

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

Bezirksgericht Klagenfurt, GZ 13 E 31/23s
Exekutionssache Dr. Michael Stadler

G U T A C H T E N

über
die Feststellung der Verkehrswerte
der Liegenschaftsanteile
B-LNR. 13, Anteil 180/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an W TOP 3,
B-LNR. 14, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 1,
B-LNR. 15, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 2,
und
B-LNR. 16, Anteil 3/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz im Freien 7,
an der Liegenschaft EZ 379, KG 72133 Krumpendorf,
gelegen in 9201 Krumpendorf, Koschatweg 21



10. November 2024

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Auftrag
- 1.2. Zweck
- 1.3. Bewertungsstichtag
- 1.4. Unterlagen

2. Befund

- 2.1. Liegenschaft
 - 2.1.1. Gutsbestand
 - 2.1.2. Grundbuchsstand
 - 2.1.3. Bewertungsgegenstand
 - 2.1.4. Eigentümer
 - 2.1.5. Lage
 - 2.1.6. Beschaffenheit und Nutzung
 - 2.1.7. Aufschließung
 - 2.1.8. Flächenwidmung
 - 2.1.9. Abgabenrückstände
- 2.2. Beschreibung der Liegenschaft
 - 2.2.1. Wohnungseigentum an W TOP 3, Carport 1 ,Carport 2 und KFZ Abstellplatz im Freien

3. Gutachten

- 3.1. Allgemeines
- 3.2. Bewertungsgrundlagen/Verfahren
 - 3.2.1. Ermittlung
 - 3.2.2. Sachwert
 - 3.2.3. Ertragswert
 - 3.2.4. Berechnung des Verkehrswertes
- 3.3. Berechnung des Sachwertes des Wohnungseigentums an W TOP 3/DG
 - 3.3.1. Bodenwert
 - 3.3.2. Ermittlung des Sachwertes
 - 3.3.3. Vergleichswert
 - 3.3.4. Verkehrswert Wohnungseigentum an W TOP 3, Carport 1 ,Carport 2 und KFZ Abstellplatz im Freien
- 3.4. Verkehrswert Wohnungseigentum an Carport 1 ,Carport 2 und KFZ Abstellplatz im Freien 7

Zusammenfassung

Beilagen

1. ALLGEMEINE ANGABEN:

1.1. Auftrag:

Das Bezirksgericht Klagenfurt erteilte dem unterfertigten Sachverständigen den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung der Verkehrswerte der Liegenschaftsanteile

- B-LNR. 13, Anteil 180/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an W TOP 3,
- B-LNR. 14, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 1,
- B-LNR. 15, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 2,
und
- B-LNR. 16, Anteil 3/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz
im Freien 7,

an der Liegenschaft EZ 379, KG 72133 Krumpendorf,
gelegen in 9201 Krumpendorf, Koschatweg 21.

BG Klagenfurt GZ 13 E 31/23s

EXEKUTIONSSACHE:

1. Betreibende Partei: Mag. Sophie-Marie Luger

2. Betreibende Partei: Constanze-Marie Barthel

vertreten durch: Schneider & Schneider Rechtsanwalts GmbH

Verpflichtete Partei: Dr. Michael Stadler

vertreten durch: RA Mag. Astrid Roblyek

1.2. Zweck:

Ermittlung der Verkehrswerte der Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft.

1.3. Bewertungsstichtag: 16.05.2024

Tag der Befundaufnahme: 16.05.2024

Anwesende: Herr Dr. Michael Stadler
Herr SV Dipl.-Ing. Bernhard Gassler
Herr Bernhard Gassler jun., SV-Büro

1.4. Unterlagen:

Grundbuchsauszug

Katasterplan / Ortsplan / Farbluftbild / Widmungsinformation

KAGIS Maps – Land Kärnten

HORA - Gefahrenlandkarte, BM für Land- und Forstwirtschaft

WISA – Wasserinformationssystem AUSTRIA,
BM für Land- und Forstwirtschaft

Google-Maps

Allgemeine und besondere Richtlinien für die Bewertung von
Liegenschaften

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Auskünfte bei der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Erhebungen am Grundbuch

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des
Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, Wien 2017

Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011

Immobilien-Preisspiegel 2024, Herausgeber Wirtschaftskammer Österreich
Fachverband der Immobilien und
Vermögensstrehänder
Schottenfeldgasse 69/4.2, 1070 Wien

Örtliche Besichtigung am 16.05.2024

Angaben der an der Befundaufnahme anwesenden Person

Wohnungseigentumsvertrag

Bilddokumentation

Planunterlagen, Bescheide und Genehmigungen:

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage,
Gemeinde Krumpendorf a.W., Baubewilligungsbescheid vom 3.2.1959,
Zahl: 589/58

Benutzungsbewilligung Wohnhaus, Garage und Bootsunterstand im
Jahr 1964

Einreichplanung Seehaus Stadler vom 24.9.1997,
Änderungsplan vom 30.10.1997
Gemeinde Krumpendorf a.W., Plan wird im Sinne des Bescheides vom
28.11.1997 genehmigt, Zahl: 695/12/97-II
Ansichten, Grundrisse, Schnitt

Um- bzw. Ausbau des bestehenden Wohnhauses,
Gemeinde Krumpendorf a.W., Baubewilligungsbescheid vom 5.4.2011,
Zahl: 433/4/10-T-H BA 352

Einreichplan Umbau Seehaus Stadler,
Plan Nr. 130.00-040-EP-001 vom 17.11.2010,
Grundrisse Dachgeschoss und Galerie, M 1:100

Einreichplan Umbau Seehaus Stadler,
Plan Nr. 130.00-040-EP-001a vom 20.3.2013,
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan, Stellplatznachweis

Einreichplan Zubau Umkleide, Lagerraum, Fam. Stadler,
Plan Nr. EP-Stadler-BO-, April 2013,
Gemeinde Krumpendorf a.W. eingelangt am 3.5.2013,
Grundriss, M 1:100

Nutzwertfeststellung vom 22.8.2011

Gutachten, Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff.2 WEG 2002:
Grundlage des Gutachtens ist der Baubewilligungsbescheid vom 10.2.2011,
Zahl: 433/4/10-T-H BA 32, mit den dazugehörenden Plänen

Bestandvertrag mit der Österreichischen Bundesforste AG,
Nr. 177-09227-00001, vom 7.4.2009,
wegen Erhaltung und Benützung einer Landfläche
Der Bade- und Bootssteg ist mit einer einmaligen Abschlagszahlung
Am 9.9.1958 bewilligt, BH Klagenfurt Zahl: 7 ST 9/58-4

Übergabsvertrag vom 13.2.2006, TZ 4643/2006

Wohnungseigentumsvertrag 24.12.2011, TZ 2485/2012

Anmerkung:

Der SV haftet nicht für Flächenausmaße

Betreffend des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte wurden
keine detaillierten Untersuchungen durchgeführt.

Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht.

Das gegenständliche Gutachten darf nur für den unter Punkt 1.1.
genannten Zweck verwendet werden.

Vervielfältigungen oder Weitergabe an Dritte bzw. durch Dritte sind
an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden

2. BEFUND:

Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf die 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.

2.1. Liegenschaft:

Liegenschaftsanteile
B-LNR. 13, Anteil 180/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an W TOP 3,
B-LNR. 14, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 1,
B-LNR. 15, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 2,
und
B-LNR. 16, Anteil 3/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz im Freien 7,
an der Liegenschaft EZ 379, KG 72133 Krumpendorf,
gelegen in 9201 Krumpendorf, Koschatweg 21

2.1.1 Gutsbestand:

Nach dem beiliegenden Grundbuchsauszug vom 22.04.2024 besteht die Einlagezahl 379, GB 72133 Krumpendorf aus nachstehend angeführten Grundstücken:

GST.NR. 155/4	GST-Fläche	1294 m ²
	Bauf. Gebäude	55 m ²
	Gärten	1239 m ²
GST.NR. .280	Bauf. Gebäude	176 m ²
GESAMTFLÄCHE		1470 m ²

2.1.2. Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72133 Krumpendorf EINLAGEZAHL 379
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummern ab Nr. 13 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2754/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2806/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
155/4	GST-Fläche	1294	
	Bauf.(10)	55	
	Gärten(10)	1239	Koschatweg 21
.280	Bauf.(10)	* 176	
	GESAMTFLÄCHE	1470	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

13 ANTEIL: 180/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht

b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum

Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht

c 2485/2012 Wohnungseigentum an W Top 3

e 2485/2012 Vorkaufsrecht

g 2004/2016 Adressenänderung

14 ANTEIL: 5/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht

b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum

Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht

c 2485/2012 Wohnungseigentum an Carport 1

d 2485/2012 Vorkaufsrecht

f 2004/2016 Adressenänderung

15 ANTEIL: 5/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht

b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum

Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht

c 2485/2012 Wohnungseigentum an Carport 2

e 2485/2012 Vorkaufsrecht
g 2004/2016 Adressenänderung
16 ANTEIL: 3/577
Dr. Michael Stadler
GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201
a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht
b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht
c 2485/2012 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien 7
e 2485/2012 Vorkaufsrecht
g 2004/2016 Adressenänderung
***** C *****
11 a 4643/2006 Benützensregelung gem Pkt XIII. Übergabsvertrag
2006-02-13
15 a 2485/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Wohnungseigentumsvertrag
2011-12-24, Nachtrag 2012-03-01
16 a 2485/2012 Benützensregelung gem § 17 WEG 2002
23 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
a 2485/2012
VORKAUFRECHT gem Pkt V. 5 Wohnungseigentumsvertrag
2011-12-24 für
Dr. Susanne Stadler geb 1950-09-11
Dr. Alexander Stadler geb 1952-03-06
24 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
a 2730/2014 Wechselzahlungsauftrag 2014-02-25
PFANDRECHT EUR 204.998,11
6 % Z ab 19.2.2014
Kosten EUR 4.989,54 samt 4 % Z seit 19.2.2014
Kosten EUR 4.423,43 für
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
V O R G E M E R K T
(23 Cg 16/14y)
b 8634/2018 Rechtfertigung hins EUR 100.000,-- (8 E 4606/18s)
31 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
b 268/2023 IM RANG 571/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde
2022-01-21
PFANDRECHT EUR 145.000,--
8 % Z, 16 % VZ, NGS EUR 72.500,--
für Maria Kröpfl geb 1961-06-27
c 268/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
32 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
a 274/2023 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-08-09
PFANDRECHT EUR 5.000,--
16 % VZ, NGS EUR 2.500,--
für Martin Frank geb 1964-04-28
33 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
a 9395/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 43.000,-- samt 4 % Z aus EUR
49.000,-- von 3.4.2015 bis 25.11.2021, sowie aus EUR
43.000,-- seit 26.11.2021, Kosten EUR 23.727,37 samt 4 % Z
seit 31.10.2023, Kosten EUR 4.055,85 samt 4 % Z seit
31.10.2023, Kosten EUR 367,06 samt 4 % Z seit 31.10.2023,
Kosten EUR 357,50 für Mag. Sophie Marie Luger
geb 1979-01-31 und Constanze-Marie Barthel geb 1971-01-26
(13 E 31/23s)
34 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
a 346/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-09
PFANDRECHT vollstr EUR 9.380,77

- 4 % Z ab 30.08.2023, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 9.11.2023, Kosten EUR 810,33 für Dr. Franz M. Unterassinger (8 E 123/24k)
- 35 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 940/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 59/24m)
- 36 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 1900/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 9.380,77 samt 4 % Z ab 30.8.2023, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 9.11.2023, Kosten EUR 810,33 35,-- 684,83 für Dr. Franz Unterassinger, Rechtsanwalt (13 E 4/24x - 1. Beitritt zu 13 E 31/23s)
- 37 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 2133/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 4.972,42 samt 4 % Z ab 18.01.2024, Kosten EUR 526,64 für Dr. Alexander Stadler geb 13.04.1960 (13 E 7/24p - 2. Beitritt zu 13 E 31/23s)
- 38 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 2754/2024 Bewilligungsbeschluss 2024-03-25 PFANDRECHT vollstr EUR 4.972,42
 - 4% Z ab 2024-01-18
 - Kosten EUR 526,64
 - für Dr. Alexander Stadler geb 1952-03-06 (8E 769/24k)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 ***** Für den Amtsgebrauch *****

2.1.3. Bewertungsgegenstand:

Liegenschaftsanteile
 B-LNR. 13, Anteil 180/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an W TOP 3,
 B-LNR. 14, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 1,
 B-LNR. 15, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 2,
 und
 B-LNR. 16, Anteil 3/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz im Freien 7,
 an der Liegenschaft EZ 379, KG 72133 Krumpendorf,
 gelegen in 9201 Krumpendorf, Koschatweg 21.

2.1.4. Eigentümer:

Als Eigentümer der zu bewertenden Anteile an der Liegenschaft ist Herr Dr. Michael Stadler im B-Blatt verbüchert:

2.1.5. Lage:

Die Bewertungliegenschaft liegt in der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, im Koschatweg, unmittelbar am Wörthersee, mit Seezugang. Seehöhe 444 m

Entfernungen und Infrastruktur:

Krumpendorf:

Lebensmittelgeschäfte ca. 1 km , ca. 12 Gehminuten

Gemeindeamt ca. 850 m, ca. 11 Gehminuten

Klagenfurt ca. 10 km

2.1.6. Beschaffenheit und Nutzung:

Die Bewertungliegenschaft befindet sich in ebener Lage.

Die Figuration ist dem beigeschlossenen Farbluftbild zu entnehmen.



Auf der Liegenschaft ist ein Objekt mit 3 Wohnungen, mit einem Sauna- und Umkleidehaus, situiert.

Uferlänge ca. 16 m

Seeinbauten:

Holzsteg mit Plattform mit 2 Bootsanlegestellen

Der Bade- und Bootssteg ist mit einer einmaligen Abschlagszahlung am 9.9.1958 bewilligt, BH Klagenfurt Zahl: 7 ST 9/58-4

Anlandungsflächen:

Bestandvertrag mit der Österreichischen Bundesforste AG, Nr. 177-09227-00001, vom 7.4.2009, wegen Erhaltung und Benützung einer Landfläche – verbaut 13 m², unverbaut 25 m²

2.1.7. Aufschließung:

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage gut aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen, laut Angaben:

Anschlüsse für Strom

Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz

Anschluss an den öffentlichen Fäkalkanal

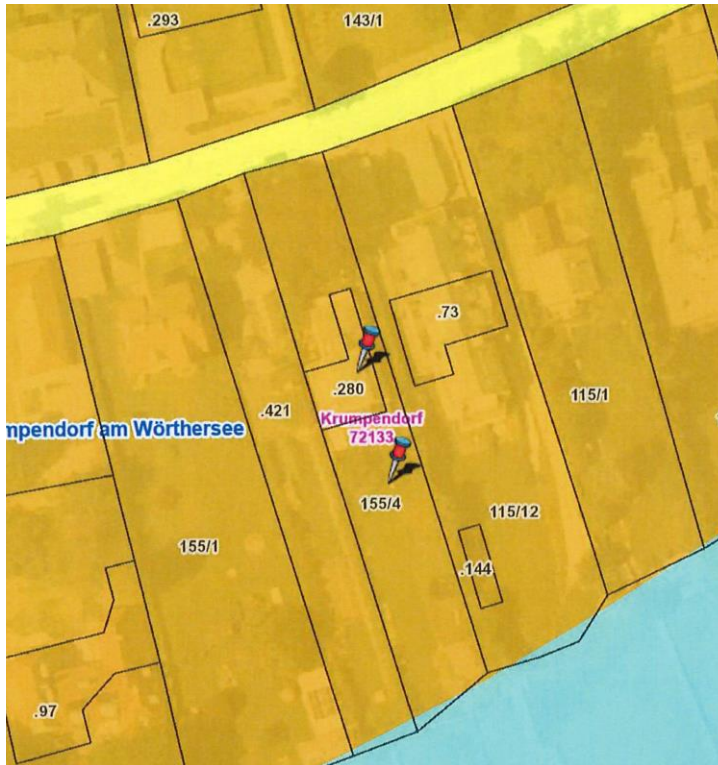
2.1.8 Flächenwidmung:

Die Liegenschaft ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee wie folgt ausgewiesen:

GST.NR. 155/4 1.294 m² Widmung Bauland Kurgebiet

GST.NR. .280 176 m² Widmung Bauland Kurgebiet

GESAMTFLÄCHE 1.470 m²



2.1.9 Abgabenrückstände:

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, laut Angaben:
Keine Abgabenrückstände

2.2. **Beschreibung der Liegenschaft**

Planunterlagen, Bescheide und Genehmigungen:

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage,
Gemeinde Krumpendorf a.W., Baubewilligungsbescheid vom 3.2.1959,
Zahl: 589/58

Errichtung Bootsunterstand laut Angaben 1959

Benutzungsbewilligung Wohnhaus, Garage und Bootsunterstand im
Jahr 1964

Um- bzw. Ausbau des bestehenden Wohnhauses,
Gemeinde Krumpendorf a.W., Baubewilligungsbescheid vom 5.4.2011,
Zahl: 433/4/10-T-H BA 352

Einreichplan Umbau Seehaus Stadler,
Plan Nr. 130.00-040-EP-001 vom 17.11.2010,
Grundrisse Dachgeschoss und Galerie, M 1:100

Einreichplan Umbau Seehaus Stadler,
Plan Nr. 130.00-040-EP-001a vom 20.3.2013,
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan, Stellplatznachweis

Einreichplan Zubau Umkleide, Lagerraum, Fam. Stadler,
Plan Nr. EP-Stadler-BO-, April 2013,
Gemeinde Krumpendorf a.W. eingelangt am 3.5.2013,
Grundriss, M 1:100

Keine Baulvollendungsmeldung vorhanden.

Nutzwertfeststellung vom 22.8.2011

Gutachten, Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Ziff.2 WEG 2002:
Auf der Liegenschaft befinden sich 12 eigentumstaugliche Objekte:

3 Wohnungen

6 Carports

3 PKW-Stellplätze im Freien

An nachstehenden Räumlichkeiten besteht kein Wohnungseigentum-
Zugang, Stiegenhaus, nicht zugewiesene Gartenflächen.

Grundlage des Gutachtens ist der Baubewilligungsbescheid vom 10.2.2011, Zahl: 433/4/10-T-H BA 32, mit den dazugehörigen Plänen

Wohnungseigenschaftsvertrag 24.12.2011, TZ 2485/2012

2.2.1. **Wohnungseigentum an Wohnung Top 3:**

Allgemeines:

Lage des Wohnungseigentum: Dachgeschoss
Beheizung: Elektroheizung
Gegensprechanlage vorhanden

Zustand: Zustandsnote nach F.W. Ross von 2,5

Allgemeinflächen:

Zugang, Stiegenhaus, nicht zugewiesene Gartenflächen.
Sauna- und Umkleidehaus mit Seeinbauten, laut Angaben

Raumbeschreibung:

Räume mit Mansarde

Diele: Parkettboden, Wände und Decke gemalt,
Terrassentür zur Dachfläche
(Dachfläche bekiest, keine Absicherung))

Vorraum: Parkettboden, Wände und Decke verputzt
und gemalt, mit Gegensprechanlage

Küche: Parkettboden, Wände und Decke gemalt,
Dachflächenfenster, Einbauküche 15 Jahre alt

Dusche/WC: Boden, Wände und Dachschräge mit Fliesen,
Dusche, Wand-WC, Waschbecken

Wohnzimmer: Parkettboden, Wände und Decke gemalt,
Zugang zur Loggia bzw. zum Terrasse

Schlafzimmer: Parkettboden, Wände und Decke gemalt,
Zugang zur Loggia bzw. zum Terrasse

Balkon: Bodenfläche mit Fliesen, Glasgeländer
Terrasse: Nicht fertiggestellt,
Bodenfläche mit Teerpappe, provisorisches Geländer
mit Metallsteher und Holz

Nutzflächenaufstellung, Naturmaße:

Diele	5,79 m ²
Vorraum	6,36 m ²
Küche	6,26 m ²
Dusche/WC	5,33 m ²
Wohnraum	23,71 m ²
Schlafzimmer	22,14 m ²
Loggia	12,00 m ²
Nutzfläche	81,59 m ²

Terrasse: 23,00 m²

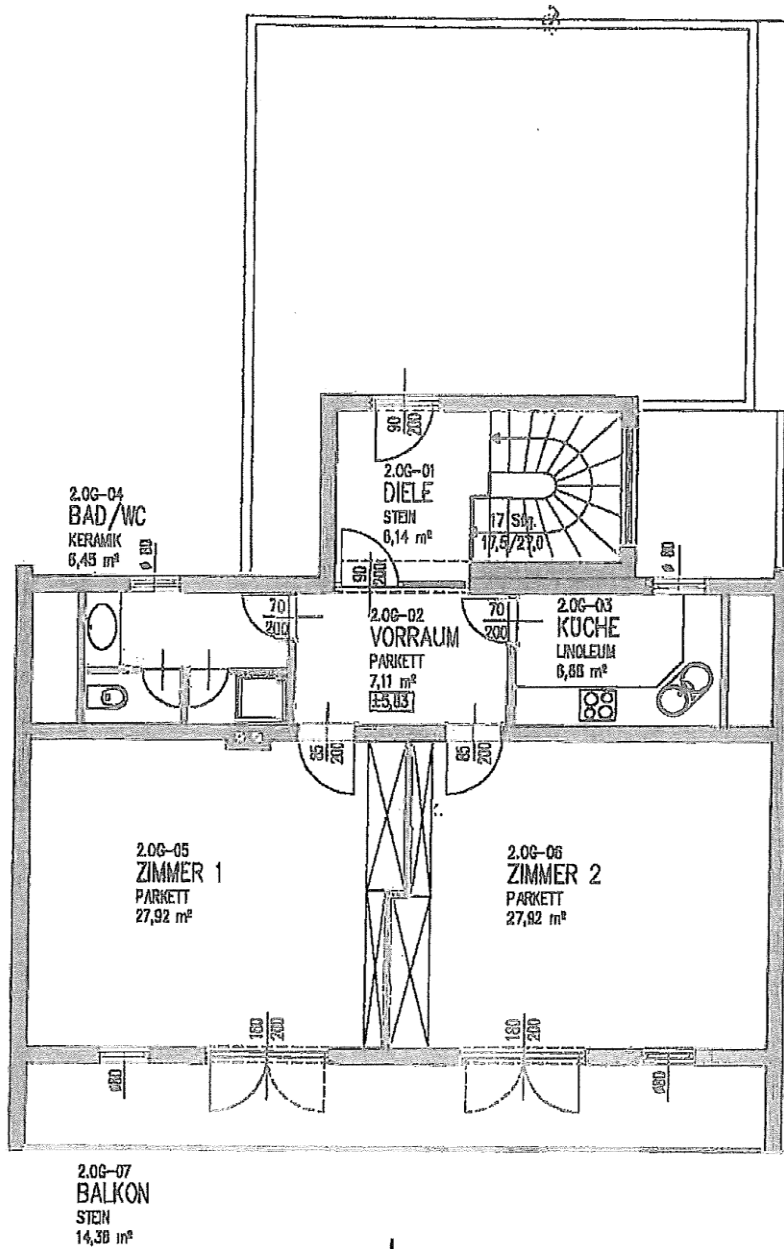
Die Nutzflächen in der Natur stimmen nicht mit den Nutzflächen laut Nutzwertgutachten vom 22.8.2011 (Wohnraum auf der Dachfläche Nord und Galerie wurden nicht errichtet), überein.

Zubehör laut Nutzwertgutachten vom 22.8.2011:

Gartenanteil 210,70 m²

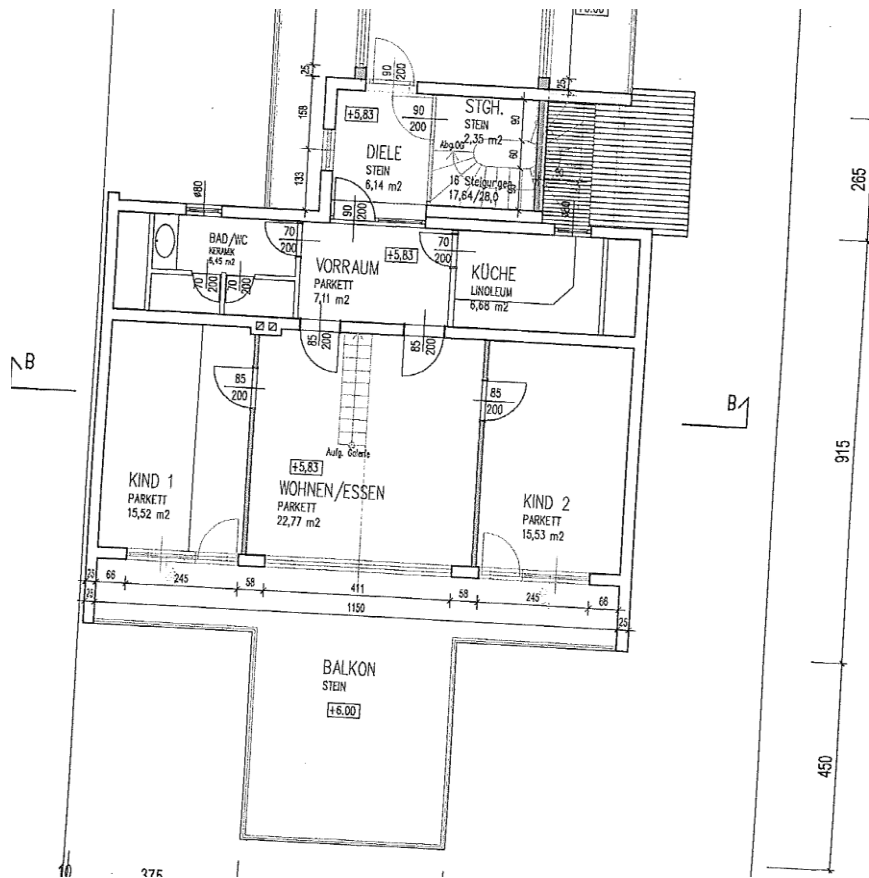
Grundriss:

Laut Änderungsplan vom 30.10.1997.
Aktuelle Raumaufteilung.



Grundriss:

Laut Einreichplan Umbau Seehaus Stadler,
Plan Nr. 130.00-040-EP-001 vom 17.11.2010,
Grundrisse Dachgeschoss und Galerie, M 1:100
Dieser Plan wurde im Sinne des Bescheides vom 5.4.2011,
Zahl: 433/4/10-T-H BA 352 genehmigt
Der Grundriss Dachgeschoss stimmt nicht zur Gänze mit der Natur
überein.
Die Galerie wurde nicht laut Plan und Nutzwertgutachten errichtet.



Zubehör:

Gartenanteil mit 210,70 m²

Allgemeinflächen:

Zugang, Stiegenhaus, nicht zugewiesene Gartenflächen.
Sauna- und Umkleidehaus mit Seeeinbauten, laut Angaben

Steg: Länge 26 m
Plattform: Dimension 3 x 4 m

Sauna und Umkleidehaus:

Einreichplan Zubau Umkleide, Lagerraum, Fam. Stadler,
Plan Nr. EP-Stadler-BO-, April 2013,
Gemeinde Krumpendorf a.W. eingelangt am 3.5.2013,
Grundriss, M 1:100

Umkleide: Boden mit Fliesen, Wände und Decke verputzt
und gemalt,
3 Kabinen mit Holzabtrennung

Sauna: Boden mit Fliesen, Wände zum überwiegenden Teil
mit Fliesen.
Sauna mit Holz/Glaswänden

Nutzfläche rd. 27,30 m²

2.2.2. Wohnungseigentum an Carport 1, Carport 2 und Abstellplatz im Freien 7:

Carports wurden nicht errichtet.
Abstellplätze im Freien sind vorhanden, jedoch ohne Bodenbefestigung
und ohne Bodenmarkierung.

Laut Nutzwertgutachten vom 22.8.2011:

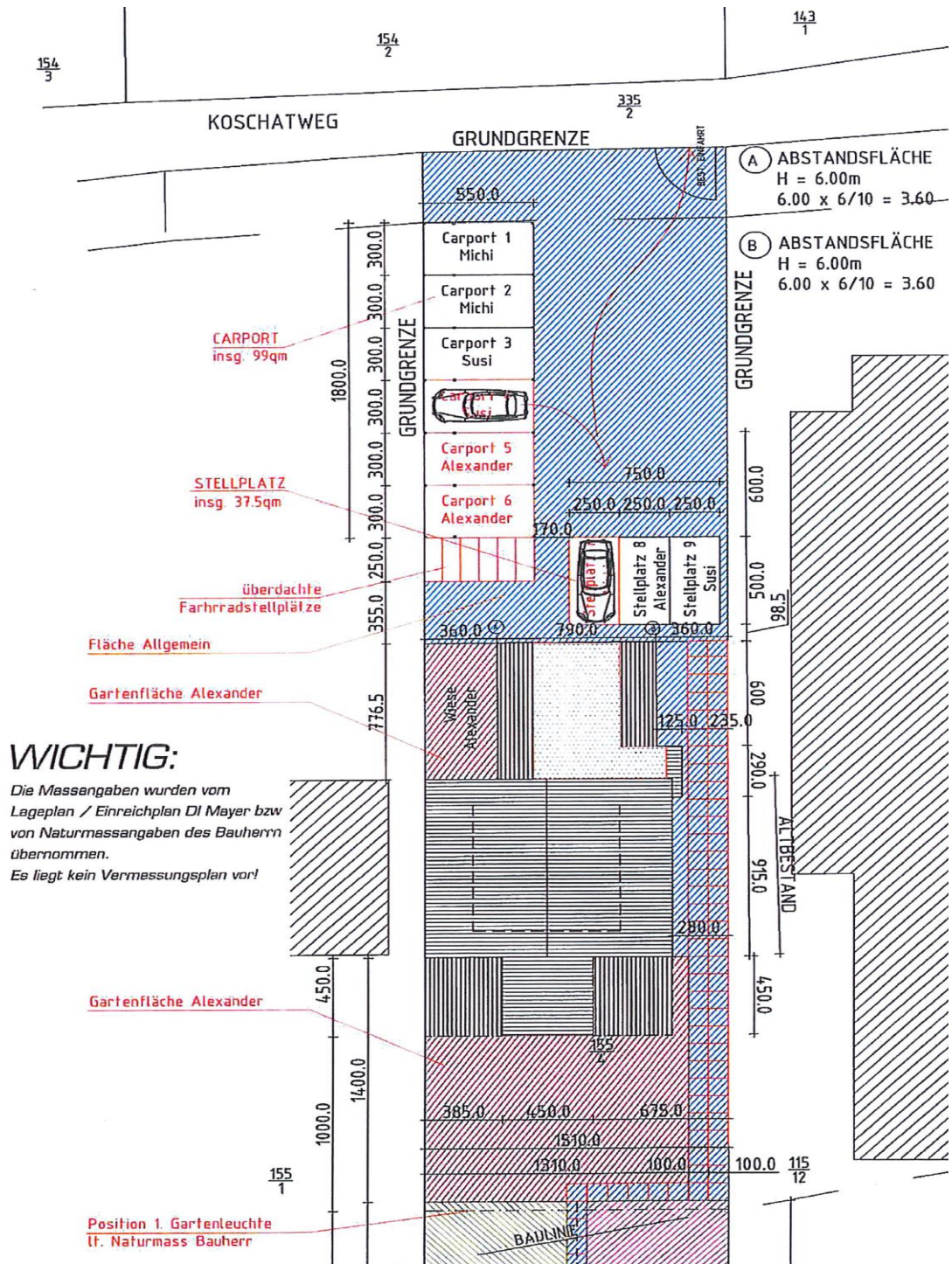
Carport Nr. 1	16,50 m ²	Anteil 5/577
Carport Nr. 2	16,50 m ²	Anteil 5/577

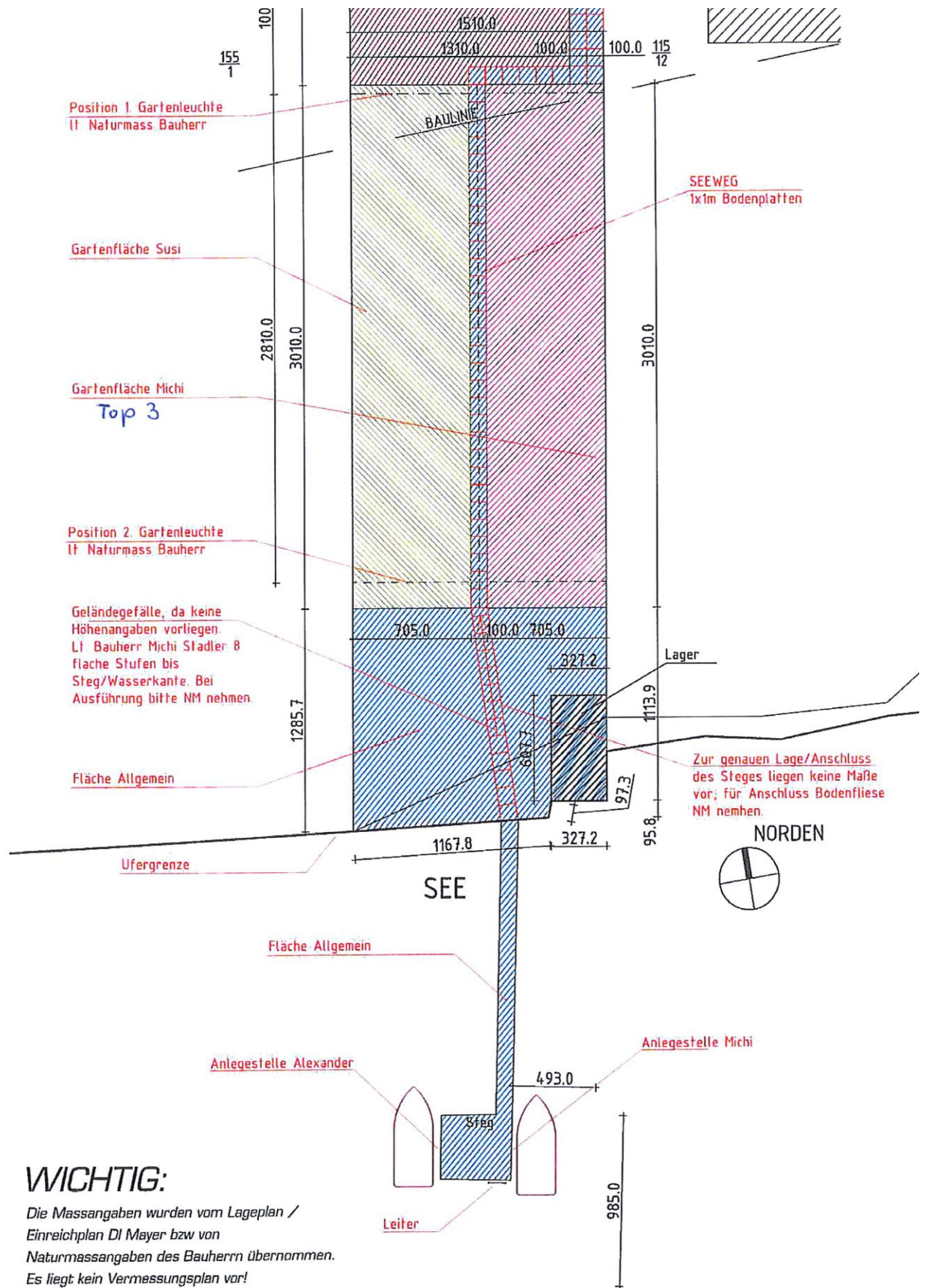
KFZ-Abstellplatz im Freien 12,50 m²
 (laut Grundbuch u. Lageplan Nr. 7)

Anteil 3/577

2.2.3. Lageplan Zubehör, Allgemeinfläche, Stellplätze:

Lageplan – Stand 19.8.2011.





WICHTIG:

Die Massangaben wurden vom Lageplan /
 Einreichplan DI Mayer bzw von
 Naturmassangaben des Bauherrn übernommen.
 Es liegt kein Vermessungsplan vor!

3. GUTACHTEN:

3.1. Allgemeines:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sach-, Vergleichs-, und Ertragswertverfahren.

3.2. Bewertungsgrundlagen/Verfahren:

Die Nutzflächen wurden durch Naturmaße ermittelt.

Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Energieeffizienz wird bei den Herstellungskosten der Wohnungseigentumsobjekte berücksichtigt.

3.2.1 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 oder 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, sowie das Ertragswertverfahren 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 den Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwert:

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, so sind diese zu berücksichtigen.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert, wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Quadratmeterpreise ermittelt.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross` schen Abschreibung Berücksichtigung.

Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten Ihrer Beseitigung ermittelt.

3.2.3. Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus den nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (Betriebsaufwand, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlage.

Die erzielbare Kapitalverzinsung orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

3.2.4. Vergleichswert:

Die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt durch das Heranziehen von Kaufpreisen geeigneter, vergleichbarer Liegenschaften, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale, wie Lage, Wohnungsalter, Ausstattung, Nutzungsmöglichkeit etc., mit dem zu bewertenden Objekt möglichst übereinstimmen.

3.2.4. Berechnung des Verkehrswertes:

Im gegenständlichen Fall werden die Wohnungseigentumsobjekte von den Eigentümern selbst genutzt.
Aus diesem Grund ist aus dem Sachwert und Vergleichswert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

3.3. Berechnung des Sachwertes des Wohnungseigentums W Top 3/DG

3.3.1. Bodenwert:

Grundstücke am Wörthersee werden nur vereinzelt angeboten, die Auswertung von Kaufverträgen der letzten Jahre bilden die Grundlage der Wertermittlung.

Wichtige Parameter sind das Verhältnis der Grundstücksfläche zur Uferlänge, die mittlere Grundstücktiefe zur Uferlänge, lokale Lage und Aussicht, die Zufahrtsverhältnisse und Geländeform. Diese Parameter werden bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

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

Begründung des angesetzten Grundpreises:

Seeliegenschaften an der Norduferseite am Wörthersee werden kaum zum Verkauf angeboten und sind am Immobilienmarkt sehr gefragt.

Entscheidend für die Kosten einer Seeliegenschaft sind die Lage, die Länge des Seeufers, bei Badeplätzen auch uneingeschränkte Zufahrt mit Parkmöglichkeit und das Vorhandensein eines Stegs, eventuell sogar eines Bootshauses.

Eine „optimale Seeliegenschaft“ ist etwa 500 bis 1.000 m² groß. Unbebaute Grundstücke sind meist teurer als bebaute Grundstücke (Bebauungsabschlag).

Je kleiner das Grundstück ist, desto beliebter, gefragter und teurer ist es.

Die vorliegenden Vergleichspreise sind lediglich eine Orientierung zur Ermittlung des Grundstückspreises.

Aufgrund der vielen Anfragen nach dem Kauf solcher Liegenschaften, die ich als Liegenschaftssachverständiger laufend erhalte, kann für den gegenständlichen Grundstückspreis, aufgrund meiner Kenntnisse am Grundstücksmarkt, folgendes festgehalten werden:

Die Problematik, dass in der Praxis die Vertragspartner eines Kaufvertrages in der Vertragsurkunde einen niedrigeren Kaufpreis anführen, als zwischen ihnen tatsächlich als Entgelt vereinbart wurde, um auf diese Weise die an dieses Rechtsgeschäft anknüpfenden zahlungspflichtigen Steuern und Gebühren zu verringern (zum Teil mögen dafür auch andere Gründe eine Rolle spielen), ist jedenfalls zu berücksichtigen.
(Vergl. LBG, Stabentheiner § 4 Kommentar)

Vergleichspreise in unmittelbarer Nähe:

Liegenschaften bebaut:

KG 72185 Tibitsch, GST.NR. 161/13 mit 423 m² samt darauf bestehenden Baulichkeiten und Zubehör, sowie Seeinbauten,
Kaufdatum 2019,
Kaufpreis 2.900.000 €, das sind pro m² rd. 6.856 €

KG 72164 Sallach, GST.NR. 60/2 mit 712 m² samt darauf bestehenden Baulichkeiten,
Kaufdatum 2024
Kaufpreis 4.500.000 €, das sind pro m² rd. 6.320 €

KG 72133 Krumpendorf, GST.NR. 285/2;342/38 mit 1.800 m² samt darauf bestehenden Baulichkeiten,
Kaufdatum 2023
Kaufpreis 15.800.000 €, das sind pro m² rd. 8.778 €

Grundstückspreisübersichten:

Wirtschaftsmagazin „Gewinn“, Ausgabe
Mai 2024, Velden am Wörther See, Seegrundstücke 4.000 – 8.000 €/m²

„exclusive Bauen&Wohnen, Stand 05/2024, Velden am Wörther See,
Seegrundstücke 4.038 – 7.994 €/m²

Für rd. 1/4 der Grundstücksfläche im Norden welche als Zufahrt und KFZ-Abstellflächen genutzt wird, wird ein Grundpreis von rd. 1.300 €/m² angesetzt
und
für rd. 3/4 der Grundstücksfläche im Süden mit Seezugang und Wohnobjekt wird ein Grundpreis von rd. 6.500 €/m² angesetzt.

Das ergibt für das Gesamtgrundstück einen durchschnittlicher Grundpreis von rd. 5.200 €/m²

Ein Grundpreis von durchschnittlich 5.200 €/m², zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft, ist aufgrund der Vergleichspreise, unter Berücksichtigung der in den Kaufpreisen enthaltenen Objekten und der dazu angeführten Überlegungen, anzusetzen.

GST.NR. 155/4 1.294 m² Widmung Bauland Kurgebiet
GST.NR. .280 176 m² Widmung Bauland Kurgebiet

GESAMTFLÄCHE 1.470 m²

Liegenschaftsanteil 180/577:

$$1.470 \text{ m}^2 / 577 \times 180 = 458,58 \text{ m}^2$$

$$458,58 \text{ m}^2 \times 5.200 \text{ €} = 2.384.616 \text{ €}$$

Grundanteil gerundet 2.384.620,00 €

3.3.2. Ermittlung des Sachwertes des Wohnungseigentums

Nutzfläche der Wohnung 81,59 m²
Terrasse 23,00 m²

Herstellungswert*:

Wohnung: 81,59 m² x 2.600 € = 212.134,00 €
Terrasse: 23,00 m² x 260 € = 5.980,00 €

218.114,00 €

*Die allgemeinen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen sind im Preisansatz der Wohnfläche enthalten.

Wertminderung für Alter und Abnutzung:

Wertminderung für Alter und Abnutzung:

Bewertungsjahr 2024
Baujahr 1959
Zu- und Umbau 1997 und 2011

Gewöhl. Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer	36 Jahre
Zustandsnote	2,5
Wertminderung lt. Tabelle nach F.W.Ross	47,37 %

218.114 € - 47,37 % = 114.793,40 €

Bauzeitwert Wohnungseigentum Top 3 gerundet 114.790 €

Sachwert/Zusammenstellung:

Bauzeitwert Wohnungseigentum Top 3	114.790,00 €
Bodenwertanteil	2.384.620,00 €
<hr/>	
Summe	2.499.410,00 €

Sachwert Wohnungseigentum Top 3 2.499.410,00 €

3.3.3. Vergleichswert:

Bei der Bewertung wird von Kaufabschlüssen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage ausgegangen.

Alle Kaufpreise wurden in der KG Krumpendorf erhoben.

Vergleichspreise je m² Nutzfläche:

TZ	EZ	GST.NR., Adresse, Nutzfläche	Kaufpreis/€	Anteil	Preis pro m ²
10119/2020	72	115/10, Koschatweg 15, Top 1, Wohnungseigentum im Jahr 2010, Bootsanlegeplatz, Nutzfläche 286,36 m ²	4.640.000 €	291/1058	rd. 16.413 €

7954/2022	72	115/10, Koschatweg 15, Top 4, Wohnungseigentum im Jahr 2010, Balkon 3,80 m ² Terrasse 55,94 m ² Nutzfläche 149,99 m ²	3.700.000 €	178/1058	rd. 24.668 €
-----------	----	--	-------------	----------	--------------

Die Vergleichspreise ergeben einen arithmetischen Mittelwert von 20.540,50 €/m² = rd. 20.500 €/m².

Ausgehend vom arithmetischen Mittelwert und unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale, wie Verbraucherpreisindex, Baupreisindex, Wohnungsalter, Ausstattung etc., werden im gegenständlichen Bewertungsfall rd. 20.500 €/m² angesetzt.

Wohnung Top 3:

$$81,59 \text{ m}^2 \times 20.500 \text{ €} = 1.672.595 \text{ €}$$

Vergleichswert gerundet 1.672.600,00 €

3.3.4. Verkehrswert:

Aus den voneinander unabhängig gerechneten Größen, Sachwert und Vergleichswert wird der Verkehrswert bestimmt.

Das ergibt rechnerisch:

Sachwert: 2.499.410 €

Vergleichswert: 1.672.600 €

gemittelt 4.172.010 € : 2 = 2.086.005 €

**Verkehrswert B-LNR. 13, Anteil 180/577,
Wohnungseigentum W Top 3:**

gerundet 2.086.000 €

Verkehrswert

B-LNR. 15, Anteil 5/577, Wohnungseigentum an Carport 2

21.450 €

B-LNR. 16, Anteil 3/577, Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien 7:

Laut Nutzwertgutachten vom 22.8.2011:

KFZ-Abstellplatz im Freien 12,50 m²

Anteil 3/577

(laut Grundbuch u. Lageplan Nr. 7)

12,50 m² x 1.300 € = 16.250 €

Verkehrswert

B-LNR. 16, Anteil 3/577,

Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien 7

16.250 €

ZUSAMMENFASSUNG:

Zum Bewertungsstichtag vom 16.05.2024,
wurden nachstehende Verkehrswerte der Liegenschaftsanteile
an der Liegenschaft EZ 379, KG 72133 Krumpendorf,
gelegen in 9201 Krumpendorf, Koschatweg 21,
ermittelt:

**Verkehrswert
des Liegenschaftsanteils B-LNR. 13, Anteil 180/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an W TOP 3**

2.086.000 €

**Verkehrswert
des Liegenschaftsanteils B-LNR. 14, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 1**

21.450 €

**Verkehrswert
des Liegenschaftsanteils B-LNR. 15, Anteil 5/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Carport 2**

21.450 €

**Verkehrswert
des Liegenschaftsanteils B-LNR. 16, Anteil 3/577,
verbunden mit dem Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien 7**

16.250 €

Der allgemein beidete
gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

Winklern, am 10. November 2024

Beilagen:

1. Grundbuchsauszug
2. Farbluftbild / Ortsplan / Widmungsinformation / HORA-Pass
3. Planunterlagen
4. Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag
5. Auszug aus dem Nutzwertgutachten
6. Bilddokumentation