
Bezirksgericht Villach

Peraustraße 25

A-9500 Villach

G U T A C H T E N

zur Ermittlung der Verkehrswerte der

8/3101 Anteile an B-LNR 86

(Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz/Carport Nr. 39)

an der Liegenschaft EZ 796, Grundbuch 75410 Faak, BG Villach,

A-9583 Faak am See, Seestraße 10 – 18

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 17 E 61/25a

Betreibende Partei:

**WEG Seestraße 10-18, EZ 796, KG 75410 Faak
vertr. d. Fohn Immobilien-verwaltung GmbH
Seestraße 10-18, A-9583 Faak am See**

Vertreten durch:

**Arneitz & Dohr ReA
Peraustraße 2/5, A-9500 Villach**

Verpflichtete Partei:

**Faaker See Residenz Bauträger GmbH
Waltendorfer Hauptstraße 32a, A-8010 Graz**

wegen:

EUR 440,36 s. A.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1.	Auftrag und Zweck	Seite	4
1.2.	Bewertungsstichtag	Seite	4
1.3.	Befundaufnahme	Seite	4
1.4.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	4

2. Befund

2.1.	EZ 796, GB 75410 Faak, B-LNR 86	Seite	9
2.2.	Grundstück	Seite	11
2.3.	Objektbestand und Objektdaten	Seite	19
2.4.	Zubehör	Seite	21
2.5.	Nutzung	Seite	21

3. GUTACHTEN

3.1.	Allgemeines	Seite	21
3.2.	Vergleichswert der Liegenschaft	Seite	22
3.3.	Verkehrswert der Liegenschaft	Seite	27

4. Abgabenrückstände

Seite	28
-------	----

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Villach hat die Schätzung der Liegenschaft über die **8/3101 Anteile an B-LNR 86 (Eigentum an KFZ Abstellplatz/Carport TOP 39) an der Liegenschaft EZ 796, Grundbuch 75410 Faak, BG Villach, Seestraße 10 – 18, A-9583 Faak am See**, mit Beschluss vom 19.11.2025 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 12.01.2026 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme erfolgte am 12.01.2026 von 10.00 Uhr bis 10.30 Uhr vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Herrn Preissegger (Mitarbeiter der Hausverwaltung Fohn Immobilienverwaltung GmbH) und Frau Kattinig-Klaus. W. vom SV Büro.

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 12.01.2026
- Grundbuchsauszug und Lageplan (M 1:400)
- Erhebungen in der Gemeinde Finkenstein betreffend Flächenwidmung und Baugenehmigung
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Villach
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung

- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.
- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Baupläne, Parifizierungsgutachten datiert mit 25.09.2012
- Erhebungen bei Fohn Immobilienverwaltung GmbH, Hauptplatz 29, A-9500 Villach

Vorbemerkung

1. Es lagen Baupläne/Parifizierungsgutachten auf, aus denen der KFZ-Außenparkplatz/Carport ersichtlich war. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Nutzflächen, die dem vorliegenden Nutzwertgutachten entnommen wurden.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet. Aus dem Parifizierungsgutachten wurden die in der Nutzflächenberechnung ausgewiesenen Flächen entnommen und der Bewertung zu Grunde gelegt. Aus diesem Gutachten sind auch die Raumaufteilungen und die Wohnungs-/TOP/Größen ersichtlich.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude und dem Grundstück wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.
4. Baugrund und Grundwassereinflüsse wurden nicht untersucht und waren nicht beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung ortsüblicher Baugrund ohne wertrelevante Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wird empfohlen, vor evtl. Bauarbeiten auf dem Grundstück diesen Sachverhalt explizit zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen.

5. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen werden.
6. Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen wurde nicht auf Rohr Fraß oder Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht.
7. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
8. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, als auch sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionalität überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
9. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzu-zurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen. **Bei der gegenständlichen Bewertung verstehen sich alle angegebenen Preise inklusive Umsatzsteuer.**
10. Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

11. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
12. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
13. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
14. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.
15. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
16. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG-VO
Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden

Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

2. Befund

2.1. Einlagezahl

2.1.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl EZ 796, GB 75410 Faak, BG Villach besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 75410 Faak
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 796

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 86 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8370/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

K-Abt = Kellerersatzabteil

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
797/3	G GST-Fläche	* 8219	
	Bauf.(10)	1378	
	Gärten(10)	6841	Seestraße 16
			Seestraße 10
			Seestraße 12
			Seestraße 14
			Seestraße 18

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

***** A2 *****
2 a 142/2009 Kaufvertrag 2008-06-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2038/2
   aus EZ 597, Einbeziehung in Gst 797/3
4 a 5395/2010 Kaufvertrag 2008-12-17 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 795/2
   827/2 aus EZ 733, Einbeziehung in Gst 797/3
5 a 2194/2013 "Hausverwaltung: Fohn Immobilienverwaltung und Bauträger
   GesmbH (FN 160922a), Hauptplatz 31, 9500 Villach"
***** B *****
86 ANTEIL: 8/3101
Faaker See Residenz Bauträger GmbH (FN 288451v)
ADR: Ankershofenstraße 14, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 10977/2008 Kaufvertrag 2007-07-16 Eigentumsrecht
b 117/2009 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
   Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
   Dr. Gerhard Hackenberger geb 1955-06-18
h 24049/2012 IM RANG 117/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
   gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 8, Haus 1, Carport 3 für
   Martin Stuppnig geb 1980-11-25
k 26476/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2
   WEG 2002 an Wohnung Top 3, Haus 2, KFZ-AP Carport Nr. 7,
   Carport 37 für
   Zita Poppmeier geb 1933-03-29
m 2194/2013 Wohnungseigentum an Carport 39
o gelöscht

***** C *****
3 a 7664/1979 10770/2008
   DIENSTBARKEIT 20 kV-Kabel
   Trafostation Faakersee/Insel -
   Trafostation Faakersee-Flurgasse
   über Gst 797/3 für
   Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
   (8 En-122/2/79)
b 10977/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
   aus EZ 103
7 auf Anteil B-LNR 85 86 89 90
b 23467/2012 2194/2013 10104/2013 Pfandurkunde 2011-08-26
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
   für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
9 a 2194/2013 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
   gem P.III.) Wohnungseigentumsvertrag 2013-01-25
10 a 2194/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
   gem § 32 WEG 2002 laut P.IV.) Wohnungseigentumsvertrag
   2013-01-25
36 auf Anteil B-LNR 85 86
a 8881/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 571/24p)
39 auf Anteil B-LNR 86
a 7527/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
   Hereinbringung von vollstr EUR 440,36
   samt 4 % Z aus EUR 343,68 seit 15.1.2025
   und aus je EUR 48,34 seit 6.2. und 6.3.2025,
   Kosten EUR 808,88 samt 4 % Z seit 16.4.2025
   Antragskosten EUR 238,60 für
   WEG EZ 796 KG 75410 Faak, Seestraße 10-18, 9583 Faak
   (17 E 61/25a)
40 auf Anteil B-LNR 85 86
a 8370/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
   (6 C 526/25x)

```

Im C-Blatt sind unter C-LNR 3 eine Dienstbarkeit, unter C-LNR 7 eine Geldlast, unter C-LNR 9 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002, C-LNR 10 betrifft die Aufteilung der Aufwendungen gem. Wohnungseigentumsvertrag, C-LNR 36 eine Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002, C-LNR 39 betrifft die Einleitung des Versteigerungsverfahrens und C-LNR 40 beinhaltet eine Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002.

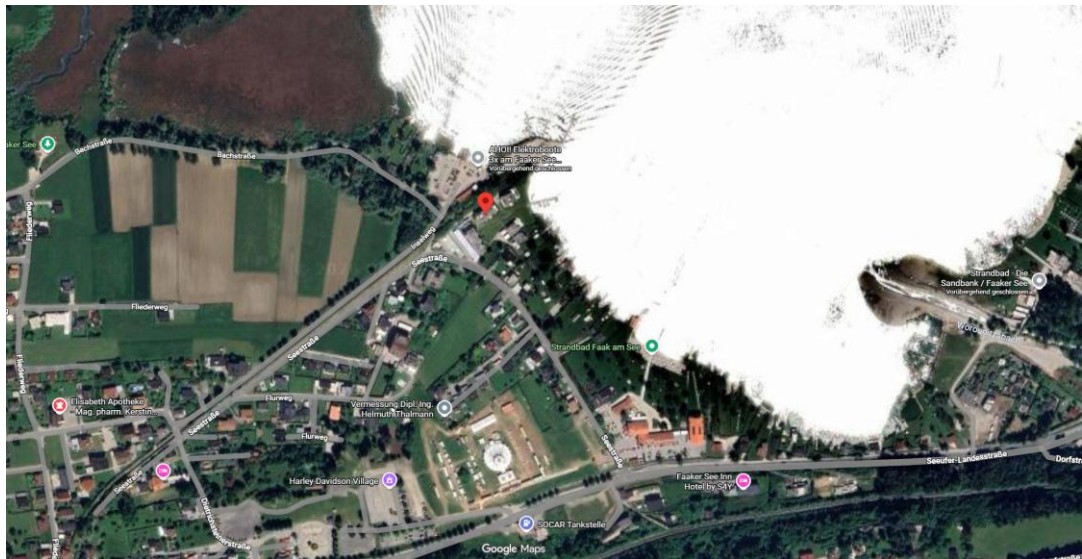
Diese Eintragungen haben auf den Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplatz/Carport 39 keinen Einfluss.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Der zu bewertende KFZ Abstellplatz Nr. 39 liegt in Faak am See an der Seestraße am Areal mit mehreren Mehrparteienwohnhäusern. Faak am See ist ein Dorf und eine Ortschaft in der Gemeinde Finkenstein am Faaker in Kärnten, Österreich mit ca. 1141 Einwohnern und liegt am Westufer des Faaker Sees auf einer Höhe von 566 m ü. A.



Der Ort Finkenstein, liegt etwa vier Kilometer südwestlich des Faaker Sees, etwa 4 km von der Autobahnabfahrt Villach/Warmbad entfernt.

Gemeindegliederung

Finkenstein ist in Bezug auf Fläche und Einwohnerzahl eine der größten Landgemeinden Kärntens. Das Gemeindegebiet gliedert sich in die neun Katastralgemeinden Faak, Ferlach, Fürnitz, Greuth, Gödersdorf, Latschach am Faaker See, Korpitsch, Mallestig sowie St. Stefan und 28 Ortschaften befinden sich im Gemeindegebiet.

Verkehr

- Eisenbahn: Durch den Nordosten des Gemeindegebietes verläuft die Südbahn von Villach nach Italien. Von dieser zweigt bei Gödersdorf die Karawankenbahn Villach-Jesenice ab.
- Straße: Finkenstein ist über die Süd Autobahn A2 im Westen und die Karawanken Autobahn A11 im Osten gut mit Villach und der Kärntner Zentralregion verbunden.



Auszug aus Google Maps; Quelle: www.google.at

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Bereich der Faakersee Straße südlich der Liegenschaft gegeben und kann als „gut“ beurteilt werden.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Gesamtgrundstück der EZ 796 hat eine polygone Form und eine durchgehende leichte Hanglage zum Faaker See.

In der näheren Umgebung der Liegenschaft sind Ein- und Mehrparteienwohnhäuser, touristisch genutzte Liegenschaften, Dienstleistungsbetriebe usw. situiert.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt durchgehend über asphaltierte öffentliche Straßen.

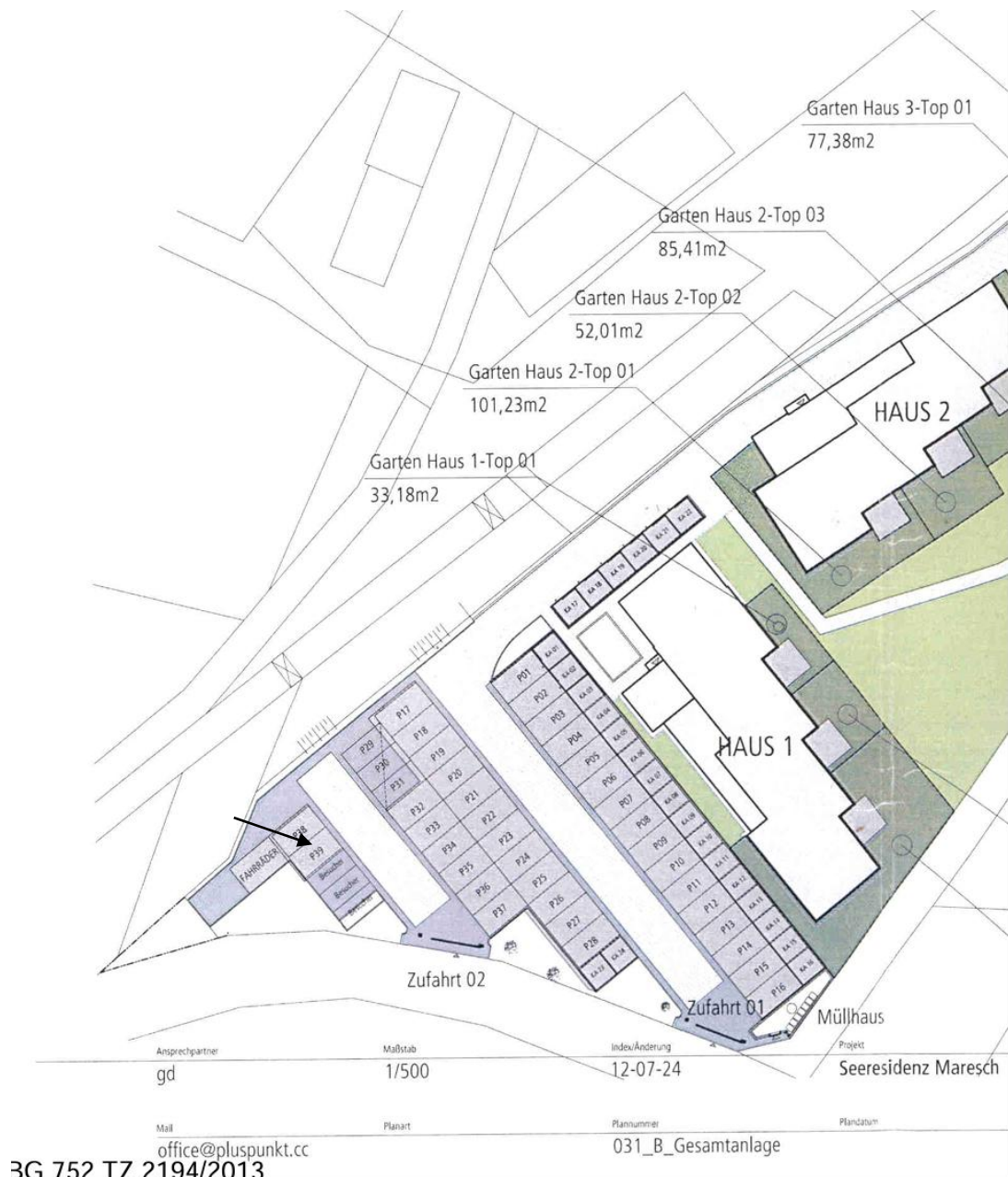
Auf der Parzelle 797/3 wurden mehrere Mehrparteienwohnhäuser, Carports und KFZ-Außenparkplätze mit folgenden wohnungseigentumsfähigen Objekten errichtet:

72 (zweiundsiebzig) selbständige Wohnungseigentumsobjekte,
 gegliedert in
25 (fünfundzwanzig) selbständige Wohnungen,
 und
47 (siebenundvierzig) Abstellplätze für KfZe (42 im Carport, 5 im Freien)

befinden.

Für Besucher existieren 3 Abstellplätze für KfZe im Freien.

Auszug aus dem Parifizierungsgutachten



Lageplan



Foto Google Maps

2.2.3. Aufschließung und Altlasten

Der KFZ-Parkplatz/Carport ist nicht aufgeschlossen und verfügt über keine Anschlüsse von Strom, Wasser, Kanal, Beheizung und Warmwasseraufbereitung.

Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben kein Ergebnis erbracht.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine durch Menschenhand entstandenen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen.

Sendekataster

Laut dem u.a. *Sendekataster* befinden sich in der näheren Umgebung der Bewertungsliegenschaft Mobilfunksendeanlagen.

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Finkenstein am Faaker See ist die Parzelle mit der Wohnanlage und den KFZ-Außenstellplätzen/Carport als „*Bauland Kurgebiet- Sonderwidmung - Appartementhaus*“ ausgewiesen.

WIDCODE	A16301
WIDMUNG	Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Appartementhaus
BESCHEID	3Ro-28-1/4-2008
UMWIDMUNG	28,29,30,33/2005
RECHTSWIRKSAM	28.03.2008

Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde erhoben.

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Faaker See Residenz Bauträger GmbH

Anteil: 30/3101

in Höhe von

4.042,89 Euro

Umgerechnet auf den zu bewertenden Anteil des Carport-Platzes von 8/3101 ergibt sich ein Einheitswert von EUR 1.078,10.

Rechte und Lasten

Siehe dazu Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand und Objektdaten

Baubeschreibung

Es lagen Bauakte auf, aus denen die Gebäude und das zu bewertende TOP mit dem Carport-Abstellplatz ersichtlich sind.

72 (zweiundsiebzig) selbständige Wohnungseigentumsobjekte,
gegliedert in
25 (fünfundzwanzig) selbständige Wohnungen,
und
47 (siebenundvierzig) Abstellplätze für KfZe (42 im Carport, 5 im Freien)

befinden.

Für Besucher existieren 3 Abstellplätze für KfZe im Freien.

Die nachstehend angeführten Teile der Liegenschaft sind allgemeine Teile, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (§ 2 Abs. 4 leg. cit.):

außen	Müllhaus	
	Fahrradabstellplatz	
	3 Besucherparkplätze	
Haus 1, Seestr. 10, EG	Technikraum 01	4,95 m ²
	Heizraum	20,79 m ²
	Pelletslager	35,83 m ²
	Raum 01	7,64 m ²
	Raum 02a	3,29 m ²
	Raum 02b	3,84 m ²
	Technikraum 02	6,89 m ²
Haus 2, Seestr. 12, EG	Technikraum	6,79 m ²
Haus 3, Seestr. 14, EG	Technikraum	8,10 m ²
Haus 4, Seestr. 16, EG	Technikraum	6,39 m ²

Weiters zählen alle Geh- und Fahrwege, die Stiegenhäuser und die Lifte, alle Gangflächen sowie alle nicht explizit zugeordneten Bereiche der Außenanlage zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

Auszug Parifizierungsgutachten

Beschreibung

KfZ-Außenparkplatz/Carport Nr. 39

Der zu bewertenden KfZ-Außenparkplatz befindet sich an der Südwestseite des Grundstückes/Gebäudes, ist parifiziert, asphaltiert und überdacht. Die Überdachung in Form eines Pultdaches besteht aus verzinkten Metallsäulen und -trägern mit Eindeckung aus Trapezprofilen mit verzinkten Rinnen und Ablaufrohren.

2.3.1. Außenanlagen

Das Gesamtgrundstück ist zur Gänze eingefriedet (Einfahrtsschranken), befestigt, asphaltiert und begrünt.

Betriebskosten und Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von der Fohn Immobilienverwaltung GmbH, Hauptplatz 29, 9500 Villach, Austria durchgeführt. Laut den zur Verfügung gestellten Unterlagen belaufen sich die monatlichen Betriebskosten für das Jahr 2026 (siehe Beilage inkl. UST) nur für den KFZ-Parkplatz Nr. 39 EUR 22,77 netto und EUR 25,56 brutto wie folgt:

➤ KFZ Parkplatz 14 m²

FOHN
Immobilienverwaltung GmbH



Abs.: Fohn Immobilienverwaltung GmbH

Firma
Faaker See Residenz
Bauträger GmbH
Waltendorfer Hauptstraße 32A
8010 Graz

Sachbearbeitung
Elke Katholnig
+43 42 42 24 004 22
elke.katholnig@fohn.at

Villach, 01.01.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 260, 9583 Faak am See, Seestraße 10 - 18 / div. Tops

Rechnungsaussteller: WEG Seestraße 10 - 18

Zahlungsreferenz: 000000051344

gültig ab: 01.01.2026

Kundennummer: 260001

UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU66464836

Rechnungsnummer: 617

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für Ihre Einheit bekannt.

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
CP 38	Betriebskosten	13,94	20,00 %	2,79	16,73
	Reparaturkostenrücklage	8,83	0,00 %	0,00	8,83
CP 39	Betriebskosten	13,94	20,00 %	2,79	16,73
	Reparaturkostenrücklage	8,83	0,00 %	0,00	8,83
Gesamtsumme		€ 45,54		€ 5,58	€ 51,12

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT42ZZZ00000002284 Zahlart: Überweisung

RAIFFEISENLANDESBANK KAERNTEN, BLZ: 39000, Kontonummer: 00001138684, BIC: RZKTAT2KXXX, IBAN: AT54 3900 0000 0113 8684

Kontoinhaber: WEG Seestraße 10-18/Fohn Immobilien

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig. Beträge mit 0% USt. sind gemäß §6 UStG befreit.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

Die Betriebskosten liegen im österreichischen Durchschnitt.

Die Rücklage beträgt per 31.12.2024 EUR 108.243,54.

Mängel/Schäden:

Am Carport waren keine Mängel ersichtlich.

2.4. Einrichtung und Zubehör

Kein Zubehör

2.5. Nutzung

Die gesamte Anlage ist fertiggestellt und wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt. Der zu bewertende KFZ-Abstellplatz war während der Besichtigung nicht besetzt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt – für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen; dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und der Verhältnisse auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind sämtliche tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso

auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen für den KFZ-Abstellplatz/Carport ausschließlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden, da die Sachwertkomponente eines KFZ-Abstellplatztes/Carport nach gängiger Literatur und Lehre alleine, keinen für die Verkehrswertermittlung relevanten Faktor darstellt.

Es erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Vergleichswertverfahren**.

3.2. Vergleichswert der Liegenschaft

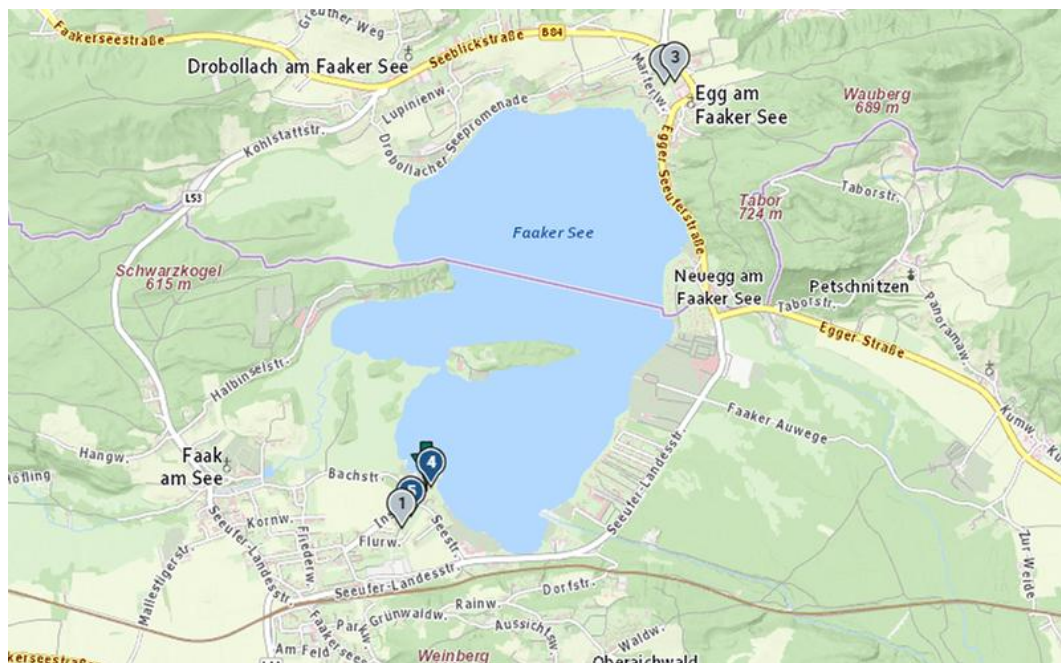
3.2.1. Verfahren

Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von KFZ-Abstellplätzen/Carport) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter diesen Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale, siehe oben, entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher

diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

Vergleichswert

Die Bewertung für den gegenständlichen überdachten Autoabstellplatz erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Aufgrund dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden zuerst in der KG Faak und Egg in unmittelbarer Nachbarschaft einige Kaufvorgänge erhoben.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	PKW-Abstellplatz	1958/2025	02.01.2025	2.001,00	0,50 €	0,50 € *
2	PKW-Abstellplatz	5137/2022	30.05.2022	1.970,00	10,15 €	10,15 € *
3	PKW-Abstellplatz	8588/2023	12.10.2023	2.041,00	4,90 €	4,90 € *
4	Eigentumswohnung	6947/2022	14.07.2022	8.219,00	146,00 €	146,00 € *
5	Eigentumswohnung	3346/2021	15.01.2021	1.143,00	96,24 €	96,24 € *

Da diese erhobenen Preisen für Abstellplätze/Carport noch keine Aussagekraft haben, wurde in einem zweiten Schritt weitere Preise erhoben und die Suche auf den Faaker See, Wörthersee und Ossiachersee erweitert.

In der Folge wurden diese Preise in die Kategorien Tiefgarage/Garage, Autoabstellplatz und Carport aufgeteilt und die Preise anhand des Immobilienpreisindex auf das Bewertungsjahr umgerechnet.

	Nummer	Ort	Jahr	Fläche	Kauf- preis	Art	Immobilien index	indexierter Preis
Abfrage 1	1	Faak	2025	2.001	1.000,50	Abstellplatz	268,00	1.000,50
	2	Egg	2022	1.970	19.995,50	TG	274,40	19.529,13
	3	Egg	2023	2.041	10.000,90	TG	269,90	9.930,50
Abfrage 2	1	Drobollach	2022	3.780	16.896,60	Abstellplatz	274,40	16.502,51
	2	Drobollach	2021	3.780	8.505,00	Abstellplatz	248,80	9.161,33
	3	Velden	2025	506	38.000,60	Abstellplatz	268,00	38.000,60
	4	Velden	2021	21.741	18.045,03	TG	248,80	19.437,57
	5	Schiefling	2025	3.699	15.017,94	AP überdacht	268,00	15.017,94
	6	Maria Wörth	2024	6.828	60.018,12	Residenz	264,30	60.858,33
	7	Maria Wörth	2023	2.021	3.051,71	AP überdacht	269,90	3.030,23
	8	Reifnitz	2022	25.789	2.578,90	Abstellplatz	274,40	2.518,75
	9	Steindorf	2024		20.000,00	Garage	264,30	20.279,98
	10	Gratschach	2021	20.544	17.462,40	AP überdacht	248,80	18.809,98

Daraus ergeben sich für die einzelnen Kategorien folgende gerundete Preise:

Tiefgarageplatz/Garage	EUR 23.900,00
Autoabstellplatz	EUR 7.300,00
Carport	EUR 12.300,00

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den erhobenen Vergleichspreisen und der zu bewertenden Carportfläche am Faaker See ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Kriterien (Lage des zu bewertenden überdachten Stellplatzes am Faaker See und der Vergleichsobjekte - Wörthersee Seegrundstücke ab 4.000,00 aufwärts und Ossiachersee Seegrundstücke ab 3.000,00 aufwärts, kleine Parzelle, in guter Lage, schnell im Stadtzentrum, im hinteren Bereich ruhig) ein Preis von gerundet € 10.800,00.

Berechnung des Vergleichswertes:

• KFZ Abstellplatz Carport 39

Carport	39	Abstellplatz für KFZ Nutzfläche gerundet	14,00		0,560	7,84 8			
		Ergebnisse				8	3.101	8 / 3.101	0,26

pauschal

EUR 10.800,00

Vergleichswert Carport 39

EUR 10.800,00

3.3. Ermittlung des Verkehrswertes:

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen.

Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Immobilienmarkt Objekte wie das Bewertungsgegenständliche aufgrund der Nachfrage normalerweise ohne Abstriche vom errechneten Wert absetzbar sind.

Der Marktanpassungsabschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Aufgrund nachfolgender Tendenzen

- *Je besser die Lage einer Liegenschaft am See ist, desto geringer ist die Marktanpassung.*
- *Ist das Immobilienangebot hoch, so werden sich potentielle Kaufinteressenten eher für ein Objekt entscheiden, welches das ganze Jahr auch als Unterstellplatz gefragt ist. Im gegenständlichen Fall wird sich diese Nachfrage überwiegend in den Sommermonaten ergeben.*
- *Entfallen auf den überdachten Autoabstellplatz auch Instandhaltungskosten von der Gesamtliegenschaft, so wird dafür ein Abschlag vorzunehmen sein.*

ergibt sich ein Marktanpassungsabschlag von 10 % für den überdachten KFZ-Abstellplatz.

Es ergibt sich daher folgender Verkehrswert nach Marktanpassung:

Vergleichswert der Liegenschaft	EUR 10.800,00
- abzüglich Marktanpassungsabschlag 10 %	<u>EUR 1.080,00</u>
	EUR 9.720,00

**Der gerundete Verkehrswert der 8/3101 Liegenschaftsanteile an
EZ 796, Grundbuch 75410 Faak, BG Villach, B-LNR 86
Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz Nr. 39
A-9583 Faak am See, Seestraße 10-18
beträgt:
EUR 9.700,00**

4. Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Hausverwaltung Fohn Immobilienverwaltung, A-9500 Villach, Hauptplatz 29, belaufen sich die gesamten Außenstände wie folgt:

Die offenen Betriebskosten betragen zum Bewertungsstichtag

EUR 411,62

St. Jakob am 22.01.2026



der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige