

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Land-Forstwirtschaft und Immobilienwesen

Gruberweg 7, 9521 Treffen Telefon und Fax: 04248/3501
Mobil: 0664 - 45 27 147, E-Mail bernhard.gassler@gmx.net

Ing. Antonio Messner

Gutachterliche Einschätzung

**über
den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 683, GB 75410 Faak,
Bezirksgericht Villach,
9583 Faak am See, Faakerseestraße 6**

26.5.2024

Allgemeine Angaben:**Auftrag:**

Herr RA. Dr. Klaus Karner, erteilte dem unterfertigten Sachverständigen, den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur gutachterlichen Einschätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 683, GB 75410 Faak, Bezirksgericht Villach, 9583 Faak am See, Faakerseestraße 6.

Zweck:

Gutachterliche Einschätzung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft.

Bewertungstichtag: 26.5.2024

Befundaufnahme: 26.5.2024 (Besichtigung von außen)

Unterlagen:

Grundbuchsauszug

Örtliche Besichtigung

Lageplan / Ortsplan / Farbluftbild

Widmungsinformation

Erhebungen in der Urkundensammlung des Grundbuches zwecks Feststellung der ortsüblichen Grundstückspreise

Allgemeine und besondere Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften

Auskünfte bei der Gemeinde Finkenstein

Fachliteratur: Ross-Brachmann-Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover Kirchrode 2005

Fachliteratur: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

Wertminderungstabelle nach F.W. Ross

Immobilienpreisspiegel 2024, Herausgeber Bundesinnung der Immobilien und Vermögenstreuhandler, Schottenfeldgasse 69/4.2 1070 Wien

Liegenschaftsbewertungsgesetz , BGBl 150/92

Anmerkung:

Der SV haftet nicht für Flächenausmaße

Das gegenständliche Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Auftrag und Zweck erstellt.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein festgestellt. Detaillierte Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Befund:

Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellungen der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattungen und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt.

Liegenschaft:

EZ 683, GB 75410 Faak, Bezirksgericht Villach,
9583 Faak am See, Faakerseestraße 6.

Gutsbestand/Eigentümer:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75410 Faak
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 683

Letzte TZ 5884/2022

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1176/7	G GST-Fläche	(* 545)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	117	
	Gärten(10)	428	Faakerseestraße 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1498/2010 Anmeldebogen 2010-02-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1976/1 aus EZ 733, Einbeziehung in Gst 1176/7

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Ing. Antonio Messner

GEB: 1963-09-10 ADR: Faakerseestr. 6, Faak am See 9583

a 6530/1996 7878/1996 Kaufvertrag 1995-11-10 Eigentumsrecht

b 6530/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 2714/1997 Veräußerungsverbot

d 9642/1998 Adresse

g 3075/2022 5884/2022 Eröffnung des Konkursverfahrens am 2022-04-19
(40 S 15/22d, LG-Klagenfurt)

2 ANTEIL: 1/2

Silvia Messner

GEB: 1964-10-13 ADR: Faakerseestraße 6, Faak am See 9583

a 6530/1996 7878/1996 Kaufvertrag 1995-11-10 Eigentumsrecht

b 6530/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 2714/1997 Veräußerungsverbot

d gelöscht

***** C *****

1 a 10306/1995 10756/1995 2980/1996 5404/1996 6054/1996

DIENSTBARKEIT

Duldung der Lärm- und Erschütterungseinflüsse

gem P. 4. Vertrag 1995-10-20

auf Gst 1176/7

für GB 02401 Eisenbahnbuch EZ 400 Karawankenbahn

Teileinlage KG 75410 Faak EZ 420

b 6530/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 664

2 auf Anteil B-LNR 1

a 6530/1996

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten

Silvia Messner geb 1964-10-13

e gelöscht

3 auf Anteil B-LNR 2

a 6530/1996 7878/1996

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten

Ing. Antonio Messner geb 1963-09-10

e gelöscht

9 a 2714/1997 Schuldschein und Pfandurkunde 1996-11-15

PFANDRECHT

890.000,--

4 % Z, 10 % VuZZ, NGS 178.000,-- für

Land Kärnten (WuS 95/3951/4)

c gelöscht

10 a 2714/1997

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 29 Abs.1 Knt. WFG zugunsten

Land Kärnten

15 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

20.10.2023 13:54:43

Bewertungsgegenstand:

Liegenschaft EZ 683, GB 75410 Faak, Bezirksgericht Villach,
9583 Faak am See, Faakerseestraße 6.

Lage und Widmung:

Lage:

Gemeinde Finkenstein, Ortschaft Faak am See

Widmung,

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Finkenstein festgelegt als Bauland Wohngebiet

Beschaffenheit und Nutzung:

Bebaut mit einem Wohnhaus und Garage.

Aufschließung:

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage gut aufgeschlossen.
Alle infrastrukturellen Einrichtungen und notwendigen Anschlüsse
sind laut Angaben vorhanden.

Dienstbarkeiten:

```
***** C *****
1 a 10306/1995 10756/1995 2980/1996 5404/1996 6054/1996
DIENSTBARKEIT
Duldung der Lärm- und Erschütterungseinflüsse
gem P. 4. Vertrag 1995-10-20
auf Gst 1176/7
für GB 02401 Eisenbahnbuch EZ 400 Karawankenbahn
Teileinlage KG 75410 Faak EZ 420
```

Objekte:Wohnhaus:

Genehmigung, Bescheid vom 27.5.1994, Bauvorhaben Wiesengrund

Bestehend aus

Keller, Erd- und Obergeschoss

Massiv errichtet

Satteldach, Dacheindeckung mit Hartmaterial

Fenster mit Außenbeschattung

OG mit zwei Balkonen

Garage:

Genehmigung, Bescheid vom 18.3.1996, Zubau Garage

Bestehend aus:
Keller- teilunterkellert, ein Kellerraum
Erdgeschoss, Garage und Abstellraum

Massiv errichtet
Flachdach

Gutachterliche Einschätzung:

Allgemeines:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwert bzw. Vergleichswertverfahren.

Bewertungsgrundlagen/Verfahren:

Ermittlung:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der

Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Sachwert:

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei 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 Bodenwert ist als Wert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind diese zu berücksichtigen.

Verkehrswert:

Aus dem Sachwert und Vergleichswert ist unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Berechnung des Sachwertes:

Bodenwert:

Der Grundwert wird unter Berücksichtigung der im Nahbereich feststellbaren Grundpreissituation geschätzt, wobei die Gegebenheiten des Realitätenmarktes, wie auch alle wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt werden. Der Grundwert wird laut Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt, sowie zum Verkauf angebotener Grundstücke ermittelt.

Grundstückspreisübersicht:

Wirtschaftsmagazin „Gewinn“, Ausgabe Mai 2024, Gemeinde Finkenstein am Faaker See, Grundpreis 100 –240 €/m²
IMO Wert KG Faak 100 –240 €/m²

Der Grundpreis wird im gegenständlichen Bewertungsfall aufgrund der Grundstückspreisübersicht, der Größe, Lage, Geländeform wie folgt angesetzt.

Für die als Bauland gewidmeten Flächen wird ein Grundpreis von 200 €/m² und

545 m ² x 200 €/m ² =	109.000 €
10 % Bebauungsabschlag	10.900 €
<u>5 % Abschlag für C – LNR 1 a</u>	<u>5.450 €</u>

Grundwert 92.650 €

Sachwert Grund 92.650 €

Bauwert Gebäude :

Wohnhaus mit Garage:

Kellergeschoss :

rd. 71 m ²	je m ²	1.000 €	71.000 €
-----------------------	-------------------	---------	----------

Erdgeschoss:

rd. 62 m ²	je m ²	2.500 €	155.000 €
-----------------------	-------------------	---------	-----------

Obergeschoss:

rd. 61 m ²	je m ²	2.500 €	152.500 €
-----------------------	-------------------	---------	-----------

Garage/AR:

rd. 33 m ²	je m ²	1.000 €	33.000 €
-----------------------	-------------------	---------	----------

Herstellungswert:	411.500 €
-------------------	-----------

Balkone und Terrasse sind im Herstellungswert enthalten

Wertminderung für Alter und Abnutzung:

Bewertungsjahr:	2024
Bestandserwartung:	70 Jahre
Bestandsdauer:	29 Jahre
Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Bauzustandsnote:	2,5
Wertminderung laut Tabelle	40,21 %

411.500 € - 40,21 % = 246.035,85 €

Bauzeitwert Wohngebäude mit Garage gerundet 246.000 €

Sachwert/Zusammenstellung:

Sachwert Grund:	92.650 €
Gebäude:	246.000 €
<u>Außenanlagen:</u>	<u>rd. 17.000 €</u>
	355.650 €
Sachwert der Liegenschaft	355.650 €

Gutachterliche Einschätzung des Verkehrswertes:

Aufgrund der Unsicherheit einiger in die Bewertung einfließender wertbestimmenden Parameter und Erfahrungswerte kann der Verkehrswert nicht exakt mathematisch ermittelt werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert als Wertparameter ermittelt.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes eine Marktanpassung vorzunehmen. Im gegenständlichen Fall wird ein Marktanpassungszuschlag von 10 % vorgenommen.

Sachwert	355.650,00 €
<u>10 % Zuschlag</u>	<u>35.565,00 €</u>
Verkehrswert:	391.215,00 €

Gutachterliche Einschätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft,
zum Bewertungsstichtag vom 26. Mai 2024:

gerundet 391.000 €

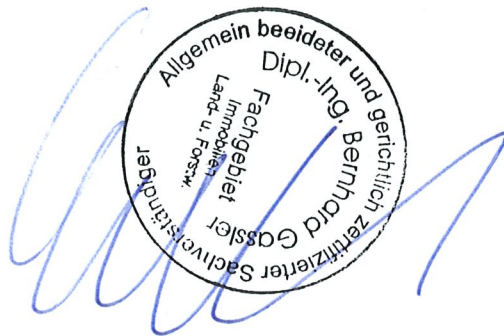
Zusammenfassung

**Gutachterliche Einschätzung
des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 683, GB 75410 Faak,
Bezirksgericht Villach,
9583 Faak am See, Faakerseestraße 6,
zum Bewertungsstichtag vom 26. Mai 2024,
bei Aufrechterhaltung der Dienstbarkeiten C-LNR. 1a**

391.000 €

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler



Winklern, am 26.5.2024