



ING. JOHANN URBANZ

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Land- und Forstwirtschaft

A- 9413 St. Gertraud Kamperkogel 5

Telefon: +434352/71786

+43676/6658216

e-mail: j.urbanz@aon.at

Bankverbindung: Volksbank Kärnten Süd

IBAN: AT15 4213 0330 3237 0000

AKTENZAHL: 9 E 6/25 g BG Wolfsberg

An das

Bezirksgericht Wolfsberg

St. Gertraud, 10. 8. 2025

Lavantkai 1

9400 Wolfsberg

L I E G E N S C H A F T S B E W E R T U N G

(Exekutionssache)

BETREFF: Gutachten (Verkehrswert)

Bewertung der Liegenschaft:

EZ 400 Grundbuch 77117 Lavamünd ($\frac{1}{1}$ Anteil)

Betreibende Partei:

Wilfried Woltsche, Unterrainz 28, 9470 St. Paul im Lavanttal

Verpflichtete Partei:

Patrick Kaimbacher, geb. 01. 03. 1989, Gundisch-Süd 6/1, 9423 St. Georgen im Lavanttal

wegen: € 1.238,40 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Bewertungsergebnisse	3
A. Allgemeines	4
1.00 Auftrag	
1.01 Zweck	4
1.02 Befundaufnahme	4
1.03 Erhebungen und Auskünfte	4
1.04 Unterlagen	
2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Befundaufnahme	4
3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	5
B. Befund	5
1.01 Eigentumsverhältnisse	5
1.02 Äußere Verkehrslage	6
1.03 Innere Verkehrslage	6
1.04 Ausmaß der Liegenschaft	6
1.05 Rechte	6
1.06 Belastungen	6
1.07 Klimadaten	7
1.08 Widmung	7
1.09 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen	7
1.10 Bewirtschaftungsform	7
2.00 Gebühren- und Abgabenrückstände	7
C. Bewertung Verkehrswert	8
1.00 forstw. Bodenwert	8
2.00 Forstw. Bestandeswert	8
D. Verkehrswert	10
Bilddokumentation	11

Bewertungsergebnisse:

Bezeichnung der Liegenschaft: EZ 400 forstw. Grundstück

Grundbuch: 77117 Lavamünd

Bewirtschaftungsart: Waldwirtschaft

Grundbücherl. Eigentümer: Hr. Patrick Kaimbacher, geb. 01.03.1989, 1/1 Anteil

Adresse: Gundisch-Süd 6/1, 9423 St. Georgen im Lavanttal

Bewertungsstichtag: 18. 07. 2025

Gebühren- und Abgabenrückstände: lt. Auskunft der Gemeinde Lavamünd nicht erfasst

Der Verkehrswert (1/1 Anteil) der
Liegenschaft EZ 400 KG 77117 Lavamünd
beträgt zum Bewertungszeitpunkt
€ 2 700,00

A. Allgemeines:

- 1.00 Auftrag: Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Auftrage des BG
Wolfsberg, Beschluss vom 10. 06. 2025
- 1.01 Zweck: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der
Zwangsversteigerung der Liegenschaft ($\frac{1}{1}$ Anteil)
- 1.02 Bewertungsstichtag: 18. 07. 2025
- 1.03 Wertermittlungsverfahren: Sachwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Das Gutachten untergliedert sich in eine allgemeine Beschreibung der Liegenschaft sowie die Bewertung derselben und des Betriebsinventars, sofern vorhanden.

2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Bewertung:

- 2.01 Schriftliche Auftragserteilung vom 10. 6. 2025
- 2.02 Örtliche Besichtigung des Grundstückes am 18. 7. 2025, der Verpflichtete ist nicht erschienen
- 2.03 Grundbuchsauszug des BG Wolfsberg vom 17. 07. 2025
- 2.04 Lageplan (Mappenkopien) des Vermessungsamtes Völkermarkt
- 2.05 Orthofotos – KAGIS, Flugdatum 19. 5. 2022
- 2.06 Einsichtnahme in Flächenwidmungsplan - Gemeinde Lavamünd
- 2.07 Erhebungen im Bauamt und der Stadtkasse – Gemeinde Lavamünd
- 2.08 Einheitswertbescheid Finanzamtes Österreich zum 1. 1. 2023
- 2.09 Fotos vom Grundstück
- 2.10 „Liegenschaftsbewertung“ v. Heimo Kranewitter, (7. Auflage 2017)
- 2.11 „Der Wert von Immobilien“ Seiser-Kainz (1. Auflage 2011)
- 2.12 Liegenschaftsbewertungsgesetz
- 2.13 Bewertungskatalog der Ziviltechniker
- 2.14 Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Dr. Marschall 4. Auflage 1986)
- 2.15 Alterswertfaktoren für die Waldbewertung – (Dr. Sagl 2. Auflage 1984)

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 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 Bewertung des Holzbestandes auf der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden Bewertungsregeln für die Waldwertrechnung unter gebotener Sorgfalt durch den Sachverständigen

B. BEFUND

1.01 Eigentumsverhältnisse:

Laut Grundbuchsatzug des Bezirksgerichtes Wolfsberg vom 17. 07. 2025 ist Herr Patrick Kaimbacher, geb. am 01. 03. 1989 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 400 KG 77117 Lavamünd

1.02 Äußere Verkehrslage:

Die EZ 400 KG 77117 Lavamünd, bestehend aus dem Grundstück Nr. 150/24 liegt ca. 1,0 km vom Ortszentrum Lavamünd entfernt an der „Lavamünder Bundesstraße B 80“ auf einem steilen Streifen zwischen der „B 80“ und der „L135 St. Pauler Straße“. Die Hangneigung des Geländes beträgt 60 - 70 % und ist sehr steil

1.03 Innere Verkehrslage:

Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt durch einen provisorischen Weg, der in der Nähe der „B 80“ abzweigt und etwa in der Mitte der insgesamt 21 Grundstücke durchführt. Das Grst. Nr. 150/24 liegt ca. in der Mitte und ist von der Abzweigung des Güterweges in der Nähe der „B 80“ in ca. 400 m ostwärts durch den provisorischen Weg, der die 21 Grundstücke durchquert, erreicht.

1.04 Ausmaß der Liegenschaft:**EZ 400 GB 77117**

```

***** A1 *****
GST-NR G          BA (NUTZUNG)          FLÄCHE          GST-ADRESSE
150/24            Wald (10)              2361
-----
GESAMTFLÄCHE                2361
                                in ha                0,2361
  
```

Legende:

Wald (10): Wald (Wälder)

```

***** A2 *****
  
```

```

***** B *****
  
```

1 ANTEIL: 1/1

Patrick Kaimbacher

GEB: 1989-03-01 ADR: Gundisch-Süd 6/1, 9423 St. Georgen im Lavanttal

c 2311/2014 Kaufvertrag 2014-04-29 Eigentumsrecht

1.05. Rechte: keine**1.06. Belastungen: 2 Pfandrechte**

1.07 Klimadaten:

Das Klima im Bereiche von Lavamünd ist mit knapp über 789 mm Jahresniederschlag relativ trocken. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 7,5 Grad Celsius.

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.

1.08 Widmung:

Das Grundstück ist als „**Grünland für Land- und Forstwirtschaft**“ gewidmet.

1.09 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen:

Das Grundstück Nr. 150/24 wird ca. im mittleren Bereich durch einen mit Traktor befahrbaren Weg von West nach Ost durchquert. Die Entfernung von der Abzweigung dieses Weges bis zum Grundstück beträgt ca. 400 m. Der Weg ist geschottert und stark mit Sträuchern verwachsen.

1.10 Bewirtschaftungsform:

Das betreffende Grundstück ist sehr steil gelegen und kann nur von dem provisorischen Weg aus bewirtschaftet werden. Talwärts ist Seilzug notwendig und bergwärts müssen die Bäume bzw. die Sträucher zum Weg händisch gezogen werden. Das Grundstück wird derzeit nicht bewirtschaftet, es hat den Anschein dass gelegentlich umgebrochene Bäume und Sträucher nur sporadisch entfernt werden.

2.00 Gebühren- und Abgabenrückstände

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Lavamünd ist Herr Kaimbacher (EZ 400 KG 77117) nicht für Gebührenerhebung erfasst

C. Bewertung - Verkehrswert:

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, bei der gegenständlichen auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu können, 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 ein forstwirtschaftliches Grundstück in einer steilen Lage. Zur Bewertung werden ortsübliche Bodenpreise herangezogen.

1.00 Bodenwert der zu bewertenden Fläche

$$\text{Waldfläche: } 2\,361 \text{ m}^2 \times \text{€ } 0,80 = \text{€ } 1\,889,00$$

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	110,00	0,60	66,00
Kleinbloch	90,00	0,10	9,00
C-Bloch	88,00	0,15	13,20
Faserholz	28,00	0,10	2,80
Braunbloch	80,00	0,05	4,00
Erlös je fm			95,00
Erntekosten			-35,00
Abtriebswert in €		1,00	34 176
QZ			60,00

b) KIEFER		ERTRAGSKLASSE 8	
			ANTEIL
VORRAT in Vfm		560	
ERNTEVERLUST %		140	25%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		420	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	71,00	0,40	28,40
Blochholz C	62,00	0,20	12,40
Faserholz	30,00	0,30	9,00
Brennholz	32,00	0,10	3,20
			53,00
Erntekosten			-30,00
Abtriebswert in €		1,00	11 004
Qualitätsziffer			26,20

c) 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			-38,00
Abtriebswert in €		1,00	5 238
Qualitätsziffer			17,14

b) Bestandeswert:

Teil		Baumarten		Alter		U		Masse (U)	EV	fi		Best.
fläche	Fläche ha	Anteil			Ertr. Klasse	Best. Grad	Jahre	Vfm/ha	(%)	QZ (€)		Wert
KG 77117 EZ 400												
150/24(T)	0,1100	LH	1,00	40	8	0,83	100	546	24	17,14	0,297	193,00
150/24(T)	0,1261	Fi	0,10	80	10	0,79	100	712	20	60,00	0,813	277,00
		Ki	0,20	80	8			560	24	26,20	0,825	183,00
		LH	0,70	40	8			546	24	17,14	0,297	147,00
0,2361												800,00

D. Verkehrswert:**EZ 400 KG 77117 Lavamünd:**

Der errechnete Wert der Liegenschaft EZ 400 KG 77117 Lavamünd beträgt

Bodenwert: € 1 889,00

Bestandeswert: € 800,00

€ 2 689,00

gerundet € 2 700,00

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

St. Gertraud, am 10. 8. 2025

Der allgemein gerichtl. beeidete und zertifizierte Sachverständige:



Bild 1 : Güterweg von der B 80



Bild 2: Traktorweg, abzweigend vom Güterweg in Richtung Waldparzelle



Bild 3: Stark verwachsener Traktorweg



Bild 4: Fichten – Laubholz - Kieferbestand



Bild 5: Staudenbestand



Bild 6: Schadholz