

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anshuber
Katharina Hubner MA, MSc, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 14. November 2025

Bezirksgericht Zell am Ziller
4 E 111/25h

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 4942

GUTACHTEN (ERGÄNZT)

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFT

EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg
„Gasthof Hochsteg“
in 6290 Finkenberg, Hochsteg 550



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 85, 5020 SALZBURG
TEL +43 (0)662 830043-0 | FAX -5 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT
SITZ: SALZBURG | FIRMBUCH: FN 39636P | FIRMBUCHGERICHT: LANDESGERICHT SALZBURG



IN KOOPERATION MIT DEN ALLGEMEIN BEEIDETEN SACHVERSTÄNDIGEN: WIEN: GEORG SPIEGELFELD | DR. MAX WOHLGEMUTH |
ING. HUBERT SCHÖBINGER | NÖ: MAG. GEORG EDLAUER MRICS | STEIERMARK: FRITZ G. PIWETZ | TIROL: DR. CHRISTIAN NEUMAYR |
SPEZIALKOOPERATIONEN: FORST: ING. MICHAEL BUBNA-LITIC | KONTAMINIERUNGEN: ING. JOHANN A. SCHEIFINGER | BAU: BM ING. FERDINAND MANDL

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Zell am Ziller mit Beschluss GZ 4 E 111/25h vom 06.05.2025

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg in der o.a. Exekutionssache

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 23.07.2025 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG - ZUM BEWERTUNGSSTICHTAG 23.07.2025

€ 1.980.000.-

(in Worten: EUROeinemillionneunhundertachtzigtausend)

DER VERKEHRSWERT DER MITGLIEDSCHAFT AN DER AGRARGEMEINSCHAFT 'FINKENBERG' IN EZ 16 MIT 0,65 % ANTEILSRECHTEN – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT ZUM STICHTAG 06.05.2025

€ 32.400.-

(in Worten: EUROzweiunddreißigtausendvierhundert)

WERT DER DIENSTBARKEIT DER BENÜTZUNG DER SÜDWESTLICHEN GARAGE AUF GST .807 ZU GUNSTEN VON FRAU HELGA HOTTER – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 23.07.2025

€ 9.000.-

(in Worten: EUROneuntausend)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT – DER LIEGENSCHAFT EZ 61 GRUNDBUCH 87104 FINKENBERG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES WERTES DER MITGLIEDSCHAFT AN DER AGRARGEMEINSCHAFT 'FINKENBERG' IN EZ 16 MIT 0,65 % ANTEILSRECHTEN SOWIE DES WERTES DER DIENSTBARKEIT DER BENÜTZUNG DER SÜDWESTLICHEN GARAGE AUF GST .807 ZU GUNSTEN VON FRAU HELGA HOTTER SOWIE DER HOTELEINRICHTUNG UND -AUSSTATTUNG (BETRIEBSBEREITES HOTEL) ZUM BEWERTUNGSSTICHTAG 23.07.2025

€ 2.003.400.-

(in Worten: EUROzweimillionendreitausendvierhundert)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	9
Sachverständiger	9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	9
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
B. BEFUND	10
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	16
1. Grundbuchauszug	16
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	19
3. Bebauungsbestimmungen	21
4. Umwelt	23
5. Altlastenportal	28
Gebäudedaten	30
1. Beschreibung der Baulichkeiten	30
2. Bau- und Erhaltungszustand	35
3. Flächenaufstellung	36
4. Nutzung	36
5. Bestandverträge	36
6. Bauhistorie	37
7. Gebäudepläne, Bau- und Betriebsbeschreibung	38
C. FOTODOKUMENTATION	63
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	78
Fungibilität der Liegenschaft	78
Drittverwendungsfähigkeit	78
Kontaminationsrisiko	78
Marktsegmentierung	78
Vermietbarkeit	78
E. BEWERTUNG	79
Terminologie	79
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	79
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	79
Verfahren	80
1. Vergleichswertverfahren	80
2. Sachwertverfahren	82
3. Ertragswertverfahren	83
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	84
Verfahrenswahl	84
Wertermittlung	84
1. Bodenwertermittlung	84
2. Ertragswertermittlung	85
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	89
Verkehrswert der Liegenschaft	89
Zubehör	89

Rechte und Lasten	90
1. Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546 (A2LNR1)	90
2. Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,65 % Anteilsrechten (A2LNR2)	91
3. DIENSTBARKEIT des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst 506/2 gem Pkt VI Kaufvertrag 1968-06-24 für Gst 510/2 in EZ 90041 GB Mayrhofen (CLNR6)	92
4. DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf Gst 506/2 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2000-11-14 und Nachtrag 2000-03-06 für Gst .102 in EZ 627 (CLNR10)	93
5. DIENSTBARKEIT der Benützung der südwestlichen Garage auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 1. Übergabsvertrag 2009-05-25 und Nachtrag 2010-04-19 für Hotter Helga, geb 1935-07-08 Hotter Erich, geb 1932-05-16 (CLNR11)	94
6. DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Werkstatttraumes des Gebäudes auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 2. Übergabsvertrag 2009-05-25 für Hotter Erich, geb 1932-05-16 (CLNR12)	96
F. ERGEBNIS	97
G. BEILAGE	98
1. Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Anteilen an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' des SV DI Heinz Hausmann (zu A2LNR2)	98
H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	106
Interessenskonflikt	106
Unabhängigkeit des Sachverständigen	106

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Zell am Ziller mit Beschluss zu GZ 4 E 111/25h vom 07.04.2025/06.05.2025
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 20.08.2025
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über TIRIS) am 06./07.10.2025
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 23.07.2025 (von 10.00 bis 12.00 Uhr) in Anwesenheit von Herrn Gerhard Hotter (Eigentümer, Verpflichtete Partei) und Herrn SV MMag. Dr. Hans Hauswurz mit Frau Mag. Katharina Schlögl-Hauswurz, B.A. und KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt der Gemeinde Finkenberg (durch Herrn SV MMag. Dr. Hans Hauswurz), im Gewerbeakt der Bezirkshauptmannschaft Schwaz (durch Herrn SV MMag. Dr. Hans Hauswurz), am Grundbuch des Bezirksgerichtes Zell am Ziller und in der Urkundensammlung im Landesarchiv Tirol
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 07.10.2025
- Gerichtsakt zu GZ 4 E 111/25h
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
 - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
 - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins“ in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.
- 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 ex definitionem 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.
- 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 hinzuzurechnen – 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.
- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen

des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. dem Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.

- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von dem gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbüchliche 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 außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen. Zum Überbau auf Grundstück .100 siehe Punkt „Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung“
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- 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.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um keine Superädifikate handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen

und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.
Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- **In der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass die Liegenschaft konsensgemäß errichtet wurde.**
- **In der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass es sich beim Grund und Boden der Liegenschaft um einen tragfähigen Untergrund handelt.**
- **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich augenscheinlich ein Teil des im westlichen Bereich der Liegenschaft gelegenen sog. „Nebengebäude“ auf dem angrenzenden Grundstück .100 (inne liegend der EZ 59) befindet. Da der Bewertungsauftrag (Beschluss vom 07.04.2025/06.05.2025) sowohl über die in diesem Gutachten gegenständliche EZ 61, als auch über eben diese EZ 59 lautet, wird in der Bewertung der Umstand der Überbauung weder bei der Bewertung der EZ 59 – noch der EZ 61 – wertmäßig erfasst.**
- **Die im Bauakt vorgefundenen Pläne weichen teilweise vom Bestand in der Natur ab. In der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass der Bestand bewilligungsfähig ist.**
- **Aufgrund der in der Natur vorherrschenden Gegebenheit wird in der Bewertung von der Annahme ausgegangen, dass sich die Dienstbarkeit der Benützung der südwestlichen Garage auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 1. Übergabsvertrag 2009-05-25 und Nachtrag 2010-04-19 für Hotter Helga, geb 1935-07-08 Hotter Erich, geb 1932-05-16 (CLNR11) auf das Erdgeschoß (also die Garage) bezieht, nicht aber die darunter liegenden zwei Geschoße, die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vom Hotel genutzt wurden.**

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von dem fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrechtsschutz.

SACHVERSTÄNDIGER

Das gegenständliche Gutachten wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Die dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 14. November 2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

Finkenberg ist eine Gemeinde mit 1.422 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Zillertal und gehört zum Bezirk Schwaz in Tirol (Österreich). Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Zell am Ziller.

Basisdaten²

Fläche:	171.54 km ²
Höhe:	839 m ü. A.
Einwohner:	1.422 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	8,3 Einw. pro km ²

Finkenberg liegt etwa drei Kilometer südwestlich von Mayrhofen, am Eingang zum Tuxertal, zwischen den Ausläufern des Penken und den Grinbergspitzen. Es ist nach Mayrhofen die flächenmäßig zweitgrößte Gemeinde des Zillertals. Das Gemeindegebiet umfasst unter anderem das Zemmatal westlich vom Zemmabach, einen Teil des Zemmgrunds, den Zamser Grund, der Schlegeisgrund mit dem Schlegeisspeicher, die Grenze zu Südtirol mit dem Schwarzenstein (3368 m), Großer Möseler (3480 m), dem Hochfeiler (3509 m), die Hohe Wand (3289 m) und an der Gemeindegrenze zu Schmirn der Olperer (3476 m). Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Kees (Gletscher).

Die Gemeinde hat eine Fläche von 172 Quadratkilometer. Davon sind drei Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 22 Prozent Wald und 15 Prozent Almen. Beinahe sechzig Prozent sind hochalpines Gebiet.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende zwei Ortschaften (Einwohner Stand 1. Jänner 2025):

- Ginzling (211)
- Finkenberg (1211)

Zur Gemeinde gehören die Weiler und Höfe Altenstall, Astegg, Au, Bösdornau, Brunnhaus, Dorf, Dornau, Enntal, Freithof, Greut, Gschößwand, Gstan, Hochsteg, Innerberg, Kohlstatt, Lindtal, Mooslau, Persal, Stein, Tal, Tiefental, Tuxegg und Zellberger.

Dornauberg-Ginzling hat ein für Tirol besonderes Statut: der Ortsteil Dornauberg links des Zemmabachs gehört zu Finkenberg, während Ginzling rechts des Zemmabachs zu Mayrhofen gehört. Ginzling hat einen eigenen Ortsvorsteher. Der Zemmabach bildet auch die Grenze zwischen der Diözese Innsbruck westlich davon und der Erzdiözese Salzburg östlich.

2. Wirtschaftliche Faktoren³

Finkenberg ist mit dem Skigebiet Penken (Zillertal 3000) stark touristisch geprägt. Ginzling positioniert sich für Bergsteiger als Alternative für sanften Tourismus. In den hinteren Gründen dominiert die Almwirtschaft und die Energiewirtschaft (Speicher Schlegeis).

Von den 69 landwirtschaftlichen Betrieben des Jahres 2010 wurden 20 im Haupt-, 34 im Nebenerwerb, fünf von Personengemeinschaften und zehn von juristischen Personen geführt. Diese zehn bewirtschafteten mehr als die Hälfte der Flächen. Im Produktionssektor waren 49 der 65 Erwerbstätigen in der Bauwirtschaft tätig. Der wichtigste Arbeitgeber im Dienstleistungssektor war der Bereich Beherbergung und Gastronomie mit 175 Mitarbeitern, gefolgt von freiberuflichen Dienstleistungen (28), Verkehr (25) und sozialen und öffentlichen Diensten (23 Mitarbeiter).

¹ Quelle: www.wikipedia.org

² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.wikipedia.org

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gebiet der Gemeinde Finkenberg, östlich des Ortskerns, im Weiler Hochsteg, in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze zu Mayrhofen und zwar direkt an der Straße „Hochsteg“.



Luftbild, Quelle: maps.tirol.gv.at/

2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

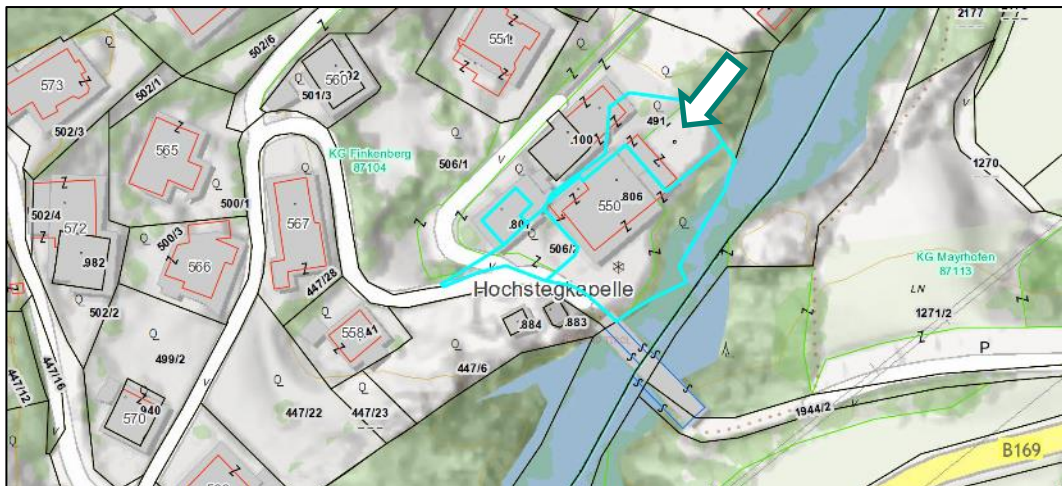
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die genaue Situierung der Haltestellen und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die Bushaltestelle „Mayrhofen Abzw Hochsteg“ ist in rund drei Gehminuten erreichbar.



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: maps.tirol.gv.at/

- Anbindung an den Individualverkehr

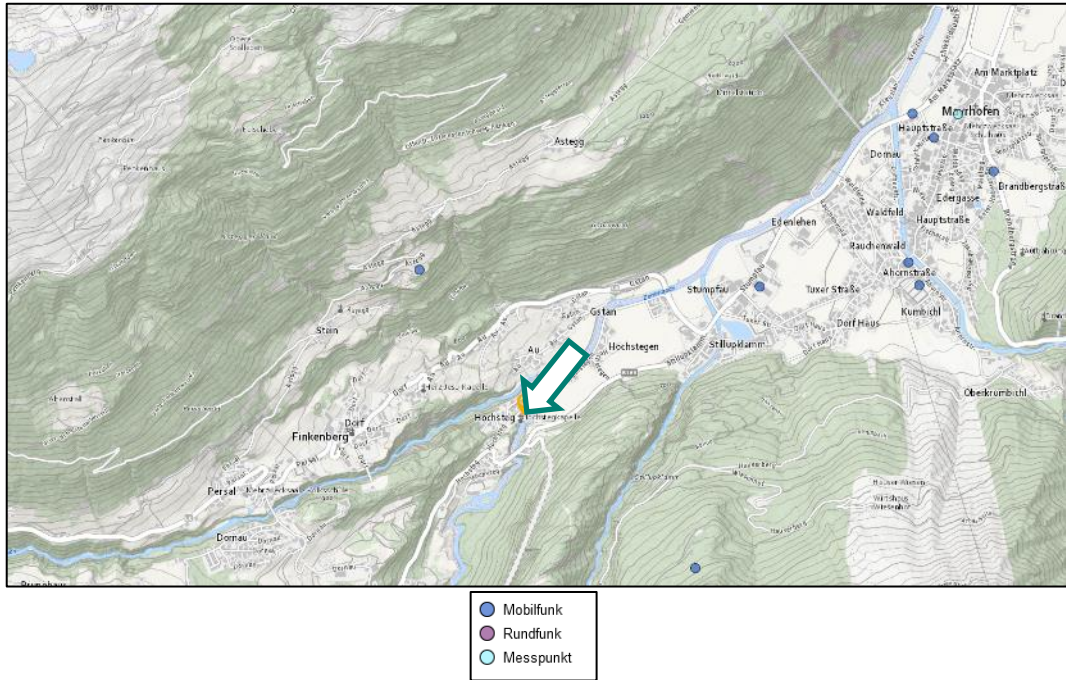
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Straße „Hochsteg“ (Grundstück 1817/1 – Öffentliches Gut). Die Liegenschaft ist daher an das Verkehrsnetz angebunden.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: maps.tirol.gv.at/

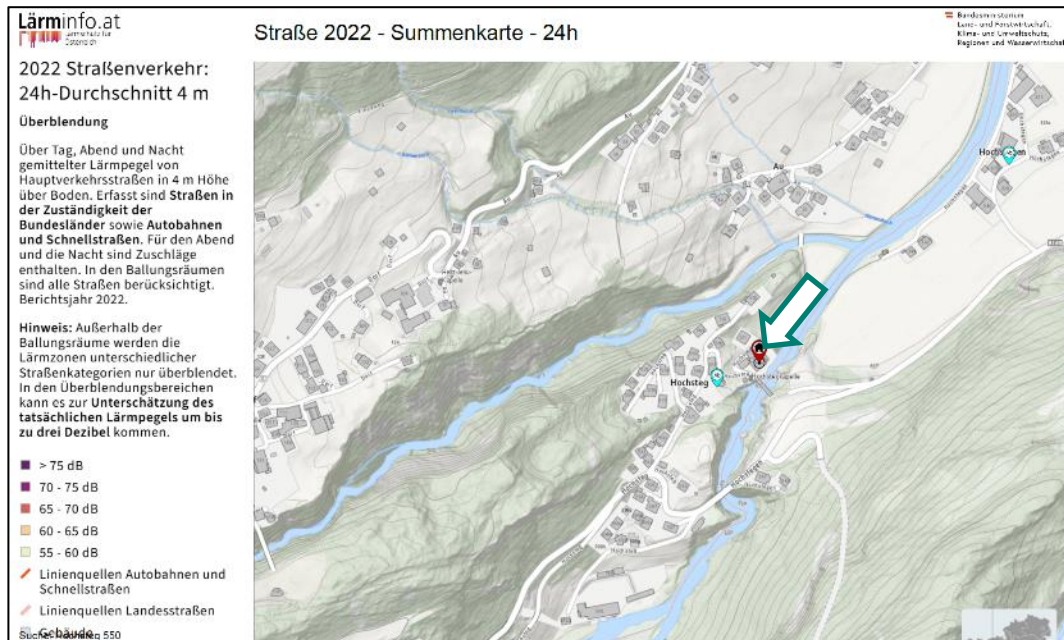
- Funksender in der Umgebung

Im unmittelbaren Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik keine Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

■ Lärminformation



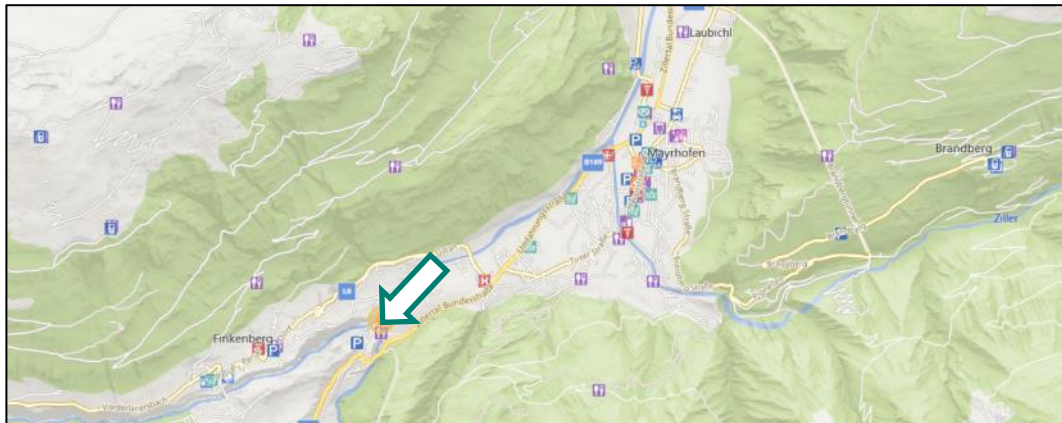
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

Der Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge nicht im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

Schallpegel	Schallquelle (Abstand)
50 dB	leise Radiomusik, Vogelgezwitscher (1m)
55 dB	Radio/TV in Zimmerlautstärke (1m)
60 dB	Gespräch (1m)
65 dB	Nähmaschine (1m)
70 dB	Staubsauger, Haartrockner (1m)
75 dB	PKW (10m)
80 dB	Starker Verkehr, LKW (10m)

■ Infrastruktur⁴



Bildung & Kinderbetreuung	Gastronomie	Mobilität
Musikschule	Pub	Fahrradabstellanlage
Fahrschule	Cafe	Fahrzeugverleih
Kindergarten/Kinderbetreuung	Bar	Car-Sharing
Universität/Kolleg	Fast-Food/Imbiss	Autowaschanlage
Kindergarten/Kinderbetreuung	Eissalon	E-Tankstelle
Schule	Restaurant	Tankstelle
Bibliothek	Gesundheit	Taxistandplatz
Unterhaltung & Kultur	Krankenhaus	Parkplatz / Parkgarage
Kasino	Arzt	Nahversorgung
Kulturzentrum	Zahnarzt	Bäckerei
Kino	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen	Drogerie
Gemeinschaftszentrum	Apotheke	Süßwaren
Disco	Tierarzt	Fleischerei
Planetarium	Rettenngsdienst	Gemischtwaren
Theater	Sonstiges	Konditorei
Museum	Rechtsanwalt	Supermarkt
Zoo	Friseur	
Freizeitpark	Polizeiwache	
	Post	
	Bank	

Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immounited.com

In der näheren Umgebung befinden sich kaum infrastrukturelle Einrichtungen. Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich im Ortskern von Finkenberg bzw. Mayrhofer.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer mittleren Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 87104 Finkenberg EINLAGEZAHL 61
BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller

Letzte TZ 1637/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
491	GST-Fläche	458	
	Bauf.(10)	63	
	Bauf.(20)	213	
	Gärten(10)	182	
506/2	GST-Fläche	206	
	Gärten(10)	135	
	Sonst(10)	71	
.806	GST-Fläche	963	
	Bauf.(10)	313	
	Gärten(10)	305	
	Sonst(50)	345	Hochsteg 550
.807	Bauf.(10)	81	
GESAMTFLÄCHE		1708	

Legende:

- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
- Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1928 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546
- 2 a 1230/1986 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,65 % Anteilsrechten
- 3 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gerhard Hotter

GEB: 1971-07-04 ADR: Hochsteg 550, Finkenberg 6290

c 1103/2010 Übergabsvertrag 2009-05-25, Urkunde 2010-04-19 Eigentumsrecht

***** C *****

- 6 a 47/1969
DIENSTBARKEIT des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst 506/2 gem Pkt VI Kaufvertrag 1968-06-24 für Gst 510/2 in EZ 90041 GB Mayrhofen
- 10 a 854/2001
DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf Gst 506/2 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2000-11-14 und Nachtrag 2000-03-06 für Gst .102 in EZ 627
- 11 a 1103/2010
DIENSTBARKEIT der Benützung der südwestlichen Garage auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 1. Übergabsvertrag 2009-05-25 und Nachtrag 2010-04-19 für Hotter Helga, geb 1935-07-08 Hotter Erich, geb 1932-05-16
- 12 a 1103/2010
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Werkstattraumes des Gebäudes auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 2. Übergabsvertrag 2009-05-25 für Hotter Erich, geb 1932-05-16
- 13 a 801/2014 Pfandurkunde 2014-04-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.810.000,--
für Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung eGen (FN 40020d)

- b 801/2014 Simultanhaftung mit EZ 59 436 627
c 133/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 41 (4 E 111/25h)
- 23 a 2663/2020 Rückstandsausweis 2020-09-01, Rückstandsausweis
2020-10-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 443,50
Antragskosten EUR 198,27 (Pauschalgebühr EUR 74,90,
Eintragungsgebühr EUR 8,--)
für Gemeinde Tux (4 E 1582/20z)
- b 2663/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 15
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 13
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 23
- 41 a 133/2025 IM RANG 801/2014 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 189.304,14 samt 2,50 % Zinsen pro Jahr seit 01.10.2024
und 3,0 % Zinsen pro Jahr seit 01.10.2024 sowie der Kosten
des Exekutionsantrages von EUR 2.017,00 (darin enthalten
EUR 229,-- an USt und EUR 643,-- an Barauslagen)
für Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung eGen (FN 40020d)
(4 E 111/25h)
- b 133/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 13
- 45 a 497/2025 Rückstandsausweis 2025-03-13
PFANDRECHT vollstr EUR 31.805,14
samt Antragskosten EUR 1.677,02
für Gemeinde Finkenberg (4 E 452/25f)
- b 497/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 29
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 45
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 27
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 37
- 47 a 1071/2025 Rückstandsausweis 2025-04-16
PFANDRECHT vollstr EUR 450,78
samt Antragskosten EUR 235,10
für Gemeinde Tux (4 E 926/25m)
- b 1071/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 47
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 28
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 33
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 38
- 48 a 1275/2025 Rückstandsausweis 2025-05-24
PFANDRECHT vollstr EUR 353,22
samt Antragskosten EUR 209,87
für Gemeinde Tux (4 E 1052/25s)
- b 1275/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 32
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 48
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 29
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 34
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 39
- 49 a 1276/2025 Rückstandsausweis 2025-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 488,72
sowie Antragskosten EUR 235,10
für Gemeinde Tux (4 E 1053/25p)
- b 1276/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 33
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 49
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 30
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 35
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 40
- 50 a 1297/2025 Zahlungsbefehl 2025-04-29
PFANDRECHT vollstr EUR 414,89

samt 13,08 % Z aus
 EUR 3,89 ab 2024-11-01 bis 2024-12-31
 EUR 19,93 ab 2024-12-01 bis 2024-12-31
 11,73 % Z aus
 EUR 3,89 ab 2025-01-01 bis 2025-06-25
 EUR 19,93 ab 2025-01-01 bis 2025-06-25
 EUR 302,51 ab 2025-01-01 bis 2025-06-25
 EUR 15,90 ab 2025-02-01 bis 2025-06-25
 EUR 36,33 ab 2025-02-01 bis 2025-06-25
 EUR 36,33 ab 2025-03-01 bis 2025-06-25
 zusätzlich Z von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz
 vom vorhergehenden 06-30 bzw 12-31 (derzeit 11,73 %) aus
 EUR 3,89 ab 2025-06-26
 EUR 19,93 ab 2025-06-26
 EUR 302,51 ab 2025-06-26
 EUR 15,90 ab 2025-06-26
 EUR 36,33 ab 2025-06-26
 EUR 36,33 ab 2025-06-26
 pro Jahr
 sowie Antragskosten EUR 255,06
 für AKM eingetragene Genossenschaft mit beschränkter
 Haftung (FN 95866f) (4 E 1076/25w)
 b 1297/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 34
 EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 50
 51 a 1637/2025 Zahlungsbefehl 2025-06-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.894,70
 samt 4 % Z aus EUR 2.894,70 seit 2024-04-18
 Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2025-06-23
 sowie Antragskosten EUR 412,18
 für Josef Wechselberger GmbH Landmaschinen Handel &
 Reparatur (FN 356984b) (4 E 1454/25h)
 b 1637/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 35
 EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 51
 EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31
 EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 36
 EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 41
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 20.08.2025 10:33:52

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkaster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwältinnen oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt)

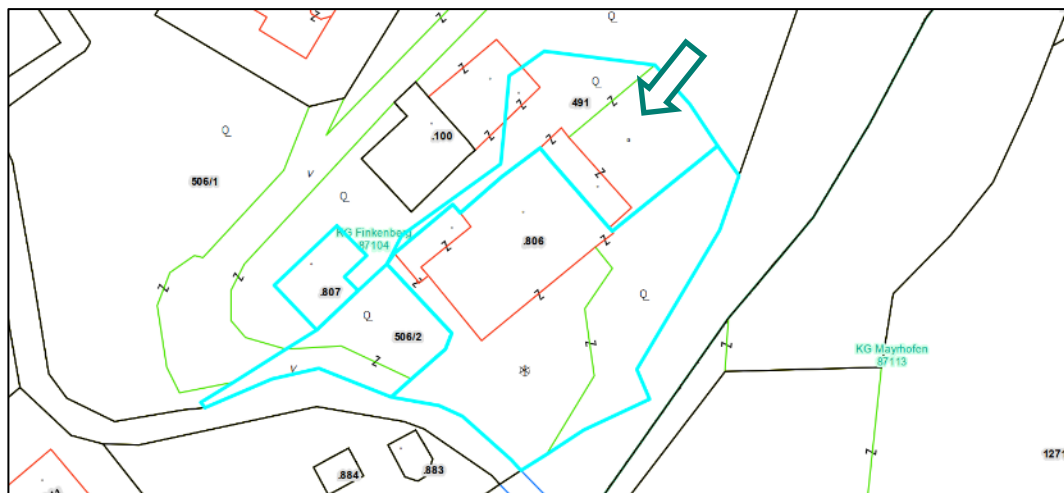
enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
61	491	63 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		213 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
	506/2	182 m ²	Gärten (Gärten)
		135 m ²	Gärten (Gärten)
		71 m ²	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
	.806	313 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		305 m ²	Gärten (Gärten)
		345 m ²	Sonstige (Betriebsflächen)
	.807	81 m ²	Bauflächen (Gebäude)
Gesamtfläche		1.708 m²	

Die Grundstücke wurden noch nicht vermessen und noch nicht in den Grenzkataster eingetragen.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan hellblau ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

2.1 Grundstückskonfiguration

Die Grundstücke der EZ 61 KG 87104 weisen zusammen eine Fläche von 1.708 m² laut Grundbuch auf. Die Grundstücke sind polygonal geformt und im südöstlichen Teil der Liegenschaft stark abfallend.



Auszug aus dem Höhengichtlinienplan; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich augenscheinlich ein Teil des im westlichen Bereich der Liegenschaft gelegenen sog. „Nebengebäude“ auf dem angrenzenden Grundstück .100 (inne liegend der EZ 59) befindet sowie, dass sich ein Teil eines Bauwerks auf dem Nachbargrundstück zum Teil auf der ggst. Liegenschaft befindet. Da der Bewertungsauftrag (Beschluss vom 06.05.2025) sowohl über die in diesem Gutachten gegenständliche EZ 61, als auch über eben diese EZ 59 lautet, wird in der Bewertung der Umstand der Überbauung weder bei der Bewertung der EZ 59 – noch der EZ 61 - wertmäßig erfasst.

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bebauungsplan

Laut den von der Gemeinde Finkenberg erteilten Auskünften liegt für die Liegenschaft kein Bebauungsplan vor.

3.2 Flächenwidmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: maps.tirol.gv.at/



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: [Gemeinde Finkenberg](https://www.finkenberg.at/)

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan folgende Widmungen auf:

- Wohngebiet § 38 Ab 1 (im nordwestlichen Bereich)
- Gemischtes Wohngebiet § 38 Abs 2 (im südöstlichen Bereich)
- Freiland § 41 (im südwestlichen Bereich des Grundstücks 506/2)

Ein brauner Hinweisbereich (Rutschung) der Wildbach und Lawinerverbauung ist ersichtlich.

Auszug aus dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG):

§ 38 Wohngebiet

(1) Im **Wohngebiet** dürfen errichtet werden:

- a) Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge samt den dazugehörigen Rampen und Zufahrten, wenn deren Anzahl jene der nach § 8 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstellmöglichkeiten um nicht mehr als 10 v.H. übersteigt,
- b) Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. d zulässigen Ferienwohnungen dienen,
- c) Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen,
- d) Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität in diesem Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Im Wohngebiet können Grundflächen als **gemischtes Wohngebiet** gewidmet werden. Im gemischten Wohngebiet dürfen neben den im Abs. 1 genannten Gebäuden auch öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten (§ 13 Abs. 1a) und Gebäude für sonstige Kleinbetriebe errichtet werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 41 Freiland

(1) Als Freiland gelten alle Grundflächen des Gemeindegebietes, die nicht als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet sind.

(2) Im Freiland dürfen errichtet werden:

- a) ortsübliche Städel in Holzbauweise, die der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und landwirtschaftlicher Betriebsmittel mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen, die den kraftfahrrechtlichen Vorschriften unterliegen, dienen; dabei ist die Ausführung einer betonierten Bodenplatte und im Bereich von Einschüttungen weiters die Errichtung einer Mauer mit einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig,
- b) Gebäude zur bäuerlichen Direktvermarktung mit einer überdeckten Fläche von höchstens 20 m²,
- c) Weideunterstände und Weidezelte, jeweils mit höchstens 40 m² Nutzfläche, und dergleichen, sowie nicht überdachte Auslauflächen zur Steigerung des Tierwohls mit höchstens 200 m² Grundfläche,
- d) Folientunnel sowie Hagelschutznetze und dergleichen,
- e) Reitplätze im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe mit höchstens 800 m² Grundfläche,
- f) Bienenhäuser in Holzbauweise mit höchstens 20 m² Nutzfläche sowie Bienenstände, soweit sie nicht ohnehin nach § 1 Abs. 3 lit. m der Tiroler Bauordnung 2022 von deren Geltungsbereich ausgenommen sind,
- g) Jagd- und Fischereihütten mit höchstens 10 m² Nutzfläche, wenn diese Gebäude zur Verwirklichung des jeweiligen Verwendungszweckes nach Größe und Ausstattung unbedingt erforderlich sind,
- h) Kapellen und dergleichen mit höchstens 20 m² Grundfläche,
- i) den baurechtlichen Vorschriften unterliegende öffentlich zugängliche Aussichtsplattformen sowie Brückenbauten und Verbauungen zum Schutz vor Naturgefahren und dergleichen,
- j) ortsübliche Einfriedungen,
- k) allgemein zugängliche Kinderspielplätze,
- l) freistehende Solarenergieanlagen mit höchstens 100 m² Fläche,
- m) Solarenergieanlagen im Umfang des § 6 Abs. 3 lit. c der Tiroler Bauordnung 2022,
- n) unbeschadet der lit. l Nebengebäude und Nebenanlagen.

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Festgehalten wird, dass eine Fläche im Ausmaß von rund 130 m² im östlichen Bereich des Grundstücks .806 zwar als Bauland gewidmet ist und auch für die Berechnung der Baudichte herangezogen werden kann, jedoch in der Natur aller Voraussicht nach nicht bzw. nur eingeschränkt bebaut werden kann.

Eine kleine Fläche im Ausmaß von rund 12 m² – auf der sich im östlichen Bereich ein Teil der Zufahrtsstraße befindet – ist nicht als Bauland, sondern als Freiland, gewidmet.

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung sowie Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Bundeswasserbauverwaltung sowie Wildbach- und Lawinenverbauung ist die Lage von Teilen der Liegenschaft innerhalb eines **braunen Hinweisbereiches** (Rutschung) sowie des **roten Wildbach-Gefahrenbereiches** zu erkennen.

Aufgrund des braunen Hinweisbereiches ist den Angaben der WLW zufolge vor Baumaßnahmen ein geologisches Gutachten über die Tragfähigkeit des Bodens beizubringen. In der Bewertung wird – nach unverbindlicher Rücksprache mit der WLW – von der Annahme eines tragfähigen Untergrundes ausgegangen.

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass


Adresse: Hochsteg 550, 6292 Finkenberg

Seehöhe: 668 m

Auswerteradius: 50 m

Geogr. Koordinaten: 47,15501° N | 11,83571° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: <https://hora.gv.at/>

Schätzung der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg
„Gasthof Hochsteg“ in 6290 Finkenberg, Hochsteg 550

4.2 Naturschutz

■ Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich Teile der Liegenschaft in Biotopen (Schlucht- und Hangmischwälder, bachbegleitende naturnahe Gehölze, vegetationsfreie, -arme Gewässer) befinden. Eingriffe in diese Lebensräume sind nur mit naturschutzbehördlicher Bewilligung zulässig.

1. BESCHREIBUNG

Der Zembach, der in diesem Bereich auch die Grenze zwischen den Gemeinden Finkenberg und Mayrhofen bildet, fließt hier, vor allem in seinem unteren Verlauf, durch teilweise sehr enge Felsschluchten. Nach oben verbreitert und verflacht sich der Schluchtbereich allmählich. Wobei zum südostseitigen Ufer (Gemeindegebiet von Mayrhofen) steil abfallende Felswände dominieren, der nordwestseitige Uferbereich (Gemeindegebiet von Finkenberg) ist etwas flacher und insgesamt stärker bewaldet. Dort verläuft auch eine Straße den Hang entlang. Der Gewässerverlauf des Zembaches wird in seinem Bachbett von grobblockigem Felsmaterial begleitet, der Schluchtbereich selbst ist über weite Bereiche unzugänglich.

Hangparallele, steile Felspartien werden vielfach von nahezu reinen Kryptogamengesellschaften (Moose, Flechten, Algen) bewachsen ohne oder mit nur sehr spärlichem Bewuchs an höheren Pflanzen. Stellenweise erscheint an solchen Standorten auch der Trauben-Steinbrech (*Saxifraga paniculata*). An flacheren Stellen haben sich Felsrasen mit Reitgras (*Calamagrostis* sp.), Kalk-Blaugras und Nickendem Perlgras (*Melica nutans*) ausgebildet.

Die Waldflächen werden über weite Bereiche von der Fichte (*Picea abies*) dominiert, wobei Laubbäume mehr oder weniger regelmäßig beigemischt sind, unter anderem: Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia cordata*) und Ulme (*Ulmus glabra*). Vor allem an etwas feuchteren Standorten und im unteren Hangbereich können diese auch bestandesbildend sein. Vom Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) gebildete, oft nur buschartige Bestände ziehen teilweise auch weit die Felseinhänge hinauf. An feuchten Einhängen mit Hangvernässungen und zum Teil auch am Schluchtgrund, sind meist eher kleinflächig Bestände mit Grauerle (*Alnus incana*) oder Schlucht-Weide (*Salix appendiculata*) ausgebildet.

Der Anteil an laubholzdominierten Waldabschnitten ist innerhalb der Finkenger Gemeindegrenzen deutlich geringer als auf der gegenüberliegenden Talseite in Mayrhofen. Die Bestände beschränken sich hier in Finkenberg vorwiegend auf die unteren Hangabschnitte des Schluchtbereichs.

An der Basis von Schotterrinnen, auf feuchten und stickstoffreichen Böden sind nitrophile Hochstaudenbestände ausgebildet, die teilweise locker mit Bäumen durchsetzt sind. Charakteristisch für diese Standorte sind unter anderem Weiße und Rote Pestwurz (*Petasites albus*, *P. hybridus*) und stellenweise auch der Straußenfarn (*Matteuccia struthiopteris*).

Auszug aus dem „Biotopinventar“; Quelle: gis.tirol.gv.at

■ Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Aus dem vorstehenden Auszug ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes nach dem Tiroler Naturschutzgesetz 2005 erkennbar.

4.3 Wasserversorgung



Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Der vorstehende Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und (größtenteils) innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „VZ Finkenberg“. Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

■ Leitungsplan

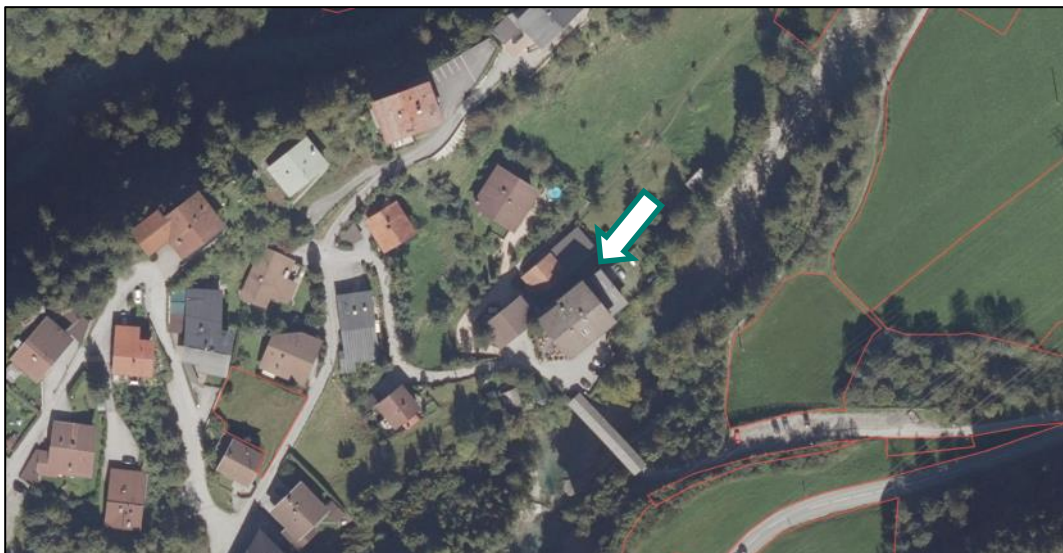


Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: [Gemeinde Finkenberg](#)

Nach den von der Gemeinde Finkenberg erteilten Auskünften besteht ein Anschluss sowohl an das Ortswasser-, als auch an das Ortskanalnetz.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

■ Landwirtschaft



Auszug aus der „Landwirtschaft“; Quelle: www.agraratlas.inspire.gv.at

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb einer landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche.

Schätzung der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg
„Gasthof Hochsteg“ in 6290 Finkenberg, Hochsteg 550

- Forstwirtschaft



Auszug aus der „Forstwirtschaft“; Quelle: maps.tirol.gv.at/

Die Liegenschaft befindet sich laut dem vorstehenden Auszug in keinem Waldgebiet nach dem Forstgesetz.

5. Altlastenportal

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen 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“ vorliegen⁵.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Der fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenportal, Quelle: www.umweltbundesamt.at

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Der „**Gasthof Hochsteg**“ mit der Liegenschaftsadresse **Hochsteg 550, 6290 Finkenberg**, umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, drei Obergeschoße, einen Dachboden und ein Kellergeschoß. Südwestlich des Gasthofs wurde ein Nebengebäude mit einem Erdgeschoß und zwei Untergeschoßen errichtet. Südöstlich des Hauptgebäudes ist ein Parkplatz vorhanden.

Die Objekte wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundenen Baubeschreibungen liegen diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den von der Gemeinde Finkenberg erteilten Auskünften über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:

Die Befundaufnahme beginnt im Bereich des Speisesaales im **Eingangsgeschoß**.

Der **Speisesaal** ist mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet, die Wände sind teilweise geweißt und teilweise holzverkleidet, eine holzverkleidete Decke mit Lüftungsöffnungen ist vorhanden, die Fenster sind durchgehend kippbare Holzfenster mit Einfachverglasung, verschiedene Tische mit teilweise Sitzbänken sind eingebaut, zwischen 64 und 66 Sitzplätze sind vorhanden. Im Bereich des Speisesaales ist zudem ein Verbau vorhanden. Der Eingang zum Speisesaal besteht über eine doppelflügelige Türe.

Ein Übergang führt in den **Flur**, eine Verbindungtüre führt von der **Bar** in einen angrenzenden Speiseraum. Die **Bar** ist mit eingebauten Zapfeinrichtungen, Kühleinrichtungen und einem Geschirrspüler ausgestattet.

Über eine Stufe gelangt man in den **Speiseraum**, der mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet ist. Auch im Speiseraumbereich ist ein keramischer Bodenbelag sowie durchgängig eine Holzdecke vorhanden. Die Fenster sind auch hier in Holz mit einfacher Verglasung ausgeführt. Es sind rund 80 Sitzplätze und ca. 25 Sitzplätze im Bereich der Bar vorhanden.

Vom **Flur** aus ist ein Durchbruch Richtung Küche vorhanden (anders als im Plan dargestellt).

Beim Speiseraum ist ein fixverglastes Fensterelement vorhanden. Der dahinter gelegene Raum – zum Stiegenhaus hin – ist ebenfalls mit einer doppelflügeligen Türe ausgeführt.

Hinter dem Speiseraum ist eine **Stube** vorhanden. Im Bereich der Stube ist ein Ofen für feste Brennstoffe vorhanden. Die Stube weist einen Holdielenbodenbelag, zum Teil holzverkleidete Wände, eine holzverkleidete Decke und ca. 18 Sitzplätze auf.

Vom **Eingangsbereich** aus besteht auf der linken Seite eine Öffnung zur **Rezeption**. Hier weicht die Raumaufteilung vom Planstand ab.

Die **Diele** ist mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet.

Ein **Windfangbereich** ist mit einer doppelflügeligen Holztüre mit Glaseinsatz ausgestattet.

Der **Rezeptionsbereich** ist mit einem Holzbodenbelag, teilweise holzverkleideten und teilweise geweißten Wänden, einer geweißten Decke sowie Blindträmen ausgeführt.

Wieder zurückgehend in den Flur besteht ein Zugang in die Küche. Die **Küche** ist mit einem keramischen Bodenbelag, einer Gastronomieküche mit entsprechender Abzugseinrichtung, einer Abwasch, deckenhoch gefliesten Wänden, einer geweißten Decke, einem Pizzabackofen und Holzfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet.

Der danebengelegene Raum ist ein **Lageraum**, der mit einem Kühlschrank, einem Tiefkühler, einem Holzfenster mit Isolierverglasung und deckenhoch verfliesen Wänden ausgestattet ist.

Von der Küche besteht eine Abgangsmöglichkeit in das **Untergeschoß**. Eine Halbstockebene hinunter gehend, gelangt man ganz rückwärtig zum **Skikeller**, der über einen Außeneingang verfügt. Der Skikeller ist mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet, ein Deckensprung ist hier sichtbar.

Vom **Hauszugangsbereich** führt eine Abgangstreppe hinter einem Metalltor mit Holzdecke herunter zu diesem Skikeller.

Vom **Halbstockbereich**, erreicht man weiters – über mehrere, keramisch belegte Treppen heruntergehend – links das Herren-WC.

Im **Herren-WC** sind ein keramischer Bodenbelag, eine deckenhohe Wandverfliesung, eine Holzdecke, eine elektrische Abluftanlage, ein Waschtisch mit Kaltwasserhahn, ein Händetrockner, zwei Pissoir-Stände mit Drücker und eine Holztüre in einer holzverkleideten Zarge vorhanden. Rückwärtig ist eine WC-Kabine mit elektrischer Abluftanlage, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, deckenhoher Wandverfliesung und einer Holzdecke vorhanden.

Vom Halbstockbereich besteht ein **Abgang** in die darunterliegende Geschoßebene (**Kellergeschoß**).

Hier ist ein **Flur** mit einem keramischen Bodenbelag vorhanden.

Von diesem Flur zurückgehend erreicht man einen Raum, der als **Schlupfkeller** bezeichnet wird. Hier ist die Brandmeldezentrale untergebracht, der Raum wird von Leitungen gequert, seitlich ist ein Serverschrank vorhanden.

Vom Flur gelangt man in den **Heizraum**, in dem ein Ölheizkessel aus den 70-er Jahren (mit einem Heizbösch C14-Brenner) und zwei Boiler aufgestellt sind.

Vom **Flur** gelangt man über eine Holztüre in ein Trockenlager.

Das **Trockenlager** ist mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet, der Raum wird von verschiedenen Leitungsführungen gequert.

Von hier führt die vorbeschriebene Aufgangstreppe in die **Küche**.

Visàvis ist ein **Getränkelerager** mit einem keramischen Bodenbelag situiert. Der Raum wird von Leitungsführungen gequert.

Im **Trockenlager** sind zwei hoch angesetzte Fenster vorhanden, hier sind die Zuleitungen für die Schank im Erdgeschoß untergebracht.

Den Flur über eine Rampe weitergehend gelangt man rechts zum **Tankraum**. Hier ist ein Stahltank (Baujahr 1971, Inhalt 14.000 Liter laut Typenschild) aufgestellt.

In einem anschließenden **Raum** wurde eine Tiefkühlzelle aufgestellt, ein keramischer Bodenbelag ist vorhanden, der Raum wird von Leitungsführungen gequert.

Ein Zugang führt in den **Mitarbeiterbereich**, hier ist ein einfacher PVC-Bodenbelag vorhanden.

Rückwärtig gelangt man – über eine Stufe abgesetzt – in ein **Bad** mit einer ebenerdig begehbaren Dusche, einem keramischen Bodenbelag, einer Mischbatterie, einer Handbrause, einem einfachen Duschvorhang, einem Stand-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten und einem Waschbecken mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn.

Ein Zugang führt in einen Schlafrum. Der **Schlafraum** ist mit einem PVC-Bodenbelag, tapezierten und überweißten Wänden, einer geweißten Decke, einfachen Holzfenstern mit einfacher Verglasung und einer kleinen Küche ausgestattet.

Daneben sind in der **Waschküche** Industriewaschmaschinen aufgestellt, links ist ein Waschlavoir in Stahl mit getrenntem Warm- und Kaltwasserhahn vorhanden.

Ein **Vorraum** ist mit einem Durchbruch ohne Türblatt, keramischem Bodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke ausgeführt.

Der **Balkon** ist mit einem Natursteinbodenbelag und einem Holzgeländer ausgestattet.

Hinter einer Metalltüre ist das ehemalige Flüssiggaslager, das mittlerweile als **Lagerraum** genutzt wird, situiert.

Rückwärtig ist ein mit Rasengittersteinen ausgestatteter weiterer **Parkplatz** mit einem Holzzaun eingefriedet.

Von hier aus geht man neben der Ausblasöffnung der Kühlzelle zu einem Lieferanteneingang.

Ein Teil der vorgelagerten **Terrasse** ist mit Naturstein belegt, hier befindet sich ein Zugang auf den vorbeschriebenen **Balkon**.

Sodann erfolgt wieder ein Aufgang in die Erdgeschoßebene und hier in den **Halbstockbereich**, wo sich der **Damen-WC-Bereich** befindet, der durch eine Holztüre mit Glaseinsatz begehbar ist. Man gelangt in einen **Vorraum**, der keramisch belegt, deckenhoch gefliest und mit einer Holzdecke ausgestattet ist. Es sind zwei **WC-Kabinen** mit deckenhoher Verfliesung, keramischem Bodenbelag, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und je einem Fenster vorhanden.

Sodann erfolgt der Aufgang in das **1. Obergeschoß**.

Als erstes Zimmer wird das **Zimmer 104** begangen. Das Zimmer ist ein Doppelzimmer mit Teppichbodenbelag, geweißten Wänden, einer geweißten Decke, einer Sitzecke und einer Ausgangsmöglichkeit auf einen Balkon in Holz mit einem Holzbalkongeländer Richtung Parkplatz. Ein Übergang führt in ein Bad. Das Bad ist keramisch belegt, deckenhoch gefliest und mit einer Holzdecke, einer einfachen in die Ecke eingebauten Dusche mit Duschwand, Mischbatterie, Handbrause, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Mischbatterie, Etagere mit Spiegel und einem Heizkörper ausgestattet.

Das anschließende **Zimmer 103** stellt eine größere Einheit dar. Es handelt sich auch hier um ein Doppelzimmer mit Teppichbelag, einem Doppelbett, teilweise holzverkleideten Wänden, einer Holzdecke, zwei Fenstern sowie einer Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon. Eine Übergangsmöglichkeit führt in einen Vorraum. Von hier gelangt man in ein weiteres Zimmer mit einem Einzelbett sowie einem Stockbett. Der Raum verfügt über einen Teppichbodenbelag, geweißte Wände, eine Holzdecke sowie eine Ausgangsmöglichkeit auf einen keramisch belegten Balkon. Im Bad sind eine deckenhohe Wandverfliesung, eine Holzdecke, ein Waschtisch mit Mischbatterie, eine Etagere mit Spiegel, eine in die Ecke eingebaute Dusche mit Duschwand, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie eine elektrische Abluftanlage vorhanden.

Visàvis besteht ein Zugang in das Doppelzimmer **Zimmer 102**, welches vergleichbar ausgeführt und ausgestattet ist. Eine Holzdecke, ein Teppichbodenbelag sowie geweißte Wände sind vorhanden. Rückwärtig ist eine Dusche situiert. Das Bad ist hier größer, ein Stand-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten, eine Mischbatterie, ein Holzfenster, eine Holzdecke sowie eine deckenhohe Wandverfliesung sind vorhanden.

Das **Zimmer 101** ist ein Doppeltzimmer mit einem Stockbett, einem Teppichbodenbelag, einer Ausgangsmöglichkeit auf eine Balkonnische mit einer Fensteröffnung. Das Bad ist mit in die Ecke eingebauter Dusche, Duschwand, deckenhoher Wandverfliesung, elektrischer Abluftanlage, Hänge-WC mit aufgesetztem an der Wand montiertem Spülkasten, Waschtisch mit Mischbatterie sowie einem einfachen, älteren Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet. Im Zimmer selbst sind ein Teppichbodenbelag und eine Holzdecke vorhanden.

Neben dem Treppenaufgang befindet sich das **Zimmer 106**, ein Doppelzimmer mit Orientierung Richtung Zugangsbereich bzw. Gastgarten, das mit einem Teppichbodenbelag, einer Holzdecke und einer Holzverkleidung hinter dem Bett ausgestattet ist. Das Bad ist mit einer in die Ecke montierten Dusche, einem

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, einer deckenhohen Wandverfließung, einem keramischen Bodenbelag, einer Holzdecke sowie einem Waschbecken ausgestattet.

Das **Zimmer 105** ist ebenfalls mit einem Doppelbett, einem Teppichbodenbelag, geweißten Wänden, einer Holzdecke, einer rückwärtigen Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause, einer deckenhohen Wandverfließung, einer Holzdecke, einem Hänge-WC, einem Waschbecken mit Mischbatterie und einer Etagere mit Spiegel ausgestattet.

Der **Flur** ist mit einem Holzbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke ausgeführt.

Der **Speisesaal** im **Erdgeschoß** ist belüftet, die Lüftungsanlage selbst ist außen montiert, über eine keramisch belegte Treppe mit einem Holzgeländer mit Metallhandlauf gelangt man zu einem Halbstockbereich.

Im **Halbstock** ist über den WC´s ein **Wäscheraum** mit keramischem Bodenbelag, einer Holzdecke, verfliesten Wänden sowie zwei hoch angesetzten Fenstern situiert.

Im **2. Obergeschoß** sind die Zimmer 201-206 untergebracht.

Das **Zimmer 201**, neben dem Treppenaufgang, ist mit einem Doppelbett, einem Stockbett und rückwärtig einem Badebereich ausgeführt.

Daneben situiert ist das **Zimmer 202**, das mit einem Teppichbodenbelag, geweißten Wänden, einer Holzdecke, rückwärtig einem Stockbett, auf der linken Seite einem Zugang in das Bad mit Dusche und einem Hänge-WC ausgeführt ist.

Visàvis ist das Doppelzimmer **Zimmer 203** gelegen, das mit einem Vinylbodenbelag, einem Stockbett – wieder wie in der darunter liegenden Geschoßebene – einem rückwärtigen Raum mit einem Einzelbett, einem Stockbett, einer Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon und wiederum einer Dusche sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet ist.

Das Doppelzimmer **Zimmer 204** weist eine Ausgangsmöglichkeit auf einen Balkon, rückwärtig einer Dusche, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken mit Mischbatterie auf. Beim Eintritt zum **Zimmer 204** sind Fliesen defekt.

Das **Zimmer 205** ist mit einem Vinylbodenbelag, einer Holzdecke, geweißten Wänden, einem Doppelbett, einem daneben situierten Stockbett und einer Ausgangsmöglichkeit auf einen Holzbalkon (Richtung Kapelle) ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne, ein Hänge-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten, eine deckenhohe Wandverfließung, ein Waschbecken mit Mischbatterie, ein Holzfenster sowie eine Holzdecke.

Ein Übergang führt visàvis in das **Zimmer 206**, das mit einem Vinylbodenbelag, einem Doppelbett mit daneben situiertem Stockbett, rückwärtig einem Bad mit einem Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sowie einem Waschbecken mit getrenntem Warm- und Kaltwasserhahn ausgestattet ist.

Am Ende des Flurs befindet sich ein im Plan nicht eingetragener Ausgang auf einen **Außenbalkon**.

Sodann erfolgt über die keramisch belegte Treppe der Aufgang in den **nächsten Halbstockbereich**.

In diesem Halbstockbereich ist ein **Lagerbereich** untergebracht sowie rückwärtig ein Zugang in den bereits sichtbaren **Dachbodenbereich**, wo ein Dachflächenfenster und ein **Putzmittelraum** vorhanden sind.

Sodann erfolgt der Aufgang in das **Dachgeschoß**.

Im **Flur** ist über eine Einschubtreppe vor dem Zimmer 305 ein Zugang in den **Spitzboden** gegeben.

Das **Zimmer 305** ist mit einem Vinylbodenbelag, einer Ausgangsmöglichkeit auf einen Holzbalkon, einem Doppelbett und einer Holzdecke ausgestattet. Die Dachschräge reicht grob auf Schulterhöhe herunter. Vom Zimmer aus ist ein Bad mit in die Ecke eingebauter Duschtasse mit Duschwand, einer Holzdecke,

einem Hänge-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten, einem Waschbecken mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn, einem Etagere mit Spiegel sowie einem Fenster begehbar.

Daneben befindet sich das **Zimmer 304** mit zwei Dachflächenfenstern, einem Doppelbett (wie in Plan eingetragen), einem Zugang in ein Bad mit in die Ecke eingebauter Duschtasse, einem Handtuchheizkörper, einem Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, einem Waschbecken mit Mischbatterie sowie einer Etagere mit Spiegel.

Das **Zimmer 301** ist ein Doppelzimmer mit einem Stockbett, einem Vinylbodenbelag, einem Dachflächenfenster, abgeteilt einer Dusche, einer Duschkabine, einem Waschbecken, einer Holzdecke sowie einem Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.

Das **Zimmer 302** wurde als Doppelzimmer mit einer Dachschräge (wie auch im Zimmer 301), einem Stockbett, einem Badezimmer (wie zuvor beschrieben) mit Waschtisch mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn, einem Hänge-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten, einer Dusche mit Mischbatterie und Handbrause sowie einem Fenster ausgeführt.

Das **Zimmer 303** ist ebenfalls mit einem Stockbett, einem Vinylbodenbelag, einer Dachschräge, einem Bad mit Duschtasse, einem Hänge-WC mit aufgesetztem Spülkasten, einem Waschbecken mit Mischbatterie sowie einer Holzdecke ausgeführt.

Das **Zimmer 306** bildet ein Doppelzimmer mit Dachschräge und dahinterliegendem, holzverkleidetem Wandbereich. Es besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf einen Balkon. Im Zimmer befindet sich kein Stockbett. Das Badezimmer umfaßt ein Waschbecken mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn, ein Hänge-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten sowie eine Duschtasse. Das Bad ist deckenhoch verflies, besitzt eine Holzdecke und ist mit einem Fenster ausgestattet. Eine Ausgangsmöglichkeit auf einen Balkon besteht.

In **Zimmer 304** sind ein Doppelbett sowie ein Stockbett aufgestellt. Das Bad weist ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, eine deckenhohe Verfliesung sowie eine Holzdecke auf.

Ein Flur, über den man zum **Lager** gelangt, führt zu einem rückwärtigen Bereich der Bar (Beisraum).

Dem Haus vorgelagert ist ein **Gastgarten** mit zwei montierten Markisen, Holzdielenbodenbelag und etwa 45 bis 50 Sitzplätzen.

Der Übergang führt in den asphaltierten **Vorplatzbereich**, wo mehrere Parkplätze situiert sind. Über eine Zugangsbrücke gelangt man auf die andere Seite, wo sich ebenfalls Parkplätze befinden; dort stehen etwa 30 **PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

Im **Nebengebäude** - auf der **Zugangsebene** - befindet sich rechts ein im Plan eingetragener Abstellraum, der zur Garage hin geöffnet wurde.

Die südwestliche **Garage** selbst ist mit drei elektrisch betriebenen Sektionaltoren ausgestattet. Der Boden besteht aus einem rohen Betonestrich, die Decke aus Sichtbeton mit sichtbaren Leitungsführungen. Im Bereich der äußerst linken Garage ist die Decke etwas abgesetzt, hier befand sich früher augenscheinlich eine Hebebühne. Laut Plan sind rückwärtig vier Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden, ein Kabelkanal wurde montiert. Die im Plan eingezeichnete Trennwand im Bereich des **Lagerraums** wurde in der Natur nicht errichtet.






Über einen seitlich mit Naturstein belegten Abgang gelangt man in die **darunterliegende Geschoßebene**.

Hier besteht ein Verbindungsgang vom Haus aus, beginnend beim bereits beschriebenen **Skiraum**. Weiterführend folgt ein Zugang in den im Plan als „**Tischtennisraum**“ bezeichneten Raum. Rückwärtig wurden zusätzlich zwei Fenster eingebaut. Die Wände und die Decke sind geweißt, auf der Decke sind Leuchten aufgesetzt, Holzfenster mit einfacher Isolierverglasung wurden montiert.

Außen führt eine Metalltreppe in die **darunterliegende Geschoßebene**. Über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor besteht dort der Zugang zum **Gerätebereich**. Dieser verfügt über grob montierte Kabelkanäle, aufgesetzte Deckenleuchten und einen rohen Betonestrich. Zum Vorplatz hin sind hoch angesetzte Fenster vorhanden. Der **Raum** dient Werkstattzwecken. Seitlich am Haus befindet sich eine einfach ausgeführte Eindeckung, hier befindet sich ein **Holzlagerebereich** sowie ein überdachter Abschnitt, da sich das Objekt direkt am Berg befindet.

2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile (am Tag der Befundaufnahme)					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen					
Dachdeckung		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Spenglerarbeiten					
Kaminköpfe		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Fenster					
Stiegenhaus					
Keller					

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt Abbruchreife vor.

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Planunterlagen entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzungen und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen	
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen des Bau- und Gewerbeaktes; ohne Stiegen, Balkone und Terrassen Naturmaß wurde nicht genommen!
Gasthof	gerundet
Erdgeschoß	190,00 m ²
1. Obergeschoß	169,00 m ²
2. Obergeschoß	169,00 m ²
Dachgeschoß	132,00 m ²
Kellergeschoß	149,00 m ²
Nebengebäude	
Erdgeschoß	86,10 m ²
1. Untergeschoß	88,50 m ²
2. Untergeschoß	90,66 m ²

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Flächen aus den im Bau- und Gewerbeakt vorhandenen Plänen ermittelt wurden. Da die Pläne nur zum Teil bemaßt waren – und insbesondere für den ursprünglichen Gasthofbereich gar keine Bemaßungen aufweisen – ist bei den Flächenangaben mit Unschärfen zu rechnen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass die im Bauakt vorgefundenen, bewilligten Pläne vom Bestand in der Natur abweichen. In der Bewertung wird jedoch von der Annahme ausgegangen, dass der Bestand bewilligbar ist.

4. Nutzung

Das Hauptgebäude wird als Gewerbeliegenschaft („Gasthof Hochsteg“) genutzt.

Gemäß der Änderungsanzeige vom 06.04.2011 wurden insgesamt **18 Zimmer** genehmigt. Laut BH Schwaz entspricht das **48 Betten**.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt nach den erteilten Auskünften **kein Bestandvertrag** vor.

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt sowie Gewerbeakt konnte die nachstehende Bauhistorie festgestellt werden. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

Hochsteg 550, 6292 Finkenberg

Baubewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Neubau des Heimstalles	Bescheid vom 17.04.1953 Zl. VI-329/1953
Wasserrechtliche Bewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 13.11.1972 Zl. -
Bewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Errichtung Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 19.07.1973 Zl. 153-84/1973
Befristete Benützung <i>Gemeinde Finkenberg / BH Schwaz:</i> Benützung der bestehenden Räume im Anbau	Bescheid vom 20.12.1974 Zl. 153-84/1973 H/k
Baubewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> An-/Umbau am bestehenden Gast- und Wohnhaus	Bescheid vom 07.04.1976 Zl. 153-84/1976 H/k
Baubewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Anbau einer Sanitäreanlage im Gasthaus Bp 806 und 491	Bescheid vom 26.04.1979 Zl. 153-550/1979 H/k
Gewerbepolizeiliche Genehmigung <i>BH Schwaz:</i> Propangananlage	Bescheid vom 07.10.1980 Zl. I-1589/4-80
Benützungsbewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> An- /Umbau Gast- und Wohnhaus	Bescheid vom 10.10.1985 Zl. 153-550/1985 H/k
Baubewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Zubau	Bescheid vom 20.10.1986 Zl. 153-550/1986 H/k
Gewerbepolizeiliche Genehmigung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Dieselöllagerung und -aggregat	Bescheid vom 23.10.1986 Zl. 7558/1d-86
Baubewilligung <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Anbau eines Nebengebäudes mit Garage, Bastel-, Abstell- und Tischtennisräumen an das bestehende Haus „Pension Hochsteg“	Bescheid vom 28.05.1988 Zl. 153-550/1988
Baubewilligung (Abänderung) <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Nebengebäude – Abstand zur Verkehrsfläche	Bescheid vom 15.06.1988 Zl. 153-550/1988 E/k
Feststellung nach § 359b Abs 1 GewO <i>Gemeinde Finkenberg / BH Schwaz:</i> Anlage entspricht den Bestimmungen	Bescheid vom 09.07.1997 Zl. 14584/1k-97
Feststellung nach § 359b Abs 1 GewO <i>BH Schwaz:</i> Flüssiggasanlage entspricht den Bestimmungen	Bescheid vom 19.05.2001 Zl. 14584/1t-11
Bauanzeige <i>BH Schwaz:</i> Umbau der Küche und Gästezimmer	Bescheid vom 30.06.2011 Zl. 14584/1u-11
Zurkenntnisnahme <i>BH Schwaz:</i> Umbau Küche und Gästezimmer, Auffassung Flüssiggasanlage	Bescheid vom 26.07.2012 Zl. 2.1-2659/12-6
Gewerbebehördliches Feststellungsverfahren <i>BH Schwaz:</i> Gewerbliche Nutzung Nebengebäude (.807) – Fitness- und Spielraum entspricht Bestimmungen	Bescheid vom 17.05.2016 Zl. 2.1-2659/12-11
Hauptüberprüfung und Feuerbeschau <i>Gemeinde Finkenberg:</i> Mängelfeststellung	Bescheid vom 20.11.2023 Zl. 153-550/2023 E/k

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ursprüngliche Baubescheid nicht erhoben werden konnte. Laut dem Bescheid der BH Schwaz vom 09.07.1997 wurde das **Objekt ca. 1900 errichtet**. Dies deckt sich mit dem bei der Befundaufnahme gewonnenen Eindruck. **Festgehalten wird weiters, dass die Bewertung daher unter der Prämisse erfolgt, dass die Liegenschaft konsensgemäß errichtet wurde.**

7. Gebäudepläne, Bau- und Betriebsbeschreibung

Baubeschreibung - Bescheid v. 7.4.1976 (An-/Umbau) bzw. 26.4.1979 (Anbau Sanitäranlage)

Baubeschreibung

Es ist geplant, auf der Grundparzelle 491 und auf der Bauparzelle 806 An- und Umbauten vorzunehmen. Nordostseitig soll ein Kellergeschoß mit diversen Nebenräumen und ein Tankraum und darüber erdgeschoßig ein Speisesaal für ca. 50 Personen errichtet werden. Im II. Obergeschoß werden zwei Bäder angebaut sowie diverse grundrißliche Veränderungen vorgenommen. Das bestehende viergiebelige Dach wird durch ein Satteldach ersetzt und dementsprechend das neue Dachgeschoß ausgebaut. Es sollen 6 Doppelbettzimmer mit jeweils WC und Dusche eingerichtet werden. Die Fassaden des gesamten Baukörpers werden durch Balkone sowie Brettverschalungen neu gestaltet. Zufahrt, Zu- und Abwasser sind durch den Baubestand sichergestellt. Bauweise, bzw. Baumaterial der tragenden Mauern: Ziegel und zementgebundene Bausteine; Kellerdecke: Massivplatte; Fertigteildecke über dem II. Obergeschoß; Dacheindeckung: Falzplatten, Pappdach; Dachgeschoß teilweise ausgebaut. Stromanschluß an das TIWAG-Ortsnetz, Zentralheizung mit Ölfeuerung sind vorhanden.

Baubeschreibung

Es ist geplant, an das bestehende Gasthaus "Hochsteg" Bauparzelle 806 an der Südostseite einen Anbau zu errichten. Dieser Anbau soll bis unter das bestehende Dach geführt werden. Im Erdgeschoß besteht der Anbau lediglich aus einem Traggerüst aus Beton, im 1. und 2. Obergeschoß werden in diesem Anbau jeweils 2 Duschen untergebracht. Diese Duschen sind von den dazugehörigen bestehenden Zimmern aus zugänglich. Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasseranlage sind vorhanden.

Technische Beschreibung: Aufgehendes Mauerwerk: Ziegel gebrannt 25 cm; Geschoßdecken: Massivplatten; Zwischenwände: Ziegel gebrannt; Dachkonstruktion samt Dachhaut vorhanden; Fassade Feinputz weiß; Zentralheizung vorhanden; Wärmedämmung: Heraklith 3,5 cm stark; Wärmebedarfsberechnung: 0,72 Kal/m² h C; Brandschutzeinrichtungen: Feuerlöscher.

Statistische Angaben: Neu überbaute Fläche 10,92 m²; neu umbauter Raum 70,98 m³; Gesamtbaukosten 127.800 S; 14,56 m² Betriebsfläche. Das Bauvorhaben ist nach der TBO zulässig.

Baubeschreibung - Bescheid vom 20.10.1986 (Zubau) und 28.05.1988 (Nebengebäude)

Baubeschreibung

Es ist angesucht, an das bestehende Gasthaus auf Bauparzelle 806 K.G. Finkenberg einen Anbau zu errichten. Dieser Anbau soll an der Nordwestseite in eine rückspringende Gebäudeecke gebaut werden, sodaß eine gerade Mauerflucht an der Nordwestseite entsteht. Der Anbau springt im Erdgeschoß an der Südwestseite um 1,45 m über die Gebäudefront vor. An der Nordwestseite ist der Anbau ab 1. Obergeschoß zurückspringend geplant. Der Anbau ist nicht unterkellert. Die Räume des Anbaues sind teilweise vom bestehenden Stiegenhauspodest aus zugänglich. Im Anbau sollen im Erdgeschoß ein Schraum mit Verbindungstreppe zum Gebäude, im 1. und 2. Obergeschoß jeweils 2 WC, 1 Dusche mit WC zu einem vorhandenen Gästezimmer und eine geringfügige Erweiterung eines Gästezimmers untergebracht werden. Das Dach ist über dem Anbau bereits als Vordach vorhanden. Im Inneren des bestehenden Gebäudes werden geringfügige Umbaumaßnahmen vorgenommen. Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasseranlage sind vorhanden.

Technische Beschreibung: Aufgehendes Mauerwerk: Ziegel gebrannt; Geschoßdecken: Massivplatten; Zwischenwände: Zwischenwandziegel gebrannt; Dachkonstruktion = Bestand, ebenso Dachhaut; Fassade: Feinputz weiß, Schalung braun; Zentralheizung vorhanden; Wärmedämmung: Thermoputz 6 cm außen, 2 cm innen; Wärmebedarfsberechnung: $K = 0,49 / \text{W/m}^2 \text{ K}$; Brandschutzeinrichtungen: Feuerlöscher.

Statistische Angaben: Neu überbaute Fläche 23 m², neu umbauter Raum 163,91 m³, Gesamtnutzfläche der Betriebsräume 39,59 m², Gesamtbaukosten 310.000 S.

Feststellung des hochbautechnischen Sachverständigen bei der örtlichen Bauverhandlung: Das Bauvorhaben ist nach dem Flächenwidmungsplan und der Tiroler Bauordnung zulässig.


Baubeschreibung :

Der Bauwerber beabsichtigt, das bestehende Wirtschaftsgebäude Bauparzelle 807 abzutragen und an dessen Stelle ein Nebengebäude zum bestehenden Gasthof zu errichten. Das Gebäude hat im obersten Geschoß mit direkter Zufahrt von Osten her 3 Garagen sowie 1 Abstellraum. Im darunterliegenden mittleren Geschoß entsteht 1 Tischtennisraum mit einem überdachten Verbindungsgang zum Haupthaus. Im untersten Geschoß entsteht ein Bastelraum und ein Geräteraum mit geländebündiger Erschließung vom Westen her und einer einläufigen Treppenverbindung zum darüberliegenden Geschoß. Das Gebäude wird mit einem Satteldach abgedeckt. Die Zufahrt erfolgt vom Straßenkörper 1817/1, wobei an der Südwestseite ein Servitutsweg vorbeiführt, der durch den Neubau nicht eingeschränkt werden darf. Eine Wasserversorgung sowie eine Entsorgung sind nicht vorgesehen. Das Bauvorhaben befindet sich laut Flächenwidmungsplan im Wohngebiet. Die Bauführung ist nach der Tiroler Bauordnung und dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 zulässig.

Technische Beschreibung: Fundamente Beton B 160; Kellermauerwerk Beton B 300 WU, Kellerfußboden Pflaster, Klinker; Keller- und Geschoßdecken Massivplatten; aufgehendes Mauerwerk Ziegel gebrannt, Betonhohlblock; Trittschallisolierung Telwolle TDP 40/35; Stiegen Klinker; Zwischenwände Betonhohlsteine; Satteldach, Pfettendachstuhl 15 Grad; Dachhaut Betondachstein dunkelbraun; Fassade Feinputz weiß, Schalung braun; Elektroheizung; Wärmedämmung Thermoputz 6 cm; Wärmebedarfsberechnung: $0,49 \text{ W/m}^2 \text{ K}$; Brandschutzeinrichtungen Feuerlöscher.

Statistische Angaben: Überbaute Fläche 106,23 m², umbauter Raum 1.031,28 m³, Baukosten ca. 1,700.000 S

Änderungsanzeige der Betriebsanlage Gasthof Hochsteg vom 06.04.2011

	Ziviltechnikerbüro Dipl.-Ing. Tobias Fankhauser Staatlich befugter und beideter Ingenieurkonsulent für Maschinenbau – Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger A - 6290 Mayrhofen , Hochsteg 590	Mitglied im Experten - und Beraterpool der Wirtschaftskammer Tirol WIKO T 0664 / 20 18 427 F 05285 / 64 57 64 M office.fankhauser@aon.at
---	--	---

Betriebsanlagenberatung - Brandschutzplanung - Arbeitsmittelprüfung

Mayrhofen, den 06.04.2011

An die
Bezirkshauptmannschaft Schwaz
Anlagenreferat
zH. Hr. Mag. R. Winkler
 Franz-Josef-Strasse 25
 A 6130 Schwaz

Der Verhandlung vom vorgelegen,
 Dem Bescheid Zl. 1408/11 vom 06.04.11
 zugrundegelegt.
 Für den Bezirkshauptmann
Steinlechner

Änderungsanzeige gemäß GewO der Betriebsanlage Gasthof Hochsteg, Gerhard Hotter Finkenbergr, Hochsteg 550 – Umbau der Gästezimmer im 1.OG, 2.OG und DG

Der Verhandlung vom vorgelegen,
 Dem Bescheid Zl. 21.2059/11.5
 vom 26.1.12 zugrundegelegt.
 Für den Bezirkshauptmann
Reuber

Sehr geehrter Hr. Mag. Winkler, Hallo Rene !

Wir erlauben uns für die o.g. Betriebsanlage eine Änderungsanzeige für den Umbau der Gästezimmer vorzulegen.

Der Umbau der Gästezimmer wurde von der Fa. Steiner, Schwendau geplant und beinhaltet :

1. Obergeschoss :
 anstatt der bisher in Verwendung stehenden 3 Zimmer mit Dusche/WC, werden nun 6 Zimmer mit Dusche/WC genutzt. Die 3 neuen Zimmer wurden bisher als private Wohnung genutzt.
 1 Damen- u. 1 Herren-WC befinden sich nicht im 1. OG, sondern im Halbstock zwischen 1. und 2. OG.

Halbstock zwischen 1. und 2. OG :
 Das Damen- u. Herren-WC wird nunmehr als Abstellraum für Putzmittel und zur Wäschelagerung verwendet.

2. Obergeschoss :
 anstatt der 5 Zimmer mit Dusche/WC und 2 Zimmer mit Fließwasser, werden nunmehr 6 Zimmer mit Dusche/WC verwendet. Die Reduzierung wurde durch Zusammenlegung möglich.

Bankverbindung :	BTV Mayrhofen, BLZ 16390	Kto-Nr. 139-123182
UID Nr. ATU 61520928	IBAN: AT911639000139123182	BIC : BTVAAT22

Schätzung der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenbergr
 „Gasthof Hochsteg“ in 6290 Finkenbergr, Hochsteg 550

Halbstock zwischen 2. und 3. OG :

Das Damen- u. Herren-WC wird auch hier nunmehr als Abstellraum für Putzmittel und Wäschelagerung verwendet.

Dachgeschoss :

anstatt der 4 Zimmer mit Dusche/WC und 3 Zimmer mit Fließwasser, werden nunmehr 6 Zimmer mit Dusche und WC genutzt. Die Reduzierung wurde durch Zusammenlegung möglich.

Der Umbau wurde bereits ausgeführt.

Im Detail dazu wird der Bestandsplan der Fa. Steiner, Schwendau für alle 3 Geschosse in einfacher Ausfertigung vorgelegt. Zudem ergehen die Pläne im PDF-Format per Mail an die BH Schwaz.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ziviltechnikerbüro
Dipl.-Ing. Tobias Fankhauser

Beilage : 1-fach Bestandsplan 1.OG, 2.OG und DG (Fa. Steiner)

Bankverbindung :
UID Nr. ATU 61520928

BTV Mayrhofen, BLZ 16390
IBAN: AT911639000139123182

Kto-Nr. 139-123182
BIC : BTVAAT22

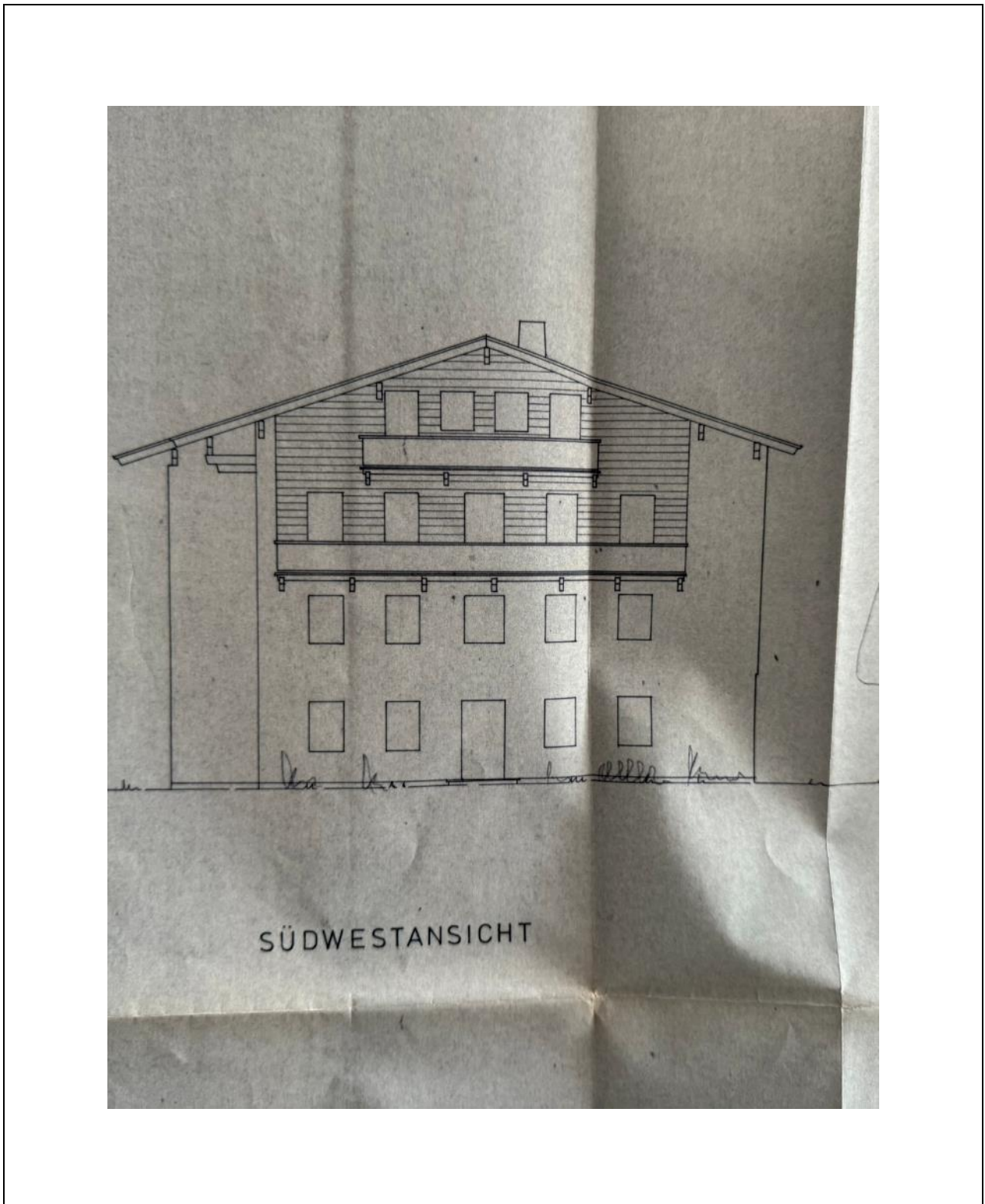
Gasthof – Lageplan gem. Einreichplan der Verhandlung vom 25.03.1976/18.04.1979



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg
„Gasthof Hochsteg“ in 6290 Finkenberg, Hochsteg 550

Gasthof – Ansicht (Südwesten)



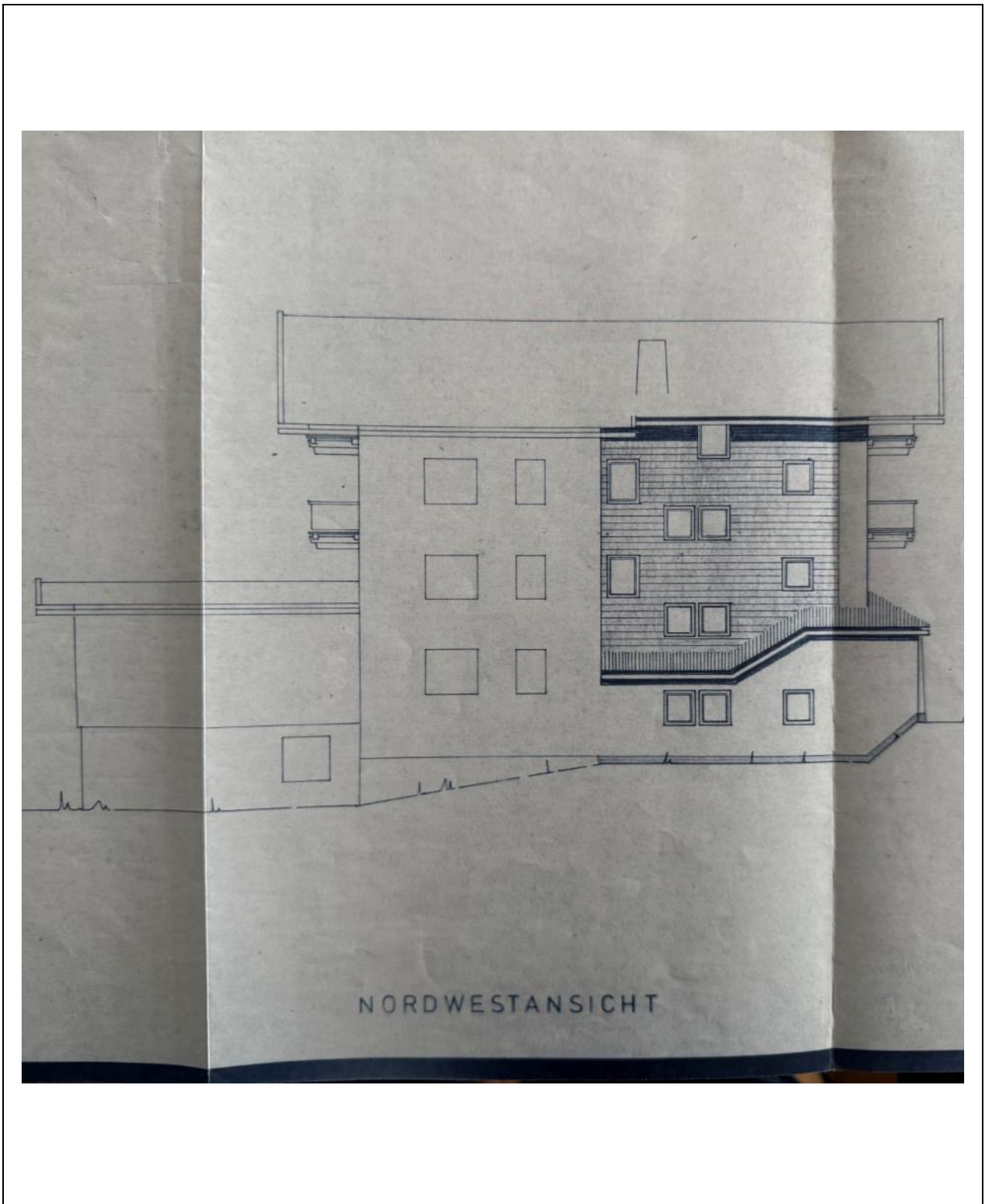
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Ansicht (Südosten)



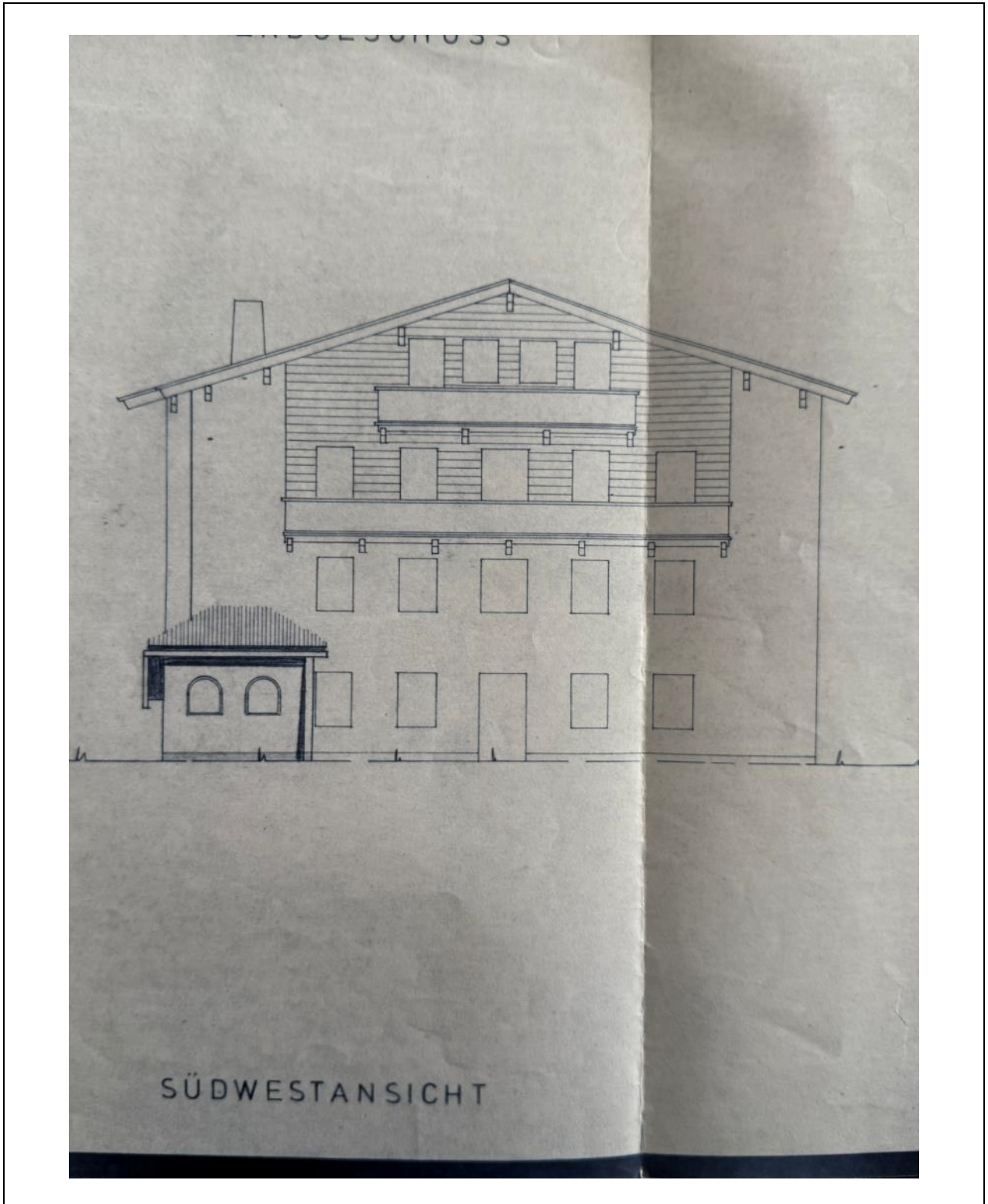
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Ansicht (Nordwesten)



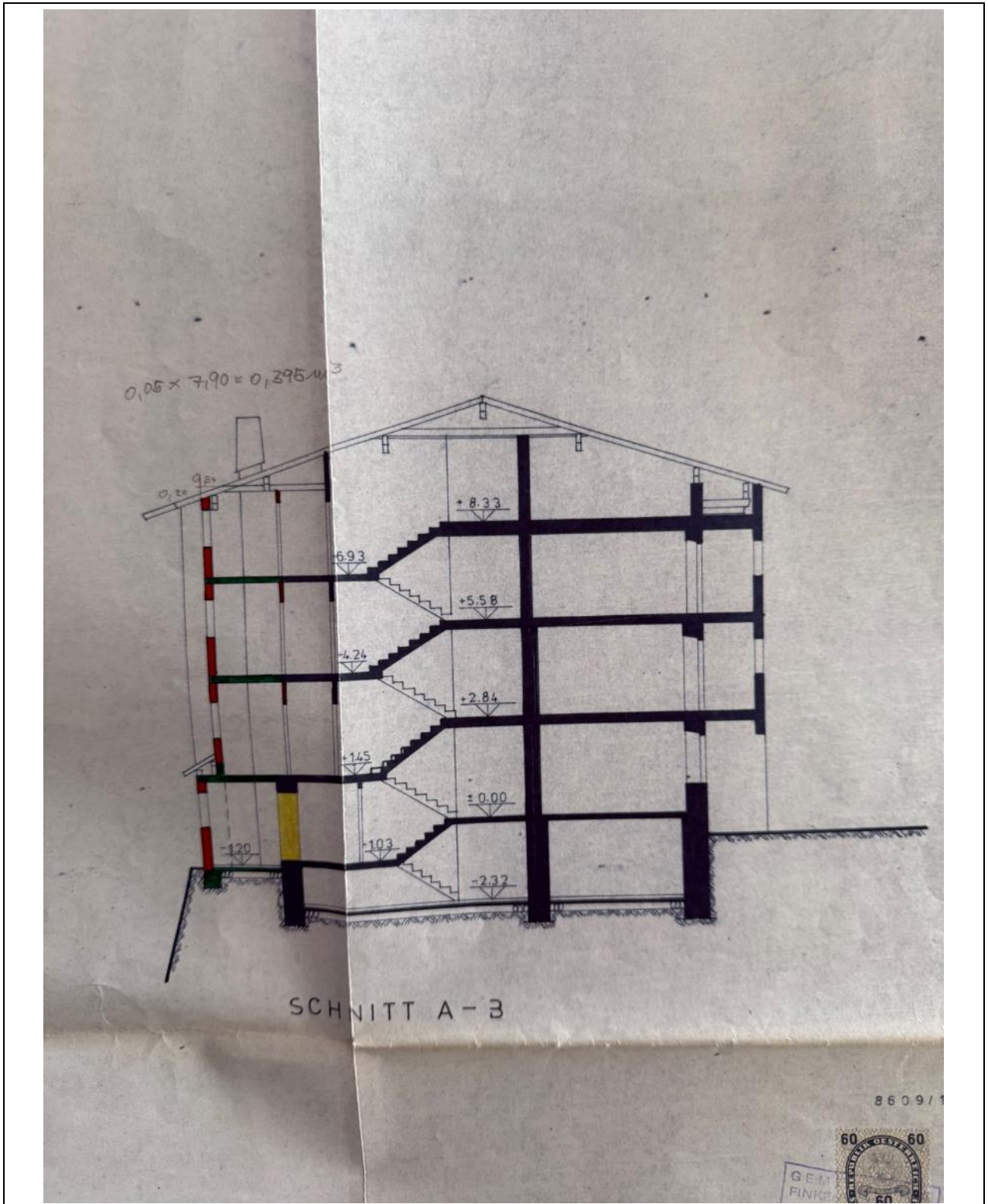
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Ansicht (Südwesten)



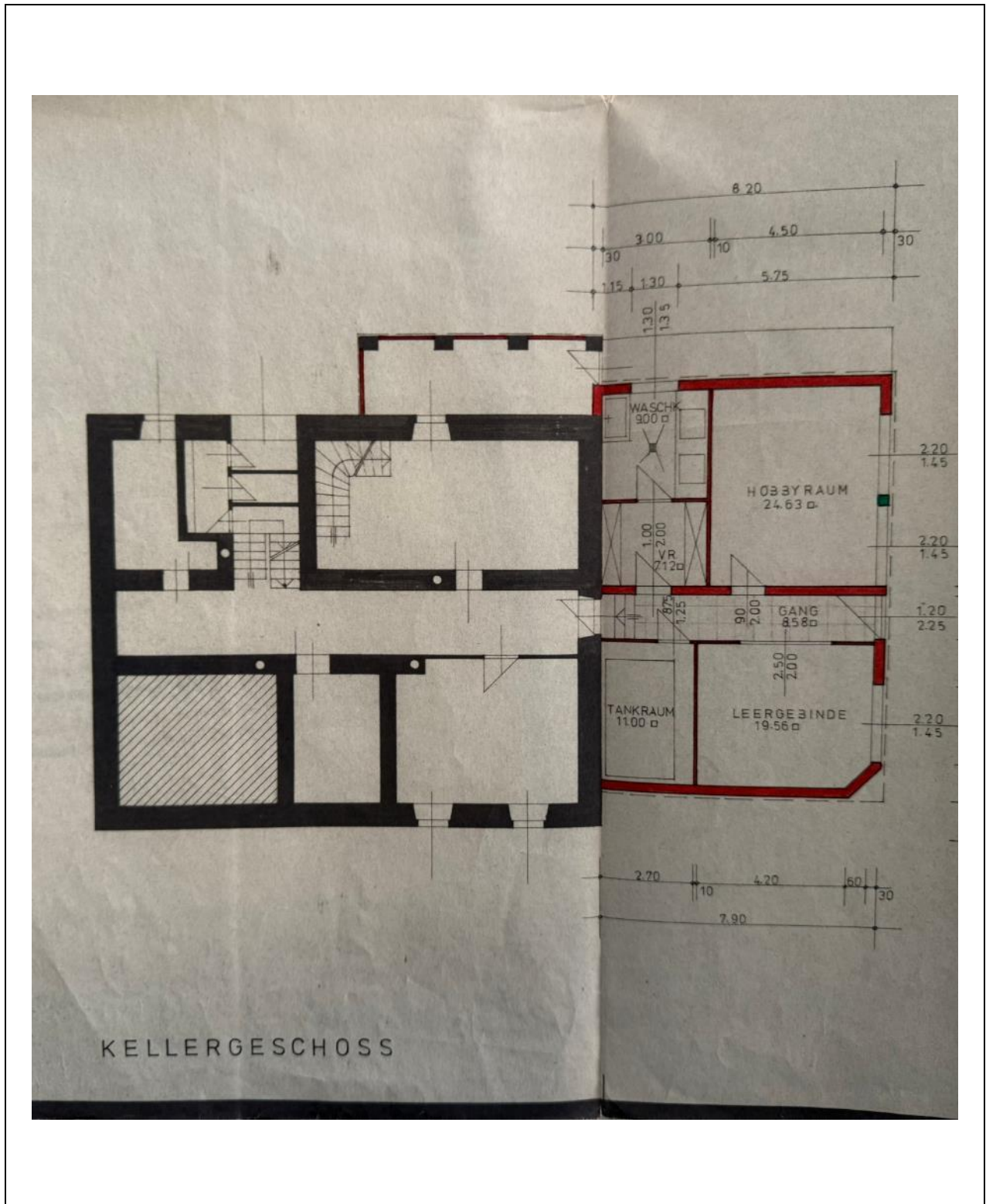
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Schnitt



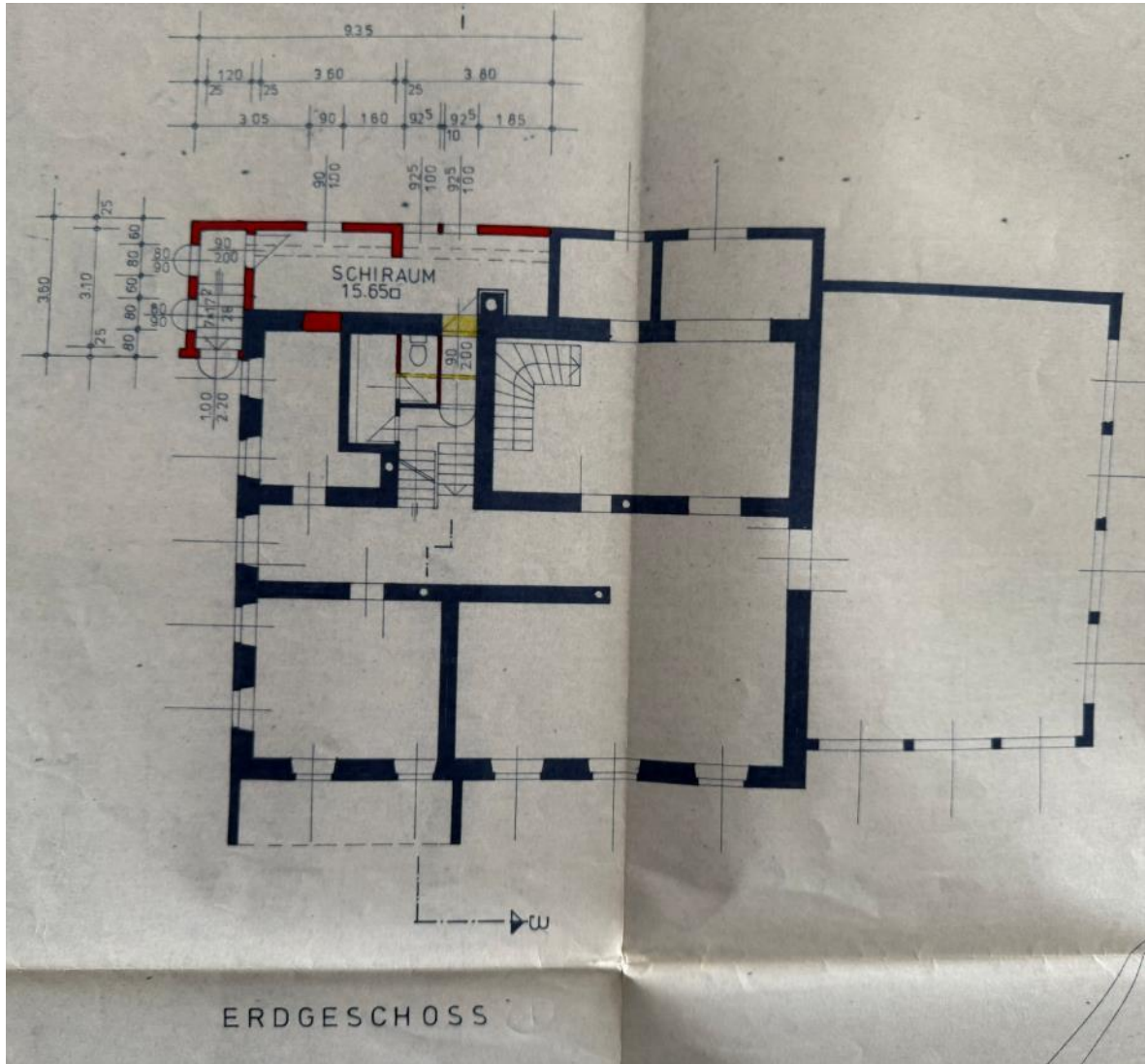
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Grundriss (Kellergeschoß)



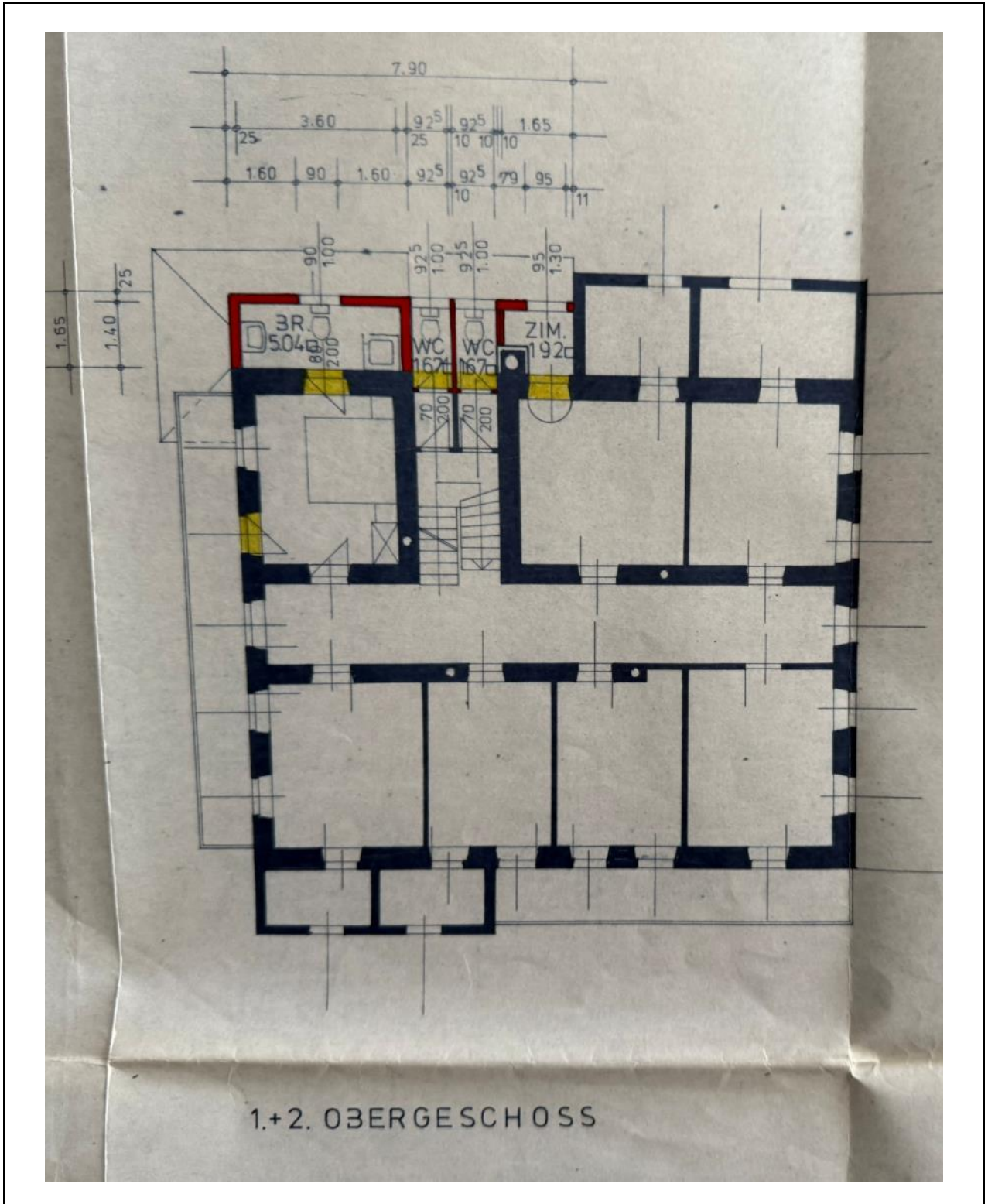
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Grundriss (Erdgeschoß)



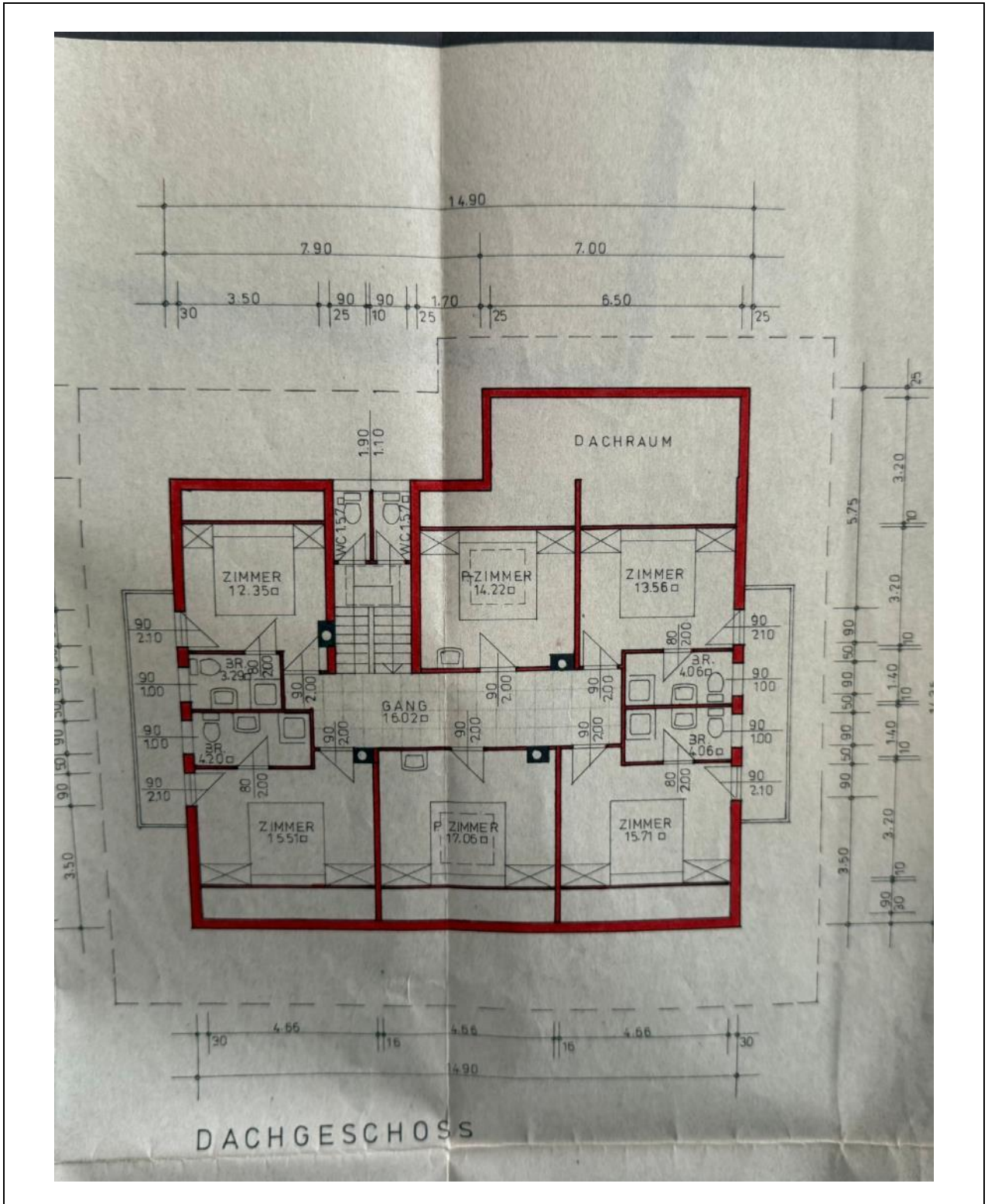
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Grundriss (1. und 2. Obergeschoß)



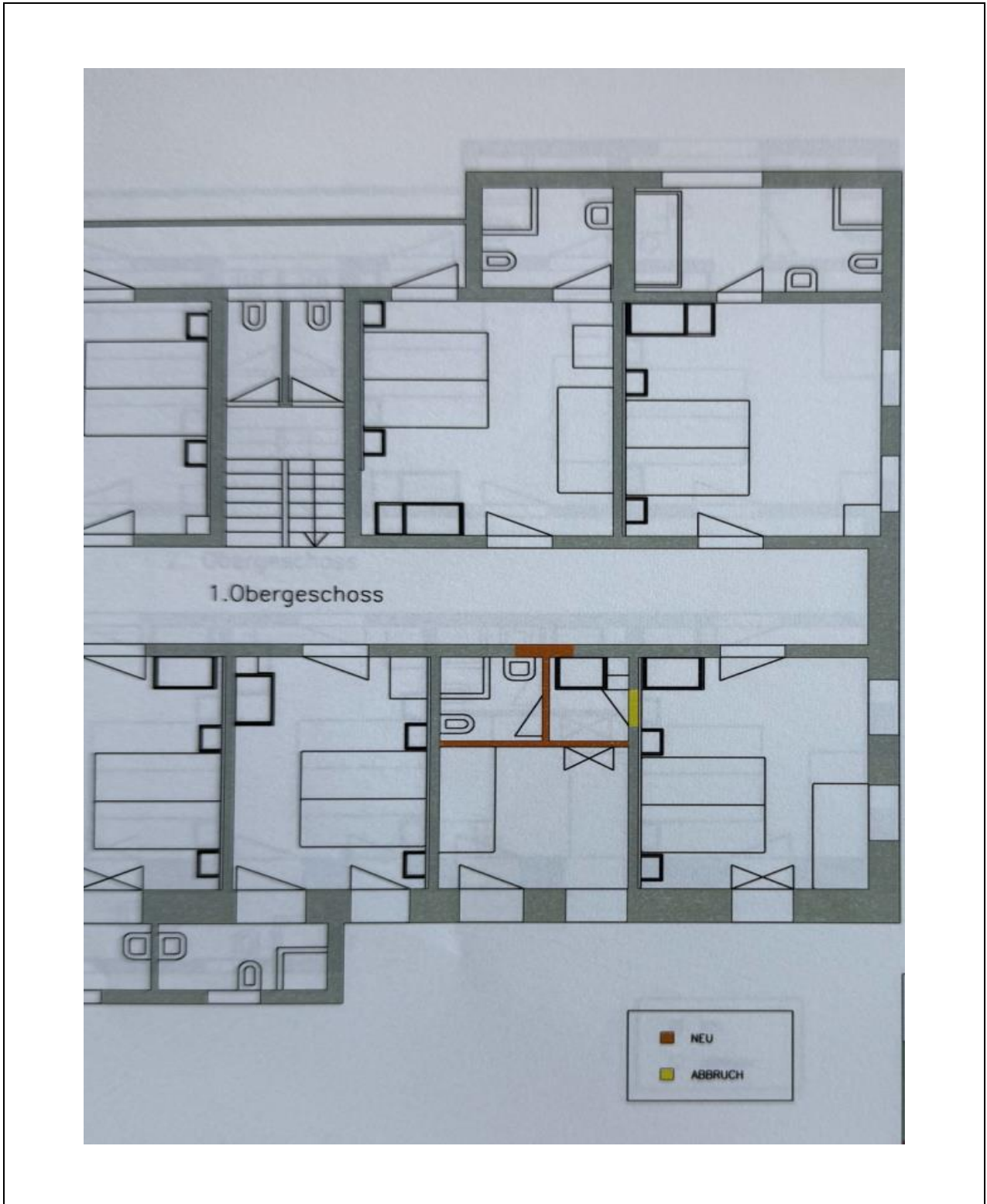
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Gasthof – Grundriss (Dachgeschoß)

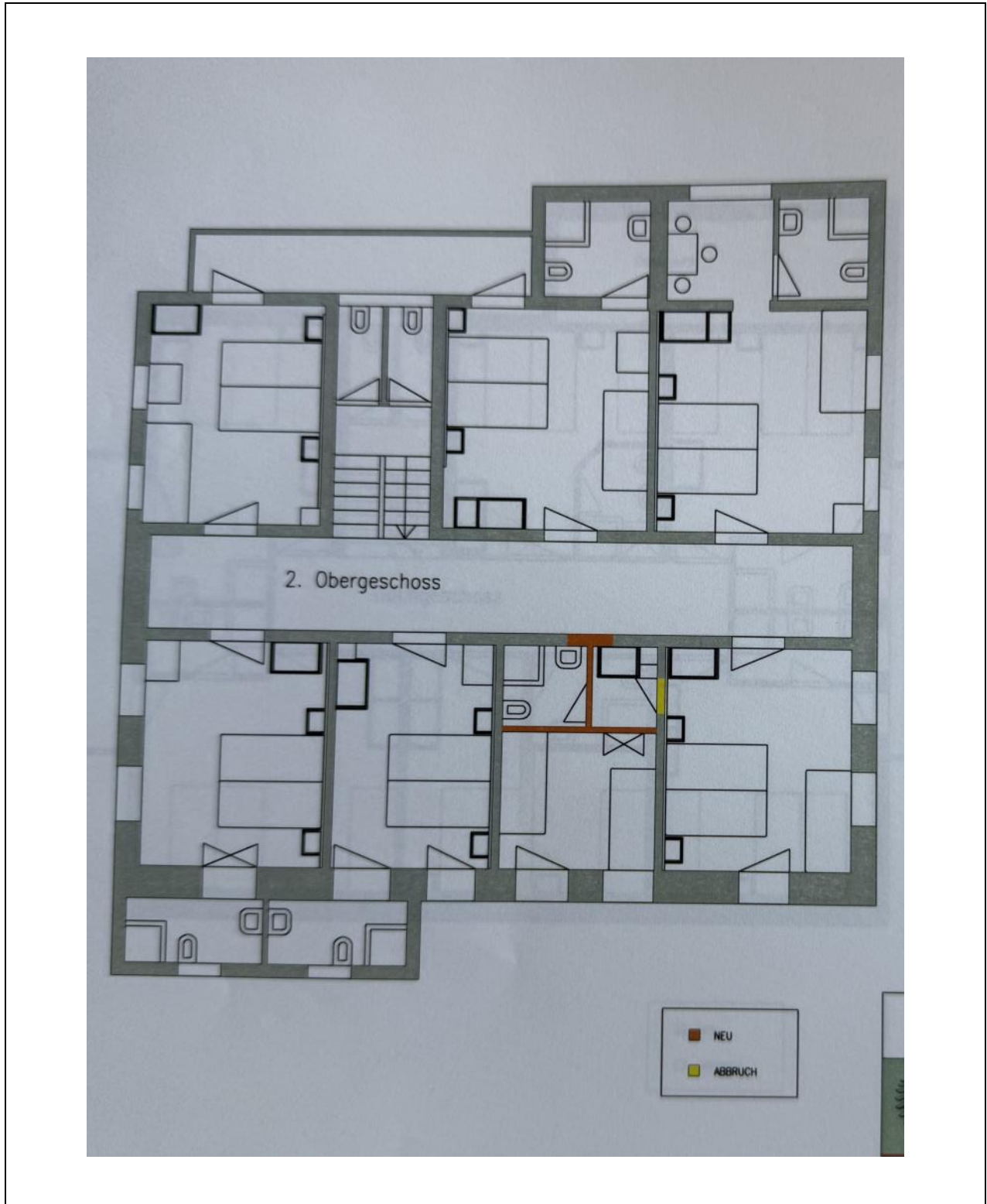


Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss 1. OG (Beilage zur Verhandlung vom 30.06.2011)

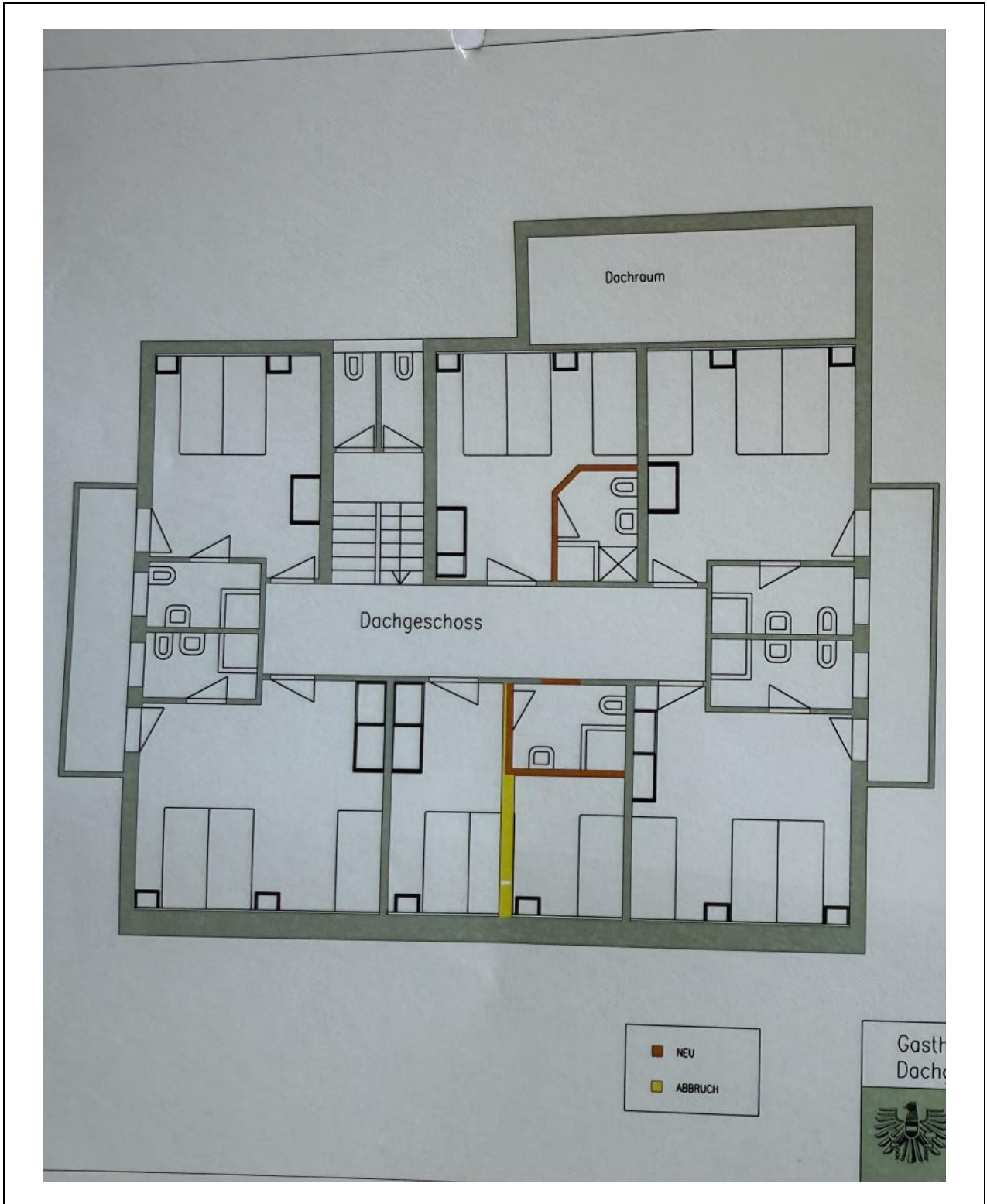


Grundriss 2. OG (Beilage zur Verhandlung vom 30.06.2011)



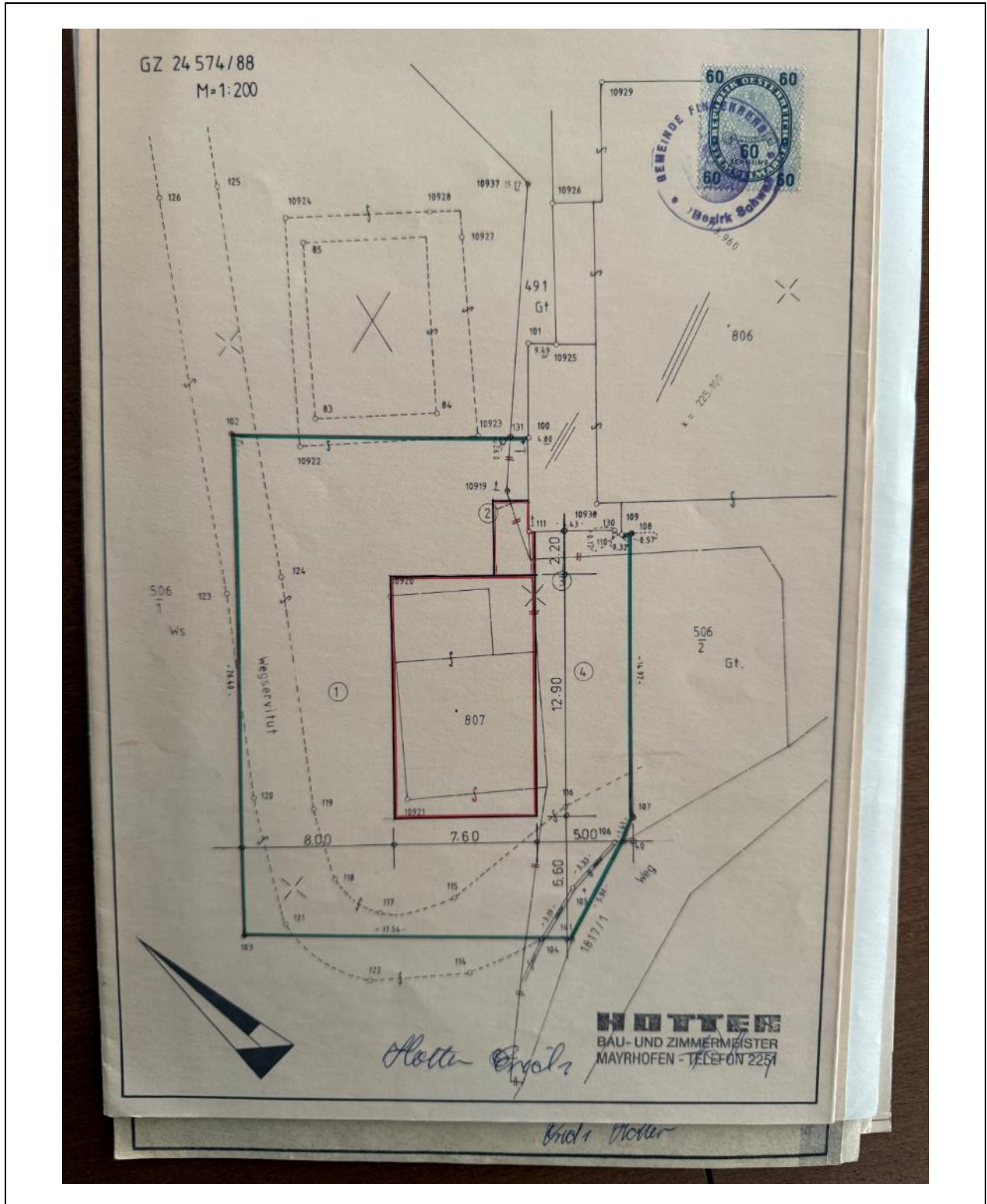
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss DG (Beilage zur Verhandlung vom 30.06.2011)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

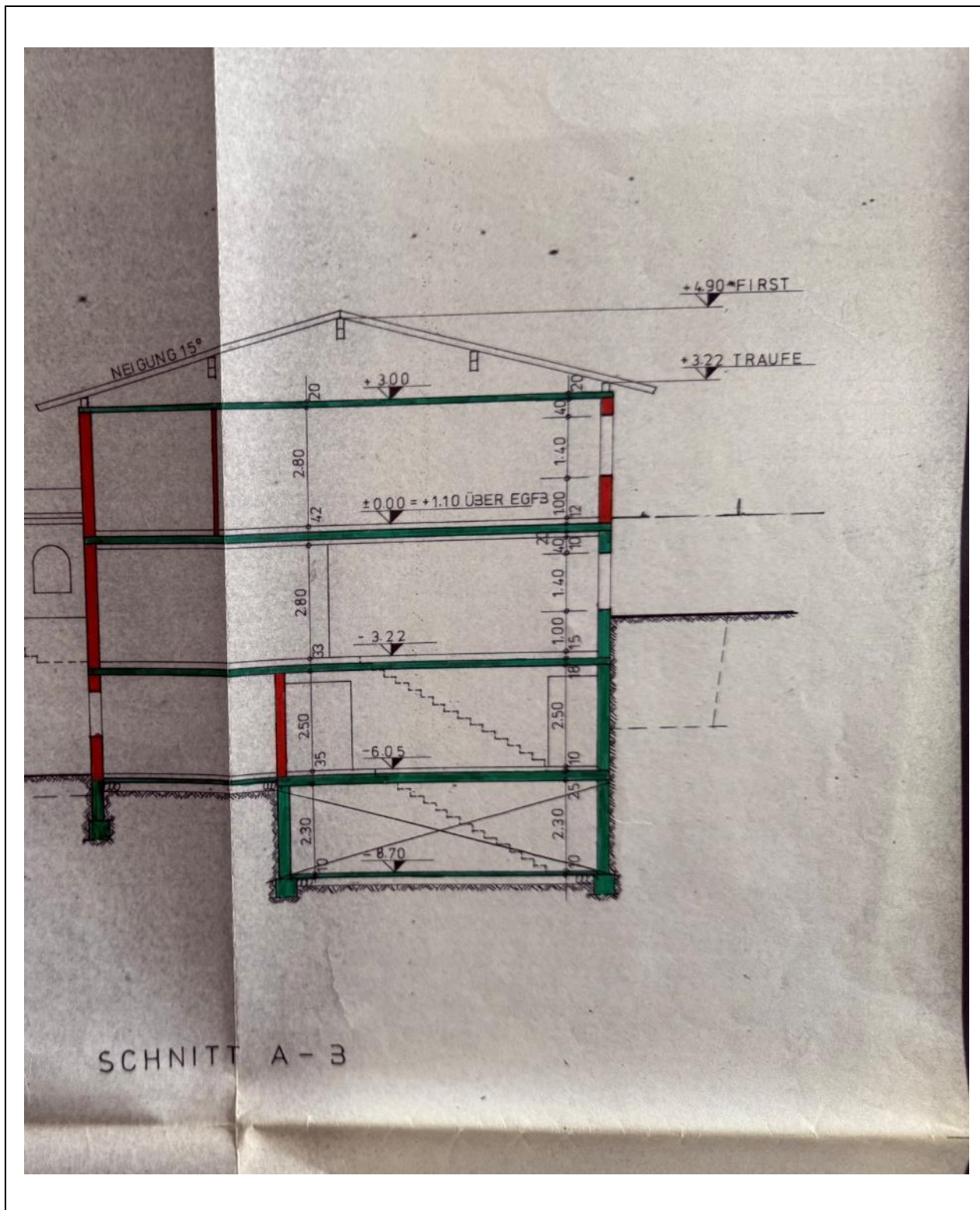
Nebengebäude – Lageplan gem Einreichplan vom 17.03.1987



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

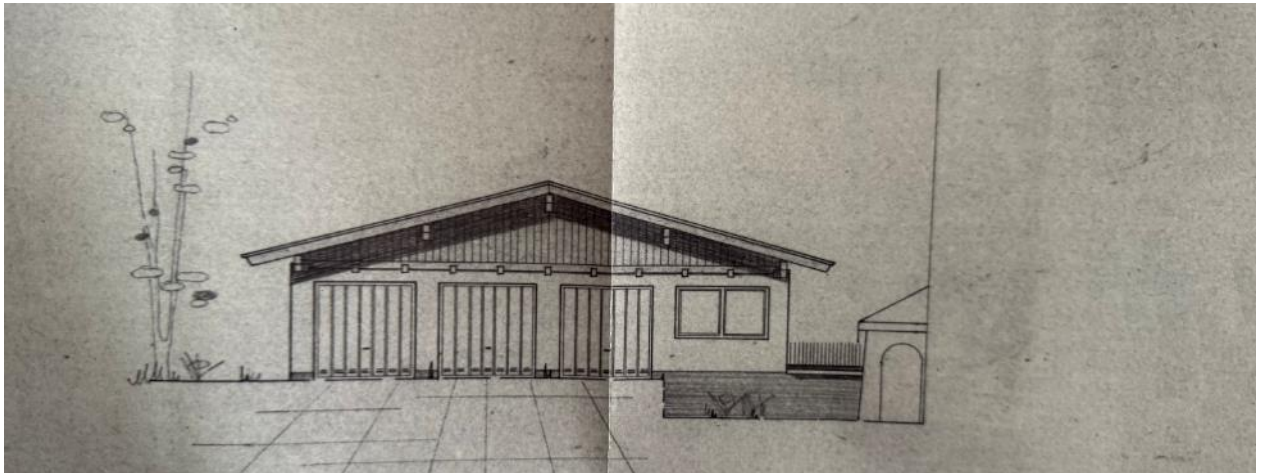
Schätzung der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg
„Gasthof Hochsteg“ in 6290 Finkenberg, Hochsteg 550

Nebengebäude – Schnitt



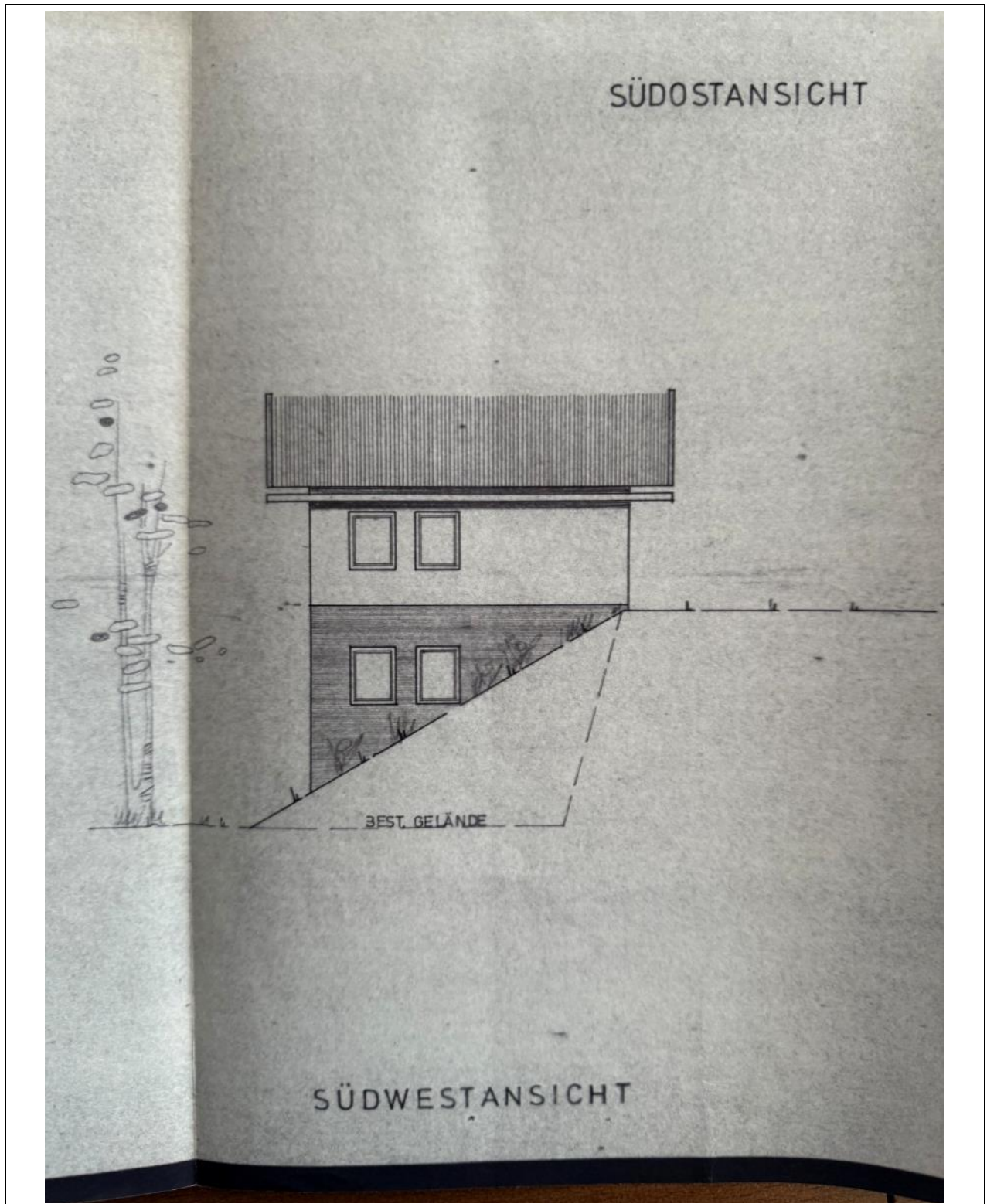
Plan wurde gescaant und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nebengebäude – Ansichten (Südosten und Nordwesten)



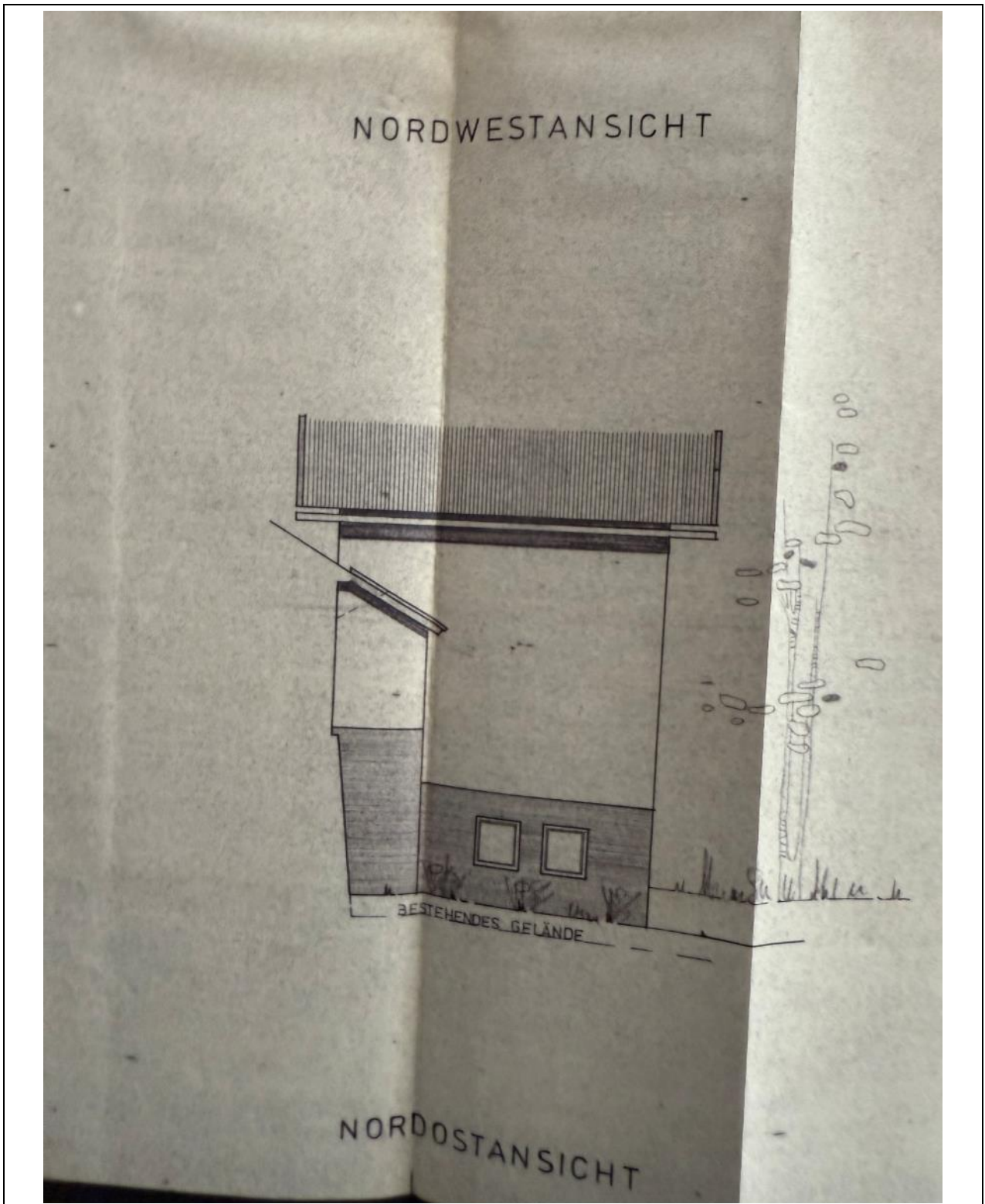
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nebengebäude – Ansicht (Südwesten)



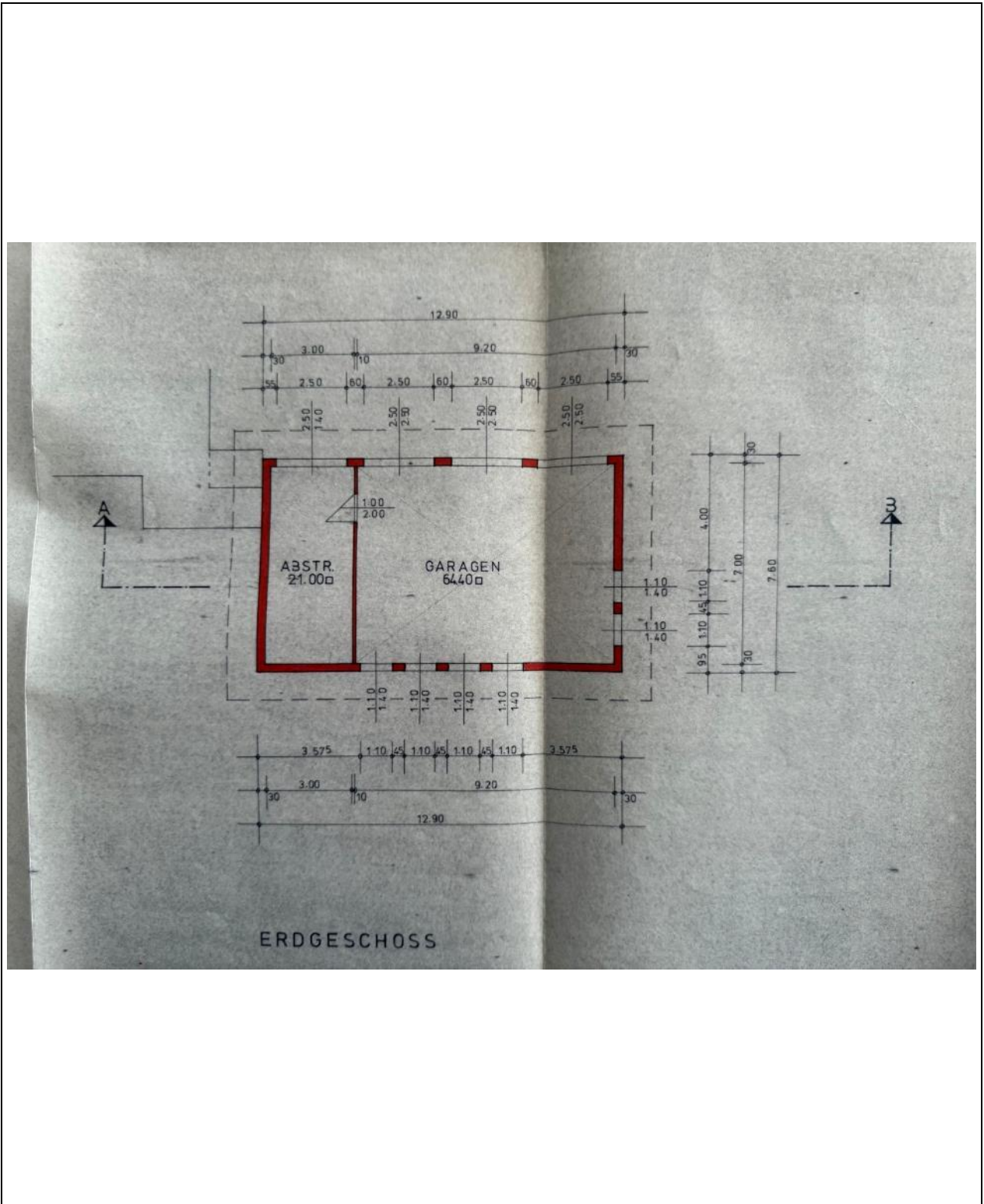
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nebengebäude – Ansicht (Nordwesten)



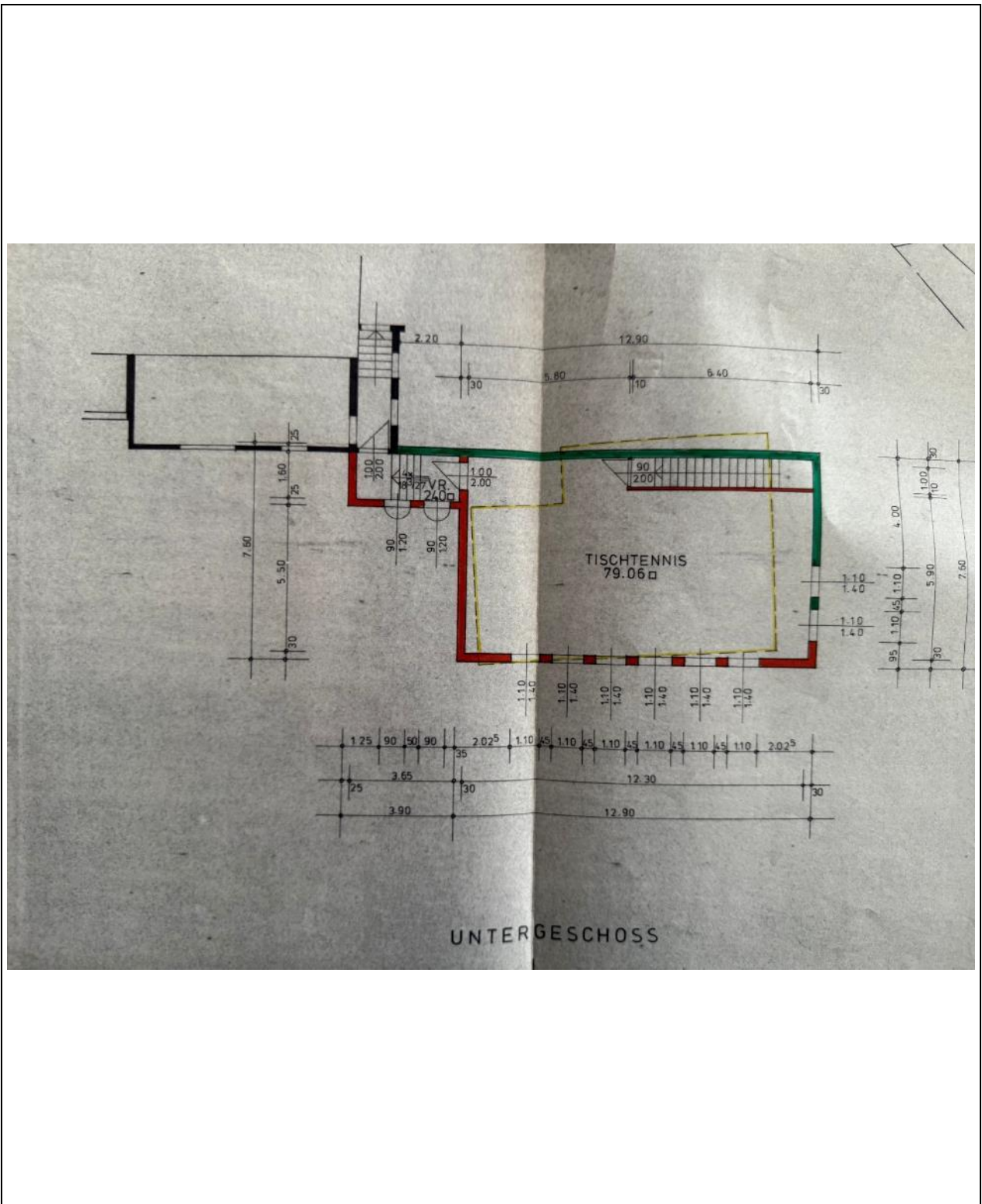
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nebengebäude – Grundriss (Erdgeschoß)



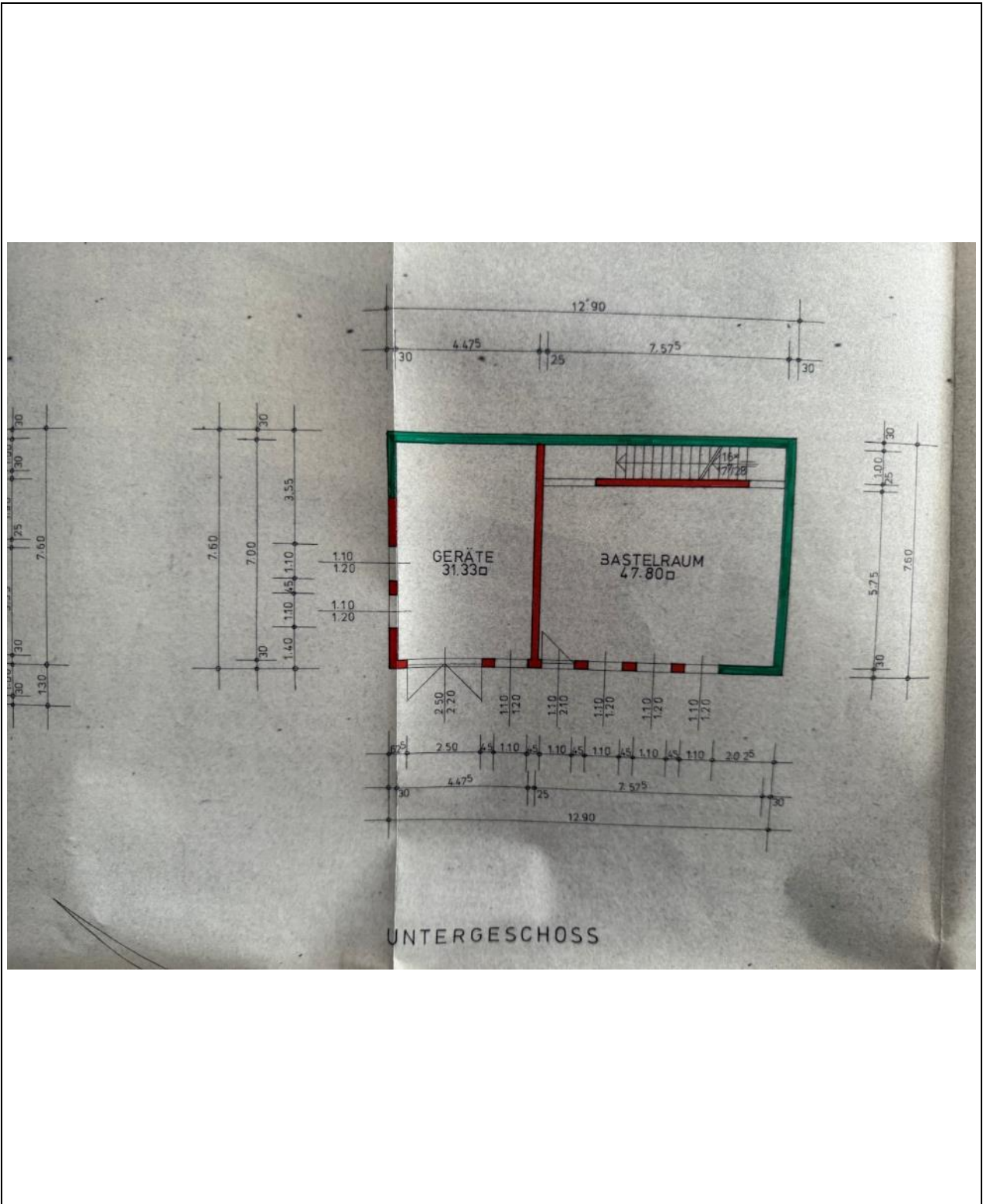
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nebengebäude – Grundriss (1. Untergeschoß)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nebengebäude – Grundriss (2. Untergeschoß)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

C. FOTODOKUMENTATION

Ansichten



Bild 1 von 60
Ansicht aus Südwesten



Bild 2 von 60
Ansicht aus Süden



Bild 3 von 60
Ansicht aus Westen



Bild 4 von 60
Ansicht aus Nordosten

Gasthof - Erdgeschoß



Bild 5 von 60
Blick in den Eingangsbereich



Bild 6 von 60
Blick in den Speisesaal



Bild 7 von 60
Blick auf die Bar



Bild 8 von 60
Blick in den Speisebereich



Bild 9 von 60
Blick auf die Rezeption



Bild 10 von 60
Blick in den Gang



Bild 11 von 60
Blick in die Küche



Bild 12 von 60
Blick auf den Pizzaofen



Bild 13 von 60
Blick in den Speisesaal



Bild 14 von 60
Blick auf einen Ofen für feste Brennstoffe



Bild 15 von 60
Blick in den Skiraum



Bild 16 von 60
Blick in ein WC

Kellergeschoß



Bild 17 von 60
Blick auf den Serverkasten

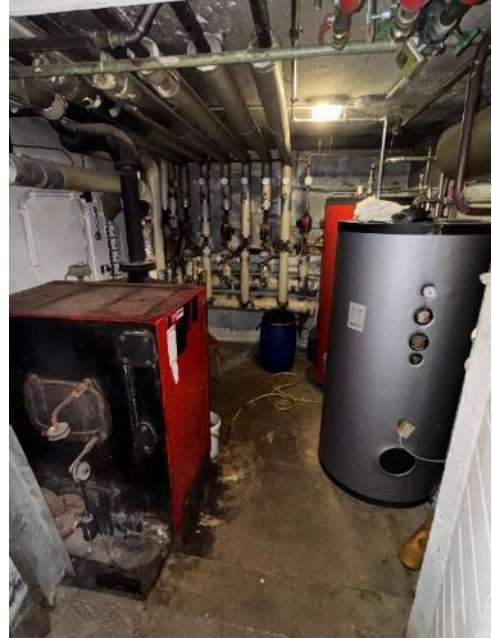


Bild 18 von 60
Blick in den Heizraum



Bild 19 von 60
Blick auf den Öltank



Bild 20 von 60
Blick in den Verteilerkasten



Bild 21 von 60
Blick in einen Lagerraum

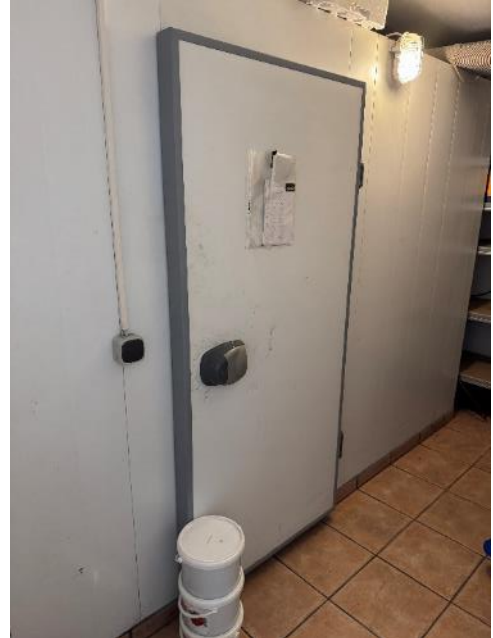


Bild 22 von 60
Blick in auf die Kühlzelle

Erdgeschoß



Bild 23 von 60
Blick in den Mitarbeiteraum



Bild 24 von 60
Blick in die Waschküche

1. Obergeschoß



Bild 25 von 60
Blick in Zimmer 104

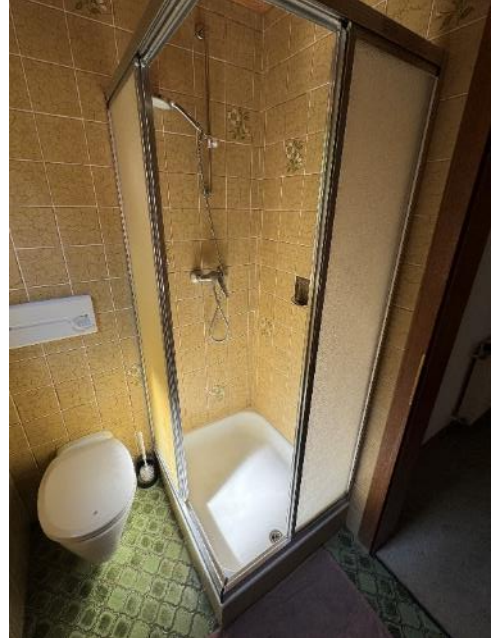


Bild 26 von 60
Blick in Zimmer 104



Bild 27 von 60
Blick in Zimmer 102



Bild 28 von 60
Blick in Zimmer 101



Bild 29 von 60
Blick in Zimmer 106



Bild 30 von 60
Blick in Zimmer 106



Bild 31 von 60
Blick in Zimmer 105



Bild 32 von 60
Blick in Zimmer 105

Halbstock (1./2. Obergeschoß)



Bild 33 von 60
Blick in den Wäscheraum

2. Obergeschoß



Bild 34 von 60
Blick in den Gang



Bild 35 von 60
Blick in Zimmer 201



Bild 36 von 60
Blick in Zimmer 202



Bild 37 von 60
Blick in Zimmer 203



Bild 38 von 60
Blick in Zimmer 203



Bild 39 von 60
Blick in Zimmer 204



Bild 40 von 60
Blick in Zimmer 205



Bild 41 von 60
Blick in Zimmer 206



Bild 42 von 60
Blick in Zimmer 206

3. Obergeschoß



Bild 43 von 60
Blick in Zimmer 305

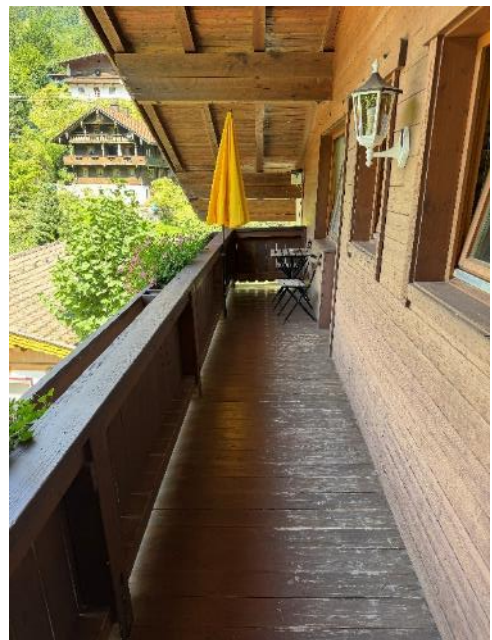


Bild 44 von 60
Blick auf den Balkon



Bild 45 von 60
Blick in Zimmer 304



Bild 46 von 60
Blick in Zimmer 304



Bild 47 von 60
Blick in Zimmer 301



Bild 48 von 60
Blick in Zimmer 301



Bild 49 von 60
Blick in Zimmer 302



Bild 50 von 60
Blick in Zimmer 302

Außenbereich



Bild 51 von 60
Blick auf den Gastgarten



Bild 52 von 60
Blick auf den Gastgarten



Bild 53 von 60
Blick auf den Gastgarten



Bild 54 von 60
Blick auf den Parkplatz

Nebengebäude - Erdgeschoß



Bild 55 von 60
Blick auf die südwestliche Garage



Bild 56 von 60
Blick in die südwestliche Garage

1. Untergeschoß



Bild 57 von 60
Blick in den „Tischtennisraum“

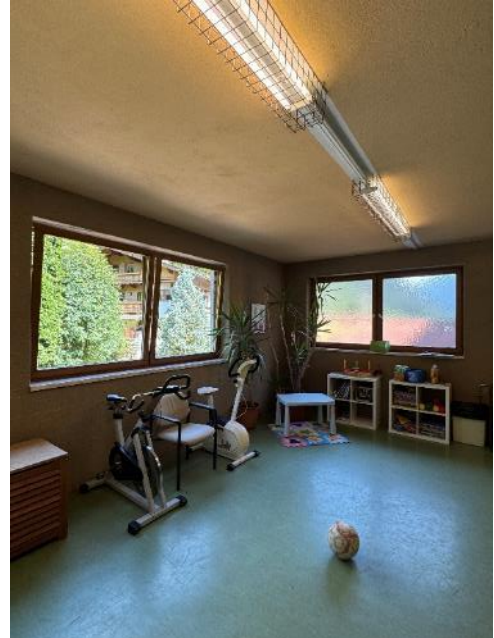


Bild 58 von 60
Blick in den „Tischtennisraum“

2. Untergeschoß




Bild 59 von 60
Blick auf die Werkstatt



Bild 60 von 60
Blick in die Werkstatt

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG


FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				


DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit				
nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1
				


KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko				
ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1
				

MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung des SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

VERMIETBARKEIT

Vermietbarkeit der Liegenschaft				
über 12 Monate	bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate	
5	4	3	2	1
				

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Kombination ist legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten,

allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichsverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁶.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

$$\begin{array}{l}
 \text{Bodenwert (über das Vergleichsverfahren)} \\
 + \text{ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichsverfahren)} \\
 - \text{ Korrektur wegen des Gebäudealters} \\
 \pm \text{ Korrektur wegen sonstiger Umstände} \\
 \hline
 = \text{ Sachwert}
 \end{array}$$

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

⁶ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

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 Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

3. Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 5 LBG wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Roh-ertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird⁷.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

VERFAHRENSWAHL

Bei der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft** ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren in Form eines Pachtwertverfahrens** anzuwenden, da die Sachwertkomponente einer als Gasthof genutzten Liegenschaft nach gängiger Literatur und Lehre, aber auch nach der Markterfahrung des gefertigten Sachverständigen keinen für die Verkehrswertermittlung relevanten Faktor darstellt.

Jeder Eigennutzer, aber auch Investor, wird die für ihn gewinnmaximierende Wahl treffen und es spielt erfahrungsgemäß keine Rolle, wie teuer oder günstig ein Grundstück oder Gebäude ist. Es zählt vielmehr, wie gut eine Liegenschaft zur Erzielung von Gewinnen geeignet ist oder zu welchem Mietzins sich Teilbereiche oder eine ganze Liegenschaft vermieten lassen.

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Zuge der Erhebungen auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf die Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen.

Mit Hilfe von Korrekturfaktoren wurden sodann unterschiedliche Lagen, Widmungen, Bebaubarkeit, Infrastruktur und Abschlusszeitpunkte abgeglichen und somit ein Vergleichswert für die zu bewertende Liegenschaft abgeleitet.

Insbesondere wurde bei der Bewertung berücksichtigt, dass im Nordosten ein Teil der Liegenschaft zwar nicht bebaut werden kann, jedoch dichtewirksam ist, sowie dass sich auf einem Teil im südwestlichen Randbereich der Liegenschaft eine Zufahrt befindet, die auch von Dritten genutzt werden kann.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
87113	968	147/2022	1200/13	730 m ²	1.030,00 €/m ²	20.10.2021	BL-W	-15%	875,50 €/m ²
87113	1057	1292/2025	1235/4	428 m ²	1.010,00 €/m ²	02.06.2025	BL-MG	-15%	858,50 €/m ²
87104	500	1652/2022	374/40	805 m ²	1.000,00 €/m ²	20.04.2022	BL-W	-15%	850,00 €/m ²
Mittelwert									861,33 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									860,00 €/m²

Wir gehen daher bei der nachstehenden Bewertung von einem Bodenwert von € 860.-/m² aus.

Dies ergibt:

Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstücke der EZ 61	1708 m ²	860,00 €/m ²	1.468.880,00 €
Bodenwert			1.468.880,00 €
Bodenwert gerundet			1.470.000,00 €

2. Ertragswertermittlung

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Liegenschaft (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

Die **Verwaltungskosten** ergeben sich aus den Arbeitskosten der Liegenschaftsverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Flächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die diesbezüglichen Kostenbestandteile mit ca. **2 % der jährlichen Roherträge** angesetzt.

Die **nicht umlagefähigen Betriebskosten** umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können bzw. wegen Leerstands oder sonstiger Gründe entstehen.

Ausgehend von Erfahrungswerten wird angenommen, dass auch für die Zukunft eine volle Weiterverrechnung aller Betriebskosten an den Mieter erreicht werden kann.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **15 % der Jahresroherträge** gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Gewerbe) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 5 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **22 % des Jahresrohertrages** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann.

Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

3,5%

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten⁸.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Gewerbe	3,50 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,50 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,25 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,25 %
Summe angepasster LSZ		4,50 %

⁸ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **25 Jahren** angenommen.

Die Basis der folgenden Bewertung ist die gegenständliche Nutzung als Gasthof, es wird angenommen, dass die Liegenschaft auch weiterhin als Gasthof klassifiziert wird.

Hinsichtlich des Erlöspotenzials stützt sich der Sachverständige auf die übermittelten Umsatzerlöse des Betriebes der letzten Jahre. Um die Umsatzerzielung realistisch darzustellen, wurde auf eine Miteinbeziehung der Umsatzerlöse der Jahre 2020 und 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie verzichtet.

Als Grundlage für den Pachtwertansatz, wurden die – nach unserer Markteinschätzung einem Drittvergleich standhaltenden – Umsatzerlöse aus den Jahren 2023, 2022, 2019 sowie 2018 herangezogen (siehe nachstehende Auszüge aus den Jahresabschlüssen, erstellt von der WT: Mag. Mader & Lindner OG, 6280 Zell/Z.).

Hotter Gerhard Gasthof Hochsteg						
Vorjahresvergleich GuV-Rechnung						
Text	2023 EUR	%	2022 EUR	%	2021 EUR	%
Umsatzerlöse	572.682	100,0	567.436	100,0	383.796	100,0

Hotter Gerhard Gasthof Hochsteg						
Vorjahresvergleich GuV-Rechnung						
Text	2019 EUR	%	2018 EUR	%	2017 EUR	%
Umsatzerlöse						
Handelswarenerlöse Inland	0	0,0	0	0,0	5	0,0
Küche und Getränke	104.035	23,0	114.668	21,5	94.364	24,1
Beherbergung	349.092	77,0	418.508	78,5	297.831	75,9
Sonstiges	65	0,0	176	0,0	35	0,0
	453.192	100,0	533.352	100,0	392.235	100,0

Durch die Valorisierung und zeitliche Gewichtung der Umsätze der genannten Jahre wird der Bewertung ein Umsatzerlös in Höhe von rund € 645.000 pro Jahr unterstellt.

Im Rahmen des Pachtverfahrens wird von einer Umsatzpacht in Höhe von rund 20 % der Umsatzerlöse ausgegangen. Dieser Ansatz deckt sich auch mit den in der Literatur (z.B. Bienert „Bewertung von Spezialimmobilien“ 2.Auflage, Seite 434) publizierten Ansätzen:

Beherbergung (nur Logis Umsatz)	
Einfache Betriebe	15–20 %
Gute Betriebe	20–25 %
Sehr gute Betriebe	25–30 %
Luxushotels	Selten über 30 %
Hotel – Gastronomiebereich (nur F&B Umsatz)	
Gastronomie	5–12 %
Getränke	8–12 %
Hotelbetrieb (nur sonstige Umsätze)	
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	10–15 %
Normalausstattung	11–13 %
Gehobene Ausstattung	11–13 %
First-Class/Luxus	13–15 %
Kettenhotellerie und große Hotels gem. DEHOGA	18–30 %
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	20–30 %
Ferienhotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	15–20 %
Gehobene Ausstattung	15–25 %
First-Class/Luxus	15–25 %
Hotel garni (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	17,5–20 %
Gehobene Ausstattung	20–25 %
Restauration – Speiserestaurants	
Gut	7–9 %
Sehr gut	8–10 %
Spezialitätenlokale	8–12 %
Restauration – Gaststätten	
Einfach	6–10 %
Gehoben	7–11 %



Pachtansätze;

Quelle: Sven Bienert – Bewertung von Spezialimmobilien (2.Auflage 2018, S.434)

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.
Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Dies ergibt:

Ertragswert				
Umsatzpacht (fiktiv)		Kalk. Umsatz	Pachtansatz	Umsatzpacht
		645.000,00 €	20%	129.000,00 €
Jahresrohertrag				129.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahresrohertrag	129.000,00 €	2,00%	-2.580,00 €
Instandhaltungskosten	Jahresrohertrag	129.000,00 €	15,00%	-19.350,00 €
Mietausfallswagnis	Jahresrohertrag	129.000,00 €	5,00%	-6.450,00 €
				100.620,00 €
	Bodenwert	Liegenschaftszinssatz		
Bodenwertverzinsung (gerundet)	1.470.000,00 €	4,50%		-66.150,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				34.470,00 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			25 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			4,50%	
Vervielfältiger			14,83	
Ertragswert der baulichen Anlagen		Reinertrag x Vervielfältiger		511.190,10 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				510.000,00 €

Ertragswert	
Bodenwert	1.470.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	510.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaft	1.980.000,00 €
Ertragswert gerundet	1.980.000,00 €

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Wert der Liegenschaft EZ 61 KG 87104 Finkenberg unter Berücksichtigung der besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 23.07.2025	€ 1.980.000,00
--	-----------------------

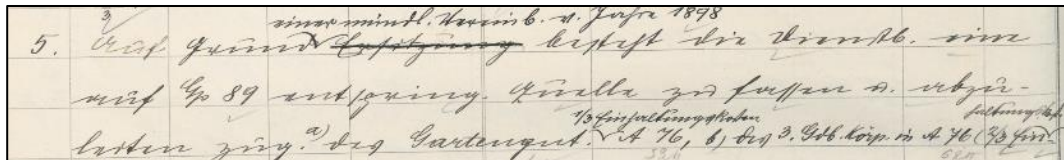
ZUBEHÖR

Das zu bewertende **Zubehör** in Form der Hoteleinrichtung wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt, **es wird von einem betriebsbereiten Hotel ausgegangen.**

RECHTE UND LASTEN

1. Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546 (A2LNR1)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde aus dem Tiroler Landesarchiv ist unter Pkt. 5. Folgendes verbüchert:



Es wird von der Annahme ausgegangen, dass dieses Recht aufgrund der Aufschließung durch die Gemeinde wertmäßig nicht mehr relevant ist.

2. Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,65 % Anteilsrechten (A2LNR2)

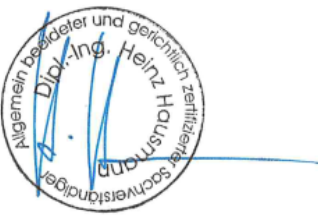
Die Bewertung der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,65 % Anteilsrechten erfolgte durch SV DI Heinz Hausmann. Das diesbezügliche Gutachten befindet sich in der Beilage zu diesem Gutachten.

Das Ergebnis wird hier auszugsweise dargestellt.

Die Verkehrswerte der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Finkenberg in EZ 16
betragen zum Bewertungsstichtag 06.05.2025 (gerundet)

Einlage	Anteilsrecht	Verkehrswert
EZ 59	0,79 %	€ 38.700,00
<u>EZ 61</u>	<u>0,65 %</u>	<u>€ 32.400,00</u> ←
Summe		€ 71.100,00

Für die Ausführungen



Dipl.-Ing. Heinz Hausmann
Natters am 10.08.2025

Verkehrswert der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,65 % Anteilsrechten per 06.05.2025	€	32.400,00
--	----------	------------------

3. DIENSTBARKEIT des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst 506/2 gem Pkt VI Kaufvertrag 1968-06-24 für Gst 510/2 in EZ 90041 GB Mayrhofen (CLNR6)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 47/1969 (Kaufvertrag vom 24.06.1968) ist unter Pkt. VI. Folgendes vereinbart:

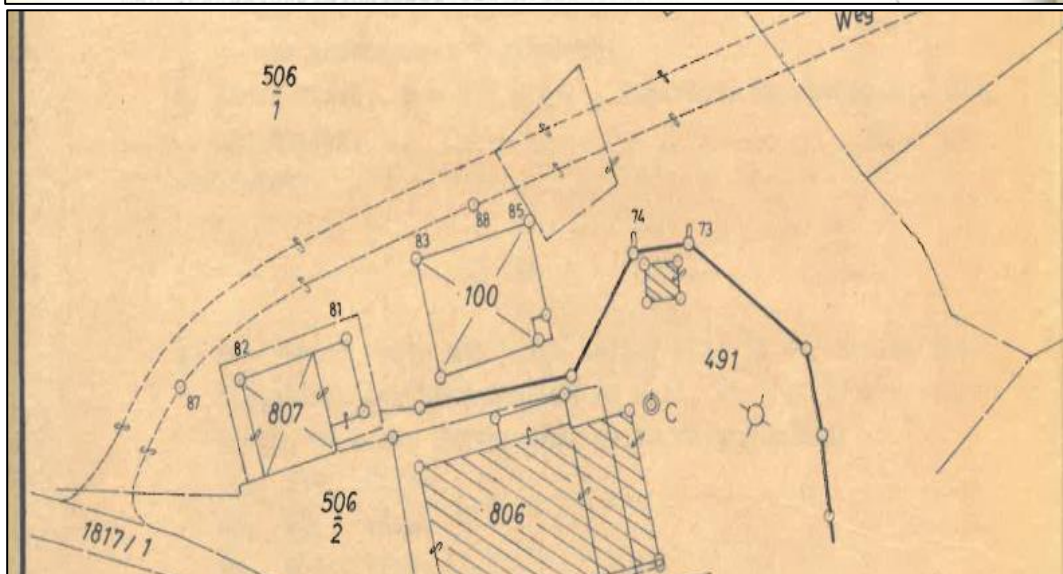
VI.

Die Verkäufer haben von der öffentlichen Wegparzelle 1817/1 über die Gp. 506/2, 506/1, 495, 510/1 zur Gp. 510/2 auf einem drei Meter breiten Streifen einen Geh- und Fahrweg erstellt. Dieser Geh- und Fahrweg verläuft wie im eingangs genannten Lageplan als Wegservitut eingezeichnet.

Zur Bewirtschaftung der Gp. 510/2 Wiese durch den Käufer Simon Schragl gestatten nunmehr die Verkäufer für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der Gp. 510/2 diesen bestehenden Weg zur Bringung von landwirtschaftlichen Produkten unentgeltlich zu benutzen. Es wird ausdrücklich festgehalten, daß es sich hier nur um einen landwirtschaftlichen Bringungsweg handelt. Ein besonderes Entgelt hierfür ist nicht zu erbringen, es ist bereits im Kaufpreis mit inbegriffen.

Sollten in der Nähe Baugründe verkauft werden, so sind über die Erhaltung dieses Weges oder eine eventuelle Verlegung dieses Weges gesonderte Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer zu treffen, wobei den Verkäufern schon heute das Recht eingeräumt wird, diesen Weg, wenn notwendig, auf ihre Kosten zu verlegen,

Dieser landwirtschaftliche Geh- und Fahrweg ist grundbücherlich sicherzustellen.



Diese Dienstbarkeit wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

4. DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf Gst 506/2 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2000-11-14 und Nachtrag 2000-03-06 für Gst .102 in EZ 627 (CLNR10)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 854/2001 (Kaufvertrag vom 14.11.2000 und Nachtrag vom 06.03.2001) ist unter Pkt. VI. bzw. im Nachtrag Folgendes vereinbart:

VI.

Der Verkäufer räumt dem Käufer über den im beiliegenden Lageplan des Dipl. Ing. Heinz Ebenbichler, GZ 2982/00, eingezeichneten Weg über das Grundstück 506/1 die Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens ein.

Auszug aus dem Kaufvertrag vom 14.11.2000

Gemäß Punkt VI. des vorzitierten Kaufvertrages räumt der Verkäufer dem Käufer über den im Lageplan des Dipl. Ing. Heinz Ebenbichler, GZ 2982/00 eingezeichneten Weg über das Grundstück 506/1 die Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens ein.

Nach Vorliegen des Lageplanes hat sich jedoch herausgestellt, daß der bestehende Weg nicht nur über das Grundstück 506/1 verläuft, sondern auch über das Grundstück 506/2, bevor es in die Gstnr. 1817/1 einmündet.

Demgemäß wird die Dienstbarkeit auch auf den Weg über das Grundstück 506/2 in gleicher Weise eingeräumt und die Aufsandungserklärung zu Punkt XI.1.c) dahingehend ergänzt, daß diese lautet:

die Einverleibung der Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens ob den Gstnr.506/1 und 506/2 für den jeweiligen Eigentümer der Bfl .102.

Auszug aus dem Nachtrag vom 06.03.2000



Diese Dienstbarkeit wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

5. DIENSTBARKEIT der Benützung der südwestlichen Garage auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 1. Übergabsvertrag 2009-05-25 und Nachtrag 2010-04-19 für Hotter Helga, geb 1935-07-08 Hotter Erich, geb 1932-05-16 (CLNR11)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 1103/2010 (Übergabsvertrag vom 25.05.2009 bzw. Nachtrag vom 19.04.2010) ist unter Pkt. XI. bzw. II. Folgendes vereinbart:

XI.
AUFсандUNG

Sohin wird allseits ausdrücklich bewilligt, dass – auch nur über einseitiges Begehren des Übernehmers – im Grundbuch **87104 FINKENBERG** aufgrund dieses Vertrages nachstehende Grundbuchamtshandlungen vorgenommen werden können: -----

I. auf der Liegenschaft in Einlagezahl 61: -----

1. die rechte- und lastenfreie Abschreibung der Gst 447/6, .883 und .884 und die Zuschreibung derselben zum Gutsbestand der Liegenschaft **in Einlagezahl 59**, -----
2. auf dem restlichen Gutsbestand dieser Liegenschaft: -----
 - a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für **HOTTER Gerhard**, geboren 1971-07-04, Hochsteg 550, 6290 Finkenberg, -----
 - b) die Einverleibung der *DIENSTBARKEIT der Benützung der südwestlichen Garage* auf Gst .807 gemäß Vertragspunkt III. Ziffer 1., für **HOTTER Erich**, geboren 1932-05-16; -----
 - c) die Einverleibung der DIENSTBARKEIT der MITBENÜTZUNG des Werkstatttraumes des Gebäudes auf Gst .807 gemäß Vertragspunkt III. Ziffer 2. für **HOTTER Erich**, geboren 1932-05-16; -----

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 25.05.2009

III.
BEURKUNDUNG DER ÜBERGABE

Schriftlich beurkundet wird hiermit, dass Erich Hotter die vorangeführten Übergabsgegenstände, wie diese liegen und stehen, **an** seinen Sohn **Gerhard Hotter** übergeben und überlassen hat, der sich als Übernehmer erklärt hat und: -----

1. den unter Vertragspunkt II. Ziffer 1. angeführten Übergabsgegenstand zur weiteren betrieblichen Fortführung unter steuerlicher Buchwertfortführung, und -----
2. den unter Vertragspunkt II. Ziffer 2. angeführten Übergabsgegenstand zur *land- und forstwirtschaftlichen Eigenbewirtschaftung*, -----

je im Sinne und nach Maßgabe dieses Vertrages in sein Alleineigentum übernommen hat. -----

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 25.05.2009

II.
ÜBERGABSgegenSTÄNDE

1. Gastgewerbebetrieb „Gasthof Hochsteg“: -----
Übergabsgegenstand bildet der von Erich Hotter in der Rechtsform eines nicht protokollierten Einzelunternehmens unter der Geschäftsbezeichnung „**Gasthof Hochsteg – Erich Hotter**“ mit der Geschäftsanschrift: Hochsteg 550, 6292 FinkenberG, geführte Gastgewerbebetrieb, samt allen Aktiven und Passiven, laut zu erstellender Bilanz zum 31.12.2008. -----

--- Zum BETRIEBSVERMÖGEN des gegenständlichen Unternehmens gehören: -----
a) alle Aktiven und Passiven laut zu erstellender Bilanz zum 31.12.2008, insbesondere: -----
• *Betriebsgrundstücke:* -----
Grundstücke .806 samt dem darauf befindlichen Betriebsgebäude Hochsteg 550, 6292 FinkenberG, .807, 506/2 und 491; -----
• *Geschäftskonto:* -----
bei der Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung reg.Gen.m.b.H. zu Kontonummer: 223628, -----
• *Bankverbindlichkeiten:* -----
- bei der Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung reg.Gen.m.b.H. zu Kontonummer: 1/00.223628, -----
- beim Tiroler Wirtschaftsförderungsfond zu Kontonummer: 27328-7; -----

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 25.05.2009

II.
NACHTRAG

Beim Punkt IX. AUFSANDUNG des vorgenannten Vertrages wurde fälschlicherweise auf der Liegenschaft in EZ 61 die Dienstbarkeit der

Benützung der *südwestlichen Garage* auf Gst .807 nur für Hotter Erich beantragt, anstelle richtigerweise für Hotter Erich und Hotter Helga.

Auszug aus dem Nachtrag vom 19.04.2010

Aufgrund der in der Natur vorherrschenden Gegebenheit wird in der Bewertung von der Annahme ausgegangen, dass sich die Dienstbarkeit auf das Erdgeschoß (also die Garage) bezieht, nicht aber die darunter liegenden zwei Geschoße, die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vom Hotel genutzt wurden.

Aufgrund des Ablebens von Herrn Erich Hotter beschränkt sich diese Dienstbarkeit auf die Nutzung durch Frau Helga Hotter. Frau Helga Hotter, geboren am 08.07.1935, war zum Bewertungsstichtag rund 90 Jahre alt.

Die Fläche der Garage beträgt 85,40 m² (siehe dazu Blatt 60). Der Bewertung wurde ein fiktiver Mietzins für die Garage von € 200,00 pro Monat zugrunde gelegt.

Daraus ergibt sich folgende Bewertung:

Berechnung des jährlichen Nachteils		
Nutzfläche		85,40 m ²
Fiktive Miete (fiktiver Minderertrag) je m ² p.m.		0,00 €
Fiktive Miete p.m.		0,00 €
+ Fiktive Miete p.m. pauschal		200,00 €
Zwischensumme		200,00 €
Jahresrohertrag		2.400,00 €
- Bewirtschaftungskosten (Berechtigter)	0,000 %	0,00 €
+/- Instandhaltungskosten (Eigentümer)		0,00 €
Jahresreinertrag (jährlicher Nachteil)		2.400,00 €

Berechnung des Barwertes (Kapitalisierung)		
Berechtigte Person		
Alter	90 Jahre	Zahlungsweise
Geschlecht	weiblich	monatlich
Zinssatz	4,000 %	vorschüssig
Barwertfaktor (vorschüssig) laut Sterbetafel 2020/2022	4,1930	
Reduktionsfaktor vorschüssig bei monatlicher Zahlungsweise	0,4648	
Bereinigter Barwertfaktor	3,7282	
Barwert des Fruchtgenussrechts		8.947,72 €
-/+ wertbeeinflussende Umstände	0,00 %	0,00 €
Wert des Fruchtgenussrechts		8.947,72 €

Diese Dienstbarkeit wird insgesamt mit rund € 9.000.- (in Worten: Euro neuntausend) bewertet.

6. DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Werkstatttraumes des Gebäudes auf Gst .807 gem Pkt IV. Ziffer 2. Übergabevertrag 2009-05-25 für Hotter Erich, geb 1932-05-16 (CLNR12)

Aufgrund des Ablebens von Herrn Erich Hotter ist diese Dienstbarkeit erloschen und daher nicht wertrelevant.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg, „Gasthof Hochsteg“** in **6290 Finkenberg, Hochsteg 550** beträgt – unter **Berücksichtigung der besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung** – zum **Stichtag 23.07.2025**

gerundet.....€ 1.980.000.-
(In Worten: EUROeinemillionneunhundertachtzigtausend)

Der **Wert** der **Dienstbarkeit der Benützung der südwestlichen Garage auf Gst .807 (CLNR11)** zu Gunsten von **Frau Helga Hotter** beträgt – unter **Berücksichtigung der besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung** – zum **Stichtag 23.07.2025**

gerundet.....€ 9.000.-
(In Worten: EUROneuntausend)

Der **Verkehrswert** der **Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16** mit 0,65 % Anteilsrechten beträgt zum **Stichtag 06.05.2025**

gerundet.....€ 32.400.-
(In Worten: EUROzweiunddreißigtausendvierhundert)

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg, „Gasthof Hochsteg“** in **6290 Finkenberg, Hochsteg 550** beträgt – unter **Berücksichtigung der besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung** – und unter **Berücksichtigung des Wertes der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,65 % Anteilsrechten sowie des Wertes der Dienstbarkeit der Benützung der südwestlichen Garage auf Gst .807 zu Gunsten von Frau Helga Hotter sowie der Hoteleinrichtung und -ausstattung (betriebsbereites Hotel)** zum **Stichtag 23.07.2025**

gerundet.....€ 2.003.400.-
(In Worten: EUROzweimillionendreitausendvierhundert)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV

Salzburg, am 14. November 2025

Schätzung der Liegenschaft EZ 61 Grundbuch 87104 Finkenberg
„Gasthof Hochsteg“ in 6290 Finkenberg, Hochsteg 550

G. BEILAGE

1. Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Anteilen an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' des SV DI Heinz Hausmann (zu A2LNR2)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Größere und Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften



Dipl.-Ing. Heinz Hausmann
Gartenweg 32, A-6161 Natters
Tel. (+43) 0664 / 16 234 48
e-mail. sv.h.hausmann@gmail.com

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Anteilen an der Agrargemeinschaft Finkenberg

GZ: 4 E 111/25h

Seite 1 von 8

1.) Allgemeines

- Auftrag

Das Bezirksgericht Zell am Ziller beauftragte am 06.05.2025 die Erstattung dieses Gutachtens. In der Exekutionssache GZ: 4 E 111/25h ist das im A2-Blatt der Grundbuchkörper EZ 59 und EZ 61, GB Finkenberg, eingetragene Recht der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Finkenberg zu bewerten. Es ist der Wert dieser Mitgliedschaft als Verkehrswert darzustellen.

- Definition Verkehrswert

Im § 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) ist definiert:

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

- Unterlagen und Quellen

- Grundbuchsauszüge EZ 59 und EZ 61, GB Finkenberg vom 12.02.2025
- Grundbuchsauszug EZ 16, GB Finkenberg vom 05.08.2025
- Abrechnungen der AGM Finkenberg über die Haushaltsjahre 2022, 2023 und 2024
- Lagepläne und Orthofotos aus dem TIRIS
- „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, Heimo Kranewitter

- Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien. Er haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben in den angeführten Unterlagen und Quellen. Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wird nicht eingegangen (Stichtagsprinzip). Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen, Maschinen und Geräte.

- **Bewertungsstichtag**

Es gilt der Tag des Auftrages, also der 06.05.2025

2.) Befund

- **Grundbuchstand**

In den Grundbuchkörper des Verpflichteten ist im jeweiligen A2-Blatt angeführt:

Einlage EZ 59

```
..... A2 .....  
2 a Stand 1928 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546  
3 a 1229/1986 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16  
mit 0,79 % Anteilsrechten  
7 a 2236/1996 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 1996-05-21 Zuschreibung  
Teilfläche(n) Gst 507/3 aus EZ 393, Einbeziehung in Gst 507/1  
13 a 1103/2010 Zuschreibung Gst 447/6 .883 .884 aus EZ 61  
15 a gelöscht
```

Einlage EZ 61

```
..... A2 .....  
1 a Stand 1928 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546  
2 a 1230/1986 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16  
mit 0,65 % Anteilsrechten  
3 a gelöscht
```

Es sind die jeweiligen Mitgliedschaften an der Agrargemeinschaft Finkenberg in der EZ 16 zu bewerten.

Die EZ 59 wird von der AGM Finkenberg mit dem Hausnamen „Garten“ geführt, die EZ 61 mit dem Hausnamen „Hochsteg“.

- Lage und Umfang der Agrargemeinschaft Finkenberg



Bild: blau umrandet die Lage der Grundstücke der EZ 16 in Finkenberg.

Die Einlage umfasst 856 ha. Im B-Blatt sind 69 Mitglieder (Stammsitzliegenschaften), inkl der Gemeinde Finkenberg – als Miteigentümer mit unterschiedlichen Anteilen eingetragen.

Es handelt sich um eine echte Agrargemeinschaft, sämtliche mit dieser Einlage verbundenen Erträge ergehen an die Mitglieder.

Die Einnahmen der AGM ergeben sich aus der gemeinschaftlich betriebenen Forstwirtschaft sowie aus den Entgelten für die Gewährung des Schibetriebs für die Mayrhofener Bergbahnen und der Finkenberger Bergbahnen.

Zusätzlich ist jedes Mitglied mit einem bestimmten Holzbezugsrecht reguliert.

Die nachfolgenden Ausführungen ergeben sich aus Unterlagen und Aussagen des Kassiers der Agrargemeinschaft, Herrn Michael Erler.

3.) Bewertung

Allgemeine Regeln für die Bewertung laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Der Wert von wirtschaftlichen Betrieben und Erträgen wird über das Ertragswertverfahren ermittelt, im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ist definiert:

Definition Ertragswert, § 5 LBG:

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache errechnet sich der Reinertrag.

(3) Sind die tatsächlichen Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträge ab, ...so können auch allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Bei nachhaltiger Bewirtschaftung werden die Erträge der Agrargemeinschaft auch langfristig zu erwarten sein, weshalb der Jahresertrag als unendliche Rente betrachtet wird.

Der Zinssatz wird üblicherweise mit 3 % herangezogen, sodass sich der Kapitalisierungsfaktor mit $100/3$ ergibt.

a) Ausschüttungen

Aufgrund der Abrechnungen der Agrargemeinschaft über die Jahre 2002, 2003 und 2004 kann den Einlagen folgende durchschnittliche Auszahlung zugeordnet werden.

Einlage	Anteilsrechte in %	durchschnittliche Ausschüttung/Jahr
EZ 59 „Garten“	0,79 %	€ 707,05
EZ 61 „Hochsteg“	0,65 %	€ 581,79

Durch Kapitalisierung des Reinertrages als ewige Rente mit einem Zinssatz von 3 % errechnen sich die Ertragswerte:

Einlage	Ausschüttung	Kapitalisierungsfaktor	Ertragswert
EZ 59 „Garten“	€ 707,05	100/3	€ 23.568,33
EZ 61 „Hochsteg“	€ 581,79	100/3	€ 19.393,00

b) Rechtholz

Die Mitgliedschaft berechtigt zu folgenden **jährlichen Holzbezug**, bei Nichtnutzung summiert sich ein Guthaben in Festmeter (fm).

Vom Kassier der Agrargemeinschaft wurde folgender Auszug übermittelt:

Holzguthaben mit 31.12.2024

Nr.	Name	Vorname	Vulgo	Jährl. Nutzholz	Jährlich Brennholz	Guthaben NH	Guthaben BRW
68	Hotter	Gerhard	"Hochsteg"	4,29	2,86	25,06	25,04
69	Hotter	Gerhard	"Garten"	5,21	3,48	21,69	28,72

Bewertung jährlicher Holzbezug Garten, EZ 59:

Art	Bezugsrecht fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Reinertrag/Jahr	Zinsatz %	Ertragswert
Nutzholz	5,21	€ 105,00	€ 547,05	€ 35,00	€ 399,50	3	€ 13 316,67
Brennholz	3,48	€ 90,00	€ 313,20	€ 80,00			

Bewertung Guthaben „Garten“

Art	Guthaben fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Wert Guthaben
Nutzholz	21,69	€ 105,00	€ 2 277,45	€ 35,00	€ 1 805,50
Brennholz	28,72	€ 90,00	€ 2 584,80	€ 80,00	

Bewertung jährlicher Holzbezug „Hochsteg“, EZ 61:

Art	Bezugsrecht fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Reinertrag/Jahr	Zinsatz %	Ertragswert
Nutzholz	4,29	€ 105,00	€ 450,45	€ 35,00	€ 328,90	3	€ 10 963,33
Brennholz	2,86	€ 90,00	€ 257,40	€ 80,00			

Bewertung Guthaben „Hochsteg“

Art	Guthaben fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Wert Guthaben
Nutzholz	25,06	€ 105,00	€ 2 631,30	€ 35,00	€ 2 004,60
Brennholz	25,04	€ 90,00	€ 2 253,60	€ 80,00	

	<u>Einlage</u>	<u>EW Ausschüttung</u>	<u>EW Holzbezugsrecht</u>	<u>Wert Holzguthaben</u>	<u>Summe</u>
EZ 59	€ 23.568,33		€ 13.316,67	€ 1.805,50	€ 38.690,50
EZ 61	€ 19.393,00		€ 10.963,33	€ 2.004,60	€ 32.360,93

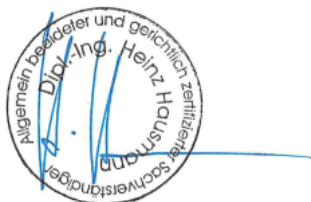
EW=Ertragswert

4.) Zusammenfassung

Die Verkehrswerte der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Finkenberg in EZ 16
betragen zum Bewertungsstichtag 06.05.2025 (gerundet)

Einlage	Anteilsrecht	Verkehrswert
EZ 59	0,79 %	€ 38.700,00
EZ 61	0,65 %	€ 32.400,00
Summe		€ 71.100,00

Für die Ausführungen



Dipl.-Ing. Heinz Hausmann

Natters am 10.08.2025

H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 8. Auflage⁹ erstellt hat.

EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENKONFLIKT

1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.
2. Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
3. Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

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.

⁹ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, Seite 63 ff