | 3.000,00 €/m ² = | € 225.000,00 |
| OG Balkone | 20 m ² x | 500,00 €/m ² = | € 10.000,00 |
| Neubauwert nach Nutzflächen | 155 m² | | € 587.800,00 |

| Wohnhaus mit Garage | |
|---|--|
| Besondere Wertminderungen | |
| - Neubauwert | € 588.770,00 |
| Abschlag wegen: veraltetem Aufbau, verlorenem Bauaufwand, individueller Konzeption bzw. Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc. | -10 % x 588.770,00 € = -€ 58.877,00 |
| gekürzter Neubauwert | € 529.893,00 |

4.5. Bauzeitwert

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

Die Wertminderung nach Ross soll die Abnutzung 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 | | | | | |
| - | | | | | € 529.893,00 |
| gekürzter Neubauwert | | | | | |
| Lebensdauer | 80 | J | | | |
| Alter | 58 | J | | | |
| Restnutzungsdauer | 22 | J | | | |
| Alterswertminderung AWM nach ROSS | 62,53 | % | | (bei privat genutzten Objekten) | |
| Alter in Prozent der Lebensdauer | 73 | % | | | |
| Zustandsnote | 3,5 | | | | |
| Gesamtwertminderung nach Ross | 74,97 | % | x | 529.893,00 € | = -€ 397.265,42 |
| Bauzeitwert Wohnhaus mit Garage | | | | | € 132.627,58 |

4.6. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind unter Punkt 3.8. genau beschrieben und werden gegenständlich mit 8% vom Bauzeitwert des Gebäudes pauschal berechnet.

| Außenanlagen | |
|---|---|
| asphaltierter Vorplatz mit Stützwand, Einfriedung, Gartengestaltung mit Traufenpflaster, Stütz- und Sockelwände, Gartenhütte, Bäume, Sträucher etc. | |
| Pauschale | 8 % x 132.627,58 € = € 10.610,21 |
| Außenanlagen (Zeitwert gerundet) € 10.600,00 | |

4.7. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör wurde nur die im Keller des Wohnhauses installierte Ölheizung aufgenommen. Diese ist unter Punkt 3.7. genau beschrieben und bildlich dokumentiert.

| Gebäudezubehör | |
|---|-------------------|
| - Zentrale Ölfeuerungsanlage, bewilligt 1977 mit erneuertem Heizkessel und Warmwasserboiler im KG Heizraum Pauschale | € 4.000,00 |
| Summe Gebäudezubehör / Zeitwert | € 4.000,00 |

4.8. Sachwert

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

| Sachwertermittlung | |
|---------------------------|---------------------|
| Bodenwert | € 52.812,00 |
| Wohnhaus | € 132.627,58 |
| Gebäudezubehör | € 4.000,00 |
| Außenanlagen | € 10.600,00 |
| Sachwert | € 200.039,58 |

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 veraltete Bauzustand des Gebäudes und der verwehrte Zustand der Außenanlagen. Zudem entspricht das Gebäude nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und es fehlt ein Energieausweis. Die Ölheizung ist ebenfalls bereits veraltet. In den Wintermonaten ist nur eine eingeschränkte Besonnung der Liegenschaft von rund 3-4 Stunden gegeben. Die Nutzung der oberen Grundfläche ist aufgrund der steilen Hanglage nur erschwert möglich.

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

| Verkehrswertermittlung | | | |
|-------------------------------|-------|----------------|-----------------------|
| Sachwert | | | € 200.039,58 |
| Marktanpassungsabschlag | -15 % | x 200.039,58 € | = -€ 30.005,94 |
| Verkehrswert | | | € 170.033,64 |
| VERKEHRSWERT gerundet | | | € 170.000,00 |

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 198**

GB 77252 Untergösel

mit dem Wohnhaus Vorderlimberg 30

beträgt samt dem Gebäudezubehör

rund € 170.000,--.

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 09.02.2026

Für die Richtigkeit

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH