

Christian Schlatter

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



Z

Auftraggeber
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

GZl. 25 E 3546/25h BG Innsbruck
Wenss, am 13.01.2026

E

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 26, KG 81130 Sellrain,
Wohnhaus 1/3-Anteil
6181 Sellrain, Rothenbrunn 61

H

H

O

A

H

U

E



INHALT

KURZÜBERSICHT	4
1. ALLGEMEINE DATEN	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR	6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	8
1.10. URHEBERRECHT	8
1.11. HAFTUNG	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	8
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	10
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 09.01.2026	10
GUTSBESTAND	10
DINGLICHE RECHTE	10
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE	10
2.1.1. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	11
2.1.2. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	11
2.1.3. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	12
2.1.4. DENKMALSCHUTZ	12
2.1.5. FREIZEITWOHNSITZ	12
2.1.6. OFFENE FORDERUNGEN	12
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	12
2.2.1. LAGE	12
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	15
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	15
2.2.4. VERKEHRsverHÄLTNISSE	16
2.2.5. INFRASTRUKTUR	16
2.2.6. PARKSITUATION	17
2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	17
2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	18
2.2.9. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM	19
2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	20
2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	20
2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN	23
a. Die Rote Gefahrenzone	23
b. Die Gelbe Gefahrenzone	24
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	24
d. Die Braunen Hinweisbereiche	24
e. Die Violetten Hinweisbereiche	24
2.2.13. IMMISSIONEN	25
2.2.14. LEITUNGS-AUSKUNFT	26
2.2.15. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	27
2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT	27
2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG	27
2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	27
2.2.19. RESÜMEE	28
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	28
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	28

2.3.2.	BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	28
2.3.3.	OBJEKTBECHREIBUNG.....	28
2.3.4.	AUSSENBEREICH	29
2.3.5.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	30
2.3.6.	TECHNISCHE KENNDATEN.....	30
2.3.7.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG	31
2.3.8.	GEBÄUDEPLÄNE.....	32
2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG WOHNHAUS	37
2.3.10.	ANSICHTEN	53
2.3.11.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	55
2.3.12.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....	55
2.3.13.	MIETVERHÄLTNIS.....	56
2.3.14.	HAUSVERWALTUNG.....	56
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT.....	57
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	57
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren.....	57
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren.....	58
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	58
3.2.	VERKEHRSWERT	59
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG.....	59
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	59
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	60
3.6.	WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER.....	60
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER	60
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER.....	61
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND.....	61
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ.....	62
3.11.	VERFAHRENSANWENDUNG.....	62
3.12.	PREISBASIS	62
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	64
4.1.	ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	64
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO.....	68
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	69
5.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT.....	70
5.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	70
5.2.	VERKEHRWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT	70
5.3.	ERMITTLUNG DES 1/3-ANTEILS	70
5.4.	ZUSAMMENFASSUNG	72
6.	BEILAGEN	72

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber 2026
Bezirksgericht Innsbruck
GZl. 25 E 3546/25h
Brunecker Straße 3
AT 6020 Innsbruck

Liegenschaft Wohnhaus 1/3-Anteil
Rothenbrunn 61
AT 6181 Sellrain
Einlagezahl 26, Grundbuch Sellrain (81130), Bezirksgericht
Innsbruck

Stichtag 16.12.2025

Sachbearbeiter Christian Schlatter

Eigentümer Julia Knapp, B-LNR 7, 1 / 3
Immanuel Wedam, B-LNR 8, 1 / 3
Peter Knapp, B-LNR 10, 1 / 3

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20, schriftlich beauftragt.

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Auftragsgegenstand ist die Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens sowie einer Kurzfassung für die Liegenschaft mit der dazugehörigen Einlagezahl gem. § 141 EO. Das Gutachten bildet die Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 26 KG 81130, Sellrain, inne liegend das Grundstück Nr. 1239/2 und die und die Bauparzelle .507, mit der Grundstücksadresse 6181 Sellrain, Rothenbrunn 61, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- **1 / 3 B-LNR 8 Immanuel Wedam**

an vorgenannter Liegenschaft.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus.

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die gegebenenfalls vorhandenen Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden in diesem Gutachten nicht mitbewertet bzw. berücksichtigt. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen, welche in diesem Gutachten nicht angeführt sind, geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Das vorhandene Zubehör wurde aufgrund der geringen Werthaltigkeit nicht bewertet. Vielmehr werden dafür Entrümpelungskosten einkalkuliert.

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM B 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **25 E 3546/25h BG Innsbruck** zu ermitteln.

Betreibende Partei: Peter Knapp
Hunoldstraße 3a
6020 Innsbruck

vertreten durch:

Mag. Paul Hechenberger, Rechtsanwalt
Bozner Platz 7
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei: Immanuel Alexander Raphael Wedam
geb. 01.02.2002
Ossenweg 59
47574 Goch
DEUTSCHLAND

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Hans Hauswurz, Christian Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertgutachtens, 1. Auflage 2014
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2023
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

1.6. LOKAL AUGENSCH EIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 16.12.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNGEN

- Gebäude von innen und außen
- gesamte Grundstücksfläche
- Außenanlagen
- Zuwegung und Umgebungsbebauung

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme: 13:30 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 14:25 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Peter Knapp - Miteigentümer
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben bzw. zur Verfügung gestellt wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Bauanzeige AZ: 030-0/19/04
 - Kenntnisaufnahme Errichtung Gartenpavillon vom 19.10.2004
- Bescheid AZ: I-326/3
 - Bau- und wasserrechtliche Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses vom 15.01.1962
- Bescheid AZ: 153-9/1962
 - Benützungsbewilligung vom 12.03.1968
- Bescheid AZ: 811-3/1998
 - Kanalanschlussgebühr vom 22.07.1998
- Einsicht Bauakt am 12.11.2025
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Sellrain - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 26 KG 81130 Sellrain vom 09.01.2026
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Sellrain
- Kaufpreiserhebungen Häuser in Sellrain
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskünfte vom 12.01.2026
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den anwesenden Personen
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Pläne zu den jeweiligen Bescheiden
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund

Der fertiger Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.

Die erhobenen Unterlagen werden vom Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

1.10. URHEBERRECHT

Der fertigende Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

1.11. HAFTUNG

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des fertigenden Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der fertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteileprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und dergleichen, wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom fertigenden Sachverständigen kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft verkauft werden, wird darauf hingewiesen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist. Im Falle einer pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines Energieausweises normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:	nicht vorhanden
Spezifischer Heizwärmebedarf Standort (HWB Ref, _{SK}):	unbekannt

Die durch Pfandrechte gesicherten Schuldverhältnisse sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen und werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird in diesem Wertgutachten davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht, oder durch Reduzierung des Kaufpreises bzw. bei Beleihungen/Belehnungen berücksichtigt werden. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt daher geldlastenfrei.

2.1.3. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Laut aktuellem Grundbuchauszug und bei der Befundaufnahme auch von Herrn Knapp mündlich mitgeteilt, verfügt die Liegenschaft über keine Zufahrt und ist diese derzeit nur fußläufig über eine Holzbrücke erreichbar. Eine anderweitige Einigung mit dem Grundstückseigentümer der Gp. 1239/1 bzw. 1241 konnte bis dato nicht erreicht werden.

Dem fertigenden Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

2.1.4. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich nicht in der Denkmalliste gem. § 3 DMSG. Somit wird in der Folge von einer nicht schützenswürdigen Immobilie ausgegangen, was den Verkehrswert aufgrund von Denkmalschutz beeinflussen könnte.

2.1.5. FREIZEITWOHNSITZ

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich nicht im Freizeitwohnsitzverzeichnis und liegt auch keine baurechtliche Genehmigung des Gebäudes zur Freizeitwohnsitznutzung vor.

2.1.6. OFFENE FORDERUNGEN

Laut Auskunft bei der Einsichtnahme in den Bauakt am 12.11.2025, bestehen gegenüber der Gemeinde keine offene Forderungen. Eine nochmalige Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt hat nicht stattgefunden.

Sollten dennoch offenen Forderungen bestehen, wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass diese Forderungen vor einer allfälligen Verwertung der Liegenschaft bedient werden und sodann keine offenen mit Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersterher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Auf dem Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 671 m² und der Anschrift 6181 Sellrain, Rothenbrunn 61, befindet sich ein Wohnhaus. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Im Norden verläuft die Melach und im Osten der Fotscher Bach. Die Grundstücke im Süden sind zum Teil bebaut und teils als Freiland ausgewiesen. Im Norden befindet sich die Holzbrücke, über welche der Zugang zu Liegenschaft erfolgt.

2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 26, KG 81130 Sellrain, befindet sich in südwestlicher Peripherie vom Gemeindeamt der Gemeinde Sellrain, zwischen der Melach und dem Fotscher Bach. Die Gemeinde Sellrain zählt zum politischen Bezirk Innsbruck-Land. Die Gemeinde liegt westlich

von Innsbruck und ist der Hauptort des Sellrintals, das vom Inntal abzweigt. Es handelt sich hierbei um eine Kleingemeinde mit überwiegend ländlich-wohnwirtschaftlicher Nutzung. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 62,00 km².

LAGEPLAN



Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Gemeinde Sellrain 1.352 Einwohner.

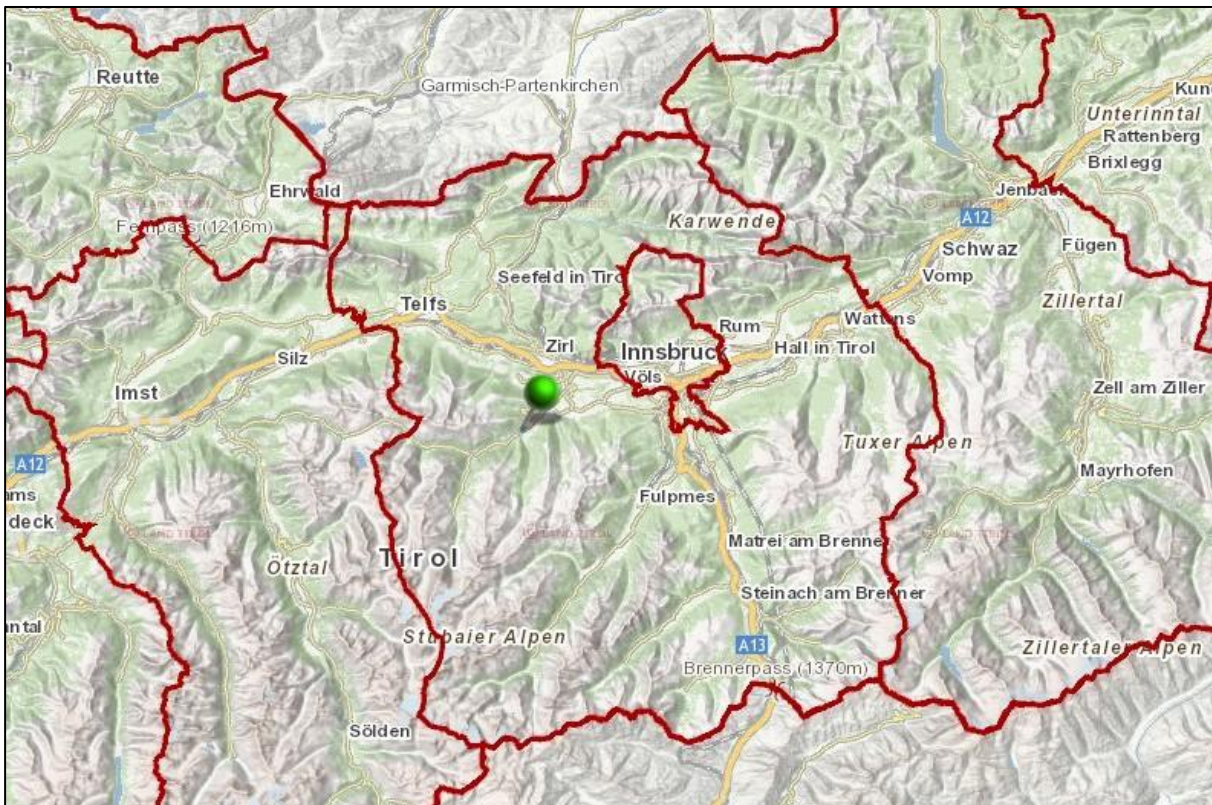
Quelle: statistik.at

LAGE IN DER GEMEINDE



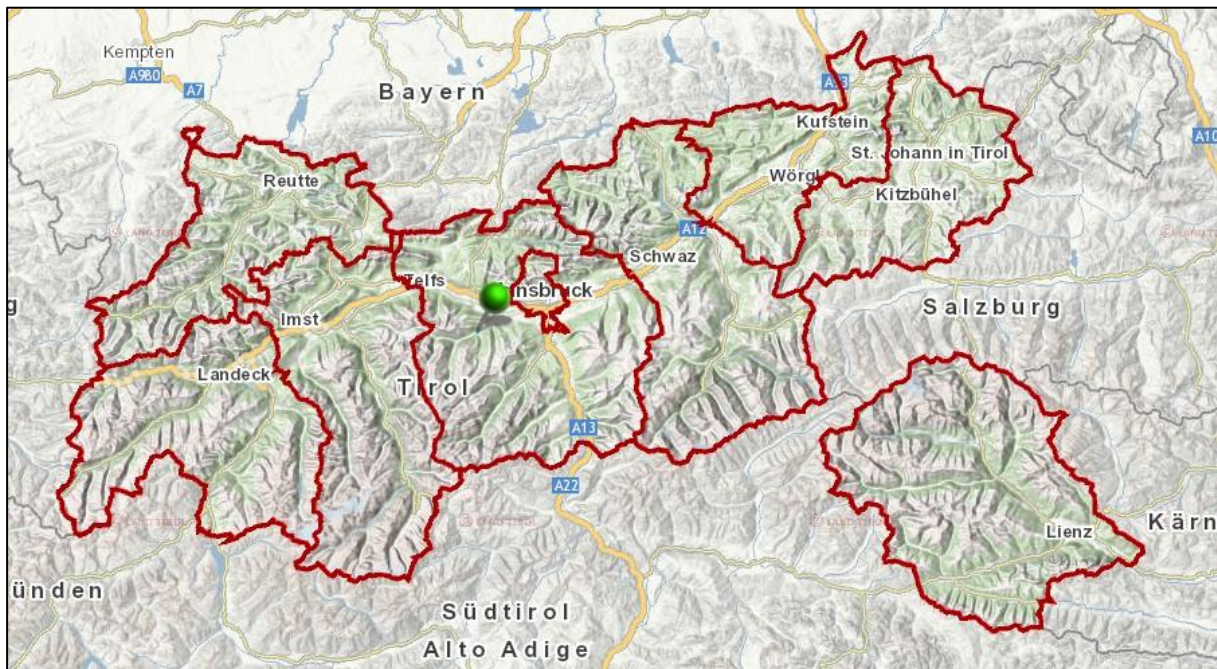
Quelle: tris

LAGE IM BEZIRK



Quelle: tris

LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung		x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x			
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr			x		
Parkmöglichkeiten					x
Infrastruktur			x		
Nähe zum Ortszentrum		x			
Immissionsbelastung		x			
Standortimage			x		
Eignung für derzeitige Nutzung		x			
Beurteilung			x		

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Gemeinde Sellrain als mittelmäßig bezeichnet werden. Das Nichtvorhandensein einer Parkmöglichkeit auf dem Grundstück ist als stark nachteilig zu bewerten. Die Infrastruktur (Hort, Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäft) ist gegeben.

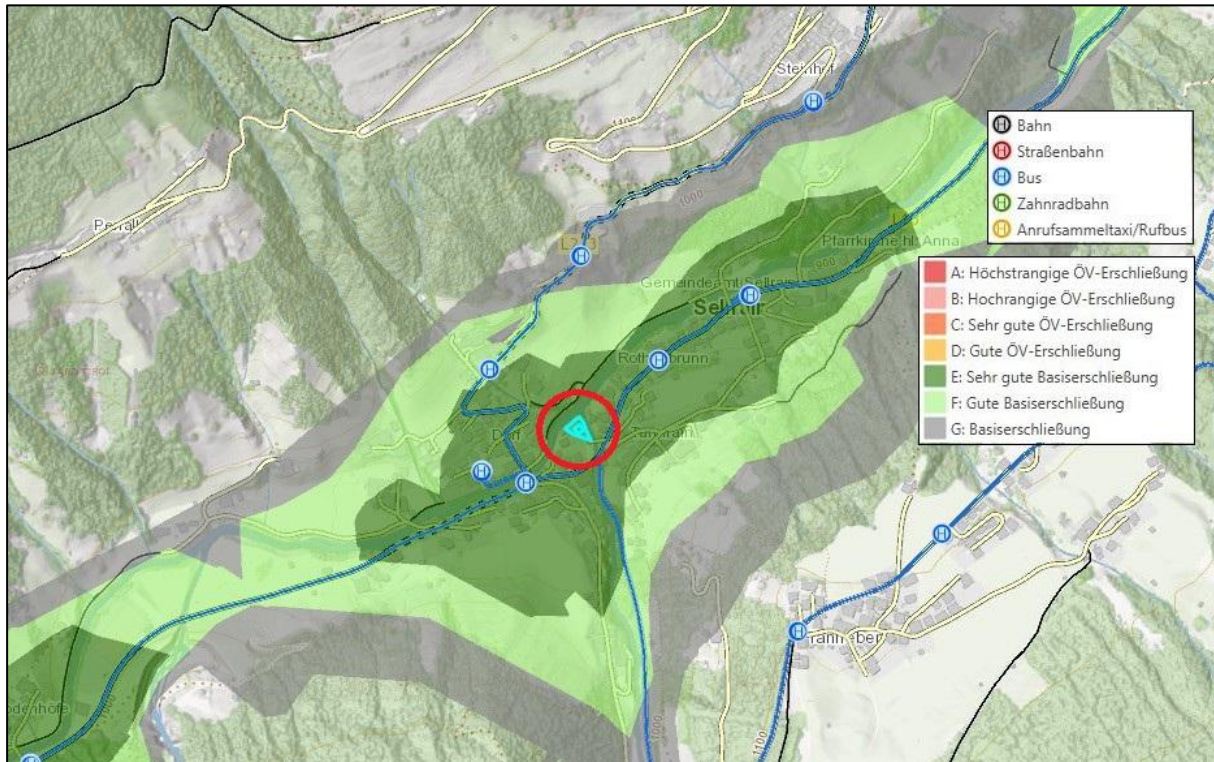
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die direkte Umgebung ist Großteils mit Liegenschaften mit wohnwirtschaftlicher Nutzung bebaut.

2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der L-13 Sellraintalstraße. Von dort zweigt nach Westen eine private Einfahrt ab. Die Liegenschaft ist allerdings nur fußläufig erreichbar - es besteht also keine Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft!

VERKEHRSANBINDUNG



Quelle: tiris

2.2.5. INFRASTRUKTUR

Die kürzeste Entfernung bis zum Gemeindeamt beträgt rd. 300 Meter und ist als fußläufig zu bezeichnen. In dessen nahen Umgebung befindet sich z.B. ein Lebensmittelgeschäft. Der Kindergarten und die Volksschule sind rd. 250 Meter entfernt.

ENTFERNUNGEN CIRCA ANGABEN

Arzt		rd. 1,0 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 14,0 km
BH Innsbruck		rd. 20,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,2 km
Gemeindeamt		rd. 0,3 km
Kindergarten		rd. 0,3 km
Kinderkrippe		rd. 0,3 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,5 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 18,0 km
Volksschule		rd. 0,3 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	1	4	6	11	31
Schulen	0	1	1	1	1
Kindergärten	0	1	1	1	1
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	1	1	1
Entfernung zur nächsten Haltestelle					125 m
Entfernung zur nächsten Schule					196 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					4.272 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					4.293 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					436 m

Quelle: ImmonetZT

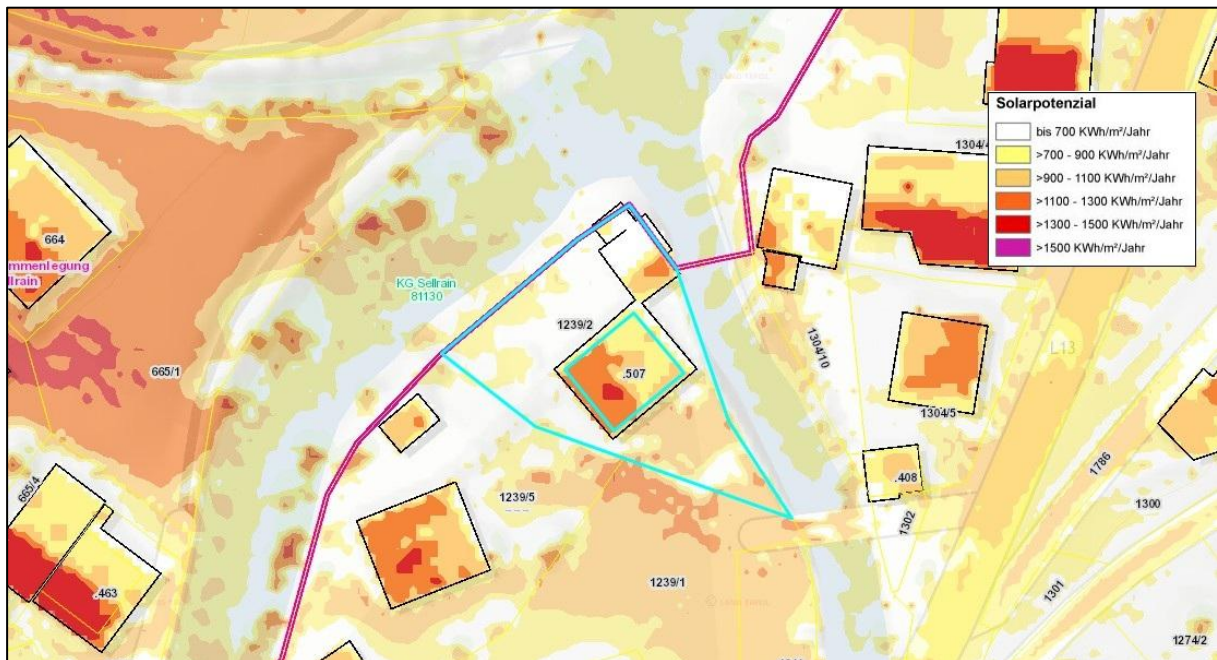
2.2.6. PARKSITUATION

Die Liegenschaft verfügt über keine Parkmöglichkeiten auf Eigengrund.

2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu rd. 1.100 kWh pro m² auf, was als Durchschnitt zu bezeichnen ist.

SOLARSTRAHLUNG STANDORT

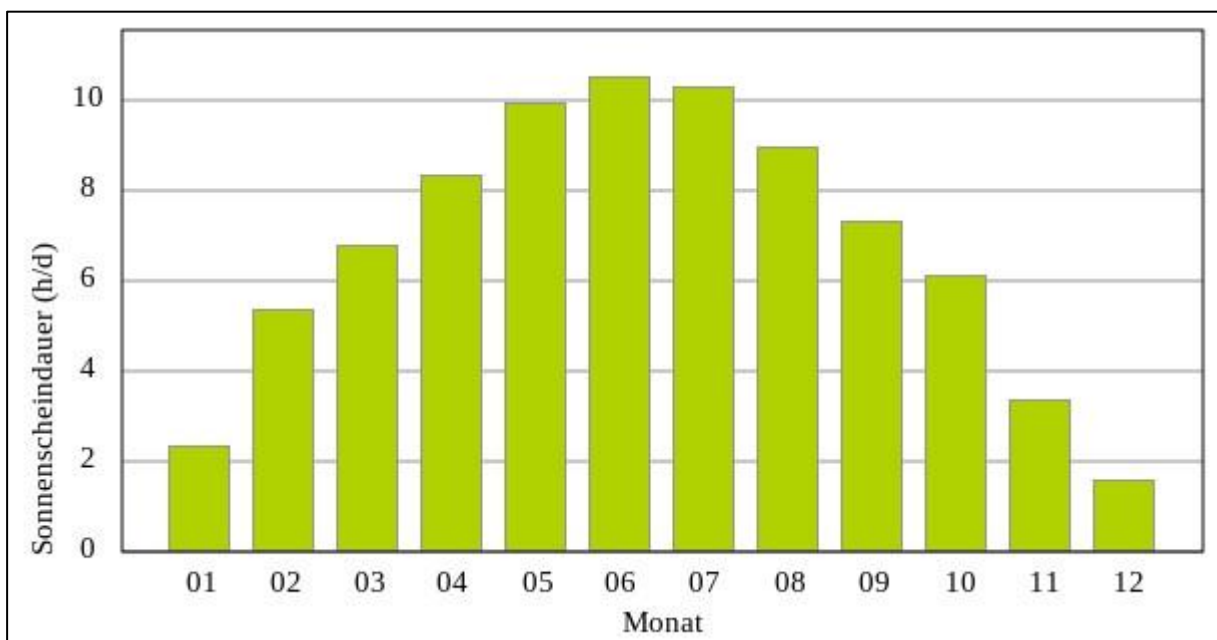


Quelle: tiris

2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) bei rd. 1,0 bis zu rd. 7,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 6,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 11,0 Stunden pro Tag.

SONNENSCHINDAUER STANDORT



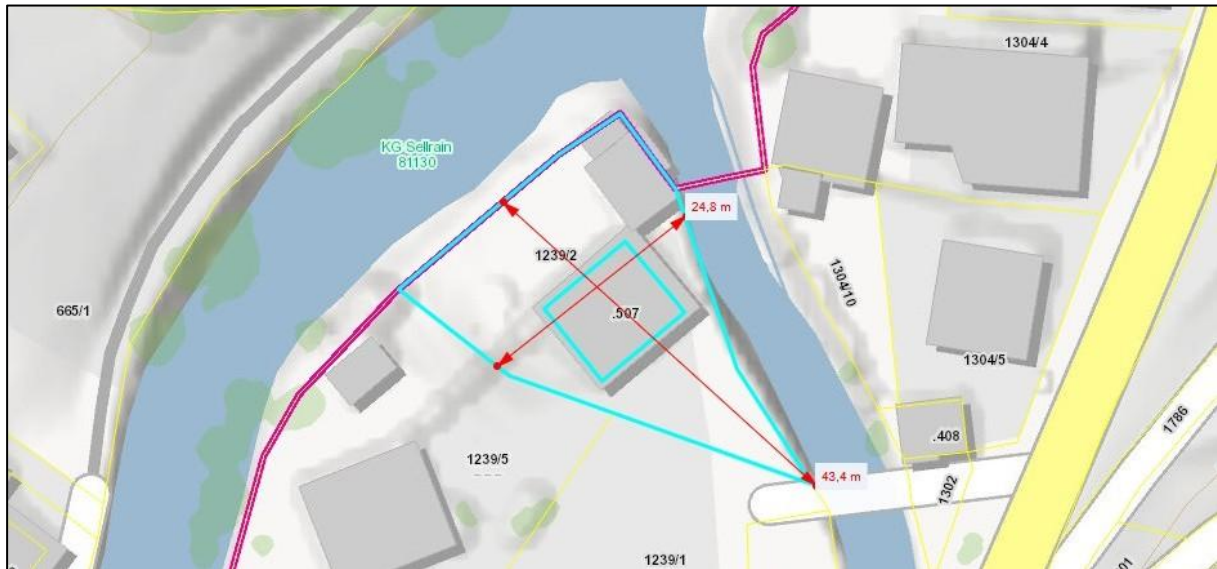
Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2m)

2.2.9. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 671 m² hat ein unregelmäßige und spitz zusammenlaufende Grundstücksform. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	24,80 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	43,40 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

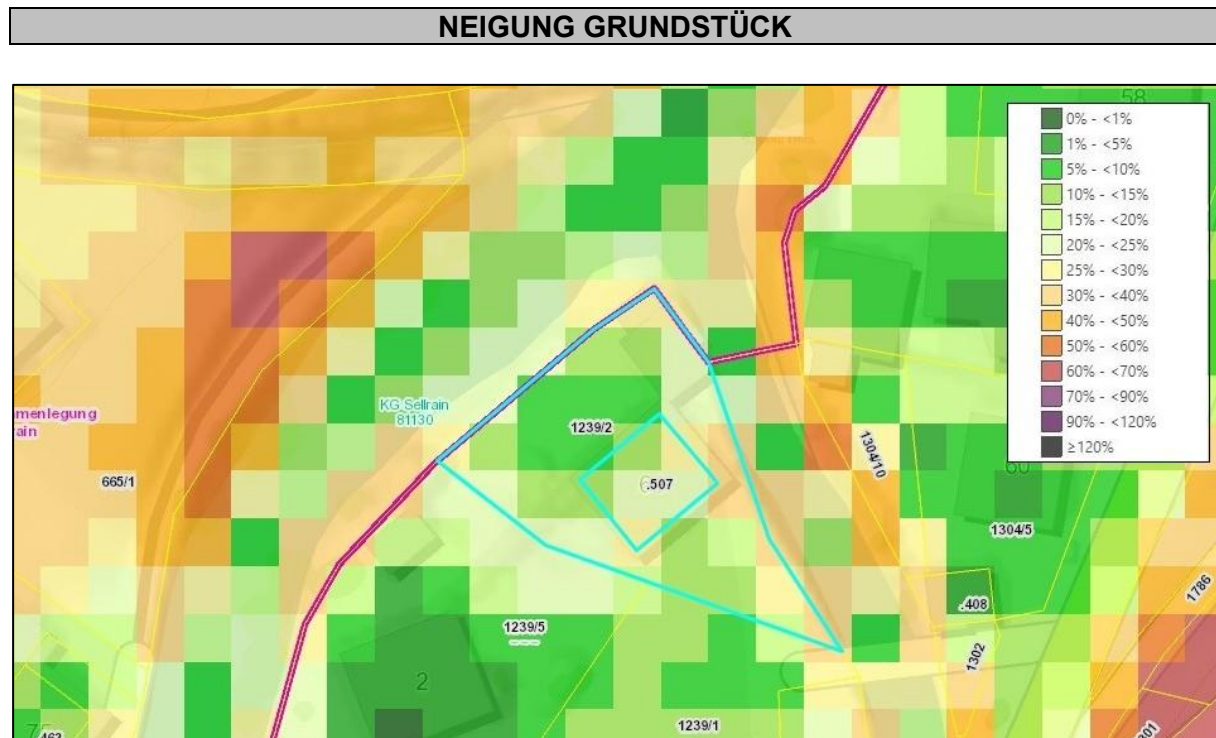


Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 930 m.

2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent ca. 15 - 30 Prozent



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle weist ein Süd-Nord-Gefälle auf.

2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sellrain ist das Grundstück mit zwei unterschiedlichen Widmungskategorien behaftet. Zum einen Teil als landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG 2016. Bei dieser Widmungsform ist die stärkste Nutzungsdurchmischung möglich. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden (z.B. Gast- und Beherbergungsbetriebe bis 40 Betten, Gebäude für Kleinbetriebe,...) dürfen hier Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben mit mehr als 40 Betten errichtet werden.

Zum anderen als Freiland gem. § 41 TROG 2016. Alle nicht als Bauland oder Sonderflächen gewidmeten Flächen gehören zum Freiland. Hier sind keine Gebäude oder bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stadeln und ähnlichen sowie Nebenanlagen (die natürlich ein bereits existentes Hauptgebäude im Freiland erfordern) zulässig. Es können auch Bauten, die von der Tiroler Bauordnung ausgenommen sind, errichtet werden.

Betreffend die Erweiterungsmöglichkeit von Objekten im Freiland wird auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG) verwiesen. Im § 42a und § 42b ist unter anderem Folgendes festgehalten:

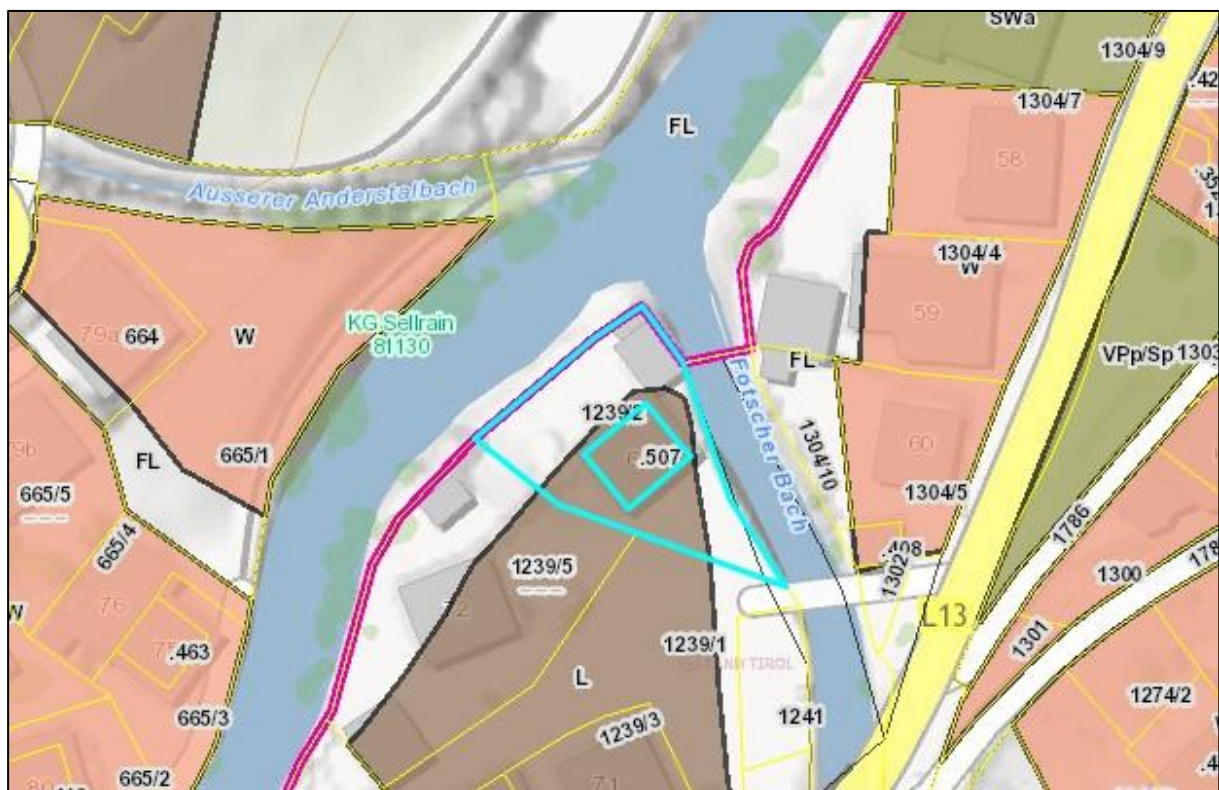
(1) Im Freiland sind Umbauten anderer als land- und forstwirtschaftliche Gebäude sowie Zubauten zu solchen Gebäuden mit Ausnahme von Kapellen und dergleichen zulässig, mit denen die Baumasse (§ 61 Abs. 3) gegenüber dem ursprünglichen Gebäude um insgesamt nicht mehr als 25 v. H. vergrößert wird, wobei eine Vergrößerung der Baumasse um höchstens

300 m³ jedenfalls zulässig ist. Zubauten zu Kapellen und dergleichen sind nur zulässig, wenn das Gesamtausmaß der Grundfläche 20 m² nicht übersteigt. Die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen ist mit Ausnahme von wesentlichen Erweiterungen zulässig.

(1) Im Fall des Abbruches oder sonstigen Zerstörung eines im Freiland nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Gebäudes darf, soweit dies baurechtlich sonst zulässig ist und sofern die Baubewilligung hierfür innerhalb von fünf Jahren nach der Zerstörung des betreffenden Gebäudes erteilt wird, stattdessen ein neues Gebäude errichtet werden. Dabei darf die Anzahl der oberirdischen Gebäude bzw. Teile von Gebäuden nicht erhöht werden.

Ein Bebauungsplan nach dem TROG 2022 wurde nicht erlassen. Die Grenzabstände richten sich daher nach dem § 5 und dem § 6 der TBO 2022. Zu allen angrenzenden Flächenwidmungskategorien gilt somit ein Mindestabstand von 4,00 und der Faktor 0,6.

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG BP. 507

Gemeinde
Sellrain
Widmungsbestätigung
 abgerufen am 12.01.2026



Gemeinde: 70352 Sellrain
Katastralgemeinde: 81130 Sellrain
Grundstück: .507
DKM-Stand: 01.04.2025

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 31. Januar 2017, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 31. Januar 2017 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
104 m ² L	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

Quelle: Portal Tirol – eFWP

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG GP. 1239/2

Gemeinde
Sellrain
Widmungsbestätigung
 abgerufen am 12.01.2026



Gemeinde: 70352 Sellrain
Katastralgemeinde: 81130 Sellrain
Grundstück: 1239/2
DKM-Stand: 01.04.2025

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 31. Januar 2017, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 31. Januar 2017 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
382 m ² FL	Freiland § 41
205 m ² L	Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

Quelle: Portal Tirol - eFWP

2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

a. Die Rote Gefahrenzone

umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

Bei einer zusätzlichen Abfrage bei "tiris" die Überflutungshäufigkeit betreffend, kam hervor, dass eine beinahe vollständige Überflutung der bebauten Fläche bei einem 300-jährlichen Hochwasser besteht.

