



Ing. Hubert KÜGLER

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
FORSTWIRTSCHAFT
9125 Kühnsdorf, Seebach 2
Tel.: 0664 1049208
e-mail: hubert.kuegler@aon.at

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes des
Grundstückes

I.) GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1, Größe in Hektar: 4.1698

BG Eisenkappel,

Exekutionssache

Betreibende Partei: Pronorm Fenster und Türen GmbH, Miegerer Straße 12, 9065 Ebenthal,
Firmenbuch 395017h

vertreten durch: Huainigg Dellacher & Partner Rechtsanwälte OG, Dr. Franz Palla-Gasse
21, 9020 Klagenfurt

Verpflichtete Partei: Ing. Marianne Evelyn Kometter, geb. 03.06.1975,
Abtei 35, 9132 Gallizien

wegen: € 18.924,92 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Auftraggeber:

Richter Mag. Franz Boschitz, Bezirksgericht Eisenkappel, Abt. Eisenkappel
Hauptplatz 75 -76,
9135 Eisenkappel

E 87/24b – 4

Ergebnis der Bewertung auf Seite 2!

ERGEBNIS DER BEWERTUNG Verkehrswert des Grundstückes

Sachwert - Waldwert:

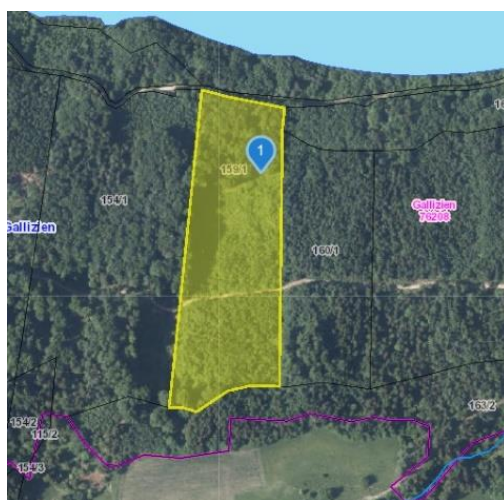
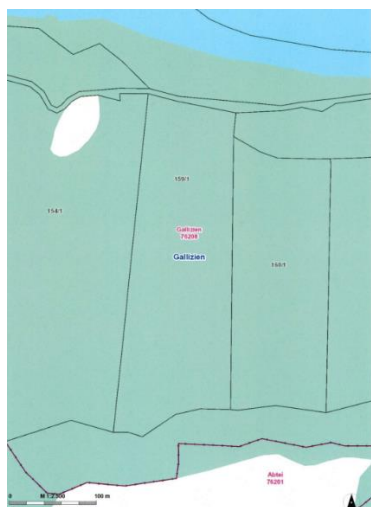
| | Waldfläche in m ² | Euro/m ² | Summe gerundet |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| Bodenwert: | | | |
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 1,00 | 41.698,00 € |
| Bestandeswert: | | | |
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 0,48 | 19.960,07 € |
| Summe Waldwert: | | | |
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 1,48 | 61.658,07 € |

Anpassungsabschlag an den Verkehrswert: GB 76208 Gallizien, EZ 322 – 5%

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Sachwert | 61.658,07 |
| abzüglich 5% Anpassungsabschlag: | -3.028,90 |
| Verkehrswert : | Euro 58.629,17 |

Summe Verkehrswert gerundet: € 59.000,-

Eigentümer: Ing. Marianne Evelyn Kometter, geb. 03.06.1975, Abtei 35, 9132 Gallizien



Verkehrswert € 59.000

INHALT:

| | | |
|---|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 4 |
| | 1.1 Auftrag..... | 4 |
| | 1.2 Auftragsannahme | 4 |
| | 1.3 Zweck der Bewertung | 4 |
| | 1.4 Stichtag für die Bewertung..... | 4 |
| | 1.5 fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation) | 4 |
| | 1.6 Erklärung | 4 |
| 2 | GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG..... | 5 |
| | 2.1 Gerichtsakt | 5 |
| | 2.2 Befundaufnahme..... | 5 |
| | 2.2.1 Tag der Befundaufnahmen | 5 |
| | 2.2.2 Beigelegte Pläne und Fotodokumentation | 5 |
| | 2.3 Aufnahmeverfahren forstwirtschaftliche Flächen | 5 |
| | 2.3.1 Die Holzerntekosten | 5 |
| | 2.3.2 Die Preise und Sortimentsverteilung..... | 5 |
| | 2.3.3 Ernteverluste | 6 |
| | 2.4 Grundlagen des Befundes und des Gutachtens | 6 |
| | 2.5 Rechtsgrundlagen: | 6 |
| | 2.6 Haftungen des Sachverständigen | 6 |
| | 2.7 Genauigkeit des Resultates..... | 6 |
| 3 | BEFUND..... | 7 |
| | 3.1 Gerichtsakt | 7 |
| | 3.2 Allgemeine Angaben..... | 7 |
| | 3.2.1 Auszug aus dem Hauptbuch: | 7 |
| | 3.2.2 Postanschrift..... | 7 |
| | 3.2.3 Grundbuchsstand, Eigentumsverhältnisse, Bewohner und Grundstücke..... | 7 |
| | 3.3 Grundstücke | 9 |
| | 3.4 Rechte und Lasten | 9 |
| | 3.4.1 Lage und Beschreibung:..... | 9 |
| | 3.4.1 Forstwirtschaftlich genutztes Grundstück 4,1698 ha..... | 10 |
| | 3.4.2 Entfernungen | 13 |
| | 3.4.3 WLVSchutzgebiete..... | 13 |
| | 3.4.4 Einheitswert und Grundsteuermessbetrag | 14 |
| 4 | BEWERTUNG..... | 15 |
| | 4.1 Allgemeines | 15 |
| | 4.1.1 Abgefragte Vergleichspreise "IMMOMAPPING" Raum Gallizien 2024 | 15 |
| | 4.2 Bewertung des Waldes | 16 |
| | 4.2.1 Bewertungsverfahren forstwirtschaftliche Flächen | 16 |
| | 4.2.2 Waldbodenwert..... | 17 |
| | 4.2.3 Bestandeswert..... | 18 |
| | 4.2.4 Zusammenfassung des Sachwertes für das Grundstück..... | 19 |
| 5 | ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES | 19 |
| | 5.1 Der Verkehrswert der Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet..... | 19 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Das Bezirksgericht Eisenkappel hat mit Beschluss vom 18.04.2024, im Exekutionsverfahren der verpflichteten Partei: Ing. Marianne Evelyn Kometter, geb. 03.06.1975, Abtei 35, 9132 Gallizien, zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung, mit AZ: E 87/24b – 4, den SV beauftragt, den Verkehrswert des Grundstückes:

BG 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1, zu ermitteln.

Dem SV wurden durch das BG Eisenkappel, Herrn Richter Mag. Franz Boschitz und mittels E-Mail, SV Büro Ing. Liesnig aufgetragen, am 12.06.2024 gemeinsam einen Lokalaugenschein durchzuführen und Befund und Gutachten in dreifacher schriftlicher Ausfertigung darüber zu erstatten.

1.2 Auftragsannahme

E-Mail an SV Büro Ing. Karl Liesnig am 14.05.2024.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes: BG 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1 und Befund und Gutachten, Zwangsversteigerung von Liegenschaften mit **E 87/24b – 4**.

1.4 Stichtag für die Bewertung

Der Stichtag für die Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **12. Juni 2024**.

1.5 fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation)

Suche nach Sachverständigen
Listen:
Nomenklatur
Merkliste (0 SV)

HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS
LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN
[Auf die Merkliste setzen] [Druckansicht]

Ing. Hubert Kügler
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geburtsjahr: 1961
Beruf: Forster, Land- und Forstwirt
Zuständiges Gericht: LG Klagenfurt

Adresse: 9125 Köhnsdorf, Seebach 2
Telefon: 06841649209
e-mail: hubert.kuegler@aon.at

Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:

| Fach | Zertifiziert |
|---|-------------------------|
| 38.01 Wald- und Forstwirtschaft, Holzer, Holzgewinnung (inkl.bringung, Transport) | 08.02.2006 - 31.12.2016 |
| 94.02 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften | 08.02.2008 - 31.12.2016 |
| 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften | 08.02.2008 - 31.12.2016 |
| 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten | 08.02.2008 - 31.12.2016 |

1.6 Erklärung

Der Sachverständige hat die Befundaufnahme, den Lokalaugenschein, das Aktenstudium und die Bewertung nach bestem Wissen durchgeführt.

2 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

2.1 Gerichtsakt

Der Gerichtsakt **E 87/24b - 4** wurde vom SV Büro Ing. Karl Liesnig und BG Eisenkappel am 14.05.2024 dem SV übermittelt.

2.2 Befundaufnahme

- Laut Auftrag SV Büro Ing. Karl Liesnig wurde der gemeinsame Termin am 14.06.2024 in Abtei 35, Wohnhaus Ing. Evelyn Kometter, im Beisein des Rechtsanwaltes der Betreibenden Partei zur Befundaufnahme und Aussprache durchgeführt. In Übereinkunft mit allen Anwesenden wurden dem SV der alleinige Ortsaugenschein und Befundaufnahme des Waldgrundstückes aufgetragen.

2.2.1 Tag der Befundaufnahmen

In Erledigung dieses Auftrages wurde das Grundstück 159/1 KG Gallizien am 12.06 und 14.06.2024 besichtigt und aufgenommen.

Personen anwesend:

SV (Gutachter): Herr Ing. Hubert Kügler

2.2.2 Beigelegte Pläne und Fotodokumentation

- Die entsprechenden Fotos und Kartengrundlagen des Gutachters wurden in das Gutachten eingearbeitet. Pläne in Kopie.

2.3 Aufnahmeverfahren forstwirtschaftliche Flächen

Die Datenerhebung erfolgte in den betroffenen Beständen. Die Bonitierung erfolgte mittels Bitterlich-Relaskop - Zählfaktor 4 Erhebung (Grundflächenbestimmung), die Oberhöhenmessung mittels Vertex und die Altersbestimmung mittels Zuwachsbohrer. Optische Vermessung der Fläche sowie Maßband.

2.3.1 Die Holzerntekosten

Sind abhängig von der Bringungsart und –Entfernung bis zur nächsten LKW-befahrbaren Straße und liegen zwischen 30,-- und 40,-- EUR/EFM.

Festgesetzt wird der Betrag von 35,-- EUR/EFM

2.3.2 Die Preise und Sortimentsverteilung

werden getrennt nach Baumarten und dem örtlichen Holzpreisniveau ermittelt. Die **Holzpreise** verstehen sich inklusive 13% MwSt. und FMO (=Festmeter, mit Rinde geliefert, ohne Rinde gemessen und verrechnet). Preisgrundlagen Agrarstatistik Kärnten, monatliche Preisbericht BMLFUW.

Die **Sortimentsverteilung** in Anhalt an die Sortentafeln von Prof. Sterba

2.3.3 Ernteverluste

Die Umrechnung von Vorratsfestmeter (Vfm) auf Erntefestmeter (Efm) erfolgt für die einzelnen Baumarten mit folgenden Ernteverlustprozenten:

Fichte: 20 %, Kiefer: 25 %, Buche: 25 %

2.4 Grundlagen des Befundes und des Gutachtens

- Grundbuchsauszug vom 19.04.2024
- ÖNORM B 1800: Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Ausgabe 1
- Immobilienpreisspiegel 2018, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ZT Daten-Forum reg. Gem.bh
- Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 7.Auflage 2017

2.5 Rechtsgrundlagen:

- Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen. Bewertung von Rechten und Lasten.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.Nr.150/92

2.6 Haftungen des Sachverständigen

Die Haftung gegenüber dem Auftraggeber findet ihre Grundlage in den Bestimmungen des § 1299 ABGB.

2.7 Genauigkeit des Resultates

Bei der Immobilienbewertung werden bestimmbare Werte wie umbauter Raum, Nutzflächen, Alter etc. mit nur schätzbaren Werten wie Bodenwert, Baukosten, Restnutzungsdauer etc. verknüpft, sodass das Ergebnis immer eine **Schätzung** des möglichen Verkaufspreises ist. Das Ergebnis des Gutachtens ist daher keine exakte Größe, sondern ein toleranzbehafteter Wert, wobei bei Verkehrswertschätzungen eine Schwankungsbreite von + / - 15 % als systemimmanent zu betrachten ist und auch im gerichtlichen Verfahren anerkannt wird.

3 BEFUND

3.1 Gerichtsakt

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes:

GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1 und Befund und Gutachten, Zwangsversteigerung von Liegenschaften im anhängigen Exekutionsverfahren **E 87/24b – 4**.

3.2 Allgemeine Angaben

3.2.1 Auszug aus dem Hauptbuch:

GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1, Gesamtfläche der EZ: 4,1698 ha, davon:

- Wald: 40877 m²
- Wald Forststraßen: 492 m²
- Sonstige: 329 m²

3.2.2 Postanschrift

Ing. Marianne Evelyn Kometter, geb. 03.06.1975, Abtei 35, 9132 Gallizien

3.2.3 Grundbuchsstand, Eigentumsverhältnisse, Bewohner und Grundstücke

Grundbuchsstand A1-Blatt:

GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1 BLNr. 1, Größe in Hektar: 4,1698

Eintragungen im B-Blatt:

Anteil 1/1 Ing. Marianne Evelyn Kometter, geb. 03.06.1975, Abtei 35, 9132 Gallizien

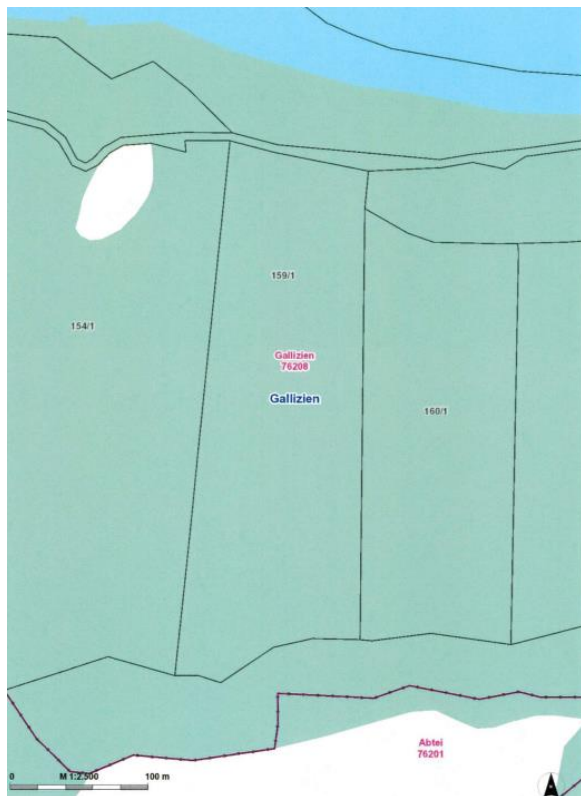
Eintragungen im C-Blatt

- 3 a 351/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-06-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
- c 351/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 118 KG 76201 Abtei C-LNR 3
EZ 322 KG 76208 Gallizien C-LNR 3
- 4 a 265/2022 bedingter Zahlungsbefehl 2022-03-23
PFANDRECHT vollstr EUR 1.445,20
4 % Z aus EUR 2.095,20 von 2021-04-16 bis 2021-05-05
4 % Z aus EUR 1.445,20 seit 2021-05-06
Kosten EUR 291,84 4 % Z seit 2022-03-23 EUR 298,39 für
Meinhardt Kelz geb 1960-10-01
E 180/22a
- b 265/2022 Simultanhaftung mit EZ 118 KG 76201 Abtei
- 5 a 420/2022 Bedingter Zahlungsbefehl 2022-06-21
PFANDRECHT vollstr. EUR 20.347,42
darin enthaltene Nebenforderung EUR 10,00
4 % Z aus EUR 16.506,48 ab 2021-11-05
4 % Z aus EUR 3.830,94 ab 2021-11-12
Kosten EUR 1.430,52 samt 4 % Z seit 2022-06-21
Antragskosten EUR 1.126,48 für
City Dach GmbH (FN 273099t)
(E 285/22t)
- b 420/2022 Simultanhaftung mit EZ 118 KG 76201 Abtei
- 6 a 142/2023 Antrag 2023-04-03
PFANDRECHT vollstr EUR 4.445,20
4 % Z aus EUR 822,91 seit 2022-09-16
4 % Z aus EUR 768,38 seit 2022-08-06
4 % Z aus EUR 2.853,91 seit 2022-06-27
Kosten EUR 569,86 4 % Z seit 2022-12-07
EUR 392,36 EUR 448,86 für
FRAMACH Installationen GmbH (FN 517145h)
E 105/23y
- b 142/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 118 KG 76201 Abtei
EZ 322 KG 76208 Gallizien
- 7 a 268/2023 Zahlungsbefehl 2023-04-26
PFANDRECHT vollstr EUR 1.692,47
4 % Z seit 2022-10-03
Kosten EUR 298,64 4 % Z seit 2023-04-26 EUR 334,19 für
Acham ZT GmbH (FN 298022v)
E 221/23g
- b 268/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 118 KG 76201 Abtei C-LNR 7
EZ 322 KG 76208 Gallizien C-LNR 7
- 8 a 332/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-27
PFANDRECHT vollstr EUR 18.924,92
4 % Z seit 2021-12-25
Kosten EUR 1.394,76 4 % Z seit 2023-01-27 EUR 1.217,64 für
PRONORM Fenster und Türen GmbH (FN 395017h)
E 273/23d
- b 332/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 118 KG 76201 Abtei C-LNR 8
EZ 322 KG 76208 Gallizien C-LNR 8

- 9 a 19/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-23
PFANDRECHT vollstr EUR 11.077,65
4 % Z seit 2023-07-01
Kosten EUR 1.258,08 4 % Z seit 2023-11-23 EUR 832,58 für
DFS Bau GmbH (FN 401654v)
E 16/24m
- b 19/2024 Simultanhaftung mit EZ 118 KG 76201 Abtei
- 10 a 64/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 18.924,92 s.A.
für PRONORM Fenster und Türen GmbH (FN 395017h)
E 87/24b
- 11 a 71/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-05-23
PFANDRECHT EUR 1.086,22
4 % Z aus EUR 658,12 seit 2022-04-02
4 % Z aus EUR 428,19 seit 2023-04-26
Kosten EUR 212,60 4 % Z seit 2023-05-23
EUR 212,10 EUR 240,60 für
AUVA Graz Allgemeinde Unfallversicherungsanstalt
E 101/24m
- b 71/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 118 KG 76201 Abtei C-LNR 11a
EZ 322 KG 76208 Gaslitzien C-LNR 11a

3.3 Grundstücke

GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1 BLNr. 1, Größe in Hektar: 4,1698



3.4 Rechte und Lasten

Siehe C-Blatt

3.4.1 Lage und Beschreibung:

GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1 BLNr. 1, Größe in Hektar: 4,1698

Das Grundstück befindet sich zwischen Abtei und Gallizien. Erreichbar über die APG Zufahrtstraße – Kraftwerk Gallizien, die in der Ortschaft Moos beginnt. Entfernung zur Landesstrasse Gallizien – Grafenstein ca. 2,3 km. Über eine asphaltierte ca. 1,5 km und der Rest gut geschotterte Zubringerstraße, beim Krafthaus Gallizien vorbei, beginnt die Forststraße „Draurain Stichweg“.



3.4.1 Forstwirtschaftlich genutztes Grundstück

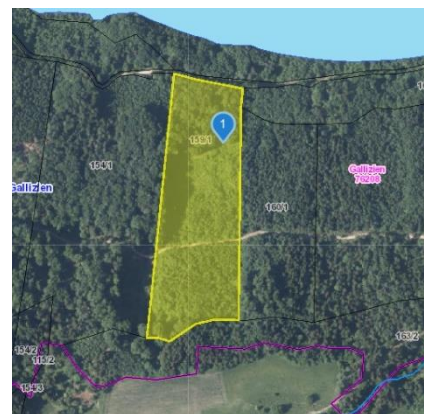
4,1698 ha

Allgemeine Beschreibung: Das genannte Waldgrundstück liegt ca 1 Kilometer vom Haus entfernt mit einer durchschnittlichen Neigung von 15 bis 42%.

- Der Wald ist im Süden im Anschluss an die landwirtschaftlichen Grundstücke zum Teil sehr steil ansteigend gelegen. Verwachsener Rückeweg führt in den südlichsten Bereich des Grundstückes, der auch sehr vernässt und wasserhaltig ist.



Der südliche Bereich ist ein sehr steiler, felsiger **Oberhang**, gekennzeichnet durch grobblockige, felsige Stellen, sowie Einschnitte, die wasserführend und vernässt sind.



Die Gesamtfläche wirkt ungepflegt. Einzelne Buchenüberhälter im südlichen Bereich des Grundstückes schwer bringbar.

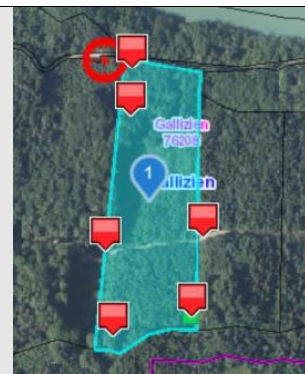
- **Ca. 0,1 Hektar Altbestand einzelne Buchen und Fichten, Ulmen. Fichten und Buchen ca 80 jährig**



- Der Wald im Norden ist über den Anschluss an die Forststraße „Draurain Stichweg“ gut erschlossen und mäßig geneigt. Der **Unterhang** ist mittels verwachsenem Rückeweg zusätzlich Erschlossen – Traktorbefahrbar.
 - **Ca. 1,2 Hektar Baumholz -Hochwaldbestand mit Buchen, Fichten, Birken, Ulmen und einzelne Lärchen, Lücken und Blößen.**



| Grundstück | KG | Fläche m ² | ART | Anmerkung |
|------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|--|
| 159/1 | 76208 Gallizien | 41698 | Wald Wälder Wald Forststraße | Buchen, Fichten, einzelne Lärchen, Hangneigung 15 bis 42 %, Alter: 5 bis 80 Jahre, ungepflegt, Bestockung: 1, Baumhöhe: 0,5 bis 27 Meter WZP 1: 8 Bu, Fi 3, L ä 1, Bi 1, Ulme 2; BHD 27 WZP 1: 4 Bu, Fi 7, Ulme 1; BHD 30 |



- Der Wald im **Mittelhang** - mittleren Bereich des Grundstückes bietet eine Jungwuchsfläche und einen Jungbestand. Verwachsener Rückeweg dient auch hier als zusätzliche Erschließung – schwer Traktorbefahrbar.
 - **Ca. 1,3 Hektar Jungwuchs -Kultur mit Buchen, Ulmen, Weiden, Fichten, ca 5 jährig**
 - **Ca. 1,5 Hektar Jungbestand - Dickung Buchen mit Ulmen, Weiden, Fichten ca 20 jährig**



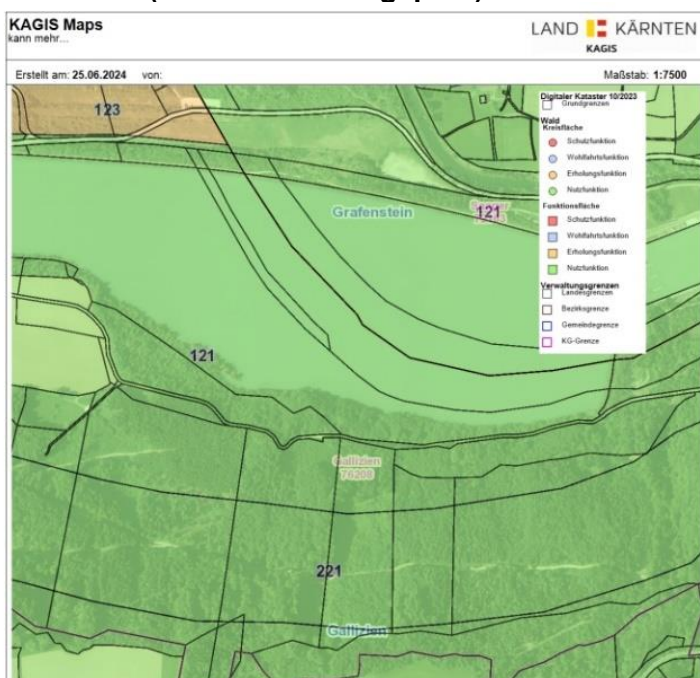
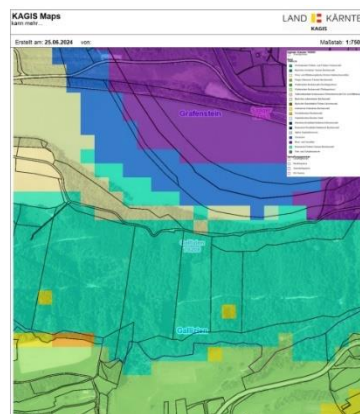


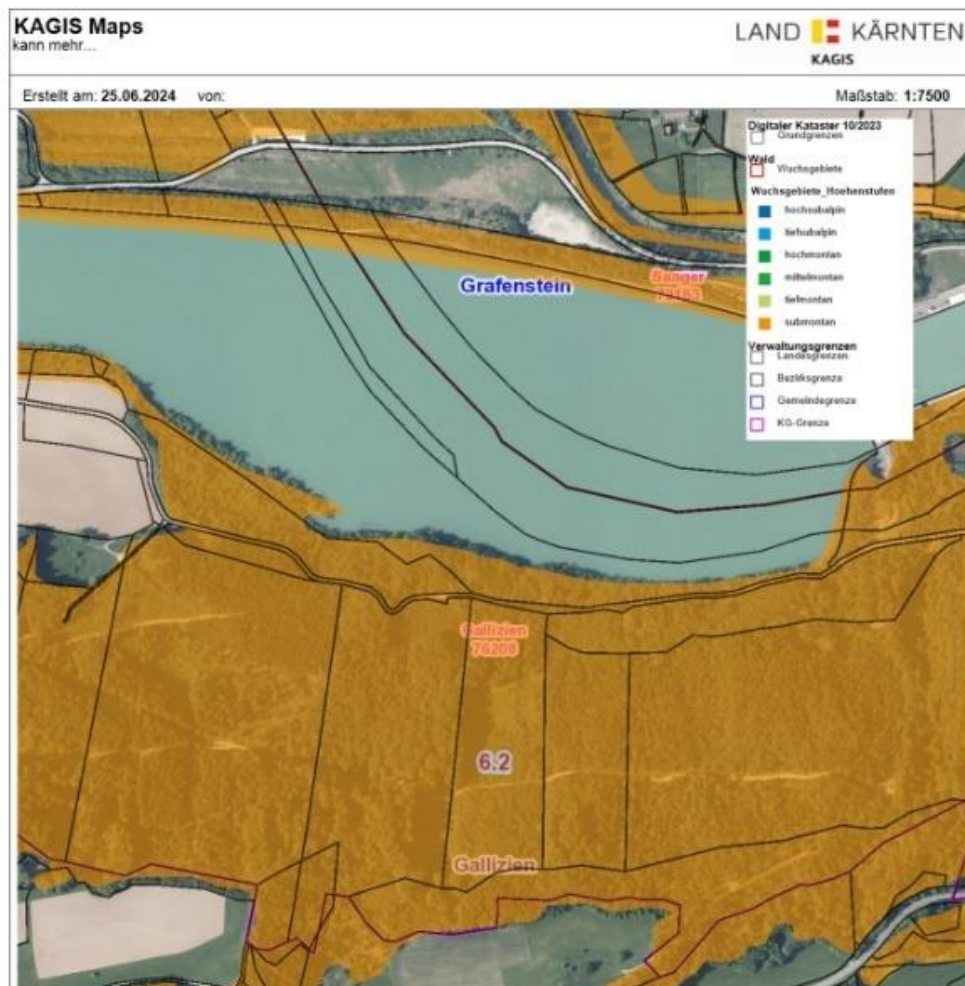
Forststraße im mittleren Bereich



Erschließung: Das Grundstück wird mittels Abzweiger von der Forststraße „Draurain Stichweg“ in die Forststraße Kometter – Bringungsgenossenschaft erschlossen. Im nördlichen Bereich beginnt das Grundstück 159/1 unmittelbar an der Forststraße „Draurain Stichweg“. Im mittleren Grundstücksbereich quert diese Forststraße das Grundstück nochmals und ist somit sehr gut mit Forststraßen erschlossen. Traktorbefahrbare Rückerwege zusätzlich als Feinerschließung.

- **Bestandesnutzung - Holztransport:** mittels Motorsägenaufarbeitung und Traktorseilwinde – Seilzug, Kurzstreckenseilbahn oder Harvester auf der Forststraße möglich.
- **Forstliche Bestandsbeschreibung: Braunerden Fichten-, Tannen-, Buchenwald** Hauptbestand bilden die, Buche, Fichte, Lärchen sowie Ulmen, Weiden, Haselnussstauden und Birken. Bestandesalter von Kahlfäche bis 80 jährige Bestände. Die Bestände im Norden sind von etwas besserer Bonität mit etwas tiefgründigeren gut durchfeuchteten Böden. Im Süden sind die Bestände feuchter und seichtgründiger.
- **Konglomeratfels.** Bestandesbildend ist die Buche.
- Fichte Bayern Ertragsklasse 10,
- Buche Braunschweig Ertragsklasse 5
- **Waldgrundstück in Wuchsgebiet 6.2: Klagenfurter Becken**
- **WEP 221 (Waldentwicklungsplan)**





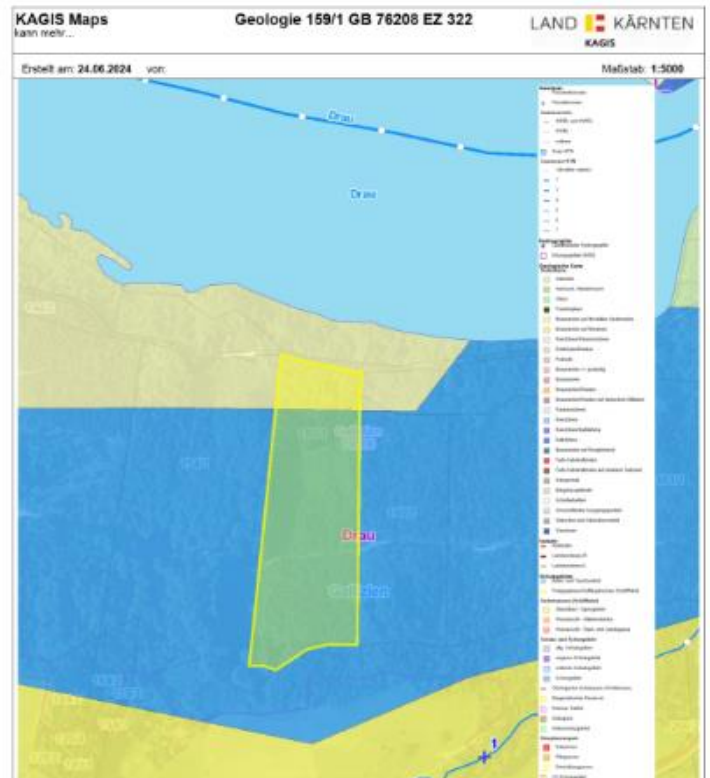
- Natürliche Waldgesellschaften:** Die Waldgesellschaften in der submontanen (-tiefmontanen) Stufe sind flächig durch sekundäre Rotföhren- und Fichtenwälder ersetzt. In der submontanen Stufe bodensaure Eichenwälder mit Rotföhre über silikatischen und Eichen-Hainbuchenwälder über karbonathaltigen Substraten. An wärmebegünstigten, flachgründigen Steilhängen über Kalk und Dolomit Hopfenbuchen-Blumeneschen-Wald. **In der submontanen Stufe außerhalb der frostgefährdeten Inversionslagen illyrischer Buchen-Mischwald auf Karbonatstandorten und bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald mit Tanne (Fichte, Eiche).** Hopfenbuchen-Buchenwald submontan bis tiefmontan auf wärmebegünstigten, trockeneren Karbonatstandorten.

3.4.2 Entfernungen

- Bezirkshauptstadt Völkermarkt: 25 Kilometer (ca. 38 Autominuten)
- Gallizien: 2 Kilometer (ca. 3 Autominuten)

3.4.3 WLK Schutzgebiete

Fällt nicht in WLIV Gefahrenzone Wildbach. Das Grundstück ist auf Braunerden/Kalkkonglomeraten und sehr wasserhaltig. Rutschungen, Runsen und Wasserläufe.



3.4.4 Einheitswert und Grundsteuermessbetrag

Die Bewertungsstelle beim Finanzamt Klagenfurt hat den Einheitswert des Grundstückes mit dem Feststellungszeitpunkt **01.01.2023** mit **€ 700,00** festgestellt.

GB 76208 Gallizien, EZ 322, Waldparzelle 159/1 BLNr. 1, Größe in Hektar: 4,1698

et der **Einheitswert des bewirtschafteten Betriebes.**

| Einheitswert für | | | Einheitswert gesamt |
|------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Eigenfläche | Pachtfläche 3/3 | Pachtfläche 2/3 | |
| 700,00 | 0,00 | 0,00 | 700,00 |

zum 1.1.2023

4 BEWERTUNG

4.1 Allgemeines

Im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert des Grundstückes zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt ohne die im C-Blatt eingetragenen Geldlasten (Pfandrechte).

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§2 LBG). Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

4.1.1 Abgefragte Vergleichspreise "IMMOMAPPING" Raum Gallizien 2024

IMMOMAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer: Elfriede Korptsch
Käufer: Johann Kometter

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| KGNR: | 76201 | Nutzfläche (m²): | 14 099,00 |
| KG-Name: | Abtei | Loggia: | keine Angabe |
| EZ: | 4 | Balkon: | keine Angabe |
| GST-Nr: | 124;125;126;127;128;129;132 | Terrasse: | keine Angabe |
| TZ: | 169/2022 | Garten: | keine Angabe |
| Gerichts-Nr: | 762 | Stockwerk: | keine Angabe |
| Gerichts-Name: | Eisenkappel | Zimmer: | keine Angabe |
| GST-Fläche (m²): | 14099,00 | Keller oder Lager: | keine Angabe |
| Baufl.(Gebäude) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz: | keine Angabe |
| Baufl.(begrünt) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz-Preis(C): | keine Angabe |
| B-Blatt L-Nr: | keine Angabe | KV-Datum: | 23.11.2021 |
| B-Blatt-Anteile: | 1/1 | Verbücherungsdatum: | 4/2022 |

Kaufpreis (C): 14 500,00
Finanzierungsbeitrag (C): keine Angabe

Kaufpreis/m² (C/m²)*: 1,02

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: -

Flächenwidmung

Stand 2022: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Stand 2023: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

IMMOMAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer: Gemeinde Gallizien
Käufer: Maria Juwan

| | | | |
|-----------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| KGNR: | 76201 | Nutzfläche (m²): | 1 162,00 |
| KG-Name: | Abtei | Loggia: | keine Angabe |
| EZ: | 108 | Balkon: | keine Angabe |
| GST-Nr: | 273/2 | Terrasse: | keine Angabe |
| TZ: | 48V/2015 | Garten: | keine Angabe |
| Gerichts-Nr: | 762 | Stockwerk: | keine Angabe |
| Gerichts-Name: | Eisenkappel | Zimmer: | keine Angabe |
| GST-Fläche (m²): | 1162,00 | Keller oder Lager: | keine Angabe |
| Baufl.(Gebäude) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz: | keine Angabe |
| Baufl.(begrünt) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz-Preis(C): | keine Angabe |
| B-Blatt L-Nr: | keine Angabe | KV-Datum: | 22.01.2013 |
| B-Blatt-Anteile: | 1/1 | Verbücherungsdatum: | 10/2015 |

Kaufpreis (C): 8 000,00
Finanzierungsbeitrag (C): keine Angabe

Kaufpreis/m² (C/m²)*: 6,88

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: -

Flächenwidmung

Stand 2016: ulk., unbekannt/Grünland
Stand 2022: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Stand 2023: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

IMMOMAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer: Josef Johann Kometter
Käufer: Ewald Markowitz;Kauska Markowitz-Stetschrog

| | | | |
|-----------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| KGNR: | 76201 | Nutzfläche (m²): | 1 147,00 |
| KG-Name: | Abtei | Loggia: | keine Angabe |
| EZ: | 87 | Balkon: | keine Angabe |
| GST-Nr: | 24/24 | Terrasse: | keine Angabe |
| TZ: | 46U/2015 | Garten: | keine Angabe |
| Gerichts-Nr: | 762 | Stockwerk: | keine Angabe |
| Gerichts-Name: | Eisenkappel | Zimmer: | keine Angabe |
| GST-Fläche (m²): | 1347,00 | Keller oder Lager: | keine Angabe |
| Baufl.(Gebäude) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz: | keine Angabe |
| Baufl.(begrünt) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz-Preis(C): | keine Angabe |
| B-Blatt L-Nr: | keine Angabe | KV-Datum: | 06.08.2015 |
| B-Blatt-Anteile: | 1/1 | Verbücherungsdatum: | 11/2015 |

Kaufpreis (C): 22 140,00
Finanzierungsbeitrag (C): keine Angabe

Kaufpreis/m² (C/m²)*: 19,30

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: -

Flächenwidmung

Stand 2016: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2017: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2018: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2019: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2020: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2021: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2022: Bauland Dorfgebiet
Stand 2023: Bauland Dorfgebiet

IMMOMAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer: Mag. Anton Klemun;Mag.Dr. Marianne Klemun
Käufer: Mag. Harald Jost;Mag. Brigitte Jost Kristof

| | | | |
|-----------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| KGNR: | 76201 | Nutzfläche (m²): | 445,00 |
| KG-Name: | Abtei | Loggia: | keine Angabe |
| EZ: | 93 | Balkon: | keine Angabe |
| GST-Nr: | 53/8;54/1 | Terrasse: | keine Angabe |
| TZ: | 401/2018 | Garten: | keine Angabe |
| Gerichts-Nr: | 762 | Stockwerk: | keine Angabe |
| Gerichts-Name: | Eisenkappel | Zimmer: | keine Angabe |
| GST-Fläche (m²): | 445,00 | Keller oder Lager: | keine Angabe |
| Baufl.(Gebäude) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz: | keine Angabe |
| Baufl.(begrünt) (m²): | keine Angabe | PKW Abstellplatz-Preis(C): | keine Angabe |
| B-Blatt L-Nr: | keine Angabe | KV-Datum: | 05.06.2018 |
| B-Blatt-Anteile: | 1/1 | Verbücherungsdatum: | 8/2018 |

Kaufpreis (C): 6 675,00
Finanzierungsbeitrag (C): keine Angabe

Kaufpreis/m² (C/m²)*: 15,00

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bauträger: NEIN

Bemerkungen: Holzhütte

Flächenwidmung

Stand 2017: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2018: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2019: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2020: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2021: WN überwiegende Wohnnutzung
Stand 2022: Bauland Dorfgebiet
Stand 2023: Bauland Dorfgebiet

IMMO MAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer:
Käufer:

Viktoria Weghofer; Katharina Weghofer
Michael Heutz

KG-Nr.: 76201
KG-Name: Alzai
EZ: 95
GST-Nr.: 235/5
TZ: 312/2019
Gerichts-Nr.: 762
Gerichts-Name: Eisenkappel
GST-Fläche (m²): 2046,00
Baufl.(Gebäude) (m²): keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²): keine Angabe
B-Blatt L-Nr.: keine Angabe
B-Blatt-Anteile: 1/1

Nutzfläche (m²): keine Angabe
Loggia: keine Angabe
Balkon: keine Angabe
Terrasse: keine Angabe
Garten: keine Angabe
Stockwerk: keine Angabe
Zimmer: keine Angabe
Keller oder Lager: keine Angabe
PKW Abstellplatz: keine Angabe
PKW Abstellplatz-Preis(C): keine Angabe

KV-Datum: 25.03.2019
Verbüchierungsdatum: 7/2019

Kaufpreis (€): 30.000,00
Finanzierungsbeitrag (€): keine Angabe

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bausträger: NEIN

Bemerkungen:

Flächenwidmung

Stand 2018: ukk, unbekannt/Grünland
Stand 2022: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ösland
Stand 2023: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ösland

IMMO MAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer:
Käufer:

Thomas Wutze
Michael Josef Muhrer

KG-Nr.: 76201
KG-Name: Alzai
EZ: 10
GST-Nr.: 58
TZ: 189/2020
Gerichts-Nr.: 762
Gerichts-Name: Eisenkappel
GST-Fläche (m²): 4301,00
Baufl.(Gebäude) (m²): keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²): keine Angabe
B-Blatt L-Nr.: keine Angabe
B-Blatt-Anteile: 1/1

Nutzfläche (m²): 4.305,00
Loggia: keine Angabe
Balkon: keine Angabe
Terrasse: keine Angabe
Garten: keine Angabe
Stockwerk: keine Angabe
Zimmer: keine Angabe
Keller oder Lager: keine Angabe
PKW Abstellplatz: keine Angabe
PKW Abstellplatz-Preis(C): keine Angabe

KV-Datum: 05.10.2020
Verbüchierungsdatum: 12/2020

Kaufpreis (€): 9.000,00
Finanzierungsbeitrag (€): keine Angabe

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bausträger: NEIN

Bemerkungen:

Flächenwidmung

Stand 2019: ukk, unbekannt/Grünland
Stand 2022: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ösland
Stand 2023: Grünland Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ösland

IMMO MAPPING

Kaufvertrag:

Grundstück
9132 Gallizien

Verkäufer:
Käufer:

Josef Johann Kometter
Ing. Johannes Jäger; Christina Jäger Bakk, MA

KG-Nr.: 76201
KG-Name: Alzai
EZ: 3
GST-Nr.: 235/2
TZ: 437/2023
Gerichts-Nr.: 762
Gerichts-Name: Eisenkappel
GST-Fläche (m²): 1586,00
Baufl.(Gebäude) (m²): keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²): keine Angabe
B-Blatt L-Nr.: keine Angabe
B-Blatt-Anteile: 1/1

Nutzfläche (m²): 1.586,00
Loggia: keine Angabe
Balkon: keine Angabe
Terrasse: keine Angabe
Garten: keine Angabe
Stockwerk: keine Angabe
Zimmer: keine Angabe
Keller oder Lager: keine Angabe
PKW Abstellplatz: keine Angabe
PKW Abstellplatz-Preis(C): keine Angabe

KV-Datum: 30.05.2023
Verbüchierungsdatum: 1/2024

Kaufpreis (€): 20.000,00
Finanzierungsbeitrag (€): keine Angabe

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN
Verwandtschaftsverhältnis: NEIN
Bausträger: NEIN

Bemerkungen:

Flächenwidmung

Stand 2022: Bauland Dorfgebiet
Stand 2023: Bauland Dorfgebiet



Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren im näheren und weiteren Nahbereich gestiegen.

4.2 Bewertung des Waldes

4.2.1 Bewertungsverfahren forstwirtschaftliche Flächen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, wobei für den **Waldboden** ein der Ertragsklasse entsprechender Vergleichspreis angesetzt und der **Bestandeswert** nach dem Alterswertverfahren mit Hilfe der Alterswertfaktoren von Prof. Sagl errechnet werden. Die Grundstücksfläche entstammt dem Katasterstand.

Etwaige Einflüsse auf den Bodenwert durch zukünftige Flächenwidmungen bleiben unberücksichtigt. Die Flächen entstammen dem Grundbuchkataster und wurden der in der Natur vorgefundenen tatsächlichen Waldausstattung angepasst.

Unterlagen siehe Grundlagen der Bewertung.

4.2.2 Waldbodenwert

Die Bodenwerte der forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden vom örtlichen Preisniveau, ImmoMapping, und Vergleichspreissammlung SV abgeleitet und schwanken je nach Wegerschließung und Bonität zwischen 0,50 und 1,50 EUR/m². Eine weitere Möglichkeit für die Ermittlung des Waldbodenwertes ist die Erstellung einer Werterelation zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Als Anhalt bietet der Bewertungskatalog einen Richtpreis von etwa 25 bis 30% des Wertes von ackerfähigem Boden (Euro 7,00).

Auf Grund der Begutachtung, Lage und Größe des Grundstückes, Erschließung, Waldaufbau, Wasservorkommen, besondere Baumarten, Erreichbarkeit, sowie die Erfahrung und Praxis des gefertigten SV, bei der Vermittlung solcher Grundstücke, wird der

Waldbodenwert mit € 1,00 bewertet.

| | Waldfläche in m ² | Euro/m ² | |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 1 | 41.698,00 € |
| SUMME: | 41.698 | | 41.698,00 € |

SUMME Waldbodenwert gerundet € 42.000,00

4.2.3 Bestandeswert

Zur Errechnung der Holzmasse dienen die Berechnungsgrundlagen:

- Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop) Zählfaktor 4 und Höhenermittlung mittels Vertex (Höhenmesser)
- Ertragstafel nach Marschall: Fichte Bayern (Ekl 10),
- Ernteverlust Fichte 20%, Kiefer 25% und Buche 25%
- Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl zur Anwendung. $W = Au \times AWF \times b \times a$
- W Bestandeswert, Au erntekostenfreier Abtriebsertrag
- AWF Alterwertfaktor, b Bestockungsgrad, a Flächenanteil
- Die Umtriebszeit wird mit 100 Jahren angesetzt.

I. ABTRIEBSÄTZE

| a) FICHTE Bayern | | ERTRAGSKLASSE 10 | |
|---------------------------------|-------------|------------------|---------------|
| | | ANTEIL | |
| VORRAT in Vfm | | 711 | |
| ERNTEVERLUST % | | 142 | 20% |
| Efm/ha bei Bestockung 1,0 | | 569 | |
| Sortiment | €/fm | Anteil/% | Anteil/€ |
| Bloch | 92,57 | 0,50 | 46 |
| Kleinbloch | 74,12 | 0,10 | 7 |
| Palettenholz | 38,38 | 0,10 | 4 |
| Faserholz | 34,00 | 0,15 | 5 |
| Brennholz | 34,00 | 0,15 | 5 |
| Erlös je fm | | | 68 |
| Mehrwertsteuer | | 13% | 9 |
| Erntekosten | | | -35,00 |
| Abtriebswert pro ha in € | 100% | | 23.628 |
| Erlös pro Festmeter | | | 41,54 |

| FICHTE | Ertragkl. 10 | Ertrag 10 |
|--------|--------------|-----------|
| Jahre | € | A-faktor |
| 5 | 3.561 | 0,080 |
| 6 | 3.779 | 0,090 |
| 7 | 3.452 | 0,075 |
| 8 | 3.583 | 0,081 |
| 9 | 3.735 | 0,088 |
| 10 | 4.063 | 0,103 |
| 20 | 5.262 | 0,158 |
| 30 | 6.811 | 0,229 |
| 40 | 8.796 | 0,320 |
| 50 | 11.217 | 0,431 |
| 60 | 13.944 | 0,556 |
| 70 | 16.823 | 0,688 |
| 80 | 19.637 | 0,817 |
| 90 | 22.036 | 0,927 |
| 100 | 23.628 | 1,000 |

Kulturkosten € 1.816,0
A-Faktor = Alterswertfaktoren

| c) LAUBHOLZ Braunschweig | | ERTRAGSKLASSE 5 | |
|---------------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| | | ANTEIL | |
| VORRAT in Vfm | | 480 | |
| ERNTEVERLUST % | | 120 | 25% |
| Efm/ha bei Bestockung 1,0 | | 360 | |
| Sortiment | €/fm | Anteil/% | Anteil/€ |
| Bloch | 70,00 | 0,30 | 21 |
| Maste | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Stangen | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Faserholz | 60,00 | 0,30 | 18 |
| Brennholz | 60,00 | 0,40 | 24 |
| Erlös je fm | | | 63 |
| Mehrwertsteuer 10% | | 13% | 8 |
| Erntekosten | | | -35,00 |
| Abtriebswert pro ha in € | 100% | | 13.028 |
| Erlös pro Festmeter | | | 36,19 |

| LH | Ertragkl. 5 | Ertrag 5 |
|-------|-------------|----------|
| Jahre | € | A-faktor |
| 10 | 3.274 | 0,130 |
| 20 | 4.025 | 0,197 |
| 30 | 4.899 | 0,275 |
| 40 | 5.920 | 0,366 |
| 50 | 7.086 | 0,470 |
| 60 | 8.353 | 0,583 |
| 70 | 9.665 | 0,700 |
| 80 | 10.954 | 0,815 |
| 90 | 12.120 | 0,919 |
| 100 | 13.028 | 1,000 |

Kulturkosten € 1.816,0
A-Faktor = Alterswertfaktoren

| Grundstück: | Fläche (ha): | Baumart | Alter | EKL | Altersanteil | | Baumarten-anteil | | WZP | Bestand | | Bestockung | Waldwert | Bestandeswert | Ab-schlagswert | Summe | Euro | |
|-------------|--------------|-------------|-------|-----|--------------|-------------------|------------------|-----------------|-----|---------|--------|------------|----------|---------------|----------------|-----------|------|---------|
| | | | | | Anteil (0,?) | Fläche Altersant. | Anteil (0,?) | Fläche Baumart. | | 4 | Ist m² | | | | | | | Soll m² |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 159/1 | 0,0492 | Forststraße | | 0 | 1 | 0,0492 | 0,1 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 1,00 | 11.217 | 55,19 | | 55,19 | | |
| 159/1 | 0,1 | Bu | 80 | 5 | 0,5 | 0,0500 | 0,5 | 0,05 | 5 | 20 | 30 | 0,70 | 10.954 | 383,39 | | 383,39 | | |
| 159/1 | 0,1 | Fi | 80 | 10 | 0,5 | 0,0500 | 0,5 | 0,05 | 8 | 32 | 40 | 0,50 | 19.637 | 490,93 | | 490,93 | | |
| 159/1 | 1,2 | Bu | 80 | 5 | 0,5 | 0,6000 | 0,7 | 0,84 | 7 | 28 | 40 | 0,40 | 10.954 | 3.680,54 | | 3.680,54 | | |
| 159/1 | 1,2 | Fi | 80 | 10 | 0,5 | 0,6000 | 0,3 | 0,36 | 2 | 8 | 40 | 0,40 | 19.637 | 2.827,73 | | 2.827,73 | | |
| 159/1 | 1,3 | Jungwuchs | 5 | 10 | 1 | 1,3000 | 1,0 | 1,30 | 0 | 0 | 0 | 1,00 | 3.561 | 4.629,30 | | 4.629,30 | | |
| 159/1 | 1,5 | Jungkultur | 20 | 10 | 1 | 1,5000 | 1,0 | 1,50 | 0 | 0 | 40 | 1,00 | 5.262 | 7.893,00 | | 7.893,00 | | |
| SU | | | | | | | | | | | | | | 19.960,07 | | 19.960,07 | | |
| SUMME: | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,48 |

4.2.4 Zusammenfassung des Sachwertes für das Grundstück**Sachwert - Waldwert:**

| | Waldfläche in m ² | Euro/m ² | Summe gerundet |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| Bodenwert: | | | |
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 1,00 | 41.698,00 € |
| Bestandeswert: | | | |
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 0,48 | 19.960,07 € |
| Summe Waldwert: | | | |
| GB 76208 Gallizien, EZ 322 | 41.698 | 1,48 | 61.658,07 € |

Summe Sachwert - Waldwert: € 61.658,07

5 Ermittlung des Verkehrswertes**5.1 Der Verkehrswert der Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet**

Unter Bedachtnahme der Lage und Erreichbarkeit des Grundstückes, sowie die überschaubare Verkaufsgröße, Erschließung, Waldaufbau, Wasservorkommen, besondere Baumarten, ist für die Bewertung als sehr positiv darzustellen. Berücksichtigung auch der regional als sehr gut einzustufenden Verkehrslage – Nähe zum Siedlungsraum.

In einem anhängigen Exekutionsverfahren - im Gegensatz zu einer Freihandverwertung - in zeitlicher Hinsicht doch ein gewisser Verwertungsdruck besteht, ist ein eingeschränkter Käuferkreis und eine eingeschränkte Verkäuflichkeit zu bewerten, weshalb vom Gutachter ein Anpassungsabschlag an den Verkehrswert, auf Grund seiner Erfahrung mit insgesamt ca. 5 - 10 %, vorgenommen wird, was auch in der Bewertungsliteratur Deckung findet (vgl. Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 6.Auflage).

Anpassungsabschlag an den Verkehrswert: GB 76208 Gallizien, EZ 322 – 5%

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Sachwert | 61.658,07 |
| abzüglich 5% Anpassungsabschlag: | -3.028,90 |
| Verkehrswert : Euro | 58.629,17 |

Summe Verkehrswert gerundet: € 59.000,-

Verkehrswert gerundet: € 59.000,-

Seebach, am 01.07.2024

Ing. Hubert KÜGLER
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger