

## ***Dipl.-Ing. Bernhard Gassler***

Allgemein beideter 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

---

*BG Völkermarkt, Geschäftszahl 8 E 2/23 g - 8*

*Exekutionssache:*

*Betreibende Partei:*

*Republik Österreich*

*vertr. d.d. Finanzprokurator, diese vertreten d.d. FA Österreich, DS 57*

*Verpflichtete Partei:*

*Franco Treppo*

# **GUTACHTEN**

**über  
die Feststellung des Schätzwertes  
der Liegenschaft EZ 30, GB 76331 Ruhstatt, BG Völkermarkt**

*Winklern, am 25.09.2023*

# INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ALLGEMEINE ANGABEN**
  - 1.1 Auftrag**
  - 1.2 Verwendete Unterlagen**
  
- 2 BEFUND**
  - 2.1 Ausgangssituation**
  - 2.2 Grundbuchstand**
  - 2.3 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft**
  
- 3 GUTACHTEN**
  - 3.1 Ermittlung der Bodenpreise**
    - 3.1.1 Übersicht über die angesetzten Bodenpreise**
  - 3.2 Ermittlung des Waldwertes**

**ZUSAMMENFASSUNG**

**ANHANG**

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN:

## 1.1 Auftrag

**Auftraggeber:** BG Völkermarkt, Geschäftszahl 8 E 2/23 g - 8

Exekutionssache:

Betreibende Partei:  
Republik Österreich  
vertr.d.d. Finanzprokurator,  
diese vertreten d.d. FA Österreich, DS 57  
Siriusstr. 11, 9010 Klagenfurt

Verpflichtete Partei:  
Franco Treppo  
Via degli Erizzo 1, 20148 Milano, Italien

**Auftragerteilung:** Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft.  
Bestellung des Sachverständigen aufgrund des  
Beschlusses vom 15. Juni 2023

**Inhalt und Umfang des Auftrages:** Feststellung des Schätzwertes  
der Liegenschaft EZ 30, GB 76331 Ruhstatt,  
BG Völkermarkt

**Befundaufnahme:**

Datum: 22.08. 2023

Anwesende: SV Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

**Bewertungsstichtag:** 22.08. 2023

## 1.2 Verwendete Unterlagen

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
2. Erhebungen am Grundbuch des BG. Völkermarkt
3. Örtliche Erhebungen (Befundaufnahme), wie oben angeführt
4. Widmungsbestätigung der Stadtgemeinde Völkermarkt
5. Grundbuchsauszug
6. Katasterplan
7. Marschall: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung; 5. Auflage, Österreichischer Agrarverlag, 1992
8. Steiermärkischer Forstverein Pelzmann
9. Lindemann: Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt
10. Standarddeckungsbeiträge und Daten für die Betriebsberatung 2008; herausgeg. vom BM für Land- und Forstwirtschaft
11. Ross-Brachmann-Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 29. Auflage, Th. Oppermann Verlag, Hannover Kirchenrode, 2005
12. Sortentafeln für Fichte; herausgegeben vom Österreichischer Forstverein
13. Sortentafeln für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche; herausgegeben vom Österreichischer Forstverein
14. Preisveröffentlichungen der Kammer für Land- und Forstwirtschaft Kärnten

## 2. BEFUND:

### 2.1 Ausgangssituation

Im Rahmen des gegenständlichen Exekutionsverfahrens ist die Liegenschaft EZ 30, GB 76331 Ruhstatt, BG Völkermarkt, einer Schätzung zuzuführen.

### 2.2 Grundbuchstand

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76331 Ruhstatt  
BEZIRKSGERICHT Völkermarkt

EINLAGEZAHL 30

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 105/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
215	Wald(10)	534	
217	Wald(10)	5045	
GESAMTFLÄCHE		5579	

Legende:

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Franco Treppo

GEB: 1971-04-01 ADR: St. Margarethenerstr. 4, Völkermarkt 9100

b 1334/1990 Schenkungsvertrag 1989-03-31 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 751/2013 Urteil 2013-01-10

PFANDRECHT

vollstr EUR 8.085,06

4 % Z aus EUR 5.316,66 seit 2012-10-25

4 % Z aus EUR 2.768,40 seit 2013-01-11

Kosten EUR 679,09 für

Dr. Siegfried Rack geb 1939-11-29, 9100

(3 E 1197/13 s)

- 3 a 2178/2019 bedingter Zahlungsbefehl 2019-03-05  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.422,35  
 2,88 % Z aus EUR 2.249,69 seit 2013-12-03 bis 2014-11-17  
 2,88 % Z aus EUR 2.108,57 seit 2014-11-18 bis 2015-03-25  
 2,88 % Z aus EUR 2.060,22 seit 2015-03-26 bis 2016-03-15  
 2,38 % Z aus EUR 2.060,22 seit 2016-03-16 bis 2016-04-27  
 2,38 % Z aus EUR 1.835,48 seit 2016-04-28 bis 2017-07-26  
 2,38 % Z aus EUR 1.834,27 seit 2017-07-27 bis 2017-12-19  
 2,38 % Z aus EUR 1.422,35 seit 2017-12-20  
 Kosten EUR 397,32 samt 4 % Z seit 2019-03-05  
 Kosten EUR 23,54 EUR 258,20 für  
 Republik Österreich BMNT, 1010 Wien  
 (3 E 2786/19 a)
- 4 a 979/2022 Rückstandsausweis 2022-05-17  
 PFANDRECHT EUR 103.635,35  
 für Republik Österreich (Finanzamt Österreich,  
 Steuernr. 57 102/4587), 9020 Klagenfurt  
 v o r g e m e r k t
- b 2114/2022 Rechtfertigung  
 c 105/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 5a)
- 5 a 105/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 103.635,35 s.A. für  
 Republik Österreich, Finanzamt Österreich, 9010  
 (8 E 2/23 g)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Gebührenbefreit \*\*\*\*\*

Grundbuch

21.06.2023 09:13:37

### EZ 30, GB 76331 Ruhstatt:

#### Katasterstand - Flächennachweis:

Entsprechend dem Grundbuchsauszug vom 21.06.2023 hat die Liegenschaft  
 EZ 30, Katastralgemeinde 76331 Ruhstatt, eine Gesamtfläche von 0,5579 ha.

#### **Diese Fläche verteilt laut Kataster sich auf:**

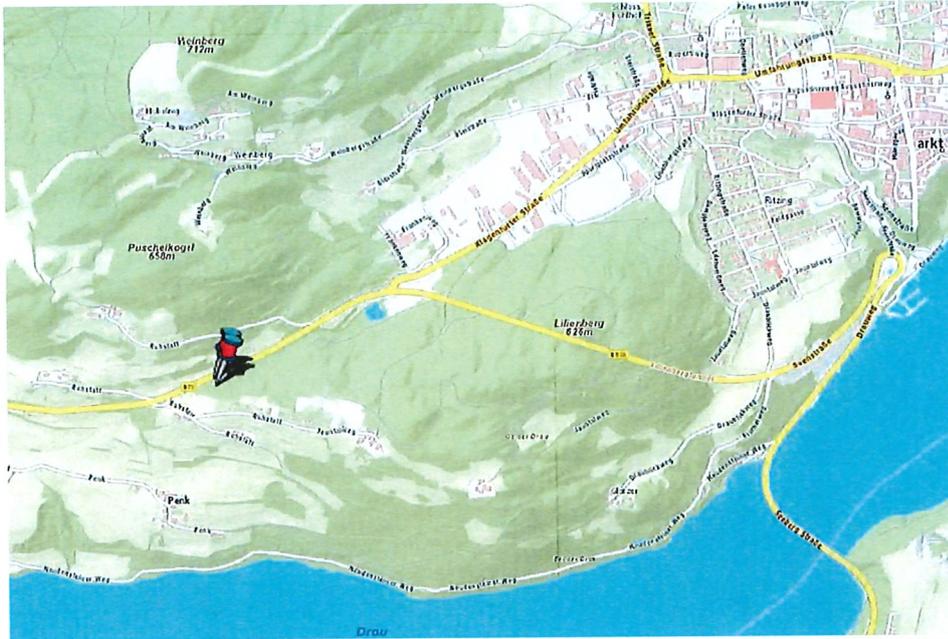
5579 m<sup>2</sup> Wald

**5579 m<sup>2</sup> Gesamt**

## 2.3 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft:

### Bestandes- und Standortsbeschreibung:

### Beschreibung der Waldgrundstücke:

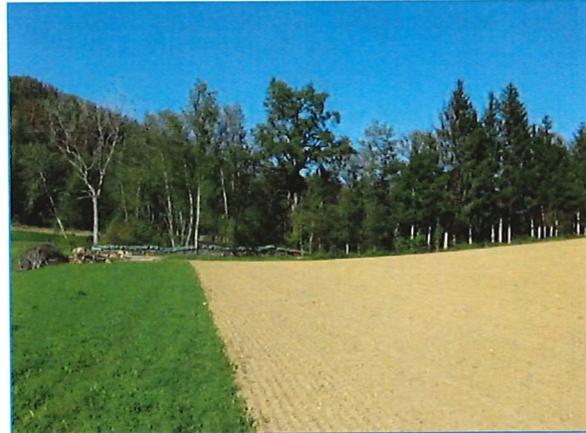


Die Waldgrundstücke 215 und 217, KG 76331 Ruhstatt liegen südlich der B 70 Packer Straße ca. 150 m nordöstlich des Gasthauses Karawankenblick in ebener Lage und bilden eine arrondierte Einheit in ebener Lage bzw. einer stagnierend nassen Geländemulde. Die Erschließung ist auf der Nordseite über die B 70 Packer Straße gegeben, weiters über eine im Süden verlaufende Forststraße, die von Völkermarkt aus über den Lilienberg führt und nach ca. 450 lfm an das öffentliche Wegenetz angebunden ist. Die Waldflächen der Gst. 215 und 217, KG Ruhstatt liegen am westlichen Rand eines größeren Schwarzerlen-Bruchwaldes, nach dem Waldentwicklungsplan weisen die Grundstücke die Kennzahl 123 auf, somit eine erhöhte Wohlfahrts- und höchste Erholungswirkung des Waldes.



**Bestandesbeschreibung:**

Schwaches, geschlossenes bis liches Schwarzerlen-Stangen- bis-Baumholz, zum Teil liegendes Totholz, Unterwuchs von Haselsträuchern und einzelnen Eschen/Eichen-Laubböhlzern am Rand, im Zentrum unbestockte bzw. überschirmte Wasserfläche bzw. Feuchtbiotop, Erlen-Bruchwald, stagnierend nasser Standort, im Zentrum stehendes Gewässer, nicht befahrbar, kein forstwirtschaftlicher Ertrag.

**Flächenwidmung:**

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt als Land – und Forstwirtschaft festgelegt.

### 3. GUTACHTEN:

Aufgabe dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben bezeichneten Liegenschaften. Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen über das Vergleichswertverfahren.

#### 3.1 Ermittlung der Bodenpreise inkl. Bestand:

Der Wert von 1 €/m<sup>2</sup> ist mit der Möglichkeit der Nutzung von Brennholz (im Winter bei Schneelage) und der günstigen Verkehrslage zu begründen. Innerhalb von Waldbesitzern wird das Interesse an dieser Fläche gering sein, eher noch von Anrainern aus Gründen der Arrondierung oder von Naturschutz-Organisationen.

Nach durchgeführten Erhebungen würde der Kärntner Naturschutzbund bis zu € 1,--/m<sup>2</sup> für derartige Flächen bezahlen.

Der Bodenwert mit Bestand wird mit 1,0 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

##### 3.1.1. Übersicht über die angesetzten Bodenpreise

Wald mit Bestand	1,00 €
------------------	--------

#### 3.2. Ermittlung des Waldwertes:

**EZ 30, Katastralgemeinde 76331 Ruhstatt**

**Sachwert:**

$$5.579 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5.579 \text{ €}$$

**Sachwert der Liegenschaft gerundet 5.580,00 €**

Der Sachwert entspricht Schätzwert, eine Marktanpassung wird nicht vorgenommen.

**Schätzwert der Liegenschaft 5.580 €**

## **Zusammenfassung:**

Für die Liegenschaft EZ 30, GB 76331 Ruhstatt, BG Völkermarkt  
wurde zum Bewertungsstichtag vom 22.08.2023,  
nachstehender Schätzwert ermittelt:

### **Schätzwert der Liegenschaft**

**5.580 €**

Winklern, am 25.09.2023

Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

Dipl.-Ing. Bernhard Gassler

### **Anhang:**

Grundbuchsauszug

Farbluftbild

Ortsplan /

Widmungsinformation