



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das
BEZIRKSGERICHT SPITTAL AN DER DRAU

GZ: 6 E 15/24i

Schillerstraße 1
9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:
Walter Koinegg
geboren am 03.04.1955

ERGÄNZENDES GUTACHTEN

aufbauend zu G 02/24 vom 04.03.2024
im Verfahren 6 E 12/23x

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ 1371, B-LNr 4,
KG 73419 Spittal an der Drau, Liesersiedlung 40, 9800 Spittal an der Drau,
BG Spittal an der Drau.

BETREIBENDE PARTEI: Roman BERGMOSER
geb. 31.07.1960
Treffling 188, 9871 Seeboden
Vertreten durch:
Mag. Helmut Gruber, Rechtsanwalt,
Tiroler Straße 12, 9800 Spittal an der Drau

BETREIBENDE PARTEI: Walter KOINEGG
geb. 03.04.1955
Forstgartenstraße 48
9800 Spittal an der Drau

WEGEN: € 20.099,96 samt Anhang

ERGEBNIS:	VERKEHRSWERT des Hälfteanteils an der EZ 1371	€	72.000,00
------------------	------------------------------------------------------	----------	------------------

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG UND ZWECK

Die Bewertung der Liegenschaft zur Ermittlung des Verkehrswertes des **Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ 1371, B-LNr 4**, KG 73419 Spittal an der Drau, **Liesersiedlung 40, 9800 Spittal an der Drau**, BG Spittal an der Drau, **erfolgt über den Beschluss** zur Schätzung der Liegenschaft vom BG Spittal an der Drau, Abteilung 6, Mag. Christian Morak, Richter, vom 27.11.2024.

Aufbauend auf das bereits erstattete Gutachten G 02/24 vom 04.03.2024 im Verfahren 6 E 12/23x.

Dies zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG

Eine wesentliche Veränderung der Beschaffenheit der bewertungsrelevanten Liegenschaft seit der Befundaufnahme vom 09.01.2024 haben die Parteien trotz eingeräumter Äußerungsmöglichkeit nicht angezeigt, daher wird der Stichtag wie folgt angenommen:

09.01.2024 – Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

2. ERGÄNZENDES GUTACHTEN

Alle im Gutachten G 02/24, vom 04.03.2024, festgesetzten Parameter und Werte werden im Wesentlichen für die Ergänzung übernommen bzw. bleiben aufrecht erhalten.

2.1 ERGEBNIS

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Im Gutachten G 02/24, vom 04.03.2024, wurden alle Faktoren entsprechend der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag berücksichtigt und ein **Verkehrswert der gesamten Liegenschaft von € 170.000,00** angegeben.

Der Wert des ideellen oder schlichten Miteigentumsanteils entspricht **nicht der Anteilsquote des Miteigentums**, im gegenständlichen Fall **der Hälfteanteil**, es ist je nach Anteilsgröße, auf Grund der eingeschränkten Verfügbarkeit über das Gesamtobjekt, bei Schätzungen für Bestand und Verkauf ein entsprechender Abschlag zu berücksichtigen.

Abhängig vom Anteil des Miteigentums können folgende Abschläge, welche von den Umständen des Einzelfalles und der Marktsituation abhängen, angesetzt werden:

Anteil: 99% - 86%	Abschlag: 5%
Anteil: 85% - 71%	Abschlag: 10%
Anteil: 70% - 51%	Abschlag: 15%
Anteil: 50% - 31%	Abschlag: 20%
Anteil: 30% - 16%	Abschlag: 25%
Anteil: 15% - 5%	Abschlag: 30%

Im gegenständlichen Fall wird ein Abschlag von 15 %, ausgehend vom bereits ermittelten **Verkehrswert im Gutachten G 02/24, vom 04.03.2024**, für die Miteigentumsanteile festgesetzt.

2.1.1 VERKEHRSWERT

Verkehrswert gemäß Punkt 3.3.1: € 170.000,00 - davon Hälfteanteil	€	85.000,00
Abzüglich Wertabschlag 15 %	€	<u>-12.750,00</u>
Verkehrswert	€	<u>72.250,00</u>

Der gerundete VERKEHRSWERT des Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ 1371, B-LNr 4, KG 73419 Spittal an der Drau, Liesersiedlung 40, 9800 Spittal an der Drau, beträgt zum Bewertungsstichtag 09.01.2024

€ 72.000,00

In Worten: zweiundsiebzigtausend Euro

Pusarnitz, am 19.12.2024



.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

3. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

3.1 Beschluss vom 27.11.2024