



BAUMEISTER ING. KARL LIESNIG GMBH
PLANUNGS- und SACHVERSTÄNDIGENBÜRO



GZ: 40 S 47/25i
LG Klagenfurt

(Kurzgutachten)

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

(WE-Objekte Top 9 und Top 10)

Schuldner: **IBL GmbH (FN 544590v)**
Sitz: Paul-Hackhofer-Straße 1
9400 Wolfsberg

Insolvenzverwalter: RA Mag. Herbert Juri
JuS Rechtsanwälte
Roßmarkt 13
9400 Wolfsberg

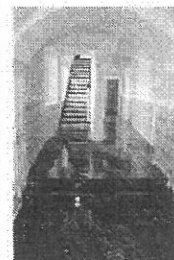
wegen: Konkursverfahren

Liegenschaft: **EZ 55 GB 77258 Wolfsberg Obere Stadt**
Grundstück .26/1

WE-Objekte: **1) WE-Anteil B-LNr 12 mit 95/1366 WE-Anteilen**
Wohnung/Büro Top 9 im 2.OG

2) WE-Anteil B-LNr 13 mit 231/1366 WE-Anteilen
Wohnung Top 10 im 2.OG und DG

Liegenschaftsadresse: Wohn- und Geschäftshaus Hoher Platz 21
9400 Wolfsberg



1.1. Bewertungsergebnis

Liegenschaft:	EZ 55 mit den WE-Objekten Top 9 und Top 10 des Wohn- u. Geschäftshauses Hoher Platz 21 in 9400 Wolfsberg		
Grundbuch:	77258 Wolfsberg Obere Stadt		
Grundstück:	.26/1		
Grundstücksgröße:	587 m ²		
Seehöhe:	ca. 465 m ü.A.		
Flächenwidmung:	Bauland „Geschäftsgebiet“ / im alten Stadtkern von Wolfsberg mit geschlossener Verbauung		
Gefahrenzonenplan:	Entlang der Südseite des Gebäudes verläuft der Überschwemmungsbereich als „Gelbe Zone“ des Schossbaches. Das Grundstück selbst wird laut Gefahrenzonenplan nicht überschwemmt.		
Bezeichnung:	WE-Objekt Top 9 im 2.OG, nunmehr parifiziert als Büro/Wohnung und WE-Objekt Top 10 im 2.OG und DG, parifiziert als Maisonette-Wohnung		
WE-Anteile:	Top 9 – 95/1366 (= 6,9546% an der Gesamtliegenschaft) - B-LNr 12 Top 10 – 231/1366 (= 16,9107% an der Gesamtliegenschaft) - B-LNr 13		
Top 9:	ca. 93,66 m ² WNF im 2.OG		
Top 10:	ca. 184,15 m ² WNF im 2.OG und DG		
WE-Zubehör:	Top 9	Kellerraum 1,25 m ² NF im EG	
	Top 10	Kellerraum 27,71 m ² NF im EG	
		Terrasse 27,16 m ² NF im 2.OG u. DG	
Parifizierung:	Die Neuparifizierung wurde gemäß Nutzwertgutachten von Frau DI Eva Hölbling, datiert mit 15.10.2025, auf die tatsächliche Bauausführung und Nutzung des Gebäudes abgeändert. Dieses NWG ist noch nicht verbüchert!		

Liegenschaftsadresse: Stadthaus Hoher Platz 21 in 9400 Wolfsberg

Bewertungsstichtag: **04.03.2026**

Denkmalschutz: Gemäß A2-LNr 3 / TZ 2709/1994 wurde das Stadthaus Hoher Platz 21 nach dem Denkmalschutzgesetz 1994 unter Schutz gestellt.

Bauchronik: Das markante Eckhaus zwischen Hohem Platz und dem Getreidemarkt stammt aus dem 16. Jhdt. - die ältesten Bauteile gehen sogar auf das 13. Jhdt. zurück - und ist 1850-1860 prägend umgebaut worden. In den 1910er Jahren erfolgte eine Dachsanierung. Im späten 20. Jhdt. und im 21. Jhdt. wurden weitere Sanierungen und Umbauten vorgenommen. Seit 1994 steht das Objekt unter Denkmalschutz. In der Zeit von 2021 bis 2023 wurde das Objekt grundlegend revitalisiert und umgebaut.

Gebäudezubehör: Im EG-Technikraum ist die Übergabestation der Fernwärme für die zentrale Heizungsanlage untergebracht. Der Zugang dazu war für den SV nicht möglich.

Aufzugsanlage Type TKE Baujahr 2022 für 8 Personen bzw. mit zugelassener Tragkraft von 630 kg, insgesamt 4 Haltestationen.

Einrichtungen: Es sind keine Einrichtungen vorhanden.

Beheizung: Zentralheizungsanlage mit Fernwärme vom EG Technikraum aus. Die beiden Wohnungen Top 9 und Top 10 werden mittels Fußbodenheizungen separat beheizt. Die Verteileranlagen dazu sind auch dementsprechend installiert.

Hausverwaltung: Die Hausverwaltung wird von Immobilienreuhänder Franz Brunner GmbH aus 9400 Wolfsberg bewerkstelligt. Für das Jahr 2025 liegt noch keine Betriebskosten (BK) Abrechnung vor.

Betriebskosten 2024:

Top 9: € 1.186,73 /Jahr

BK-Anteil auf WNF: = ca. € 1,06 pro m² / Monat

- Top 10:** € 2.847,69 /Jahr
BK-Anteil auf WNF: = ca. € 1,29 pro m² / Monat
- Heizkosten 2024:** **Top 9** = € 1.438,01/Jahr = € 1,28 / m² Monat
Top 10 = € 3.859,54/Jahr = € 1,75 / m² Monat
- Energieausweis:** Es liegt nur der baurechtlich genehmigte Energieausweis, erstellt von Ing. Rainer Spitzer datiert mit 03.02.2021, vom Genehmigungsprojekt auf. Die Energiekennzahl HWB beträgt demnach rund 52 kWh/m²a.
- Bestandsrechte:** Die beiden Wohnungen Top 9 und Top 10 stehen leer.
- Baukostenaufwand Wohnungstrennung:** Die beiden zusammenzulegenden Wohnungen Top 9 und Top 10 sind plangemäß wieder mit einer Wohnungstrennwand abzuschließen und es ist vom Stiegenhaus des 2.OG eine Wohnungseingangstüre als Zugang zur Top 10 neu einzubauen.
- Die notwendigen Abbruch- und Umbauarbeiten dafür wurden mit insgesamt rund € 30.000,- Kosten kalkuliert und wurden vom Vergleichswert der Wohnungen abgezogen. Für die Top 10 sind davon 75% und für die Top 9 25 % dieses Aufwandes berücksichtigt worden.
- Bauwerksschäden:** Sowohl im Innenbereich, an den Fassaden, den Gewölben und auch in den beiden Wohnungen Top 9 und Top 10 sind markante und teilweise schwerwiegende Bauwerks-, Mauer- und Deckenrisse sichtbar. Diese sollen aus den angrenzenden Grabungsarbeiten im Außenbereich resultieren und wären von der WE-Gemeinschaft bzw. dem Verursacher noch fachgerecht zu sanieren.
- Besondere Bedingungen:** Die Liegenschaftsbewertung erfolgte auftragsgemäß getrennt für beide Wohnungen Top 9 und Top 10 nach dem geänderten Nutzwertgutachten (NWG) datiert mit 15.10.2025 und den diesem zu Grunde liegenden Änderungsplänen der Architektin DI Hölbling.
- Eine Baugenehmigung dafür steht aber noch aus, weshalb das geänderte Nutzwertgutachten auch noch nicht verbüchert ist!

A) VERKEHRSWERT WE-Objekt Top 9

Der **Verkehrswert** B-LNr 12 mit der **Top 9** im 2.OG
der WE-Anlage Hoher Platz 21, 9400 Wolfsberg,
mit insgesamt **95/1366 WE-Anteilen** an der Liegenschaft
EZ 55 GB 77258 Wolfsberg Obere Stadt
beträgt **rund € 220.000,--**.

Umgerechnet ergibt dies einen Wert von rund € 2.350,- / m² WNF.

B) VERKEHRSWERT WE-Objekt Top 10

Der **Verkehrswert** B-LNr 13 mit der **Top 10** im 2.OG und DG
der WE-Anlage Hoher Platz 21, 9400 Wolfsberg,
mit insgesamt **231/1366 WE-Anteilen** an der Liegenschaft
EZ 55 GB 77258 Wolfsberg Obere Stadt
beträgt **rund € 510.000,--**.

Umgerechnet ergibt dies einen Wert von rund € 2.770,- / m² WNF.

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass entsprechende Verkaufspreise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere aber kurzfristig am Markt auch tatsächlich realisierbar sind.

Besonderer Hinweis des SV:

Jede Weitergabe dieses Kurzgutachtens 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 Kurzgutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme bzw. Bewertung ausdrücklich vor.

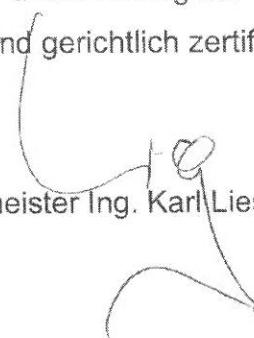
Das gegenständliche Gutachten wurde vom Baumeister Ing. Karl Liesnig in seiner Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung verfasst.

Bleiburg, am 12.03.2026

Für die Richtigkeit

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

für die Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH



Anlagen:

- SV-Bewertung als Excel-Tabellen zur Verkehrswertermittlung
- Vergleichswerteerhebung gemäß Verkaufspreissammlung der ZT Datenforum mit Berechnung des NF-Mittelwertes
- SV-Bilddokumentation vom 04.03.2026
- Grundbuchsauszüge EZ 55 KG 77258 Wolfsberg Obere Stadt, Abfragedatum 14.01.2026 und EZ 137 mit dem GST Nr. 150/2, Abfragedatum 11.03.2026
- KAGIS Auszüge mit Orthofoto, Fläwi, Gefahrenzonenplan, Stadtplan, Franziszeischer Kataster, Leitungsplan der Stadtwerke Wolfsberg
- BK-Abrechnungen 2024 Top 9 und Top 10 der Hausverwaltung Brunner
- Stellungnahme der Baurechtsabteilung der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 03.03.2026
- Änderungsbeschreibung der Architektin DI Hölbling vom 15.10.2025 samt Änderungsplan
- §6-Gutachten der SV DI Eva Hölbling vom 15.10.2025
- Neues Nutzwertgutachten (NWG) vom 15.10.2025 der SV DI Eva Hölbling samt den Grundrissplänen der einzelnen Tops
- 2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom Notariat Stenitzer datiert mit 13.11.2025
- Wohnungseigentumsvertrag vom 20.08.2021 TZ 1389/2022
- Kaufvertrag TZ 2936/2021 vom 22.12.2020
- Baubescheid der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 03.08.2021 betreffend die Sanierung sowie Umbau des Objektes Hoher Platz 21 samt genehmigtem Bauprojekt mit Baubeschreibung, Bauplänen und Energieausweis verfasst von Arch. DI Eva Hölbling

Name: IBL GmbH

Strasse: Stadthaus Hoher Platz 21

PLZ, Ort: 9400 Wolfsberg

Einlagezahl: 55

Katastralgemeinde: 77258 Wolfsberg Obere Stadt

Grundstück: . 26/1

	=	Abschnitt
	=	Rechenschritt
	=	Schrittergebniss
	=	Endergebnis
	=	Bauwerkname

VERGLEICHSWERTVERFAHREN TOP 10

Bodenwertermittlung

Grundstücksgröße	587 m ²			
Bauland "Geschäftsgebiet"	587 m ² x	0,00 €/m ²	=	€ 0,00
Bebauungsabschlag	10 % x	0,00 €	=	€ 0,00
Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Fernwärme und Strom				€ 0,00
Bodenwert				€ 0,00

Top 10

Vergleichswertermittlung

2.OG + DG Top 10	184,15 m ² x	3.000,00 €/m ²	=	€ 552.450,00
Terrasse + Balkon	27,16 m ² x	800,00 €/m ²	=	€ 21.728,00
Kellerräume	27,71 m ² x	1.000,00 €/m ²	=	€ 27.710,00
Vergleichswert nach Nutzflächen	184,15 m²			€ 601.888,00

Top 10

Zusatzaufwand Umbaukosten

Vergleichswert				€ 601.888,00
Abschlag für die Herstellung der Zwischenwand und der Wohnungseingangstüre zu Top 10	-75 % x	30.000,00 €	=	-€ 22.500,00
gekürzter Vergleichswert				€ 579.388,00

Besondere Wertanpassung

gekürzter Vergleichswert				€ 579.388,00
Laut NWG = Maisonette mit Terrasse und Balkon				
Ausstattung/Orientierung/Raumaufteilung etc.	10 % x	579.388,00 €	=	€ 57.938,80
Wohnungszubehör				€ 0,00
Außenanlagen/Parkplatz etc.				€ 0,00
Vergleichswert Top 10				€ 637.326,80

Verkehrswertermittlung

Sachwert				€ 637.326,80
Marktanpassungsabschlag*	-20 % x	637.326,80 €	=	-€ 127.465,36
Verkehrswert				€ 509.861,44

VERKEHRSWERT Top 9 gerundet

€ 510.000,00

Name: IBL GmbH

Strasse: Stadthaus Hoher Platz 21

PLZ, Ort: 9400 Wolfsberg

Einlagezahl: 55

Katastralgemeinde: 77258 Wolfsberg Obere Stadt

Grundstück: . 26/1

	=	Abschnitt
	=	Rechenschritt
	=	Schrittergebniss
	=	Endergebnis
	=	Bauwerkname

VERGLEICHSWERTVERFAHREN TOP 9

Bodenwertermittlung

Grundstücksgroße	587 m ²				
Bauland "Geschäftsgebiet"	587 m ² x	0,00 €/m ²	=		€ 0,00
Bebauungsabschlag	10 % x	0,00 €	=		€ 0,00
Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Fernwärme und Strom					€ 0,00
Bodenwert					€ 0,00

Top 9

Vergleichswertermittlung

2. OG Top 9	93,66 m ² x	3 000,00 €/m ²	=		€ 280 980,00
Kellerabteil	1,25 m ² x	1 000,00 €/m ²	=		€ 1 250,00
Vergleichswert nach Nutzflächen	93,66 m²				€ 282 230,00

Top 9

Zusatzaufwand Umbaukosten

Vergleichswert					€ 282 230,00
Abschlag für die Herstellung der Zwischenwand und der Wohnungseingangstüre zu Top 10	-25 % x	30 000,00 €	=		-€ 7 500,00
gekürzter Vergleichswert					€ 274 730,00

Besondere Wertanpassung

gekürzter Vergleichswert					€ 274 730,00
Ausstattung/Orientierung/Raumaufteilung etc.					€ 0,00
Wohnungszubehör					€ 0,00
Außenanlagen/Parkplatz etc.					€ 0,00
Vergleichswert Top 9					€ 274 730,00

Verkehrswertermittlung

Sachwert					€ 274 730,00
Marktanpassungsabschlag*	-20 % x	274 730,00 €	=		-€ 54 946,00
Verkehrswert					€ 219 784,00
VERKEHRSWERT Top 9 gerundet					€ 220 000,00