



GZ: 9 E 24/25d
BG Wolfsberg

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(Exekutionsverfahren)

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Oberes Lavanttal – St. Paul eG**
Hauptstraße 26
9470 St. Paul im Lavanttal

vertreten durch: Poganitsch, Fejan & Partner Rechtsanwälte GmbH
Am Weiher 11/3/4
9400 Wolfsberg

1. Verpflichtete Partei: **Wolfgang KOLLMANN**, geb. 27.01.1983
Anton-Sattler-Gasse 91/2/11
1220 Wien

2. Verpflichtete Partei: **Marieluise KOLLMANN**, geb. 15.04.1986
Preitenegg 46/4
9451 Preitenegg

wegen: € 43.266,16 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: **EZ 293 GB 77019 Unterpreitenegg**
Grst. 2/5

Liegenschaftsadresse: Sonnensiedlung 5
9451 Preitenegg



1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	Unbebautes Baugrundstück
Grundbuch:	EZ 293 KG 77019 Unterpreitenegg
Grundstück:	2/5
Grundstücksgröße:	gesamt 807 m ²
Seehöhe:	ca. 1.055 m ü.A.
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Das Grundstück befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenplan. Hinsichtlich des Oberflächenabflussplanes besteht laut KAGIS auch keine Beeinträchtigung für das Grundstück.
Liegenschaftsadresse:	Sonnensiedlung 5 9451 Preitenegg
Bewertungsstichtag:	27.11.2025
Befundaufnahme:	27.11.2025
Besondere Bedingungen:	Die Bewertung erfolgt samt dem am Grundstück aufgestellten Metallcontainer. Dieser weist die Außenabmessungen von 5,95 m x 2,95 m auf und besitzt eine Gebäudehöhe von ca. 2,7 m. Der Container war bei der Besichtigung versperrt. Es handelt sich dabei um einen Stugeba-Fertigteilcontainer, welcher nach Auskunft der Gemeinde Preitenegg vor ca. 5 Jahren aufgestellt wurde und seitdem als Garage genutzt wird. Die Außenwände des Gebäudes bestehen aus Trapezblech. Die Bauteilaufbauten und die Fundamentierung sind nicht bekannt.

Der Verkehrswert des Baugrundstückes der
EZ 293 mit dem Grundstück **2/5 der KG 77019 Unterpreitenegg**
beträgt samt dem am Grundstück aufgestellten Metallcontainer
rund € 36.000,--.

Dies entspricht umgerechnet auf die Grundstücksgröße einem
Grundstückspreis von rund € 45,-/m² samt dem Container.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, insbesondere kurzfristig, am Immobilienmarkt realisierbar ist.

1.1. <u>Inhaltsverzeichnis</u>	
1. Bewertungsergebnis	2
1.1. Inhaltsverzeichnis.....	4
1.2. Bedingungen	5
1.3. Auftrag	6
1.4. Zweck des Gutachtens	6
1.5. Bewertungsstichtag.....	6
1.6. Ortsaugenschein	6
1.7. Grundlagen des Gutachtens.....	7
2. BEFUND.....	8
2.1. Gutsbestand und Widmung	8
2.2. Eigentumsverhältnisse	9
2.3. Dingliche Lasten	9
2.4. Dingliche Rechte	9
2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse	9
2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur	11
2.7. Ver- und Entsorgung.....	11
2.8. Nutzung der Liegenschaft	11
2.9. Chronik	11
2.10. Teilung und Bebaubarkeit.....	11
3. BAUGRUND.....	12
3.1. Beschreibung	12
4. GUTACHTEN	14
4.1. Allgemeines	14
4.2. Sachwertverfahren.....	15
4.3. Bodenwert.....	15
4.4. Containerbewertung	18
4.5. Sachwert.....	18
4.6. Verkehrswert der Liegenschaft	19

Anlagen:

- SV-Bilddokumentation vom 27.11.2025
- GB-Auszug EZ 293, Abfragedatum 24.11.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, FLÄWI, Höhenplan, Oberflächenabfluss- und Verkehrswegeplan und Leitungspläne der Gemeinde
- Stellungnahme der Gemeinde Preitenegg vom 25.11.2025 betreffend den Metallcontainer für die Garagennutzung

1.2. Bedingungen

Ermittlung des Verkehrswertes des Baugrundstücks 2/5 der EZ 293 GB 77019 Unterpreitenegg mit dem darauf befindlichen Metallcontainer. Dieser war zum Besichtigungszeitpunkt versperrt und konnte deshalb innen nicht begutachtet werden. Eine Baubewilligung dafür liegt nicht vor, die Aufstellung wurde bei der Baubehörde der Gemeinde Preitenegg lediglich mitgeteilt.

Im Übrigen erfolgt die Bewertung für die lastenfreie Liegenschaft, Pfandrechte werden nicht berücksichtigt.

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 Wolfsberg vom 22.10.2025 erging an den Sachverständigen der Auftrag zur Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft.

1.4. Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft für das Exekutionsverfahren beim BG Wolfsberg.

1.5. Bewertungsstichtag

Als der für die Bewertung maßgebliche Stichtag gilt der:

27.11.2025

1.6. Ortsaugenschein

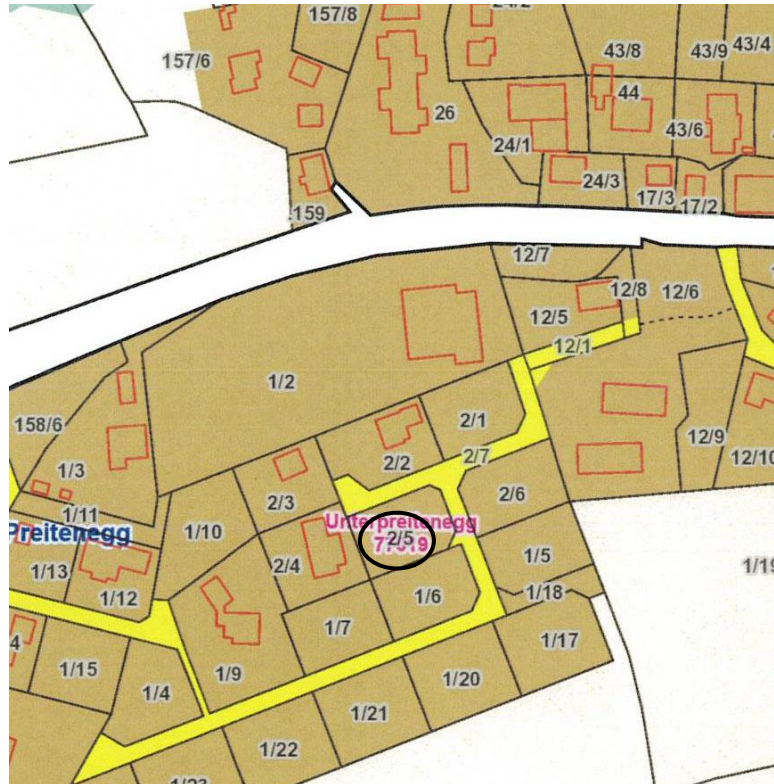
Der Ortsaugenschein erfolgte am 27.11.2025. Anwesend war lediglich Herr Hermann Wrbnjak von der Raiffeisenbank Oberes Lavanttal. Die Verpflichteten waren nicht zugegen.

1.7. Grundlagen des Gutachtens

- Ortsaugenschein (Befundaufnahme) vom 27.11.2025
- SV-Bilddokumentation vom 27.11.2025
- Erhebungen bei der Gemeinde Preitenegg 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)
- Immobilienbewertung Österreich Bienert-Funk, 4. aktualisierte Auflage 2022,
herausgegeben von der ÖIV Immobilien Akademie, 1070 Wien
- Immobilienpreisspiegel 2025
- GB-Auszug EZ 293, Abfragedatum 24.11.2025
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, FLÄWI, Höhenplan, Oberflächenabfluss- und
Verkehrswegeplan und Leitungspläne der Gemeinde
- Stellungnahme der Gemeinde Preitenegg vom 25.11.2025 betreffend den
Metallcontainer für die Garagennutzung
- Angaben der Behördenvertreter

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Widmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Liegenschaft:	Unbebautes Grundstück Sonnensiedlung 5 in 9451 Preitenegg
Grundbuch:	EZ 293 GB 77019 Unterpreitenegg
Grundstück:	2/5
Grundstücksgröße:	807 m ²
Flächenwidmung:	Bauland „Dorfgebiet“
Gefahrenzonenplan:	Das Grundstück befindet sich in keinem ausgewiesenen Gefahrenzonenplan. Hinsichtlich des Oberflächenabflussplanes besteht laut KAGIS auch keine Beeinträchtigung für das Grundstück.
Seehöhe:	ca. 1.055 m ü. A.
Liegenschaftsadresse:	Sonnensiedlung 5, 9451 Preitenegg

2.2. Eigentumsverhältnisse

2 ANTEIL: 1/2

Marieluise Kollmann

GEB: 1986-04-15 ADR: Preitenegg 97 9451

a 2385/2011 IM RANG 1553/2011 Kaufvertrag 2011-04-28 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Wolfgang Kollmann

GEB: 1983-01-27 ADR: Preitenegg 97 9451

a 2385/2011 IM RANG 1553/2011 Kaufvertrag 2011-04-28 Eigentumsrecht

b 30/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 7.1.2025

(BG Donaustadt, 12 S 1/25d)

2.3. Dingliche Lasten

Keine verbüchert.

2.4. Dingliche Rechte

Keine verbüchert.

2.5. Lage, Topografie und Verkehrsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich in der Sonnensiedlung am südwestlichen Ortsrand von Preitenegg. Dieses mit Einfamilienwohnhäusern erschlossene Baulandmodell der Gemeinde liegt unterhalb vom Schulzentrum auf einem Südhang mit schöner Aussicht und guter Besonnung. Das Grundstück ist sowohl an der Nord- als auch an der Ostseite vom asphaltierten Gemeindegeweg abgegrenzt. Die beiden südlich angrenzenden Parzellen sind noch unbebaut. An der Westseite steht bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus.

An der Nordostseite vis-a-vis der Straße befindet sich der Kinderspielplatz vom Kindergarten, welcher zum Schulzentrum gehört. Die Entfernung ins Ortszentrum beträgt rund 200 m. Die Anbindung an die B 70 erfolgt nach etwa 100 m. Von dort gelangt man auf die Autobahnauffahrt „Pack“, welche rund 11 km entfernt ist. Die Bezirkshauptstadt Wolfsberg ist rund 22 km entfernt.



Orthofoto



Auszug aus Ortsplan

2.6. Öffentliche Stellen und Infrastruktur

Alle wesentlichen öffentlichen Stellen befinden sich im Ortsbereich von Preitenegg. Hier gibt es neben dem Gemeindeamt und der Polizeistation auch ein Schulzentrum mit Volksschule und Kindergarten sowie die Feuerwehr. Preitenegg besitzt auch eine Sport- und Freizeitanlage, ein Lebensmittelgeschäft, eine Bankfiliale und einige Gasthäuser. Bekannt ist Preitenegg nicht nur wegen seiner schönen Aussicht und guten Besonnung, sondern auch wegen dem nahen Skigebiet Hebalpe mit dem Langlaufzentrum.

2.7. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Kanalleitungen und auch ein Stromverteiler der Kelag sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Anschlüsse selbst sind aber noch nicht hergestellt.

2.8. Nutzung der Liegenschaft

Der Bauplatz wird als Wiese genutzt, der Metallcontainer offensichtlich als Abstellgebäude für diverse Geräte etc.

2.9. Chronik

Mit Kaufvertrag vom 28.04.2021 haben die beiden Verpflichteten das gegenständliche Grundstück erworben. Vor etwa 5 Jahren wurde am Grundstück der Metallcontainer aufgestellt.

2.10. Teilung und Bebaubarkeit

Eine Teilung des Grundstücks ist aufgrund der Größe praktisch nur mit den angrenzenden Parzellen möglich. Eine Bebauung für Wohnhäuser etc. ist aber grundsätzlich erlaubt, wobei für die Projektierung die Bebauungsplanvorschriften der Gemeinde zu Grunde zu legen sind.

3. BAUGRUND

3.1. Beschreibung

Das rund 807 m² große Wiesenareal weist einen rechteckförmigen Grundriss auf. Das leicht nach Süden abfallende Hanggrundstück besitzt die Abmessungen von ca. 23 m x 35 m. Grenzpunkte am Grundstück konnten vom SV nicht gefunden werden.

An der Nordostseite des Grundstücks ist in einem Abstand von in etwa 4-5 m von der jeweiligen Grundgrenze ein Metallcontainer der Type Stugeba vorhanden. Dieser weist die Außenabmessungen von rund 5,35 m x 2,95 m auf. Die Höhe des Containers beträgt in etwa 2,7 m. Der Container ist an der östlichen Stirnseite mit einem Doppelflügeltor verriegelt bzw. versperrt und war nicht zugänglich. Fenster sind nicht vorhanden. Die Wände bestehen aus Trapezblechelementen.

Ein Plan vom gegenständlichen Container liegt nicht vor.



Containeransicht Nordwestseite



Containernansicht Ostseite mit dem doppelflügeligen Blechtür, welches bei der Besichtigung versperrt war!

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 des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Baugrundstücke zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kommt bei unbebauten Grundstücken in der Liegenschaftsbewertung zur Anwendung. Die entsprechenden Grundstücksverkäufe sind im Wertverhältnis zur vorhandenen Widmung Bauland „Dorfgebiet“ unter Berücksichtigung der Lage, Grundstücksgröße und Nutzbarkeit entsprechend anzupassen.

Der Bauzeitwert des Containers wird bei der gegenständlichen Bewertung zum Vergleichswert des Grundstücks hinzugerechnet. Es handelt sich dabei um ein Gebäude, welches fest mit dem Boden verbunden bzw. auf diesem grundiert ist.

4.2. Sachwertverfahren

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauzeitwert vom Container.

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 jeweilige Kaufpreis ist demgemäß zu valorisieren.

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

Der Zeitwert des Containers ergibt sich aus dem Bauzustand und wird zum Bodenwert hinzugerechnet.

4.3. Bodenwert

Vergleichsgrundstücke:

Für unsere Parzelle mit der Gesamtgröße von 807 m² und Widmung Bauland „Dorfgebiet“ sind einige ähnliche Baugrundstücksverkäufe in der sogenannten Sonnensiedlung von Preitenegg erhoben worden. Die Grundstücksverkäufe ergeben sich aus der ZT Datenforum-IMMONET als Vergleichswertermittlung mit Größe, Entfernung, Lage und Kaufdatum.

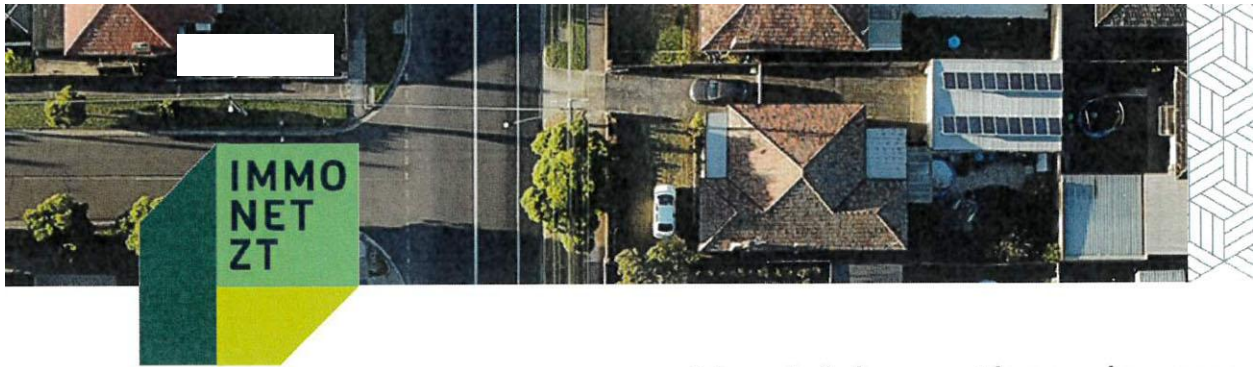
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2529/2023	09.08.2023	1.040,00	35,00 €	38,22 € *
2	Bauland	3000/2022	14.09.2022	990,00	35,00 €	39,48 € *
3	Bauland	1643/2022	16.03.2022	1.000,00	35,00 €	40,18 € *
4	Bauland	2099/2021	17.06.2021	1.001,00	26,00 €	30,62 € *
5	Bauland	2068/2021	25.05.2021	982,00	38,00 €	44,85 € *
6	Bauland	2069/2021	25.05.2021	859,00	38,00 €	44,85 € *
7	Bauland	2070/2021	11.05.2021	986,00	38,00 €	44,91 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte ZT Datenforum



Vergleichswertberechnung BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **27.11.2025**
Bewertungsstichtag

 **40,45 €**
Wert je m²

 **4,00 %**
Valorisierungsfaktor

Vergleichswertberechnung ZT Datenforum

Nachdem das Grundstück mehr oder weniger unbebaut ist, wird auch kein Bebauungsabschlag geltend gemacht.

Für den Kanal- und Wasseranschluss und auch für den Stromanschluss sind noch keine Anschlussgebühren erworben worden.

Bodenwertermittlung					
Grundstücksfläche	807	m ²			
Bauland "Dorfgebiet"	807	m ²	x	40,00 €/m ²	= € 32.280,00
Bebauungsabschlag	0	%	x	32.280,00 €	= € 0,00
Anschlussgebühren / Aufschließung Kanal, Wasser und Strom					€ 0,00
Bodenwert					€ 32.280,00

4.4. Containerbewertung

Das Alter des Blechcontainers ist nicht bekannt. Der Bauzustand kann nur von außen beurteilt werden. Der Bauzeitwert des Containers wird vom SV pauschal mit rund € 2.000,- angesetzt.

4.5. Sachwert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert des Containers ergibt den Sachwert der Liegenschaft.

Sachwertermittlung	
Bodenwert	€ 32.280,00
Bauzeitwert Metallcontainer	€ 2.000,00
Sachwert	€ 34.280,00

4.6. 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.

Werterhöhend ist gegenständlich neben der guten Wohnlage, der optimalen Infrastruktur und Aufschließung vor allem die schöne Aussicht und Besonnung mit der guten Bebaubarkeit.

Nachteilig wirkt sich nur die relativ nahe Lage zum Spielplatz vom Kindergarten aus.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wird unter Berücksichtigung des guten Immobilienmarktes für solche Baugrundstücke gegenständlich ein Marktanpassungszuschlag in der Höhe von 5% vom ermittelten Sachwert angesetzt.

Verkehrswertermittlung	
Sachwert	€ 34.280,00
Marktanpassungszuschlag	5,0 % x 34.280,00 € = € 1.714,00
Verkehrswert	€ 35.994,00
VERKEHRSWERT gerundet	€ 36.000,00

Der Verkehrswert des Baugrundstückes der
EZ 293 mit dem Grundstück **2/5 der KG 77019 Unterpreitenegg**
beträgt samt dem am Grundstück aufgestellten Metallcontainer
rund € 36.000,--.

Dies entspricht umgerechnet auf die Grundstücksgröße einem
Grundstückspreis von rund € 45,-/m² samt dem Container.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, insbesondere kurzfristig, am Immobilienmarkt realisierbar ist.

Bleiburg, am 16.02.2026

Für die Richtigkeit
der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH