GZ: 8 E 41/25w
BG Völkermarkt

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionssache)

Betreibende Partei:	**UniCredit Bank Austria AG** Rothschildplatz 1 1020 Wien
vertreten durch:	Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH Gabelsberger Straße 5 9020 Klagenfurt am Wörther See
1. Verpflichtete Partei:	**Dragan STANIC** geb. 25.04.1988 Obersielach 67, 9100 Völkermarkt bzw. Plestätten 11, 9473 Lavamünd
2. Verpflichtete Partei:	**Ivana STANIC** geb. 06.04.1989 Obersielach 67, 9100 Völkermarkt bzw. Eichenweg 10/9, 9100 Völkermarkt
wegen:	€ 70.000,- s.A. betr. 1.Verpflichteter € 215.687,75 s.A. betr. 2.Verpflichtete (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Liegenschaft:	**EZ 280 GB 76334 St. Peter am Wallersberg** **GST Nr. 90/5**
Liegenschaftsadresse:	**Einfamilienwohnhaus Obersielach 67** **9100 Völkermarkt**





1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus
Grundbuch:	EZ 280 GB 76334 St. Peter am Wallersberg
Grundstück:	90/5
Grundstücksgröße:	891 m²
Seehöhe:	510 m - 520 m ü.A.
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Die Liegenschaft befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenbereich.

Objektgröße:

Wohnhaus	KG	113,00 m² NF
	EG	117,20 m² WNF
	DG	106,90 m² WNF
	Wohnnutzfläche ges.	224,10 m² WNF

Liegenschaftsadresse:	Obersielach 67 9100 Völkermarkt
Bewertungsstichtag:	**16.04.2026**
Befundaufnahme:	**16.04.2026**
Gebäudezubehör:	A) zentrale Pelletsheizungsanlage Im Keller ist der Heizkessel Typ CPREG, Baujahr 2013, Centrometal als kroatisches Fabrikat mit 400 W Heizleistung installiert. Füllbehälter freistehend, jedoch nur für händische Sackbefüllung! B) gemauerter Kachelofen im EG Wohnzimmmer, Heizleistung, Type und Marke unbekannt
Einrichtungen:	Die Einrichtungen und Fahrnisse wurden nicht bewertet.
Energieausweis:	liegt nicht vor!

Schadensbehebung*

Bauschäden:	€ 105.000,- lt. Beschreibung des Geologen und Angebot zur Bodenverfestigung der Fa. Keller Grundbau vom 05.08.2024
	€ 45.000,- Baumeisterarbeiten für Mauerwerks- und Balkonabbruch- bzw. Reparaturarbeiten
	€ 150.000,- Sanierungsaufwand*

VERKEHRSWERT EZ 280

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 280 GB 76334 St. Peter am Wallersberg** mit dem Wohnhaus Obersielach 67 beträgt samt dem Gebäudezubehör **rund € 300.000,--***.

***** Der kalkulierte Behebungsaufwand von den festgestellten Bauschäden ist darin bereits berücksichtigt.

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 auch realisierbar ist.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1. Bewertungsergebnis 2
1.1. Inhaltsverzeichnis 4
1.2. Bedingungen 6
1.3. Auftrag 7
1.4. Zweck des Gutachtens 7
1.5. Bewertungsstichtage 7
1.6. Ortsaugenschein 7
1.7. Grundlagen des Gutachtens 7

2. BEFUND 9
2.1. Gutsbestand und Widmung 9
2.2. Eigentumsverhältnisse 10
2.3. Dingliche Lasten 10
2.4. Dingliche Rechte 10
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse 10
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur 12
2.7. Ver- und Entsorgung 12
2.8. Nutzung der Liegenschaft 13
2.9. Chronik 13
2.10. Teilung und Bebaubarkeit 14

3. OBJEKT 15
3.1. Beschreibung des Wohnhauses 15
3.2. Konstruktiver Aufbau 17
3.3. Raumeinteilung und Ausstattung 19
3.4. Objektdaten 21
3.5. Erhaltungszustand 22
3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung 22
3.7. Gebäudezubehör 23
3.8. Außenanlagen 24

4. GUTACHTEN 27
4.1 Allgemeines 27
4.2. Sachwertverfahren 28
4.3. Bodenwert 28
4.4. Neubauwert 31
4.5. Bauzeitwert 32
4.6. Außenanlagen 33
4.7. Gebäudezubehör 33
4.8. Sachwert 34
4.9. Bauschadenbewertung 34
4.10. Verkehrswert der Liegenschaft 35

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 16.04.2026
- GB-Auszug EZ 280, Abfragedatum 15.04.2026
- KAGIS Auszüge mit Mappen- und Orthofoto, FLÄWI, Oberflächenabflussplan, Leitungsplan, Ortsplan
- SV-Bestandsplanskizze M 1:200 mit Grundrissen, Schnitt sowie der Flächen- und Kubaturermittlung
- Anbot Fa. Keller Grundbau vom 05.08.2024 über die Bodenverfestigung
- Geotechnische Stellungnahme zum Setzungsschaden der GDP ZT GmbH vom 02.11.2023
- Kaufvertrag TZ 1924/2013 vom 24.09.2013
- Abgabenbescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt betreffend Kanalanschluss vom 03.02.2003 samt Berechnungs- und Aufmaßblättern
- Berechnung Wasseranschlussbeitrag samt Aufmaßblättern und Abgaben-bescheid vom 21.06.1979
- Benützungsbewilligung vom 30.09.1992 der Stadtgemeinde Völkermarkt GZ S-176/89-153I/3
- Änderungsbewilligung der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 01.03.1983 betreffend die Kellerausführung
- Baubewilligung der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 17.05.1979 mit dem genehmigten Einreichplan und dem Änderungsplan vom Kellergeschoss

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 280, GB 76334 St. Peter am Wallersberg zum angegebenen Bewertungsstichtag.
Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des festgestellten Setzungsschadens, welcher nach starken Regenereignissen am 05./06.08.2023 an der Westseite vom Wohnhaus entstanden ist. Diese Maßnahmen sind in der beiliegenden geotechnischen Stellungnahme der GDP ZT GmbH vom 02.11.2023 beschrieben. Zur diesbezüglichen Bodenverfestigung liegt von der Fa. Keller Grundbau GmbH aus 8561 Söding ein Sanierungsangebot datiert mit 05.08.2024 vor. Die notwendigen Balkonabbruch- und Erneuerungsarbeiten werden nur ganz allgemein vom SV samt den Mauerinstandsetzungsmaßnahmen eingeschätzt. Ein Sanierungsprojekt dazu liegt noch nicht vor.

Die Bewertung wird ansonsten für die lastenfreie Liegenschaft ohne Berücksichtigung der Pfandrechte durchgeführt. 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 Liegenschaftsbewertungsgutachten 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 BG Völkermarkt vom 23.02.2026 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft veranlasst.

1.4. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für die Durchführung des Exekutionsverfahrens beim BG Völkermarkt.

1.5. Bewertungsstichtage

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

16.04.2026

1.6. Ortsaugenschein

Die Befundaufnahme bei der Liegenschaft Obersielach 67, 9100 Völkermarkt, fand am 16.042026 ab 14:00 Uhr statt.

Anwesend war nur die 2.Verpflichtete Partei, Frau Ivana Stanic, wohnhaft seit Dezember 2025 in Kroatien. Die 1. Verpflichtete Partei war nicht zugegen, ebenso war kein Vertreter der Betreibenden Partei vor Ort.

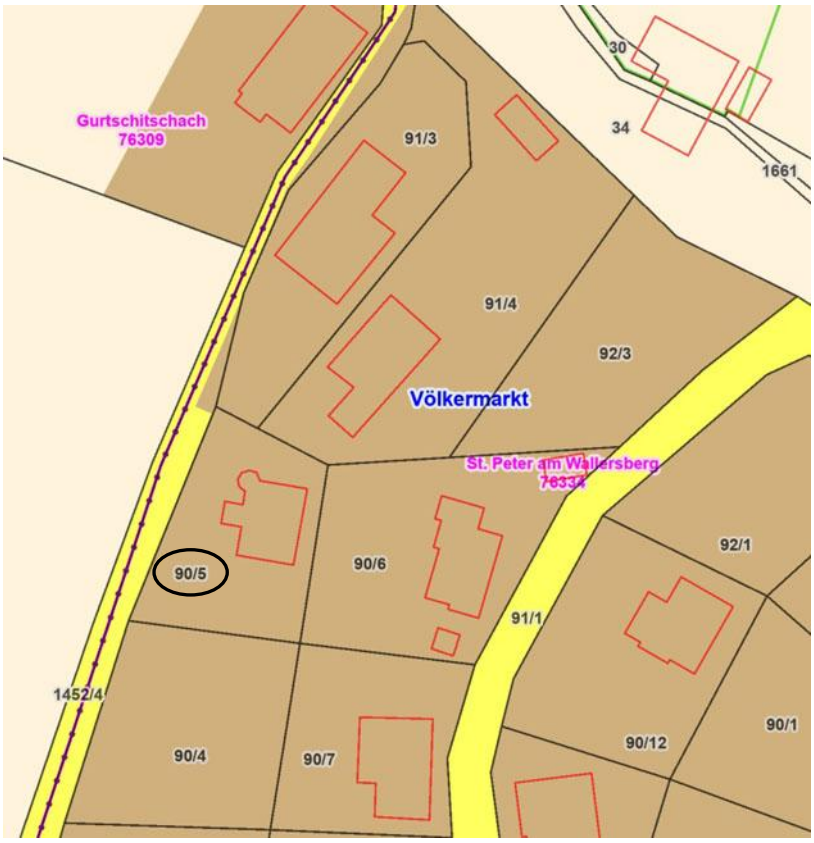
1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 16.04.2026
- SV-Bilddokumentation vom 16.04.2026
- GB-Auszug EZ 280, Abfragedatum 15.04.2026
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Völkermarkt und beim BG Völkermarkt
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. 1992/150 i. d. g. F.

- ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
  ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung
- „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranewitter (7. Auflage 2017)
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ ROSS-BRACHMANN
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert-Funk, 4. Aktualisierte Auflage 2022, herausgegeben von der ÖVI Immobilienakademie
- Immobilienpreisspiegel 2026
- KAGIS Auszüge mit Mappen- und Orthofoto, FLÄWI, Oberflächenabflussplan, Leitungsplan, Ortsplan
- SV-Bestandsplanskizze M 1:200 mit Grundrissen, Schnitt sowie der Flächen- und Kubaturermittlung
- Anbot Fa. Keller Grundbau vom 05.08.2024 über die Bodenverfestigung
- Geotechnische Stellungnahme zum Setzungsschaden der GDP ZT GmbH vom 02.11.2023
- Kaufvertrag TZ 1924/2013 vom 24.09.2013
- Abgabenbescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt betreffend Kanalanschluss vom 03.02.2003 samt Berechnungs- und Aufmaßblättern
- Berechnung Wasseranschlussbeitrag samt Aufmaßblättern und Abgabenbescheid vom 21.06.1979
- Benützungsbewilligung vom 30.09.1992 der Stadtgemeinde Völkermarkt GZ S-176/89-153I/3
- Änderungsbewilligung der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 01.03.1983 betreffend die Kellerausführung
- Baubewilligung der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 17.05.1979 mit dem genehmigten Einreichplan und dem Änderungsplan vom Kellergeschoss
- Angaben und Unterlagen der Verpflichteten und der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Einfamilienwohnhaus
Grundbuch:	**EZ 280** KG 76334 St. Peter am Wallersberg
Grundstück:	**90/5**
Grundstücksgröße:	891 m²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Die Liegenschaft befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenbereich.
Seehöhe:	zwischen ca. 520 m und 510 m ü. A.
Grundstücksadresse:	Obersielach 67, 9100 Völkermarkt

2.2. Eigentumsverhältnisse

```
2 ANTEIL: 1/2
  Dragan Stanic
  GEB: 1988-04-25 ADR: Obersielach 67, Völkermarkt   9100
   a 1924/2013 Kaufvertrag 2013-09-24, Kaufvertrag 2012-05-04, Beschluss
       2012-05-16 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 1/2
  Ivana Stanic
  GEB: 1989-04-06 ADR: Obersielach 67, Völkermarkt   9100
   a 1924/2013 Kaufvertrag 2013-09-24, Kaufvertrag 2012-05-04, Beschluss
       2012-05-16 Eigentumsrecht
```

2.3. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

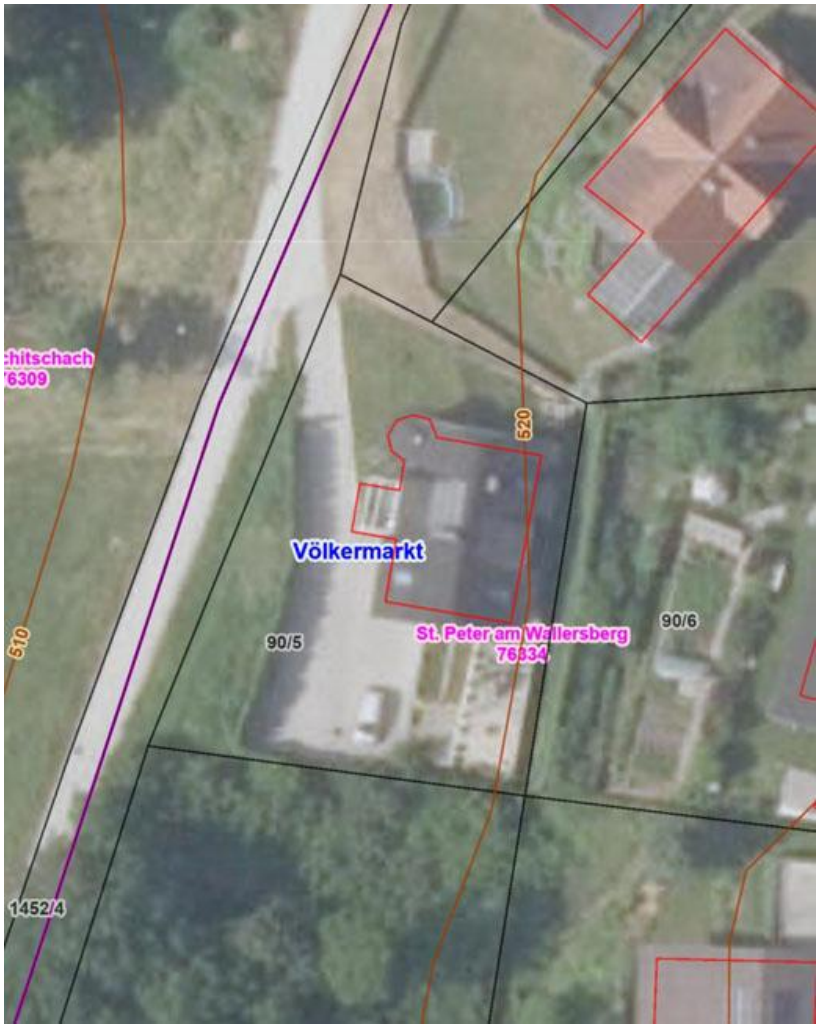
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich im alten Ortsteil von Obersielach. Dieser liegt zwischen der Bundesstraße und St. Peter am Wallersberg und stellt eine kleine Wohnsiedlung mit gemischter landwirtschaftlicher Nutzung dar.

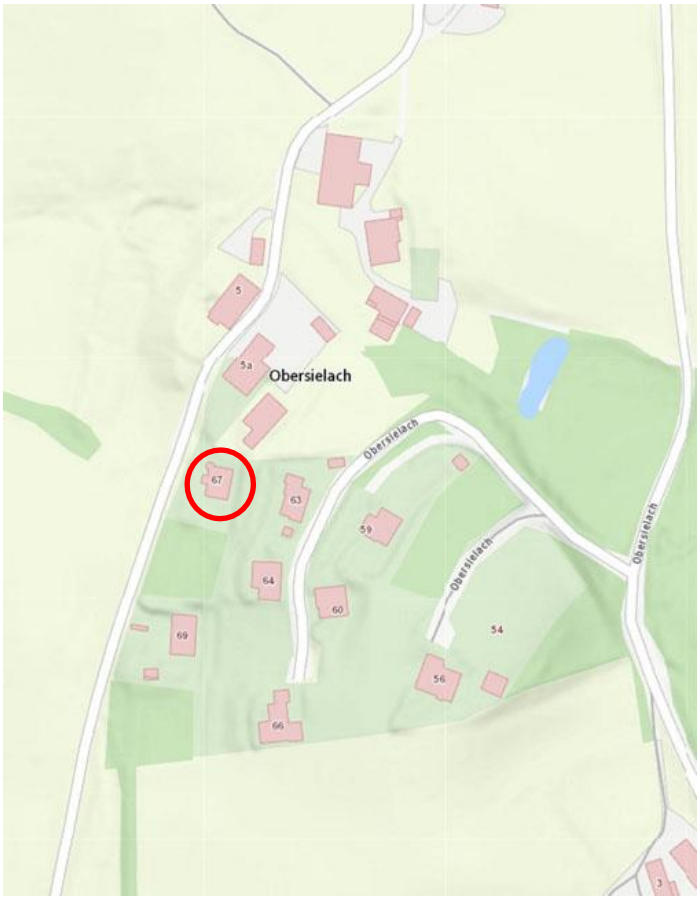
Das Grundstück 90/5 ist als relativ steile Hangparzelle am Ortsrand gelegen und besitzt eine asphaltierte Auffahrt zum an der Südwestseite auf KG-Niveau gelegenen Parkplatz. Der Keller vom Wohnhaus ist durch die Hanglage sowohl an der Westseite als auch an der Südseite freiliegend und ebenerdig zugänglich. Der EG-Hauseingang selbst befindet sich an der Ostseite und ist über eine Außentreppe zu erreichen.
Entlang der Westseite des Grundstücks verläuft rund 5 m unter Parkplatzniveau die Gemeindestraße. Die Westseite ist durch die angrenzende Wiesenfläche „unverbaut“ und es besteht ein schöner, freier Blick auf das Jauntal. Die südlich angrenzende Bauparzelle ist „bewaldet“ und derzeit noch unbebaut.

Die restlichen angrenzenden Grundstücke sind bereits verbaut, wobei die östlichen Nachbarparzellen durch die problematische Hanglage relativ steile Böschungen entlang des Zauns der Grundgrenzen aufweisen.

Die Entfernung ins Stadtzentrum von Völkermarkt beträgt rund 6 km. Die Autobahnauffahrt auf die A2 befindet sich in Völkermarkt Ost rund 3 km entfernt, der nächste ÖBB-Bahnhof befindet sich in Kühnsdorf mit dem neuen Koralmbahnhof in einer Entfernung von rund 11 km.



Aktuelles Orthofoto mit Wohnhaus



Auszug aus dem Ortsplan von Obersielach

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Obersielach ist eine kleine Wohnsiedlung und liegt etwas abgelegen zwischen Völkermarkt und Griffen südlich von St. Peter am Wallersberg. In St. Peter am Wallersberg gibt es die Volksschule und den Kindergarten sowie das Pfarramt. Alle anderen Infrastruktureinrichtungen wie das Stadtamt, die Bezirkshauptmannschaft, das Bezirksgericht sowie die höheren Schulen sind ansonsten allesamt in der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt untergebracht. Dort gibt es auch ausreichend Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadtgemeinde Völkermarkt und an die Kanalisationsanlage vom Abwasserverband Völkermarkt-Jaunfeld angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Kelag mittels Erdkabel.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Das Wohnhaus wird von den Verpflichteten bewohnt.

2.9. Chronik

Ursprünglich wurde das Einfamilienwohnhaus für Frau Renate und Herrn Leopold Skriner mit Baubescheid der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 17.05.1979 genehmigt. Bereits darin wurde gegenüber dem Einreichplan eine Änderung des Kellergeschosses vorgesehen. Demnach wäre die Zufahrt in die Kellergarage von der Westseite her angedacht gewesen. Tatsächlich ist mit Änderungsplan das Kellergeschoss wiederum neu projektiert und laut Baubescheid vom 01.03.1983 offensichtlich erst nachträglich bautechnisch genehmigt worden.

Mit Benützungsbewilligung vom 30.09.1992 wurde von der Stadtgemeinde Völkermarkt der Kollaudierungsbescheid ausgestellt. Die Anschlüsse hinsichtlich Wasserversorgung sind im Abgabenbescheid vom 21.06.1979 und hinsichtlich Kanal mit Abgabenbescheid vom 03.02.2003 festgelegt.

Mit Kaufvertrag vom 24.09.2013 haben die Verpflichteten die gegenständliche Liegenschaft von Herrn Bernhard Dobrounig um € 100.000,- erworben. In den anschließenden Jahren haben die Verpflichteten das Dachgeschoss ausgebaut, eine zentrale Heizung im Keller installiert, die Balkone angebaut und die Außenanlagen samt der Grundstückszufahrt mit dem Parkplatz sowie die Terrassenanlagen ausgebaut. Eine Baubewilligung oder ein Bauplan über diese Änderungen gibt es nicht.



Orthofoto mit altem Bauzustand vom 18.06.2013 zum Kaufzeitpunkt

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des Grundstücks ist aufgrund der vorhandenen Gebäudesituierung, Erschließung und der topographischen Gegebenheiten praktisch nicht möglich. Eine weitere Bebauung des Areals wäre aber ohne Weiteres nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Völkermarkt denkbar.
Vorher muss aber der konsenslos erfolgte Dachgeschossausbau samt den übrigen Änderungen zur ursprünglichen Baugenehmigung noch projektiert und bei der Behörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die festgestellten Bauschäden müssen samt der in der Gutachtlichen Stellungnahme des Geologen beschriebenen Bodenverfestigung auch noch baurechtlich bewilligt und danach durchgeführt werden.

3. OBJEKT

3.1. Beschreibung des Wohnhauses

Das Objekt wurde 1979 errichtet und in weiterer Folge ab 2013 von den Verpflichteten weiter um- und ausgebaut. Einreichpläne oder eine Baubewilligung vom DG-Ausbau oder den Änderungsmaßnahmen gibt es nicht. Es liegt auch kein Energieausweis vor. Das Dachgeschoss wird bis auf das noch nicht fertiggestellte Badezimmer zwischenzeitlich gänzlich für Wohnzwecke verwendet. Die Raumanordnung ergibt sich aus den Bestandsplänen des SV M 1:200. Der Keller, welcher süd- und westseitig gänzlich aus dem Gelände herausragt, befindet sich noch in Rohbau.

Das Gebäude ist mit einem 1979 hergestellten Krüppelwalmdach versehen. An der Nordwestecke ist im EG-Wohnzimmer ein Runderker auf Pfeilerstützen angebaut. Westseitig sind massive Balkone im EG und DG übereinander angeordnet, welche nunmehr durch die Setzungsschäden abzutragen sind.

Das gänzlich unterkellerte Gebäude weist die Außenabmessungen von 13,35 m x 10 m auf. Die Wohnnutzfläche (WNF) beläuft sich auf insgesamt rund 224 m². Der Keller besitzt eine Nutzfläche (NF) von rund 113 m². In der im Keller angeordneten Garage ist die zentrale Pelletsheizungsanlage eingebaut. Ein Heizraum ist im genehmigten Projekt nicht vorgesehen.

Durch die Hanglage und die vorgenommenen Anschüttungen ist entgegen der ursprünglichen bewilligten Fassadenansicht das gesamte Kellergeschoss an der Westseite freistehend. Der Keller ist in diesem Bereich ebenerdig zugänglich und auch frei belichtet. An dieser Seite ist dadurch eine dreigeschossige Bebauung gegeben.



Gebäudeansicht Südwestseite mit Außentreppe zum EG-Hauseingang



Gebäudeansicht Nordwestseite mit Runderker und Balkoneinbauten



Gebäudeansicht Südostseite mit EG-Hauseingang

3.2. Konstruktiver Aufbau

Fundamentierung:	Planmäßig waren lt. genehmigtem Einreichprojekt Streifenfundamente vorgesehen. Wie schlussendlich die Fundamentierung tatsächlich ausgeführt wurde, ist nicht bekannt. Die Mauerstützen im Bereich der Balkone und des Runderkers sind offensichtlich auf separaten „Betonplatten“ fundamentiert. Die Fundamente in diesem Bereich müssen nach dem Abbruch und der notwendigen Bodenverfestigung entweder ganz erneuert oder ergänzt werden.
KG-Außenwände:	Mauerwerk in Ortbeton, innen noch unverputzt;
KG-Böden:	Rohbeton ohne Bodenaufbau;
Fenster + Türen:	Kunststofffenster in Dreh-Kipp-Ausführung im KG, Holzfenster mit Segmentbögen im EG und DG, Sohlbänke fehlen großteils, bei den westlichen Balkontüren sind bereits Kunststofftüren eingebaut, Balkontüre im DG an der Südseite aus Holz. Es gibt keinen Sonnenschutz.

Geschossdecken:	KG: Stahlbeton, Untersicht unverputzt, EG: Bauausführung der EG-Decke nicht bekannt, laut Plan wahrscheinlich auch Stahlbeton, Untersicht verputzt;
Innenwände:	massiv gemauerte Zwischenwände, beidseits verputzt, teilweise Riegelwände mit Gipskartonplatten im DG;
Haustüre:	neue Kunststoff-Alu-Türe mit Fensterschlitz im Türblatt;
Garagentor:	Sektionaltor Baujahr 2020 mit E-Antrieb in der KG Garage, Type Hörmann Isomatic 500;
Böden:	Laminat, Fliesen und Naturstein;
Außenwände:	massives Mauerwerk, wahrscheinlich Hohlblockziegel beidseits verputzt, ohne besonderen Wärmeschutz;
Installationen:	im Keller Rohinstallationen auf Putz, ansonsten sind die Installationen im EG und DG unter Putz verlegt;
Raumhöhen:	KG ca. 2,35 m EG ca. 2,68 m DG ca. 2,37 m + Mansarde 1,0 m
Abgasfang:	dreischläuchiger Schamott-Isolierkamin, gemauerte Mantelsteine, Bauausführung nicht genau bekannt, Kaminkopf mit Bitumenschindeln verkleidet und mit einem Blechdach versehen;
Innentüren:	tischlermäßig gefertigte Vollholztüren mit Holzfutterstock;
Stiegen:	gerade Stahlbetonstiege in den Keller, gewendelte Betonstiege mit Natursteinplattenbelag ins DG, wobei hier weder ein Geländer noch ein Handlauf angebracht sind;
Beheizung:	zentrale Pelletsanlage im KG mit Warmwasserboiler, Type CPREG der Fa. Centrometal, Baujahr 2013, Nennheiz-leistung 400 W mit händischer Sackbefüllung, Beheizung der Räume mit Warmwasserradiatoren;
Dachkonstruktion:	abgerundetes Krüppelwalmdach als Pfettendachstuhl mit ca. 32° Dachneigung, Dachstuhl gänzlich für Wohnzwecke ausgebaut, Belichtung teilweise mit Dachflächenfenster, Fledermausdachgauben, Dachstuhl zimmermannmäßig ausgeführt;

Dacheindeckung: Bitumendachschindeln mit Schneenasen, Dachrinnen und Spenglerei aus Kupferblech, Kaltdach ist offensichtlich keines vorhanden;

Balkone: Balkonvorbauten an der Westseite in massiver Ausführung mit gemauerten Brüstungswänden auf Mauerstützen, welche durch den Erdrutsch stark beschädigt sind! Fliesenboden, an der Südseite auskragende Balkonkonstruktion, ansonsten analog den übrigen Bauausführungen;

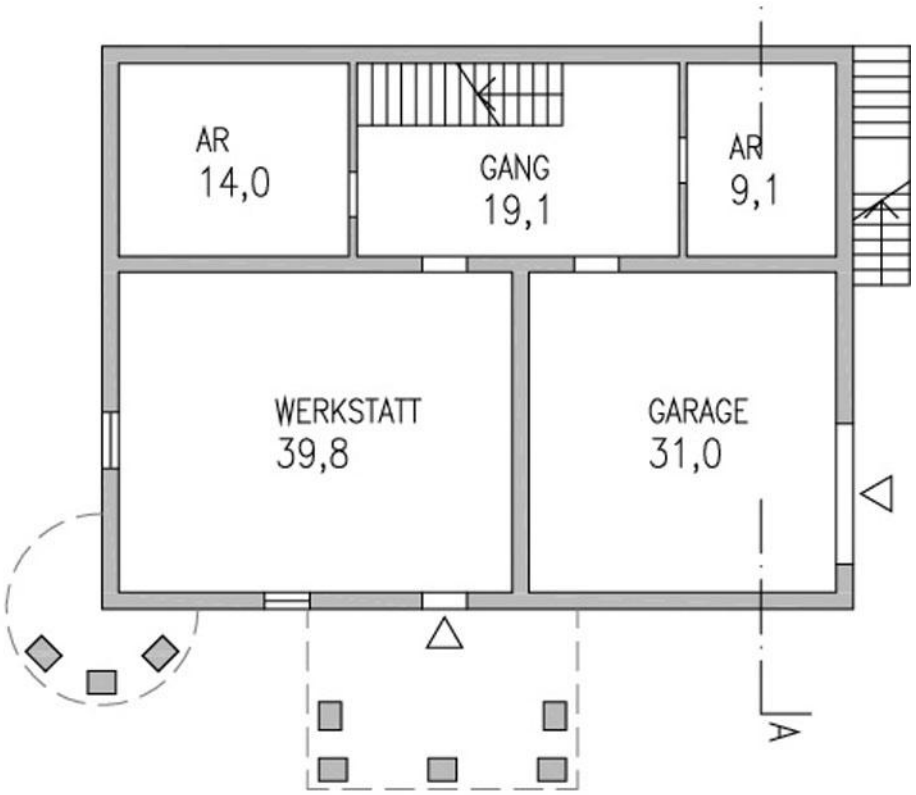
Wasserversorgung: Stadtgemeinde Völkermarkt;

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Netz des AWV Völkermarkt-Jaunfeld;

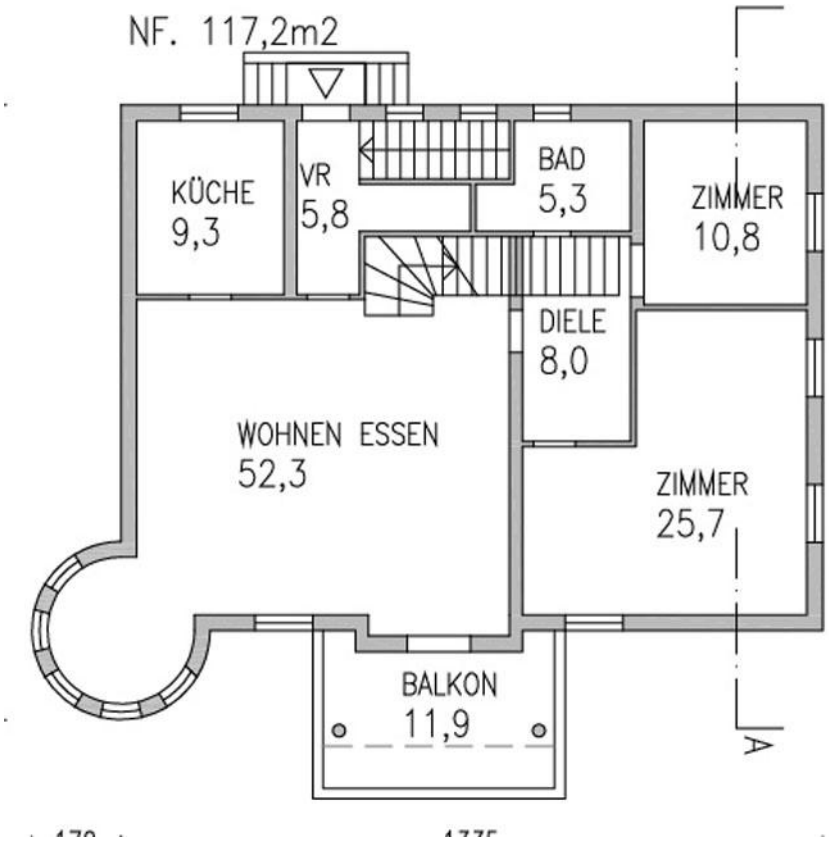
Stromversorgung: Erdkabelanschluss durch die Kelag.

3.3. Raumeinteilung und Ausstattung

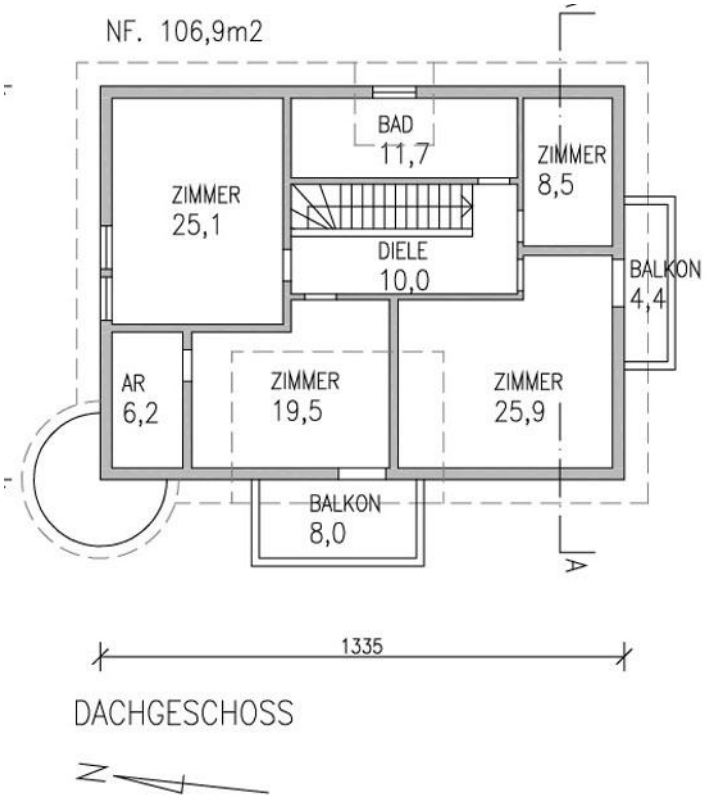
Die Raumeinteilung und Ausstattung ergibt sich aus der SV-Bilddokumentation und aus den beigeschlossenen SV-Bestandsplänen.



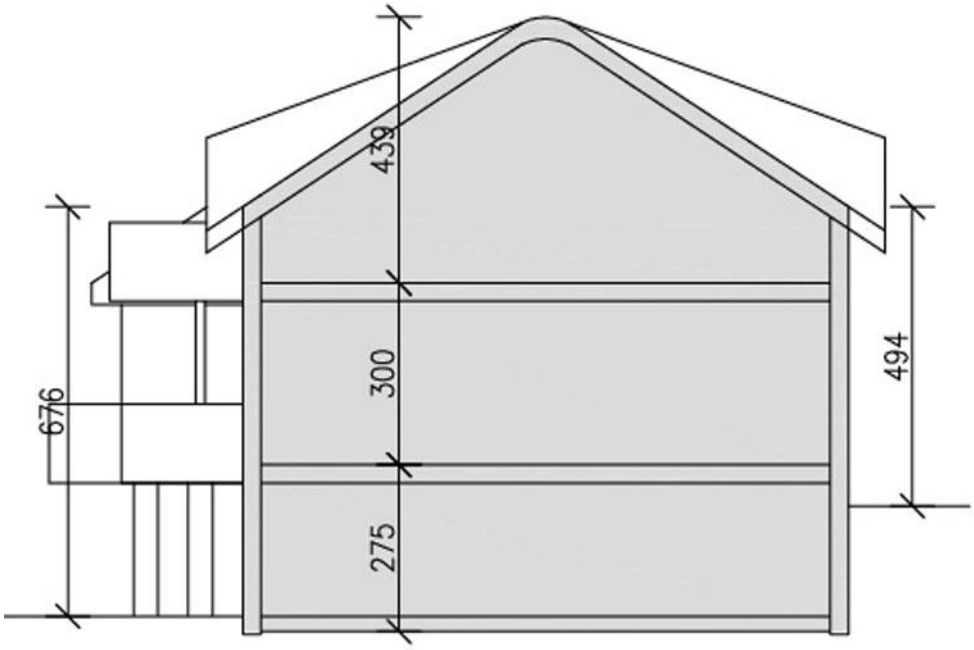
KG Grundriss Wohnhaus (SV-Bestandsplan)



EG Grundriss Wohnhaus (SV-Bestandsplan)



DG Grundriss Wohnhaus (SV-Bestandsplan)



Schnitt Wohnhaus (SV-Bestandsplan)

3.4. Objektdaten

Bruttogeschossflächen (BGF):

Wohnhaus	KG	ca. 133,50 m²
	EG	ca. 141,60 m²
	DG	ca. 133,50 m²
	BGF gesamt	ca. 408,60 m²

Nutzflächen:

Wohnhaus	KG	113,00 m² NF
	EG	117,20 m² WNF
	DG	106,90 m² WNF
	Wohnnutzfläche ges.	224,10 m² WNF

Umbauter Raum:

KG	ca. 367 m³
EG	ca. 423 m³
DG	ca. 406 m³

Gebäudealter:	Baujahr 1979 Um- und Ausbau ab 2014
Nutzungs- bzw. Lebensdauer verlängert	von 80 auf 90 Jahre
Gebäudealter	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	43 Jahre

3.5. Erhaltungszustand

Das ab 2014 um- und ausgebaute sowie innen sanierte Wohnhaus wurde ursprünglich bereits 1979 errichtet. Aus dieser Zeit stammen auch die Dachkonstruktion und die Außenhaut mit den Fassaden. Im Sommer 2023 ist durch einen Erdrutsch die Fundamentierung im Bereich der westlichen Balkone beschädigt worden. Die geotechnische Verfestigung des teilweise angeschütteten Untergrundes ist entsprechend der Stellungnahme des Geologen vom 02.11.2023 in Verbindung mit dem Angebot der Firma Keller Grundbau GmbH vom 05.08.2024 noch vorzunehmen.

In Anbetracht des Alters und des teilweise unfertigen Bauzustands wird als Bauzustandsnote **2,5** nach ROSS für das Gesamtgebäude herangezogen. Dies bedingt aber die vorherige fachgerechte Bodenstabilisierung samt der Gebäudesanierung mit den vorhandenen Wandrissen.

Zustandsnoten nach ROSS:
Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
Zustandsnote 5: wertlos

3.6. Bauliche Grundstücksausnutzung

Grundstücksfläche Bauland „Dorfgebiet“	ca. 891 m²
Bruttogeschossfläche des Gebäudes (ohne KG)	ca. 275 m² BGF

Geschossflächenzahl GFZ : 275 m² BGF : 891 m² ≈ 0,31

Zulässig wäre nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Völkermarkt für Bauland „Dorfgebiet“ eine GFZ von 0,6. Demnach ist noch eine genügend große Ausbaureserve vorhanden.

3.7. Gebäudezubehör

Als Gebäudezubehör wurde die zentrale Pelletsfeuerungsanlage, welche 2013 im Keller des Wohnhauses aufgestellt worden ist, aufgenommen. Es handelt sich dabei um den Pelletskessel Centrometal Typ CPREG mit 400 W Nennheizleistung.



Pelletsheizkessel mit Sackfüllbehälter



Heizkesselanlage mit Rauchrohranschluss und Heizungsverteiler in der KG Garage

Im Wohnzimmer ist ein gemauerter Kachelofen aufgestellt. Ein Heiztypenblatt dazu existiert nicht. Baujahr, Heizleistung etc. alles unbekannt!



Kachelofen im EG Wohnzimmer

3.8. Außenanlagen

Als wertbeeinflussende Außenanlagen sind gegenständlich der großzügig asphaltierte Parkplatz mit dem Zufahrtsweg, die Terrassenanlage mit dem Kinderspielplatz und den Stützwänden, die Einfriedungen, Hecken, Sträucher und Bäume, Traufenpflaster mit der Außentreppe und das Zugangspodest beim EG-Hauseingang zu erwähnen



Sockel- und Stützwände mit Einfriedung im Bereich Kinderspielplatz und Terrassenanlage



Parkplatz mit Thujenhecke



Eingangspodest mit Traufenpflaster und Brüstungswand



Außenstiege an der Südseite

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 Wohnhaus 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 Wohnhäusern wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.
Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist gegenständlich zielführend, zumal das Wohnhaus durch die Raumkonzeption nicht „rentabel“ fremdvermietbar ist.
Das Ertragswertverfahren kann demnach nicht angewendet werden.

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 Baugrundstücke (Die Vergleichbarkeit zu Baugrundstücken ist durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen). 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 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 wurde entsprechend der Abfrage beim ZT Datenforum der Grundstückswert und die Transaktionen von Bauland im Bereich von St. Peter am Wallersberg und Obersielach erhoben.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	1802/2022	29.07.2022	1.212,00	41,50 €	50,75 €	*
2	Bauland	765/2023	21.12.2022	395,00	60,00 €	71,95 €	*
3	Bauland	896/2026	27.08.2025	1.270,00	60,00 €	62,29 €	*
4	Bauland	802/2024	15.05.2024	911,00	49,40 €	55,08 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

ZT-Datenforum-Zusammenstellung der Grundstücksverkäufe



16.04.2026
Bewertungsstichtag

60,02 €
Wert je m²

6,00 %
Valorisierungsfaktor

Nachdem für die Liegenschaft infolge der bereits vorhandenen Bebauung Einschränkungen durch gebundene und erschwerte Nutzung bestehen wird dafür ein Bebauungsabschlag von 10% vom Baulandwert in Abzug gebracht.

Die erhobenen Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom werden entsprechend den erworbenen Einheiten von etwa 1,2 BE mit insgesamt rund € 8.000,- zum Grundstückswert hinzugerechnet.

Der durchschnittliche Bodenwert von Bauland im Bereich von Obersielach / St. Peter am Wallersberg kann mit € 60,-/m² angesetzt werden. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen, der Lage und auch den markttechnischen Gegebenheiten.

Bodenwertermittlung						
Grundstücksfläche	891	m²				
Bauland "Dorfgebiet"	891	m²	x	60,00	€/m²	= **€ 53.460,00**
Bebauungsabschlag	-10	%	x	53.460,00	€	= **-€ 5.346,00**
Anschlussgebühren (Kanal, Wasser und Strom)						**€ 8.000,00**
Bodenwert						**€ 56.114,00**

4.4. Neubauwert

Der Neubauwert zum Bewertungszeitpunkt wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung, nach dem umbauten Raum für alle Bautrakte separat ermittelt.
Die 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 verloren geht, 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 Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren wird vom fiktiven Herstellungswert vergleichbarer Wohnobjekte ausgegangen.
Die kalkulierten Baupreise beziehen sich auf Mittelwerte unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauausführungszustandes. Die Bauschäden werden extra bewertet und in weiterer Folge direkt vom Sachwert direkt in Abzug gebracht.

Wohnhaus **Neubauwertermittlung**						
KG - Rohbau	367	m³	x	215,00	€/m³	= **€ 78.905,00**
EG	423	m³	x	860,00	€/m³	= **€ 363.780,00**
DG samt Spitzboden / Bad Rohbau	406	m³	x	815,00	€/m³	= **€ 330.890,00**
3 Balkone	24	m²	x	700,00	€/m²	= **€ 16.800,00**
Neubauwert						**€ 790.375,00**

Kontrolle: Neubauwert nach Nutzflächen								
KG - Rohbau	113	m²	x	700,00	€/m²	=	€ 79.100,00
EG	117	m²	x	3.100,00	€/m²	=	€ 362.700,00
DG bis aufs Bad fertig ausgebaut	107	m²	x	3.100,00	€/m²	=	€ 331.700,00
3 Balkone	24	m²	x	700,00	€/m²	=	€ 16.800,00
Neubauwert nach Nutzflächen	224	m²		WNF			€ 790.300,00

Wohnhaus							
Besondere Wertminderungen							
Neubauwert							**€ 790.375,00**
Abschlag wegen: unorganischem Aufbau, veralterter Raumaufteilung, Eigenregiearbeit etc.	-10	%	x	790.375,00	€	=	**-€ 79.037,50**
gekürzter Neubauwert							**€ 711.337,50**

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 und das Altern des Gebäudes erfassen. Zur Ermittlung der Wertminderung wird das derzeitige Alter des Gebäudes sowie die zu erwartende Lebensdauer benötigt, daraus wird die so genannte technische Lebensdauer errechnet (siehe dazu auch Punkt Nutzungsdauer).
Die prozentuale Wertminderung ergibt sich mit der technischen Lebensdauer und nach der Zustandsnote 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.

Bauzeitwert Wohnhaus							
Bauzeitwertermittlung							
gekürzter Neubauwert							**€ 711.337,50**
Lebensdauer verlängert	90	J					
Alter	47	J					
Restnutzungsdauer	43	J					
Alterswertminderung AWM nach ROSS	39,74691	%		(bei privat genutzten Objekten)			
Alter in Prozent der Lebensdauer	52	%					
Zustandsnote	2,5						
Gesamtwertminderung parabolische AWM	44,621	%	x	711.337,50	€	=	**-€ 317.408,67**
Bauzeitwert Wohnhaus							**€ 393.928,83**

4.6. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind unter Punkt 3.8. genau beschrieben und werden gegenständlich vereinfacht mit 6% vom Bauzeitwert des Gebäudes pauschal berechnet.

Außenanlagen							
asphaltierte Hauszufahrt mit Parkplatz, Terrassen-anlagen mit Sockelwänden, Einfriedungen samt den Hecken, Sträuchern u. Bäumen, Außentreppen etc.							
Pauschale	6	%	x	393.928,83	€	=	**€ 23.635,73**
Außenanlagen (Zeitwert gerundet)							**€ 23.600,00**

4.7. Gebäudezubehör

Es wurde als Gebäudezubehör die zentrale Pelletsheizungsanlage, welche in der KG-Garage installiert ist, aufgenommen. Zudem auch noch der Kachelofen, welcher im EG Wohnzimmer vorhanden ist. Diese Anlagen sind unter Punkt 3.7. genau beschrieben.

Gebäudezubehör	
1) Zentralheizung mit Pelletskessel 400 W Bj 2013 im Keller samt Warmwasserboiler u. Technik etc.	**€ 6.000,00**
2) Kachelofen im EG Wohnzimmer	**€ 4.000,00**
Summe Gebäudezubehör / Zeitwert	**€ 10.000,00**

4.8. Sachwert

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

Sachwertermittlung	
Bodenwert	**€ 56.114,00**
Bauzeitwert Wohnhaus	**€ 393.928,83**
Gebäudezubehör	**€ 10.000,00**
Außenanlagen	**€ 23.600,00**
Sachwert	**€ 483.642,83**

4.9. Bauschadenbewertung

Die geotechnisch notwendige Bodenverfestigung ist im Angebot der Firma Keller Grundbau GmbH vom 05.08.2024 erklärt. Der Angebotspreis ist darin mit rund € 105.000,- inkl. MwSt. angegeben. Für die Bauherstellung der Bodengrundanker müssen die Balkone an der Westseite abgetragen werden.

Die Fundamentierungen sind danach zu erneuern bzw. zu verbessern und die Balkone können dann wieder in einer ähnlichen Bauweise errichtet werden. Zudem sind die vorhandenen Mauerwerksrisse nach erfolgter Bodenverfestigung entsprechend den Gegebenheiten auszubessern.

Die Abbruch- und Bauarbeiten dafür betragen nach grober Einschätzung des Bau-SV in etwa € 45.000,- inkl. MwSt.

Insgesamt kann also von einem Behebungsaufwand in der Höhe von brutto rund € 150.000,- ausgegangen werden. Dieser Betrag wird in weiterer Folge vom Sachwert in Abzug gebracht.

4.10. 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 überwiegen.

Wertmindernd ist gegenständlich die schmale und relativ steile Auffahrtsstraße, der fehlende Energieausweis und auch der unfertige Bauzustand im Keller und im DG-Badezimmer. Weiters ist zu berücksichtigen, dass durch die Schadensbehebung natürlich auch der behobene Bauschaden üblicherweise im Verkauf einen duktilen Marktanpassungsabschlag verlangt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass teilweise die Gebäuderäume und insbesondere das Kellergeschoss entlang der Westseite nicht konsensgemäß ausgeführt sind. Das Dachgeschoss wurde fast gänzlich ohne Baubewilligung ausgebaut. Teilweise sind naturgemäß auch Erschwernisse bei der Komplettierung bzw. Mängelsanierung zu erwarten.

Unter Abwägung der gegebenen Verhältnisse sowie Berücksichtigung der Marktsituation wird dafür insgesamt ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert in der Höhe von 10% geltend gemacht.

Verkehrswertermittlung		
Sachwert		**€ 483.642,83**
abzüglich dem geschätzten Reparaturaufwand für Bodenverfestigung samt dem Balkonabbruch, der Balkonerneuerung und Mauerwerkssanierung		**-€ 150.000,00**
Zwischensumme		**€ 333.642,83**
Marktanpassungsabschlag	-10 % x 333.642,83 € =	**-€ 33.364,28**
Verkehrswert		**€ 300.278,55**
VERKEHRSWERT gerundet		**€ 300.000,00**

Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 280 GB 76334 St. Peter am Wallersberg** mit dem Wohnhaus Obersielach 67 beträgt samt dem Gebäudezubehör **rund € 300.000,--***.

***** Der kalkulierte Behebungsaufwand von den festgestellten Bauschäden ist darin bereits berücksichtigt.

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 auch realisierbar ist.

Bleiburg, am 30.07.2026

Für die Richtigkeit
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH