

MAG. DR. JOHANN REINHOLD KATTNIG

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A-9184 St. Jakob, Dorfweg 3

Telefon: 0664 /194 36 99 od. 0664/25 12 166

Bezirksgericht Spittal
Schillerstraße 1
A-9800 Spittal an der Drau

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 6 E 17/25k

S T E L L U N G N A H M E

zu den

E I N W E N D U N G E N

gegen das

Gutachten des Sachverständigen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	Seite	3
2.	Stellungnahme	Seite	3
3.	Zusammenfassung	Seite	12

1. Allgemeines

Herr Rat Mag. Christian Morak vom Bezirksgericht Spittal hat mit Schreiben vom 06.03.2026 den Sachverständigen beauftragt, das mit 05.03.2026 datierte Schreiben der verpflichteten Partei wegen diverser Einwendungen zu beantworten.

2. Stellungnahme

Allgemeines: Das Objekt wird bereits seit mehreren Monaten über die Immo-Plattform von REMAX zum Kauf (aktuell angebotener Preis EUR 190.000,00) angeboten. Demgegenüber spricht Herr Wilscher von einem Verkehrswert nach seiner Abschätzung von mindestens EUR 240.000,00.



Zu den einzelnen Punkten bei den Einwendungen:

- **„Außenanlage“** – Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden. Laut Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ geht man bei der Bewertung von den

Herstellungskosten aus, wobei der Wert je nach Fertigstellungsgrad des Objektes steigt. In der Regel belaufen sich der Wert der Außenanlage bei einfachen Anlagen auf ca. 2 %, bei durchschnittlichen Anlagen auf 5 – 7 % und bei aufwendigen Anlagen auf 8 % aufwärts.

Dies ist aber nur bei fertig gestellten Objekten anwendbar und es erfolgt die Einteilung anhand der nachfolgenden Kriterien:

Einfache Außenanlagen

Dieser Stil ist funktional, pflegeleicht und oft im Do-it-yourself-Verfahren umsetzbar.

Merkmale: Große Rasenflächen, einfache Wege (z. B. aus Kies oder Betonplatten), pflegeleichte Sträucher und Hecken.

Sichtschutz: Schnellwachsender Bambus, Gräser oder einfache Holzzäune. Gestaltung: Klare, geradlinige Strukturen, die auch ohne aufwendige Bepflanzung gut wirken.

Durchschnittliche Außenanlagen

Dies ist der klassische Hausgarten, oft mit einer Mischung aus Eigenleistung und Fachfirmen.

Merkmale: Terrasse (z. B. aus Betonsteinen oder einfachen Holzarten), gepflasterte Einfahrt, Rasenfläche, angelegte Staudenbeete. Solide

Zaunsysteme, vielleicht ein Hochbeet oder ein kleiner Nutzgarten. Kostenfaktor: Begrünungen des Geländes (ca. 10-20 €/m²) können hier anfallen.

Aufwendige Außenanlagen

Hier wird Wert auf exklusive Materialien, individuelle Planung und ganzjährige Wirkung gelegt.

Merkmale: Hochwertige Natursteinterrassen (Travertin, Granit), Swimmingpool oder Naturteich, automatisches Bewässerungssystem. Architektonische Elemente wie Mauern, Pergolen, ausgeleuchtete Wege durch Bodenshots. Große, bereits ausgewachsene Bäume und strukturierte Bepflanzung durch Landschaftsarchitekten.

Kostenbeispiel für Außenanlagen (normales Baugrundstück):

Einfahrt & Wege: ca. 10.000 €; Terrasse (30 m²): ca. 4.500 €; Gartenanlage: ca. 8.000 €; Zaun/Sichtschutz (40 m): ca. 4.000 €

Wird bei einem Rohbau bereits eine teurere Anlage errichtet (lt. Aussage von Hrn. Wilscher wurden bereits EUR 31.000,00 investiert, das wären rund 18,5 % des Gebäudezeitwertes), wird diese zu diesem Zeitpunkt nicht honoriert. Denn es fehlt noch die gesamte Gartenanlage, Pflasterung des Carports, Befestigung der Gehwege, des Traufenbereichs und der restliche Gartenzaun als Trennung zur südlich gelegenen Parzelle 590/2.

- **„Nicht Aufgeschlossen“** - Die Liegenschaft ist nicht aufgeschlossen, da zum Zeitpunkt der Besichtigung die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal nicht bis zum Wohnhaus verlaufen bzw. die Anschlussgebühren (für Wasser und Kanal) noch nicht bezahlt wurden; bei Strom erfolgte die Bezahlung. Es stellt sich aber die Frage ob diese auf die bebaute Parzelle übertragen wird (siehe dazu weitere Ausführungen im nachfolgenden Text).

➤ **„notwendiges Bauansuchen für die zeitweise Bewohnung“**

Für das Zeitweise Bewohnen eines Gebäudes sind folgende Voraussetzungen notwendig:

- *Baurechtliche Voraussetzungen – Bauplan muss bei der Gemeinde eingereicht sein*
- *Widmung: Die Hütte muss auf einem Grundstück stehen, das als Bauland (Wohngebiet, Ferienhausgebiet) gewidmet ist. Eine Hütte im Grünland darf in der Regel nicht als dauerhafter Wohnsitz genutzt werden.*

- *Baubewilligung: Für den Bau oder die Nutzungsänderung (z.B. von landwirtschaftlicher Hütte zu Wohnzwecken) ist eine rechtskräftige Baubewilligung erforderlich.*
- *Mindeststandards: Die Hütte muss den Bauordnungen des jeweiligen Bundeslandes entsprechen, etwa hinsichtlich der Mindestraumhöhe (oft ca. 2,40 m bis 2,50 m in Aufenthaltsräumen).*
- *Erschließung: Ein befestigter Zufahrtsweg, Wasseranschluss (oder geprüfte Quelle), Abwasserentsorgung (Kanal oder Kleinkläranlage) sowie Stromanschluss sind notwendige Bedingungen für eine auch nur teilweise Wohnnutzung.*

Deshalb ist ein auch nur zeitweises Bewohnen beim gegenständlichen Objekt nicht zulässig.

➤ **„Abstandsbestimmungen“**

Lt. Gespräch mit dem Amtssachverständigen ist das Gebäude, statt dem im Bauansuchen beantragen 1,6 m Abstand von der Dachtraufe bis zum öffentlichen Gut, auf ca. 1 m Abstand durch das etwas weiter hinausgezogene Dach geschrumpft.

2. ABSTANDSFLÄCHEN an der Ostseite:

- die erforderlichen Abstandsflächen im Bereich des Carports wurden eingehalten
Grundlage: textl. Bebauungsplan § 7 – Baulinien: Pkt. (2) b) mindestabstand 1,0 m
KBV § 7 – Gebäudeanordnung und Abstandsflächen: Pkt. (3) öffentliche Verkehrsflächen dürfen bis zu ihrer halben Tiefe in die Abstandsflächen mit einbezogen werden

Durch Anwendung des § 7 der KBV, Punkt 3 dürfen bei Grundstücken die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, diese Verkehrsflächen bis zu ihrer halben Tiefe in die Abstandsflächen mit eingezogen werden. Somit wird im gegenständlichen Fall eine halbe Straßenbreite von ca. 2,7 m zur Abstandsfläche hinzugerechnet.

Im gegenständlichen Fall ergibt sich dadurch folgende Berechnung der Abstandsfläche:

Gebäudehöhe lt. KAGIS ca. 6 m x 0,6 = notwendige Abstandsfläche rund 3,6 m abzgl. ½-er Straßengrund mit 2,7 m = 0,90 m. Diese Entfernung ist von der Grundstücksgrenze notwendig. Tatsächlich beträgt diese Entfernung derzeit ca. 1 m und damit ist die Abstandsfläche o.k. (**dies wird in einer Änderung bei der Bewertung noch berücksichtigt**)

➤ **„Abgabenrückstand“**

Wurde erhoben und besteht.

➤ **„fehlender Bauplan für das Dachgeschoss“**

Ein genehmigter Bauplan für die vorgenommenen Bauänderungen lag nicht vor und war auch von der Baubehörde nicht mündlich genehmigt. Siehe dazu nachfolgenden Text vom erhaltenen e-mail des Amtssachverständigen.

3. FEHLENDER BAUPLAN des OG:

- ein sogenannter Vorabzugsplan liegt der Baubehörde vor
- dieser diene jedoch nur als Grundlage dafür um eine mögliche Verwendungszweckänderung (vom Wirtschaftsgebäude in ein Wirtschaftsgebäude mit kleiner Wohneinheit) durchzubespochen
- die hierfür erforderlichen Informationen bzgl. rechtlichen Rahmen (KBO, KBV, textl. BBP, Oib-Rili), Plandarstellung, weitere erf. Unterlagen,... udgl. wurden dem Bauherrn schriftlich mitgeteilt
- ein Änderungseinreichung wurde bei der Baubehörde bis dato nie eingebracht

➤ **„Lärmimmissionen“**

Bei der Aufnahme fand gerade die Milchabholung der OKM am rot markierten Punkt (nordöstlich der zu bewertenden Liegenschaft) statt. Dabei waren auch einige Landwirte mit Traktoren und Milchtanks vor Ort. Diese Prozedur findet mehrmals in der Woche statt, auch an den Wochenenden, dadurch ergibt sich ebenfalls eine gewisse Lärmbelastung.



➤ **„Leistungsanschluss KELAG“**

Laut Auskunft der KNG Kärnten Netz wurde für die Parzelle 590 ein Anschluss bezahlt.

Sehr geehrter Herr Kattinig!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage bez. des Netzanschlusses ergibt sich folgender Sachverhalt.

Herr Hermann Wilscher hat mit dem Angebot 8029967 einen Netzanschluss für die Parzelle 590, KG 73218 mit einer Netzbereitstellung von 3,50 kW erworben. Die Mindestbereitstellung in der Höhe von 3,50 kW ist ausreichend für einen Jahresstromverbrauch bis zu 15.000 kWh.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Weigand
Netzkundenservice Spittal

Die Problematik dabei aber ist, dass zwischenzeitlich die Parzelle geteilt wurde und sich der bezahlte Anschluss nunmehr auf Parzelle 590/2 befindet.

In der Formulierung des Kaufvertrages steht nur, dass der Erdanschlusskasten nicht in das Eigentum des Käufers übergeht. Fakt ist aber, dass der Erdanschlusskasten der nach der Bezahlung der Anschlussgebühren von der KELAG errichtet wurde, stets im Besitz der KELAG verbleibt und nicht an einen Grundstückseigentümer übergeht. Es geht rechtlich nur um die Frage, ob die **bezahlten Anschlussgebühren** auf die Bewertungsparzelle 590/1 übertragen werden. Dies ist nicht dezidiert im Kaufvertrag festgehalten und daher eine rechtliche Frage, deren Klärung nicht im Ermessen des Sachverständigen steht. Somit geht der SV zum Bewertungsstichtag davon aus, dass im worst-case die bezahlte Gebühr auf der Parzelle 590/2 verbleibt und nicht auf die Bewertungsparzelle 590/1 übertragen wird.

Das Erdkabel, die Leerverrohrung und der Erdanschlusskasten gehen nicht in das Eigentum der Käuferin über.

Auszug Punkt 7.2 des Kaufvertrages

➤ **„Aufschließungsgebiet“**

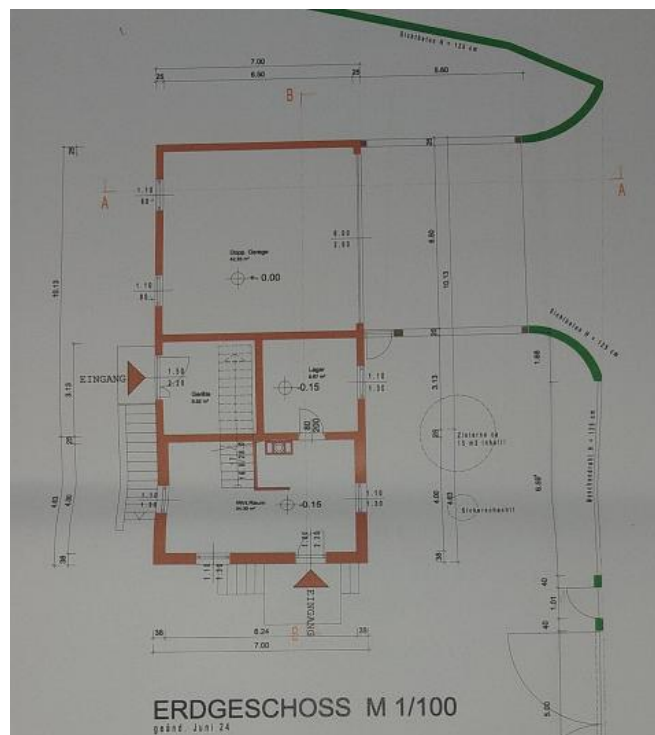
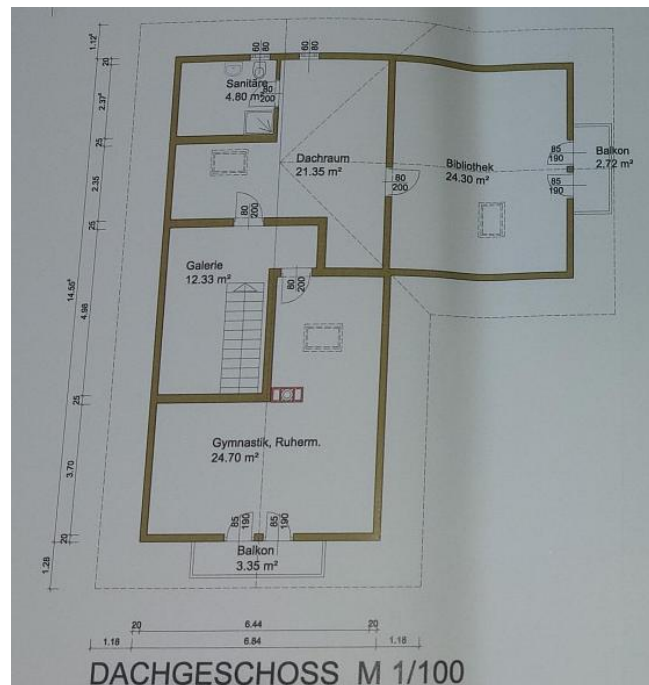
Information der Marktgemeinde Seeboden:

Am 15.01.2024 forderte die Marktgemeinde Seeboden Hrn. DI Wilscher zu einer Stellungnahme zu den vorgenommenen Bauänderungen auf, um die Änderungen abzuklären bzw. zu bewilligen. Unter anderem ging es um die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und die Abänderung des Bauplanes von den Wirtschaftsgebäuden in ein Wohngebäude (zumindest zum Teil). Beides wurde von Herrn DI Wilscher bis dato nicht durchgeführt.

Ausschnitt aus dem Gutachten von Seite 22

➤ **„Bauplan Carport“**

Aus den bei der Gemeinde aufliegenden Bauplänen war der Carport und das darüber errichtete DG nicht ersichtlich. Beide sind aber in den Verkaufsunterlagen für das Objekt auf der Immo-Plattform von REMAX enthalten.



Weder im Bauplan noch im Lageplan war der errichtete Carport als Stellplatz gekennzeichnet.

➤ „Grundstückswert“

Seite 42 - Grundstückspreis mit den herangezogenen Vergleichskäufen und den einzelnen Parzellennummern, wie gewünscht:

<i>Kauffall</i>	<i>Jahr</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Widmung</i>
1	2020	658/1	BA Dorfgebiet
2	2024	591/1, 591/2	BA Dorfgebiet
3	2023	590/2	BA Dorfgebiet
4	2025	560/4	BA Dorfgebiet
5	2024	560/6	BA Dorfgebiet
6	2021	871	BA Dorfgebiet

Die herangezogenen Vergleichsparzellen haben alle die Widmung BA Dorfgebiet. Die bewertungsgegenständliche Parzelle ist aber nach wie vor als BA Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Daher der etwas niedrigere Preisansatz.

Der Vergleichspreis ergibt sich immer als Durchschnittswert. Wenn es bei diesen Vergleichswerten einen „Ausreißer“ gibt (wie im gegenständlichen Fall von der Parzelle 590/2, jene die von Herrn DI Wilscher an einen „Immobilienentwickler“ verkauft wurde), dann ist dieser Preis entweder auszuschneiden oder wird, wie im gegenständlichen Fall, beim Durchschnittswert mitberücksichtigt.

Ein Heranziehen von Preisen aus Plattformen/Inseraten von Immobilienangeboten kommt bei der Immobilienbewertung nicht zum Ansatz, man bedient sich ausschließlich an tatsächlich bezahlten Grundstückspreisen.

➤ **„Fertigstellungskosten“ für Keller und EG**

Die angesetzten Baukosten entsprechen den durchschnittlichen Baukosten von Wohnhäusern je BGF. Aufgrund des vorgefundenen Zustandes (Keller unverputzt, keine Fenster und Türen, kein Licht, Erdboden, die Errichtung der Außenwände mit Natursteinen ist zwar teurer, wird aber von Dritten nicht honoriert.

Der Außenbereich des Kellers wurde nicht gegen Feuchtigkeit geschützt (eine Perimeterdämmung war nicht ersichtlich). Die Folge ist, dass es derzeit schon Salzausblühungen an den Innenwänden im Kellerbereich gibt.



Ein potentieller Käufer wird für eine ordnungsgemäße Benützung des Kellerbereiches, die im Gutachten angeführten Baumaßnahmen vornehmen.

Daher sind die angesetzten und ermittelten Bauzeitwerte für den aktuellen Bauzustand o.k.

➤ **„Abschläge Aufschließung“**

Im gegenständlichen Fall werden zwei Abschläge vorgenommen:

- 1. Abschläge für die Aufschließung des „Wirtschaftsgebäudes“ mit Strom, Wasser und Kanal*
- 2. Marktanpassung wegen der derzeitigen Widmung als BA Aufschließungsgebiet und der Änderung des Bauansuchens von derzeit Wirtschaftsgebäude auf eine Möglichkeit des Bewohnens, sowie der Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen.*

Seite 48 des Gutachtens

Der Abschlag wurde auf Basis der o.a. Kriterien in Abzug gebracht.

„Kosten Aufschließung“

Bei den angesetzten Kosten wird immer davon ausgegangen, dass diese Arbeiten von Professionisten ordnungsgemäß getätigt und verrechnet werden.

Für die Kosten eines Wasseranschlusses (Grabungsarbeiten) wurden mit EUR 4.000,00 angesetzt. Laut Informationen belaufen sich die durchschnittlichen Gesamtkosten für einen Trinkwasseranschluss in Österreich zwischen EUR 4.000,00 bis EUR 8.000,00.

Die Kosten für einen Trinkwasseranschluss in Österreich variieren stark je nach Region, Anschlusslänge und Versorgungsunternehmen, liegen aber bei einem Einfamilienhaus in der Regel in einem Bereich von **4.000 bis über 8.000 Euro** (Gesamtkosten inkl. Aufschließung). [Energiesparhaus.at +1](#)

Für die Kosten eines Stromanschlusses (Grabungsarbeiten) wurden mit EUR 7.200,00 angesetzt. Laut Informationen belaufen sich die durchschnittlichen Gesamtkosten für einen Stromanschluss in Österreich zwischen EUR 5.000,00 bis EUR 20.000,00.

Die Kosten für einen neuen Stromanschluss auf einem Grundstück in Österreich belaufen sich in der Regel auf **ca. 5.000 bis 20.000 Euro**, wobei die reinen Netzanschlusskosten für Standardanschlüsse oft im niedrigen bis mittleren vierstelligen Bereich (ca. 1.500 - 3.500 €) beginnen, abhängig von Netzbetreiber, Leistung und Entfernung. Die Gesamterschließung ist oft deutlich teurer. [INFINA | Die Wohnbau-Finanz-Experten +4](#)

Für die Kosten eines Kanalschlusses (Grabungsarbeiten) wurden mit EUR 3.750,00) angesetzt. Laut Informationen belaufen sich die durchschnittlichen Gesamtkosten für einen Kanalschluss in Österreich zwischen EUR 1.500,00 bis EUR 10.000,00 und darüber.

Die Kosten für den Kanalanschluss eines Grundstücks betragen in der Regel **zwischen 1.500 und 5.000 Euro** für den Anschluss an das öffentliche Netz. Gesamterschließungskosten können jedoch 10.000 bis 25.000 Euro erreichen. Wesentliche Faktoren sind die Entfernung zum Kanal, Grabungsarbeiten und gemeindespezifische Anschlussgebühren. [INFINA | Die Wohnbau-Finanz-Experten +4](#)

Wichtige Kostenfaktoren und Details:

- **Abwasseranschluss:** Rechnen Sie mit etwa 1.500 – 4.500 Euro für den direkten Kanalanschluss.
- **Revisionsschacht:** Ein notwendiger Kontrollschacht kostet im Schnitt ca. 2.500 Euro.
- **Verlegung:** Die Kosten für das Verlegen der Rohre belaufen sich auf ca. 400 Euro pro laufendem Meter.
- **Gebühren:** Neben den Baukosten fallen Kanaleinmündungsgebühren an, die oft auf der Grundstücksgröße (Bemessungsgrundlage) basieren.
- **Zusatzkosten:** Tiefbauarbeiten, Erdaushub und die Entsorgung von Bodenmaterial können den Preis erhöhen. [Oesterreich.gv.at +4](#)

Der Kanalanschluss für 100 m² in Seeboden beträgt aktuell ca. EUR 2.550,00.

Laut Auskunft der Gemeinde wurde mir der Betrag von EUR 3.500,00 mitgeteilt. Dieser Betrag gilt aber für ein Gebäude mit über 100 m² Wohnfläche. Im gegenständlichen Fall liegt die Fläche darunter.

Im gegenständlichen Bewertungsfall sind alle diese Anschlüsse ja nicht nur bis zum Gebäude, sondern auch noch in das Gebäude zu verlegen!

➤ „Baubewilligung Seite 50“

Abschlag 2: Marktanpassung w/Änderungen Baugenehmigung

Der Marktanpassungsabschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Diese Abschätzung wird anhand der folgenden Tendenzen durchgeführt:

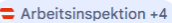
- Baubewilligung: Durch die aktuelle Baubewilligung „Wirtschaftsgebäude“ und der Abänderung in Wohnnutzung wird eine neue Bauverhandlung und Baubewilligung notwendig sein. Ob und mit welchen Auflagen diese erteilt wird ist unklar.
- Umwidmung Grundstück von dzt. Aufschließung in Bauland. Es wird davon auszugehen sein, dass diese genehmigt wird. Ob und mit welchen Auflagen dies erfolgt ist unklar.
- Einhaltung der Abstandsflächen: Der Abstand des überdachten Carports sowie der Bauabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze entsprechen nicht den Bauvorschriften. Ob und mit welchen Auflagen eine diesbezügliche Genehmigung zu erwarten ist, ist unklar.

Stellungnahme der Gemeinde zum Bauplan für das OG

3. FEHLENDER BAUPLAN des OG:

- ein sogenannter Vorabzugsplan liegt der Baubehörde vor
- dieser diene jedoch nur als Grundlage dafür um eine mögliche Verwendungszweckänderung (vom Wirtschaftsgebäude in ein Wirtschaftsgebäude mit kleiner Wohneinheit) durchzubesprechen
- die hierfür erforderlichen Informationen bzgl. rechtlichen Rahmen (KBO, KBV, textl. BBP, OIB-RiLi), Plandarstellung, weitere erf. Unterlagen,... udgl. wurden dem Bauherrn schriftlich mitgeteilt
- ein Änderungseinreichung wurde bei der Baubehörde bis dato nie eingebracht

Mehr als 50 % der Fläche das Dachgeschosses muss bei einem beabsichtigten Ausbau die notwendige Mindestraumhöhe von 2,4 m aufweisen, wobei Bereiche mit weniger als 1,5 m nicht mitgezählt werden.

Die OIB-Richtlinien (insb. 2023) regeln beim Dachgeschossausbau vor allem Brandschutz (RL 2), Nutzungssicherheit (RL 4) und Raumklima. Wesentlich sind 4m Abstand zu Dachöffnungen höherer Brandabschnitte, Mindestraumhöhen über der halben Fläche (oft 2,40m/1,50m Regel) sowie Anforderungen an Trennwände. Sie gelten als Stand der Technik in Österreich. 

Aufgrund dieser rechtlichen Vorschriften wird ein Dachgeschossausbau, wenn überhaupt nur mit zahlreichen Auflagen und notwendigen Baumaßnahmen möglich sein.

3. Zusammenfassung:

Aufgrund der Auskunft über die Abstandsbestimmungen seitens der Gemeinde und den zu erwartenden Auflagen für einen Dachgeschossausbau, erfolgt bei der Bewertung nachfolgende Korrektur beim Marktanpassungsabschlag von 33 auf 27 %.

Vorläufiger anteiliger Verkehrswert	EUR 277.400,00
Kosten und Gebühren für Anschlüsse (Kanal-	
Anschluss um EUR 1 TSD verringert)	EUR 22.100,00
- abzüglich Marktanpassungsabschlag 27 %	<u>EUR 74.898,00</u>

EUR 180.402,00

**Der gerundete Verkehrswert der
EZ 766, GB 73218 Lieserhofen, BG Spittal an der Drau
beträgt zum 14.04.2026
EUR 180.000,00,-- (inkl. MwSt.)**

Aufgrund der Feststellung seitens des Bauamtes der Gemeinde Seeboden, dass die Abstandsflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, ergibt sich eine Erhöhung des Verkehrswertes auf EUR 180.000,00. Dieser Wert liegt etwas unter dem derzeitig angebotenen Verkaufspreis auf der IMMO-Plattform von der Firma REMAX.

St. Jakob am 14.04.2026



der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige