



Verkehrswertgutachten – Landwirtschaftliche Grundstücke in 9232 Rosegg

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 17 E 31/25i

Betreibende Partei: Raiffeisen Bausparkasse Ges.mbH,
FN 116309v, Mooslackengasse 12
1190 Wien

Vertreten durch: Appiano & Kramer Rechtsanwälte
Bösendorferstraße 7, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: **Antonio Bortolin, geb. 6.3.1986**
Angestellter
9232 Rosegg, Drauweg 40/4

Wegen: € 19.658,32 s.A. (Zwangverst.
Liegen- u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Liegenschaft: EZ 507 GB 75313 Rosegg

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 507 GB 75313 Rosegg

Ergebnis:

Bodenwert Grundstücke gerdt. 21 und 23	€ 11.600,00
Barwert Fruchtgenussrecht	ohne Fruchtgenussrecht
Verkehrswert mit	€ 1.413,00
Fruchtgenussrecht gerdt.	€ 8.100,00

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung verbücheter oder unverbücheter Geldlasten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 507 GB 75313 Rosegg wurde mir der Auftrag erteilt, den Verkehrswert obgenannter Liegenschaft zu ermitteln.

Am 18.8.2025 wurde in der Zeit von 10.00 bis 10.30 im Beisein der SV und ihres Begleiters Herrn Dr. Werner Mitter, die Liegenschaft besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

Weder der Verpflichtete noch der Fruchtgenussberechtigte waren anwesend.

1.2 Zweck des Gutachtens

Die Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das bewilligte Zwangsversteigerungsverfahren.

1.3 Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung erfolgt per 18.8.2025

2 Befund

2.1 Unterlagen

Der Sachverständigen standen nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung bzw. wurden erhoben:

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 18.8.2025
- Grundbuchsabschrift der Liegenschaft EZ 507 GB 75313 Rosegg
- Lageplan
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Rosegg und Verwaltungsgemeinschaft Villach, Landwirtschaftskammer Kärnten
- Vergleichspreise des ZT Datenforums Graz, Sprengnetter Books Datenbank
- Immobilienpreisspiegel 2025, Statistik Austria für Grünland
- Liegenschaftsbewertungsgesetz vom 19.3.1992
- Fotodokumentation
- Skripten der Liegenschaftsbewertungsakademie in Graz sowie Unterlagen diverser Weiterbildungsveranstaltungen
- Literatur:
 - Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz-Verlag Wien, 2017
 - Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI, Wien 2007
 - Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl.

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der beiliegenden Grundbuchsabschrift vom 18.8.2025 umfasst die Einlagezahl 507 die Grundstücke 21 und 23 im Ausmaß von insgesamt 3.042 m².

Eigentümer:

Antonio Bortolin, geb. 6.3.1986

1/1 Anteil

Im C-Blatt Lastenblatt sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

- 1 a Urkunde 380/1909 Dienstbarkeit Fahren über Gst. 21 für EZ 37 GB Rosegg
- 2 a Urkunde 381/1909 Dienstbarkeit Fahren über Gst. 21 für EZ 38 GB Rosegg
- 3 a Urkunde 9694/2014 Dienstbarkeit Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art gem. Pkt. V. Kaufvertrag 2013-10-23 auf Gst. 21 für Grundstück 22
- 4 a Urkunde 623/2015 **Fruchtgenussrecht** gem. Pkt. VIII Kaufvertrag 2013-10-23 auf Grundstück 21 und 23 für **Herrn Diego Bortolin geb. 1957-10-16**

Im übrigen wird auf die GB-Abschrift verwiesen (Beilage 2).

2.2.2 Grundstücke

2.2.2.1 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nahe der westlichen Grenze der Marktgemeinde Rosegg.

Sie liegen direkt an der Rosegger Landesstraße in der Ortschaft St. Martin gegenüber dem Techuanaweg, wo die Ortstafel Rosegg steht. Dieser Weg führt auch zum Pfadfinderlager.

Die Liegenschaft ist ca. 3,5 km westlich vom Marktgemeindeamt Rosegg entfernt.

Man gelangt zu der zu bewertenden Liegenschaft von Villach Ost kommend über die Maria Gailerstraße, danach links einbiegend in die Kleinsattelstraße und danach über die Großsattelstraße und die Rosegger Straße entlang bis zur Ortstafel Rosegg. Hier befindet sich auf der der Ortstafel gegenüberliegenden Straßenseite die zu bewertende Liegenschaft. Von der Stadt Villach ca. 9 km entfernt.

2.2.2.2. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsbestätigung der Marktgemeinde Rosegg besteht für die zu bewertenden Grundstücke 21 und 23 die Flächenwidmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ (siehe beiliegende Widmungsbestätigung der Marktgemeinde samt Plan, Beilage 3 b).

2.2.2.3 Erschliessung

Obige Grundstücke sind direkt von der Rosegger Landesstraße zu erreichen.

2.2.2.4 Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft ist behaftet mit einem **Fruchtgenussrecht für Herrn Diego Bortolin, geboren am 16.10.1957.**

2.2.2.5 Steuerliche Verhältnisse

Laut Information der Verwaltungsgemeinschaft Villach beträgt die jährliche **Grundsteuer** für die Liegenschaft EZ 507 GB 75313 Rosegg € 1,60. Diesbezüglich besteht kein Gebührenrückstand (Beilage 4 a).

Der steuerliche Einheitswert für das Gesamtgrundstück beträgt € 200,00. (siehe Beilage 4 b).

2.2.2.6 **Bewertung des lebenslangen Fruchtgenussrechtes für Herrn Diego Bortolin, geb. 16.10.1957 (siehe Kaufvertrag, Beilage 3 d)**

Ob die Liegenschaft verpachtet ist, konnte nicht eruiert werden. In der Natur ist die Liegenschaft Wiese (siehe Bilddoku).

Bei der gegenständlichen relativ kleinen Wiesenfläche von 3.042 m² ist es erschwert einen Pächter zu finden. Als Arrondierung ist die Fläche gut geeignet.

Der Pachtzins pro Jahr wird mit € 100 als angemessen erachtet.

Der Wert des Fruchtgenussrechtes ist gleich dem Barwert einer nachschüssigen jährlichen Rente von der Dauer der ferneren Lebenserwartung des Fruchtnießers.

Diese beträgt laut Sterbetafel 2021/2023 geglättet für Männer von 68 Jahren, 16 Jahre.

Pachtzins pro Jahr € 100; bei einem Zinssatz von 1,5 % und Laufzeit der Rente von 16 Jahren ist der Barwertfaktor 14,13, somit Barwert € 100 x 14,13 = € 1.413,00.

Der Schätzwert des Fruchtgenussrechtes beträgt daher € 1.413,00.

2.2.2.6 Kontamination

Die Grundstücke 21 und 23 scheinen im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas nicht auf. Eine diesbezügliche Haftung wird von der SV nicht übernommen.

2.2.3. Beschreibung der Grundstücke

2.2.3.1 Grundstücke 21 und 23

Das Gesamtgrundstück im Ausmaß von insgesamt 3.042 m² laut Grundbuch ist leicht abfallend von West nach Ost .

Beide Grundstücke zusammen haben eine langgestreckte polygonale Form.

Es sind zwei Grundstücke, und zwar Grundstück Nr. 21 mit 812 m² im nordwestlichen Bereich und Grundstück 23 mit 2.230 m² im südöstlichen Bereich.

Es ist eine reine Grünlandfläche, welche gemäht ist.

Wer die Wiese mäht oder ob sie verpachtet ist konnte nicht eruiert werden.

Im Umgebungsbereich befinden sich Wald- und Wiesenflächen.

Auf Grundstück Nr. 21 sind die Dienstbarkeiten Fahren für die Liegenschaft EZ 37 und EZ 38 der KG Rosegg eingetragen.

Die Breite dieses Grundstückes beträgt ca. 45 m; in der Natur kann man eine Wegbreite von ca. 4 m erkennen, d.h. 45 x ca. 4 m = 180 m² Wegfläche, welche als Wiesenfläche nicht nutzbar ist.

Die Liegenschaft kann von der Rosegger Landesstraße her über den Servitutsweg erreicht werden und ist ganzflächig mit einem Traktor befahrbar.

3 Gutachten

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1. Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

3.1.2. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.
Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.3. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

- 3.1.4. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.
- 3.1.5. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.
- 3.1.6. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.
Die gängigsten sind:

Das Vergleichswertverfahren,
das Sachwertverfahren und
das Ertragswertverfahren.
Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.
- 3.1.7. Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Hiefür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:
die allgemeine und besondere Lage,
der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
die Grundstücksform und die –gestalt,
eine bereits vorhandene Bebauung,
Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw..
Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.
- 3.1.8. Sachwert:

Zu ermitteln sind Bodenwerte, da der Sachwert hier nur aus diesen besteht.
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 räumlicher und zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

3.2. Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren.

3.2.1 Sachwert und Verkehrswert

Der Sachwert ist hier gleich dem Bodenwert.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und sind alle vorhandenen Aufschließungen im nachstehenden Einheitspreis enthalten. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits durch Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt. Die Grundstücksflächen werden entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan bzw. der Verwendungsmöglichkeit aufgeführt.

3.2.1.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Kaufvorgänge in Rosegg und Umgebung in räumlicher und zeitlicher Nähe herangezogen, welche valorisiert zwischen € 3,42 / m² bis € 5,75 / m² liegen, ergibt ein arithmetisches Mittel von € 4,58.

TZ / Jahr	KV-Datum	Fläche	Kaufpreis/m ²	Preis Korr. € / m ²
1152/2018	17. 1.2018	9.218	3,58	4,91
1132/2020	17.10.2019	9.778	3,89	5,00
9831/2020	30. 7.2020	8.021	2,74	3,42
5078/2021	17. 2.2021	3.525	4,50	5,49
231/2022	7.10.2021	7.571	3,50	4,16
8233/2024	24. 6.2024	4.752	3,16	3,33
8667/2022	25. 7.2022	6.168	5,00	5,75

Im Hinblick darauf, dass es für eine landwirtschaftliche Nutzung relativ kleine Fläche ist, wird dieser Wert verringert und mit € 4 / m² angenommen. Auf Grund der derzeitigen Marktsituation wird dieser Preis für Grünland als angemessen vertreten.

Die Dienstbarkeitsfläche von ca. 180 m² wird mit einem Preis von 20 % dieses Wertes angenommen, d.s. 0,80 € / m².

Bodenwert der Grundstücke 21 und 23

3.042 m ² minus 180 m ² Dienstbarkeiten =	
2.862 m ² x € 4 / m ² =	€ 11.448,00
180 m ² Dienstbarkeitsweg x 0,80 / m ² =	€ 144,00

<u>Wert der Grundstücke gesamt</u>	€ 11.592,00
---	--------------------

3.2.2 Verkehrswert / Marktabschlag

Ein Marktabschlag ist im gegenständlichen Fall erforderlich, da für Herrn Diego Bortolin ein lebenslanges Fruchtgenussrecht besteht.

Bodenwert ohne Fruchtgenussrecht	€	11.592,00
abzüglich Fruchtgenussrecht	- €	<u>1.413,00</u>
	€	10.179,00
abzüglich 20 % Abschlag wegen erschwerter Verwertbarkeit auf Grund des lebenslangen Fruchtgenussrechtes	€	<u>2.035,80</u>
	€	8.143,20
<u>Gerundet auf volle € 100</u>	€	<u>8.100,00</u>

Der Verkehrswert als Preis, der bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, beträgt zum Stichtag entsprechend der vorstehenden Wertermittlung auf ganze € 100 gerundet

Euro 8.100,00
unter Berücksichtigung des Fruchtgenussrechtes

Barwert des Fruchtgenussrechtes Euro 1.413,00

Arnoldstein, 29. August 2025

Beilagen

- 1 - Fotodokumentation mit Luftbild
- 2 - Grundbuchsabschrift der EZ 507 GB 75313 Rosegg
- 3 -
 - a) Lageplan
 - b) Widmungsbestätigung der Marktgemeinde Rosegg mit Plan
 - c) Dienstbarkeitsverträge 380/1909, 381/1909 und 9694/2014
 - d) Kaufvertrag 623/2015 mit Fruchtgenussrecht für Herrn Diego Bortolin
- 4 -
 - a) Grundsteuerinformation
 - b) Einheitswertinformation
- 5 - Kartenausschnitt