



ING. JOHANN URBANZ

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Land- und Forstwirtschaft

A- 9413 St. Gertraud Kamperkogel 5

Telefon: +434352/71786

Mobil: +43676/6658216

e-mail: j.urbanz@aon.at

Bankverbindung: Volksbank Kärnten Süd

IBAN: AT15 4213 0330 3237 0000

AKTENZAHL: 9 E 15/25 f BG Wolfsberg

**An das
Bezirksgericht Wolfsberg**

St. Gertraud, 28.12. 2025

**Lavantkai 1
9400 Wolfsberg**

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG (Exekutionssache)

BETREFF: Gutachten (Verkehrswert)

Bewertung der Liegenschaft:

EZ 14 Grundbuch 77220 Lading (1/2 Anteil)

Betreibende Partei:

Helmut Wigisser, geb. 07.07.1973, Niedertrixen 6, 9100 Völkermarkt

Vertr. durch RA Mag. Michael Friedrich Haiden, Hauptplatz 8, 9100 Völkermarkt

Verpflichtete Partei:

Frau Barbara Zarfl, geb. 13. 01. 1979, Lading 17/2, 9411 St. Michael

wegen: € 762 957,00 samt Anhang

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Bewertungsergebnisse	3
A. Allgemeines	4
1.00 Auftrag	4
1.01 Zweck	4
1.02 Befundaufnahme	4
1.03 Erhebungen und Auskünfte	4
2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Befundaufnahme	4
3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	5
B. Befund	6
1.01 Eigentumsverhältnisse	6
1.02 Äußere u. innere Verkehrslage	6
1.03 Ausmaß der Liegenschaft	7
1.04 Rechte	8
1.05 Belastungen	8
1.06 Klimadaten	8
1.07 Widmung	9
1.08 Einheitswert	9
1.09 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen	9
1.10 Bewirtschaftungsform	9
1.11 Förderungen	11
1.12 Beschreibung der ldw. Flächen	11
1.13 Forstwirtschaftliche Nutzung	11
2.00 Objekte	12
2.01.0 Wohnhaus	13
2.01.1 Zustand	15
2.02 Stall- u. Zubau Aussenfütterung	15
2.03 Geräteschuppen	17
2.04 Milchammer	17
2.05 Düngersammelanlagen	17
2.06 Totes Inventar	18
2.07 Lebendes Inventar	18
3.00 Gebühren- und Abgabenrückstände	18
C. Bewertung Verkehrswert	19
1.00 Landw. u. forstw. Bodenwerte	19
2.00 Forstw. Bestandeswert	20
3.01 Wohnhaus	21
3.02 Stallgebäude	22
3.03 Zubau Aussenfütterung und Güllekeller	22
3.04 Geräteschuppen	23
3.05 Milchammer	23
3.06 Düngersammelanlagen	23
D. Zusammenfassung	24
E. Verkehrswert	25
Bilddokumentation	26

Bewertungsergebnisse:

Bezeichnung der Liegenschaft: EZ 3 land- und forstwirtschaftlicher
Betrieb vlg. „Ruprecht-Hube“ in
Lading 17, 9411 St. Michael

Grundbuch: 77220 Lading

Bewirtschaftungsart: Grünland - Waldwirtschaft

Grundbücherl. Eigentümer: Hr. Gerhard Andreas Zarfl, geb. 26.06.1973, 1/2 Anteil
Fr. Barbara Zarfl, geb. 13.01.1979, 1/2 Anteil

Adresse: Lading 17, 9411 St. Michael

Bewertungsstichtag: 13. 11. 2025

Gebühren- und Abgabenrückstände zum 22. 12. 2025: **€ 540,08**

Der Verkehrswert **je (1/2 Anteil) an der**
Liegenschaft und am Inventar der EZ 14 KG 77220 Lading
beträgt zum Bewertungszeitpunkt
€ 213 500,-- + € 71 950,--

A. Allgemeines:

- 1.00 Auftrag: Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Auftrage des BG
Wolfsberg, Beschluss vom 29. 09. 2025
- 1.01 Zweck: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der
Zwangsversteigerung der Liegenschaft (1/2 Anteil)
- 1.02 Bewertungsstichtag: 13. 11. 2025
- 1.03 Wertermittlungsverfahren: Sachwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Das Gutachten untergliedert sich in eine allgemeine Beschreibung der Liegenschaft sowie die Bewertung der einzelnen Liegenschaftsteile und des Betriebsinventars, so vorhanden.

2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Bewertung:

- 2.01 Schriftliche Auftragserteilung vom 29. 09. 2025
- 2.02 Örtliche Besichtigung und Ermittlung sowie Überprüfung der Gebäudeausmaße, Besichtigung der Grundstücke am 13. 11. 2025 in Anwesenheit von Frau Barbara und Hrn. Gerhard Zarfl, RA Mag. Michael Friedrich Haiden, SV Urbanz am 13. 11. 2025. Ergänzende Erhebung am 1.12.2025
- 2.03 Grundbuchsauszug des BG Wolfsberg vom 13. 11. 2025
- 2.04 Lageplan (Mappenkopien) des Vermessungsamtes Völkermarkt
- 2.05 Orthofotos – KAGIS
- 2.06 Einsichtnahme in Flächenwidmungsplan - Gemeinde Wolfsberg
- 2.07 Erhebungen im Bauamt und der Stadtkasse – Gemeinde Wolfsberg
- 2.08 Einheitswertbescheid Finanzamtes Österreich zum 1. 1. 2023
- 2.09 Fotos von der Hofstelle
- 2.10 „Liegenschaftsbewertung“ v. Heimo Kranewitter, (7. Auflage 2017)
- 2.11 „Der Wert von Immobilien“ Seiser-Kainz (1. Auflage 2011)
- 2.12 Baukosten im Idw. Bauwesen (BMfLuF. ab 1.1.2023)
- 2.13 Liegenschaftsbewertungsgesetz
- 2.14 Baubewilligungen (Stall-Zubau, Düngerstätte, Güllegrube)

- 2.15 Bewertungskatalog der Ziviltechniker
- 2.16 Öst. Kataster
- 2.17 Inspire Agrar-Atlas
- 2.18 Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Dr. Marschall 4. Auflage 1986)
- 2.19 Alterswertfaktoren für die Waldbewertung – (Dr. Sagl 2. Auflage 1984)
- 2.20 Auskünfte von den bei der Inventur anwesenden Personen

3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

- Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der Flächenausmaße.

- Unter Einhaltung der gesetzlichen Warn-, Prüf- und Hinweispflicht kann seitens des unterfertigten Sachverständigen eine Maßgarantie sowohl für Flächenangaben laut Grundbuch als auch für Massenermittlung von Gebäuden ohne die Anfertigung von aktuellen Bestandplänen nicht übernommen werden.

- Die Berechnung, speziell der Baumassen, erfolgt computerunterstützt auf sämtliche verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.

- Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden Bewertungsregeln, unter aller gebotenen Sorgfalt durch den Sachverständigen. Es kann keine Gewährleistung durch den Sachverständigen übernommen werden, dass im Falle eines freien Verkaufes, speziell unter Zeitdruck, die ermittelten Werte jederzeit am Markt erzielt werden können. Die Liegenschaft wird als Gesamtkomplex bewertet

- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden.

1.03 Ausmaß der Liegenschaft: (Quelle: Grundbuchsauszug vom 13. 11. 2025)**EZ 14 GB 77220 Lading – vlg. „Ruprecht-Hube“:**

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

***** A1 *****

GST-NR G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1842	GST-Fläche	29295	
	Landw (10)	1056	
	Wald (10)	27454	
	Sonst (10)	785	
1844	Landw (10)	20683	
1850	GST-Fläche	37107	
	Baufl (10)	542	
	Landw (10)	29427	
	Landw (30)	463	
	Gärten (10)	647	
	Wald (10)	4084	
	Sonst (10)	501	
	Sonst (50)	1443	Lading 17
1535/3	GST-Fläche	11416	
	Wald (10)	10984	
	Wald (30)	432	
1960/2	GST-Fläche	18350	
	Wald (10)	18160	
	Sonst (10)	190	
GESAMTFLÄCHE		116851	
		in ha	11,6851

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (verbuschte Fl.)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald (10): Wald (Wälder)

Wald (30): Wald (Forststraßen)

1.04. Rechte:

***** A2 *****
 2 a 3524/1977 2249/2000 2539/2020 Grunddienstbarkeit Wasserbezug
 Wasserleitung an Grst. 1816/1 für Grst. 1842 1844 1850

***** B *****
 3 ANTEIL: 1/2

Gerhard Andreas Zarfl

GEB: 1973-06-26 ADR: Lading 17, 9411 St. Michael

a 132/2001 Übergabsvertrag 2000-07-28 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Barbara Zarfl

GEB: 1979-01-13 ADR: Lading 17, 9411 St. Michael

a 132/2001 Übergabsvertrag 2000-07-28 Eigentumsrecht

1.05. Belastungen:

C-LNr.: 3 a 132/2001

C-LNr.: 4 a 132/2001

Sind nicht mehr bewertungsrelevant, weil die Berechtigten bereits
 verstorben sind

8 Pfandrechte

Nutzungsarten lt. Kataster: (geringfügige Schwankungen zur Nutzung sind vorhanden)

Landw. (10)	5,1166	ha
Landw. (30)	0,0463	ha
Wald (10)	6,2089	ha
Baufläche Gebäude	0,2486	ha
<u>Gärten</u>	<u>0,0647</u>	<u>ha</u>
Gesamtfläche:	11,6851	ha

1.06 Klimadaten: (Quelle: Wikipedia)

Das Klima im Bereiche des Lavanttales ist mit knapp rund **800 mm** Jahresniederschlag relativ trocken. Im Winterhalbjahr herrscht vielfach Inversionswetterlage vor, was im Talboden mit Nebel und vergleichsweise hoher Schadstoffbelastung einhergeht. Die mittleren Höhen um 700 bis 1000 Meter sind klimatisch bevorzugt, sie sind sonniger und wärmer als die Tallagen.

1.07 Widmung: (Quelle: KAGIS Kärnten)

Der Bereich der Hofstelle, wo sich die Idw Gebäude befinden, ist als „**Grünland-Idw. Hofstelle**“ gewidmet und umfasst eine Fläche von ca. **3 133 m²**, die anderen Grundstücke sind als „**Grünland für Land- und Forstwirtschaft**“ gewidmet.

1.08 Einheitswert:

Der Einheitswert beträgt lt. Bescheid des Finanzamtes Österreich, EW-AZ 62/019-1-0324/1, lt. Bescheid vom 6.10.2023, für die Liegenschaften EZ 14 KG 77220 per 1. 1. 2023: Anteil je ½

Landw. genutzte Flächen:	5,5710 ha x 268,80	=	€	1 497,48
Forstw. genutzte Flächen:	6,1141 ha x 193,00	=	€	<u>1 180,02</u>
			€	2 677,50
Öff. Gelder ge. § 35 BewG	33 % von € 1 568,29		€	517,54
Summe gesamt			€	3 195,04
Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG)			€	3.100,00

1.09 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen:

Die Hofstelle der Liegenschaft wird durch eine eigene Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Nutzwasser versorgt. Die Quelle liegt auf dem Grst. Nr. 1816/1 (Nachbar). Der Wasserbezug und das Leitungsrecht sind grundbücherlich gesichert (A-LNr. 2). Die Schüttung ist laut Auskunft der Frau Zarfl ausreichend.

Die Abwässer werden in der Güllegrube gesammelt, mit den tierischen Abwässern vermischt und dann auf die Idw. Nutzflächen zu Düngungszwecken ausgebracht. Diese Art der Entsorgung der häuslichen Abwässer entspricht dem Stand der Technik lt. Gemeindeplanungsgesetz.

Stromanschluss an das Netz der KELAG ist vorhanden

1.10 Bewirtschaftungsform:

Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb mit der Betriebsnummer 580074 wird von der Familie des Eigentümers gemeinsam bewirtschaftet.

Betriebszweige sind Rinderhaltung mit Frischmilchlieferrung an die Molkerei.

Die ungefähre derzeitige Liefermenge beträgt ca. 8 000 kg pro Monat.

Die ldw Nutzflächen werden je nach Lage und Hangneigung sehr intensiv bewirtschaftet, um die Futtergrundlage auf der relativ geringen ldw. Nutzfläche für die Rinderhaltung zu sichern. Der Zukauf von Futtermitteln ist auch dementsprechend hoch.

Die Flächen liegen östlich und westlich der Hofstelle und sind auf zwei Feldstücke aufgeteilt. Die Nutzungskategorien teilen sich wie folgt auf: gesamt **5,5555 ha** förderfähige Fläche

Nutzungsverteilung: lt. MFA-Feldstücksliste 2024

Grünland	2,0038 ha	Mähwiese/Weide - 3 und mehr Nutzungen
	3,5517 ha	Mähwiese/Weide - 3 und mehr Nutzungen

Schlag 1 (2,00 ha):

Hangneigungsklassen (Quelle: <https://agraratlas.inspire.gv.at>)

Anteil/Schlag:	0 - <10%	< 0,5%
	10 - <18%	25%
	18 - <25%	32%
	25 - <35%	23%
	35 - <50%	15%
	>=50%	5%

Schlag 2 (3,55 ha):

Hangneigungsklassen

Anteil/Schlag:	0 - <10%	< 0,5%
	10 - <18%	10%
	18 - <25%	29%
	25 - <35%	55%
	35 - <50%	5%
	>=50%	< 0,5%

Die Flächen liegen zum größten Teil im Bereich von ca. 20 bis zu 40 % Hangneigungen, wobei einige steile Randflächen (Raine) auch darüber liegen und händisch bearbeitet werden müssen

1.11 Förderungen: (Quelle: Transparenzdatenbank.eu)

Bei Beibehaltung der bisherigen Bewirtschaftung und Einhaltung der Förderungsrichtlinien kann mit einem jährlichen Förderungsbetrag nach den derzeit geltenden Richtlinien in Höhe von etwa € 12 000,- bis € 13 000,- gerechnet werden

1.12 Beschreibung der Idw. Flächen

Der überwiegenden Teil der Idw. Grundstücke der Liegenschaft liegt durchwegs im mäßig steilen bis steilen Bereich und sind als Grünland (mehrmädige Wiese/Weide) nutzbar und werden aufgrund der geringen Flächen des Betriebs sehr intensiv genutzt. Die Flächen werden bis zu 5 mal gemäht und das Futter durch Ballensilage konserviert. Ein Teil der Idw. Nutzfläche liegt im steileren Bereich und wird als Dauerweide genutzt, die durch Rinder während der Vegetationszeit beweidet werden.

1.13 Forstwirtschaftliche Nutzung - Wald

Katasterausmaß: **6,2089 ha** lt. Gst-Verzeichnis (inkl. Forststraßen)

Die Waldfläche der Liegenschaft EZ 14 KG 77220 spielt für den Betrieb nur eine untergeordnete Rolle, weil die Holzreserven bereits entnommen wurden. Daher befinden sich zum Großteil Bestände jüngerer Altersklassen auf den Flächen und einige kleinere Blößen.

Die 3 Waldgrundstücke liegen getrennt nördlich und westlich der landw. Nutzfläche und besteht aus zwei Komplexen, wobei 2 Waldgrundstücke durch ein Nachbargrundstück getrennt liegen. Kleine Schwankung zum Kataster ist vernachlässigbar.

a) Standortbeschreibung

Lage:

Die Waldfläche der EZ 14 liegt auf einem mäßig steilen Hang und ist stark kupiert und hauptsächlich mit Fichte und geringfügig Lärche, überwiegend Baumholz der 2. bis 3. Altersklasse bestockt. In einigen kleineren Bereichen sind auch Schadflächen (Borkenkäfer) vorhanden. Durch das westliche Waldgrundstück führt ein Forstaufschließungsweg, die nördlichen 2 Waldgrundstücke sind schlecht erschlossen (über Nachbargrundstücke)

Boden:

Großteils sind mittelgründige Silikatböden auf Urgestein vorhanden, überwiegend sind frische Standorte mit mittleren Humusaufgaben vorhanden, die mittlere Bonitäten bedingen.

Bringungsverhältnisse:

Der westlich gelegene Teilbereich ist über eine nicht befestigte Forstaufschließungsstraße und zum Teil über die angrenzenden landw. genutzten Flächen erreichbar und zu bewirtschaften. Zusätzlich bestehen für die innere Erschließung dieses Waldstückes einige provisorisch angelegte Stichwege. Die nördlich gelegenen 2 getrennten Waldgrundstücke sind nur über Nachbargrundstücke erreichbar. Die Bewirtschaftung der Forstflächen gestaltet sich infolge der Steillagen in Teilbereichen aber als relativ schwierig. Vor allem der Abtransport des Holzes über die Nutzflächen ist nur bei trockenen Witterungsverhältnissen durchführbar. Der Aufschließungsgrad dieser Waldflächen ist gesamtheitlich als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bewirtschaftung ist somit mit durchschnittlichen Werbungs- und Bringungskosten möglich

b) Bestandesbeschreibung

Die Bewirtschaftung der Waldflächen erfolgte in den letzten Jahren eher extensiv in Form einer Plenterwirtschaft.

Überwiegend sind unregelmäßige Baumbestände vorliegend, d.h. gleichaltrige Bestände in größerem Ausmaß sind nur untergeordnet vorhanden.

Die Bestockung der Waldflächen ist gesamtheitlich mit lückig zu bezeichnen, weil kleinere Flächen ohne Baumbestand vorliegen.

2.00 OBJEKTE

Auf den als „**Grünland- Idw. Hofstelle**“ gewidmeten Grundstücken befinden sich das Wohnhaus, das alte Stall- und Wirtschaftsgebäude mit der Milchammer, dem Zubau einer Außenfütterung sowie zwei Güllegruben und einem Maschinenschuppen mit Hofwerkstätte.

Baugenehmigung liegt aktuell lediglich für den Zubau der Außenfütterung und der Mistlagerstätte vor. Die anderen Bauten sind schon mindestens 30 Jahre in Bestand und somit besteht baubehördlicher Konsens.

2.01.0 Wohnhaus:

Bauwerksdaten: (Naturmaße)

Verbaute Fläche: ca. gesamt			
<u>Wohnhaus:</u>	Länge	Breite	verb. Fläche
KG	12,80	3,90	49,92 m²
EG	12,80	9,80	125,44 m²
DG	12,80	9,80	125,44 m²
Umbauter Raum: ca. gesamt			
<u>Wohnhaus:</u>	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
KG	49,92	2,30	114,82 m³
EG	125,44	2,50	313,60 m³
DG	125,44	1,80	225,79 m³

Das Errichtungsjahr des Wohnhauses ist unbekannt. Der Bauführung nach zu schließen, dürfte es etwa um 1965 (geschätzt) des vorigen Jahrhunderts auf einem alten Kellergeschoß mit Tonnengewölbe errichtet worden sein.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Kellergeschoß entsprechend den Standards des Errichtungszeitraumes errichtet. Im Innenbereich wurde das Gebäude bis auf kleinere Reparaturen (Fußböden) nicht verändert.

Gebäudetyp	Freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise - bewohnt
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> - Kellergeschoss ½, von außen zugänglich - Erdgeschoss - Obergeschoss (Mansarde)
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - KG: Heizraum, Wirtschaftsraum Lagerräume, - EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Speis, WC, OG: Vorraum, 4 Zimmer (alt),

Baujahr/Alter	- Baujahr ca. um 1965, Alter 60 Jahre, sanierungsbedürftig
Wohnnutzfläche	- EG: ca. 90 m ² - OG: ca. 85 m ²
Lichte Höhe	- KG: ca. 2,40 m - EG: ca. 2,60 m - OG: ca. 2,60 m
Bauweise	- Ziegel-Massivbauweise, konnte nicht genau eruiert werden, Keller altes Tonnengewölbe vom ehemals alten Wohnhaus
Fassade	- Verputzt mit Kalk-Zement-Putz, ohne Wärmedämmung
Dach	- Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 40° Eindeckung mit Eternit, alt, 2 Kamine
Fußböden	- KG: Betonboden, tw. Fliesen - EG: Fliesen-, Laminat und Holzfußböden - OG: VR Holzboden, Laminatfußböden
Wände	- Ziegel/Steinmauerwerk, verputzt und gemalt, Sanitärbereich verflies
Decken	Keller: (1/2) Tonnengewölbe, raumseitig grob verputzt Wirtschaftsraum mit Wandfliesen EG: Holztramdecke, ebenso auch im Dachgeschoß
Fenster	EG: Alte Holzverbundfenster ohne Thermoverglasung, DG: alte Holz-Kastenfenster
Türen	Alte Holztüren in Pfosten-Türstöcken
Stiegen	KG: Betonstiege, außen, Handlauf EG: Holzstiege, Handlauf
Sanitäranlagen	EG: WC, Dusche, Bad
Heizung	Festbrennstoffheizung (alter Stückholzkessel „Buderus“ ca.20 KW) mit Warmwasserspeicher, ca. 250 l
Trinkwasserversorgung	eigene Versorgungsanlage vom Nachbargrundstück (grundbücherlich sichergestellt (A2-LNr.2)
Abwasserentsorgung	Einleitung in die Güllegrube, Vermischung mit tierischen Abwässern und Ausbringung auf die ldw. Nutzflächen

Sonstiges	Ausragender Balkon (ca. 4,50 m x 1,00 m) auf Holzträgern an der Westseite, mit Holzverkleidung
Außenanlagen	Zufahrt im Hofbereich, keine besonderen Anlagen, Hausgarten, einige Ziergehölze
Lebensdauer	Die gewöhnliche Lebensdauer wird üblicherweise mit 80 Jahren angesetzt
Erhaltungszustand	Die Zustandsnote wird mit 2,50 (nach Heideck) beurteilt Das Wohnhaus befindet sich im oberen Drittel seiner Lebensdauer, ist aber wegen der Sanierungsmaßnahmen in mäßigem Erhaltungszustand und momentan stehen keine größeren Reparaturen an
Energieausweis	liegt nicht vor

Das Gebäude ist entsprechend dem Alter in mäßigem Zustand und wird mit der Zustandsnote 2,5 (Nach ROSS) beurteilt, d. h. es ist Reparaturbedürftigkeit gegeben.

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

2.01.1 Zustand

Der Zustand des alten Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend und deckt die Wohnbedürfnisse der Familie, Sanierungen im Inneren wurden nach Bedarf durchgeführt. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch die zentrale Heizungsanlage (alter „Buderus“ Heizkessel), die mit Scheitholz befeuert wird, ein Warmwasserboiler mit 250 l ist vorhanden.

Die Einrichtung des Hauses ist stark gebraucht und wurde je nach Notwendigkeit erneuert.

2.02 Stall- und Wirtschaftsgebäude und Aussenfütterung: (Naturmaß u. Plan)

Verbaute Fläche: ca.	Länge	Breite	verb. Fläche
Wi. Geb.			
EG-Stall	14,50	10,50	152,25 m ²

OG	14,50	10,50	152,25 m ²
Hocheinfahrt	5,50	5,60	30,80 m ²
Umbauter Raum:	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
Wi. Geb.			
EG-Stall	152,25	2,90	441,53 m ³
OG	183,05	6,50	1 189,83 m ³
Hocheinfahrt	30,80	2,80	86,24
			1 717,59 m³

Verbaute Fläche: ca. gesamt			
Außenfütterung	Länge	Breite	verb. Fläche
Gülle Keller	6,25	4,25	26,56 m²
Außenfütterung, Auslauf	10,00	7,30	73,00 m²
Umbauter Raum: ca. gesamt			
Außenfütterung	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
Gülle Keller	26,56	2,80	74,38 m³

Das alte Wirtschaftsgebäude unbekanntes Baujahres dürfte annähernd 55 Jahre alt sein. Der Unterbau wurde in Massivbauweise mit darüberliegender Betondecke errichtet.

Im Erdgeschoß befindet sich der Rinderstall als Anbindestall mit dementsprechender Stalleinrichtung für ca. 20 Rinder. Nachdem die Anbindehaltung heute nicht mehr tierhaltungsgerecht ist, wird der Stallbereich als Laufstall genutzt. Im Jahre 2013 wurde ein Laufstall mit Außenfütterung, teilweise auf Spaltenboden mit darunterliegendem Güllekeller errichtet mit einigen überdachten Liegeboxen. Baugenehmigung vom 30. 9. 2013, Zhl. 13102-8553Z/13/01.

Im alten Wirtschaftsgebäude befinden sich 2 alte Beton-Hochsilos, wovon 1 als Kraffutterlager verwendet wird.

Über dem Stallbereich befindet sich der ehemalige Heubergerraum, der zum nunmehrigen Zeitpunkt wegen der überwiegenden Ballenkonservierung des Futters als Lager für Stroh für Einstreu genutzt wird. In der 3. Etage mit Hocheinfahrt werden diverse Idw. Maschinen und Geräte untergebracht.

Die Konstruktion über dem massiven Stallmauerwerk wurde auf Pfeilern errichtet mit

tragender Holzkonstruktion und Holzverschalung der Außenwände.

Das Gebäude hat einen Nutzwert zur Unterbringung von Maschinen und Geräten, ist aber von der Konstruktion her gesehen, schon zum Teil reparaturbedürftig. Die Lagerung von Maschinen und Geräten, insbesondere der Zugmaschine bringt außerdem Feuergefahren mit sich und sollte vermieden werden.

2.03 Geräteschuppen: (Preise inkl. 20 % Mwst.) (Naturmaß)

Verbaute Fläche: ca.	Länge	Breite	verb. Fläche
Geräteschuppen			
EG	25,00	6,20	155,00 m ²
Umbauter Raum:	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
Geräteschuppen			
EG	155,00	3,50	542,50 m ³

2.04 Milchammer: (Preise inkl. 20 % Mwst.) (Naturmaß)

Milchkammer	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
	4,60	3,60	16,56 m ²
	16,56	2,60	43,06 m³

2.05 Düngersammelanlagen: (Preise inkl. 20 % Mwst.) (Pläne)

Zur Sammlung der anfallenden Wirtschaftsdünger ist eine Güllegrube in Monolithbauweise (ohne Decke) mit den Maßen: D 13,00 m und Höhe 5,00 m errichtet. Das Fassungsvermögen der Grube beträgt 663 m³. Zur Absicherung ist die offene Grube mit einer Umzäunung versehen. Die Baugenehmigung für die Güllegrube wurde am 23.7.2013, Zhl. 131-02-6601Z/13/01 erteilt.

Daneben befindet sich noch eine alte Güllegrube (mit Decke) mit den Maßen: D 5,00 m und Höhe 3,00 m. Das Fassungsvermögen der Grube beträgt ca. 58 m³. vermutlich 1990 erbaut, Baugenehmigung wurde nicht gefunden

Die **Düngerstätte** wurde 2013 umgebaut (Stützmauer erweitert) und gleichzeitig mit dem Stall-Zubau vom 30. 9. 2013, Zhl. 13102-8553Z/13/01 genehmigt.

Die Düngerstätte wird jetzt überwiegend zur Lagerung von Siloballen verwendet, weil durch die Haltung der Rinder auf Spaltenböden nur mehr Gülle und Festmist nicht oder nur im geringen Ausmaß anfällt

2.06 Totes Inventar:

	Baujahr	Zeitwert €
1 Traktor, SAME Explorer 95 DT, 55 KW, mit Kabine, FIN: S12S914WVT1232, pol. Kz: WO-599 BM Betr. Std. ca. 9 500	2005	36 000,-
1 Traktor, Hürlimann XA 66 DT II, 49,5 KW, mit Kabine, FIN: H10S673WVT2E1071, pol. Kz: WO-886 CW, Betr. Std. ca. 4800,	2006	23 000,-
1 Mitsubishi Pajero, ohne Kennzeichen	2013	1 000,-
1 2-Achsanhänger, pol. Kz: WO-602 BM	2002	3 000,-
1 2-Achsanhänger, Bordwände	2023	3 000,-
1 1-Achsanhänger	ca. 1998	1 000,-
2 Zwillingräder f. SAME	ca. 2000	500,-
2 Zwillingräder f. Hürlimann	ca. 2005	500,-
1 Schwader, SIP	2024	15 000,-
1 Schwader, SIP,	2005	800,-
1 Kreiselheuer, Anex 604	ca. 2009	1 000,-
1 Motormäher, Alpin	2000	1 500,-
1 Paletten-Hubwagen	unbek.	300,-
1 Schwader	1990	800,-
1 Kippmulde	2005	1 500,-
1 hydr. Holzspalter	2005	1 500,-
1 Milchkühlanlage, Alfa-Laval, mit Tank, 800 l	2005	6 000,-
1 Melkanlage, Alfa-Laval	2005	5 000,-
1 Siloballenzange Gowell	2023	1 500,-
1 Heugebläse	1999	150,-
1 Standhäcksler Blasius	1980	150,-
1 Forstseilwinde, Igland, 5 to	1982	200,-
div. Handwerkzeug		
		103 400,-

2.07. Lebendes Inventar

Tierart	Zeitwert
15 Milchkühe, Fleckvieh, ca. 5 bis 6 Jahre alt, a`1 900,-	28 500,-
8 Kalbinnen, Fleckvieh, ca. 2 Jahre alt, a`1 500,-	12 000,-
	40 500,-

3.00 Gebühren- und Abgabenrückstände:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Wolfsberg sind derzeit folgende Abgaben offen:

per 22. 12. 2025: **€ 540,08**

C. Bewertung - Verkehrswert:

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, bei der gegenständlichen auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu können und Unsicherheit des Alters der Bauteile kann das Ergebnis der Bewertung mit keiner mathematischen Exaktheit festgestellt werden. Schwankungsbreiten beim Verkehrswert von +/- 15,00 % sind entsprechend der herrschenden Literatur als gängige Abweichungen zu betrachten.

Verfahren:

Im ggst. Falle handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle. Zur Bewertung werden ortsübliche Bodenpreise herangezogen.

1.00 Land- und forstwirtschaftliche Bodenwerte: (Quelle: Öst. Kataster)

Zur Preisbildung wurden mehrere ldw. Grundverkäufe aus den Jahren 2017 bis 2022 im näheren Umfeld erhoben und auf die Vergleichbarkeit hin geprüft. Für die Bewertung der ldw. genutzten Grundstücke werden die Wertzahlen der Bodenschätzung der Finanzbehörden (Ertragsmesszahlen EMZ) herangezogen und daraus die **Bodenklimazahlen (BKZ)** errechnet, die eine brauchbare Grundlage für den Vergleich von ldw. genutzten Flächen hinsichtlich ihrer **natürlichen Ertragsbedingungen** darstellen.

Großräumige Auswertungen im Bereiche von Unterkärnten (Lavanttal) zeigen, dass Flächen wie die gegenständlichen (gute bis mäßige Grünlandböden) im Durchschnitt mit **€ 0,12 pro Punkt Bodenklimazahl (BKZ)** gehandelt werden.

Dieser Wert wird als Berechnungsansatz genommen, um den durchschnittlichen Bodenwert der landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten und damit den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzflächen der zu bewertenden Liegenschaft zu ermitteln.

a) Bewertung der ldw. Flächen nach BKZ der zu bewertenden Liegenschaft:

KG	EZ	Grst. Nr.	m ²	BKZ	Wert/Pkt	€/m ²	Wert (€)
77220	14	1842	1056	6	0,12	0,73	768
		1844	20 683	30	0,12	3,55	73 488
		1850	29 427	29	0,12	3,46	101 760
			463	16	0,12	1,92	888
LN			51 629				176 904

	1842	785	5,00	3 925
	1850	542	5,00	2 710
		647	5,00	3 235
		501	5,00	2 505
		1 443	5,00	7 215
Hofber. Sonst.		3 918		19 590
		55 547		196 494

b) Bodenwert der forstlichen Fläche zu bewertenden Liegenschaft:

Der Bodenwert der forstlichen Fläche wird nach den Ertragsbedingungen und der Lage mit € 0,80 pro m² angesetzt.

Waldfläche: 61 304 m² x € 0,80 = € 49 043,00

2,00 Forstwirtschaftlicher Bestandeswert:

a) Abtriebssätze:

a) FICHTE		ERTRAGSKLASSE 10	
			ANTEIL
VORRAT in Vfm		712	
ERNTEVERLUST %		142	20%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		570	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	104,00	0,65	67,60
Kleinbloch	82,00	0,10	8,20
C-Bloch	80,00	0,10	8,00
Faserholz	38,00	0,10	3,80
Braunbloch	79,00	0,05	3,95
Erlös je fm			91,55
Erntekosten			-35,00
Abtriebswert in €		1,00	32 211
Qualitätsziffer			56,55

b) LAUBHOLZ		ERTRAGSKLASSE 8	
			ANTEIL
VORRAT in Vfm		546	
ERNTEVERLUST %		115	21%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		431	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	65,40	0,30	19,62
Brennholz	43,60	0,70	30,52
Erlös je fm			50,14

Erntekosten			-30,00
Abtriebswert in €		1,00	8 688
Qualitätsziffer			20,14

b) **Bestandeswert:** (Winkelzählprobe f 4)

Teil	Baumarten	Alter	Ertr. Klasse	Best. Grad	U Jahre	Masse (U) Vfm/ha	EV (%)	QZ (€)	fi		Best. Wert	
									fläche	Fläche ha		Anteil
KG 77220 EZ 14												
1842(T)	Fi	0,80	40	10	0,68	100	712	20	56,55	0,300	7 885	
	LH	0,20		8			546	24	20,14	0,297	506	
	Fi	0,80	30	10	0,68	100	712	20	56,55	0,209	4 561	
	LH	0,20		8			546	24	20,14	0,200	283	
1850(T)	Fi	1,00	60	10	0,61	100	712	20	56,55	0,542	4 349	
1935/3	Fi	1,00	50	10	0,62	100	712	20	56,55	0,412	9 393	
1960/2	Fi	0,85	40	10	0,63	100	712	20	56,55	0,300	9 496	
	LH	0,15		8			546	24	20,14	0,297	430	
6,1304 ha										€ 36 904		

3.01 Wohnhaus: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt inklusive des Inventars, das Gebrauchsspuren aufweist und keinen besonderen Wert darstellt. Wertvolle Gegenstände sind nicht vorhanden. Das Wohnhaus entspricht derzeit noch den Wohnbedürfnissen der Familie.

Sachwertverfahren				
Liegenschaft:	9411 Lading 17			
EZ:	14			
KG:	77220			
GstNr.:	1850			
Baujahr: ca.	1965			
Lebensdauer:	80			
Restnutzungsdauer ca.	20			
Alter:	60			
Bewertung nach Sachwertverfahren				
Bauwert				
KG in m ³	114,82	€/m ³	220,00	€ 25 259,52
EG in m ³	313,60	€/m ³	520,00	€ 163 072,00
OG in m ³	225,79	€/m ³	480,00	€ 108 380,16
Zwischensumme				€ 296 711,68
Verlorener Bauaufwand in % ¹⁾	10%			€ 29 671,17
Gekürzte Herstellungskosten				€ 267 040,51
Alter in % der LD	75,00%			

lineare Wertminderung	75,000%	€ 200 280,38
Zustandswertminderung 2,50	8,092%	€ 21 608,92
Sach/Zeitwert Wohnhaus		€ 45 151,21

3.02 Stallgebäude: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Baujahr: ca.	1970				
Lebensdauer:	80				
Restnutzungsdauer	25				
Alter:	55				
Bewertung nach Sachwertverfahren					
EG in m ³	152,25	€/m ²	€ 802,00	€	122 104,50
OG in m ³	152,25	€/m ²	€ 363,00	€	55 266,75
Hocheinfahrt	30,80	€/m ²	€ 363,00	€	11 180,40
Zwischenwert				€	188 551,65
Verlorener Bauaufwand in % ¹⁾	10%			€	18 855,17
Gekürzte Herstellungskosten				€	169 696,49
Alter in % der LD	68,75%				
Wertminderung wegen Alters in %	68,75%			€	116 666,33
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€	53 030,15

¹⁾ verlorener Bauaufwand:

Dem Abschlag für den sog. „verlorenen Bauaufwand“ liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich angefallenen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein potenzieller Käufer einer Immobilie diese nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den individuellen Bedürfnissen hinsichtlich Verwendungszweck und bautechnischen Vorstellungen des potenziellen Erwerbers nicht zur Gänze entspricht

3.03 Zubau Außenfütterung u. Güllekeller: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Außenfütterung	m ² /m ³	€/Einheit			
Baujahr:	2013				
Lebensdauer:	50				
Restnutzungsdauer	38				
Alter:	12				
EG in m ³	73,00	€/m ²	237,00	€	17 301,00
Güllekanal	74,38	€/m ³	218,00	€	16 213,75
Zwischensumme				€	33 514,75
Wertminderung wegen Alters in %	24,00%			€	8 043,54
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€	25 471,21

3.04 Geräteschuppen: (inkl. 20 % Mwst.)

Sachwertverfahren				
Liegenschaft:	9411 Lading 17			
Baujahr: ca.	1980			
Lebensdauer:	65			
Restnutzungsdauer (fiktiv)	20			
Alter: (fiktiv)	45			
Neubaukosten				
EG	155,00	€/m ²	429,00	€ 66 495,00
Herstellungskosten				€ 66 495,00
Alter in % der LD	69,23%			
lineare Alterswertminderung in %	69,23%			€ 46 035,00
Zustandswertminderung Note 2,50	8,092%			€ 5 380,78
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€ 15 079,22

3.05 Milchammer: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Milchammer				
Baujahr: ca.	1998			
Lebensdauer:	40			
Restnutzungsdauer	13			
Alter:	27			
EG in m ³	43,06	€/m ²	1 211,00	€ 52 140,82
Zwischensumme				€ 52 140,82
Wertminderung wegen Alters in %	67,50%			€ 35 195,05
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€ 16 945,77

3.06 Düngersammelanlagen: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Bei großen Güllegruben (über 250 m³) werden die Baukosten geteilt (Kostendegression). Die Lebensdauer von großen Güllegruben ist geringer als die von kleinen Anlagen, weil unter Umständen bei großen Anlagen nicht vorhersehbare Geländesetzungen die Lebensdauer verringern können.

Baujahr:	2013	1990	2013		
Lebensdauer:	30	40	40		
Restnutzungsdauer	18	5	22		
Alter:	12	35	18		
Güllegrube o. D.	250,00	€/m ³	108,00	€	27 000,00
	413,00	€/m ³	67,00	€	27 671,00
Zwischensumme				€	54 671,00

Wertminderung wegen Alters in %	40,00%			€	21 868,40
Zeitwert				€	32 802,60
Güllegrube m. D. (Bj. ca. 1990)	58,88	€/m ³	150,00	€	8 831,25
Wertminderung wegen Alters in %	87,50%			€	7 727,34
Zeitwert				€	1 103,91
Umfassungsmauer (2013)	27,00	€/m ²	180,00	€	4 860,00
				€	4 860,00
Wertminderung wegen Alters in %	45,00%			€	2 187,00
Zeitwert				€	2 673,00
Zeitwert der Gülleanlagen				€	36 579,51

D. Zusammenfassung:

EZ 14G 77220 Lading:

Landw. Bodenwert:	€	196 494,00
Forstw. Bodenwert:	€	49 043,00
Forstl. Bestandeswert	€	36 904,00
Wohnhaus:	€	45 151,21
Stall:	€	53 030,15
Aussenfütterung:	€	25 471,21
Geräteschuppen:	€	15 079,22
Milchkammer:	€	16 945,77
<u>Gülleanlagen:</u>	€	<u>36 579,51</u>
<u>Boden u. Baulichkeiten:</u>	€	<u>474 698,07</u>
Inventar: totes	€	103 400,00
lebendes	€	40 500,00
	€	143 900,00

E. Verkehrswert:

Die Problematik bei der Bewertung, besonders im landwirtschaftlichen Bereich ist die Tatsache, dass besonders Gebäude mit dem Herstellungskostenwert berechnet werden müssen, aber im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Nutzung derselben einen Nutzwert haben, der oft nicht unwesentlich vom Herstellungswert abweicht. Daher ist es üblich, eine Anpassung an den Marktwert vorzunehmen. Im ggst. Falle ist dies nicht zielführend, weil wegen des Bewertungsauftrages (**Ermittlung des Wertes einer Liegenschaftshälfte**) der Zerschlagungswert genügt. Überdies handelt es sich durchwegs um ältere Gebäude mit Sanierungsbedarf.

Der errechnete Wert (**Zerschlagungswert**) der einzelnen Teilflächen und Gebäude der Liegenschaft EZ 14 KG 77220 Lading vlg. „Ruprecht“ (ohne Inventar) beträgt € 474 698,07 und gilt für die Zerschlagung der Liegenschaft. Bei den Gebäuden wird noch dazu bemerkt, dass diese nicht frei veräußerbar (Widmung) sind und im Zusammenhang mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und deren Bewirtschaftung stehen.

Bei der ggst. Liegenschaft handelt es sich um 2-fach-Eigentum und ist in diesem Falle ein Abzug in der Höhe von 10 % vom ermittelten Wert vorzunehmen, weil durch das 2-fach-Eigentum eine Einschränkung der Dispositionsfreiheit vorliegt.

Eine gesonderte Anpassung, ein sog. Marktanpassungsabschlag wird in diesem Falle nicht vorgenommen, weil kein Markt für eine **Liegenschaftshälfte** vorhanden ist und in diesem Falle ohnehin der Zerschlagungswert aussagekräftig ist.

€ 474 698,00 * 0,90 = € 427 228,22 gerundet € **427 000,00**, davon ½ Anteil
€ **213 500,-**

Somit beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 14 KG 77220** (1/2 Anteil) vlg. „Ruprecht“ inklusive Inventar: € **213 500,00** + € **143 900,00** davon ½ Anteil € **71 950,-**

wobei nochmals auf den Pkt. 3.00 auf Seite 5 dieses Gutachtens hingewiesen wird

St. Gertraud, am 28. 12. 2025

Der allgemein gerichtl. beeidete und zertifizierte Sachverständige:



Bild 1: Wohnhaus Westansicht



Bild 2 : Wohnhaus-Südansicht, Kellereingang



Bild 3 : Küche



Bild 4: Wohnzimmer



Bild 5: Zentralheizungskessel Buderus mit WW-Boiler



Bild 6: Wirtschaftsraum im Keller



Bild 7: Zimmer im DG



Bild 8: Dacheindeckung und Rinnen



Bild 9: Stall- Wirtschaftsgebäude (Südostansicht)



Bild 10: Rinderstall- innen



Bild 11: Zubau Aussenfütterung



Bild 12: Milchammer



Bild 13: Geräteschuppen



Bild 14: Traktor „Hürlimann“ u. div. Maschinen



Bild 15: Traktor SAME Explorer 95 DT



Bild 16: Tiertransportanhänger



Bild 17: Mähwerk

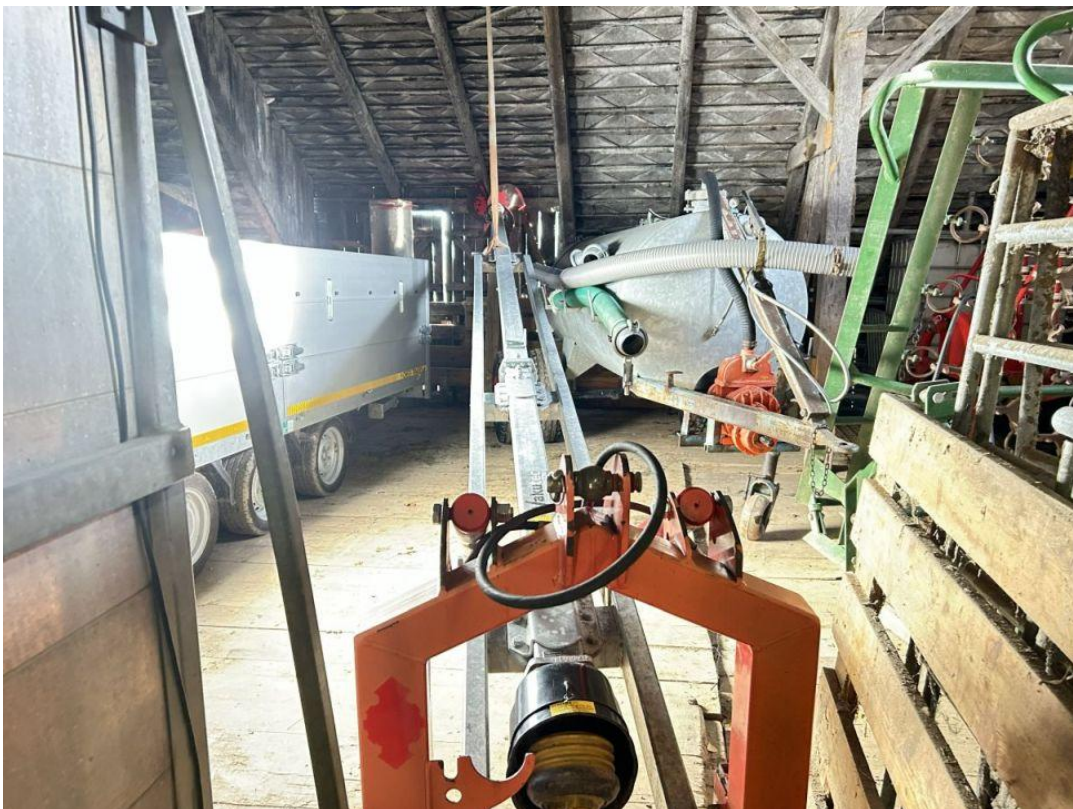


Bild 18: Güllemixer, Güllefass, Anhänger, Wiesenegge



Bild 19: Schwader



Bild 20: Einachsanhänger



Bild 21: Hofwerkstätte



Bild 22: Siloballenzange



Bild 23: Güllegrube ohne Decke



Bild 24: Motormäher