GEFAHRENZONENPLAN (BWV)



Quelle: tiris

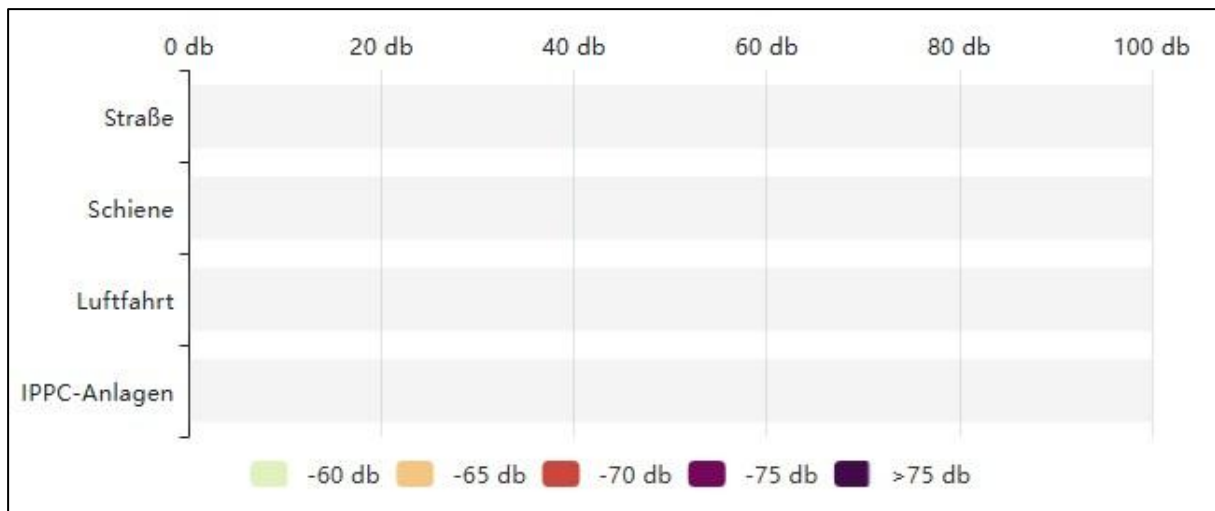
2.2.13. IMMISSIONEN

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

STRASSENLÄRM



Quelle: tiris

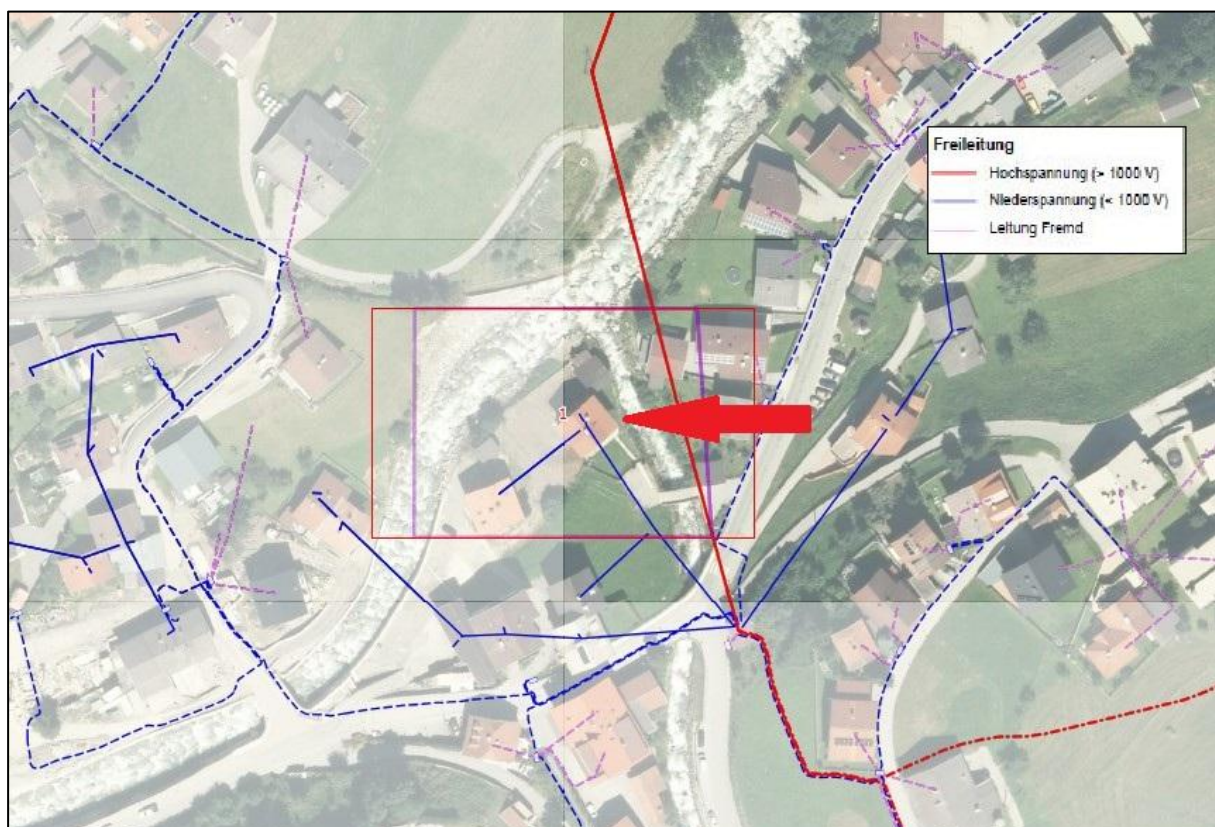


Quelle: ImmonetZT

2.2.14. LEITUNGS AUSKUNFT

Gemäß Leitungsauskunft der TINETZ vom 12.01.2026, verlaufen Hochspannungskabel im Bereich und Niederspannungskabel innerhalb der Liegenschaft jeweils als Freileitungen.

LEITUNGS AUSKUNFT TINETZ



Quelle: Tinetz

LEITUNGS AUSKUNFT TIGAS

Gemäß Leitungsauskunft vom 12.01.2026 der TIGAS, kam eine Leermeldung.

2.2.15. AUF SCHLI ESSUNG, VER- UND ENTSOR GUNG

Trinkwasserversorgung	-	öffentliches Netz
Elektrischer Strom	-	öffentliches Netz
Abwasserentsorgung	-	öffentlicher Kanal

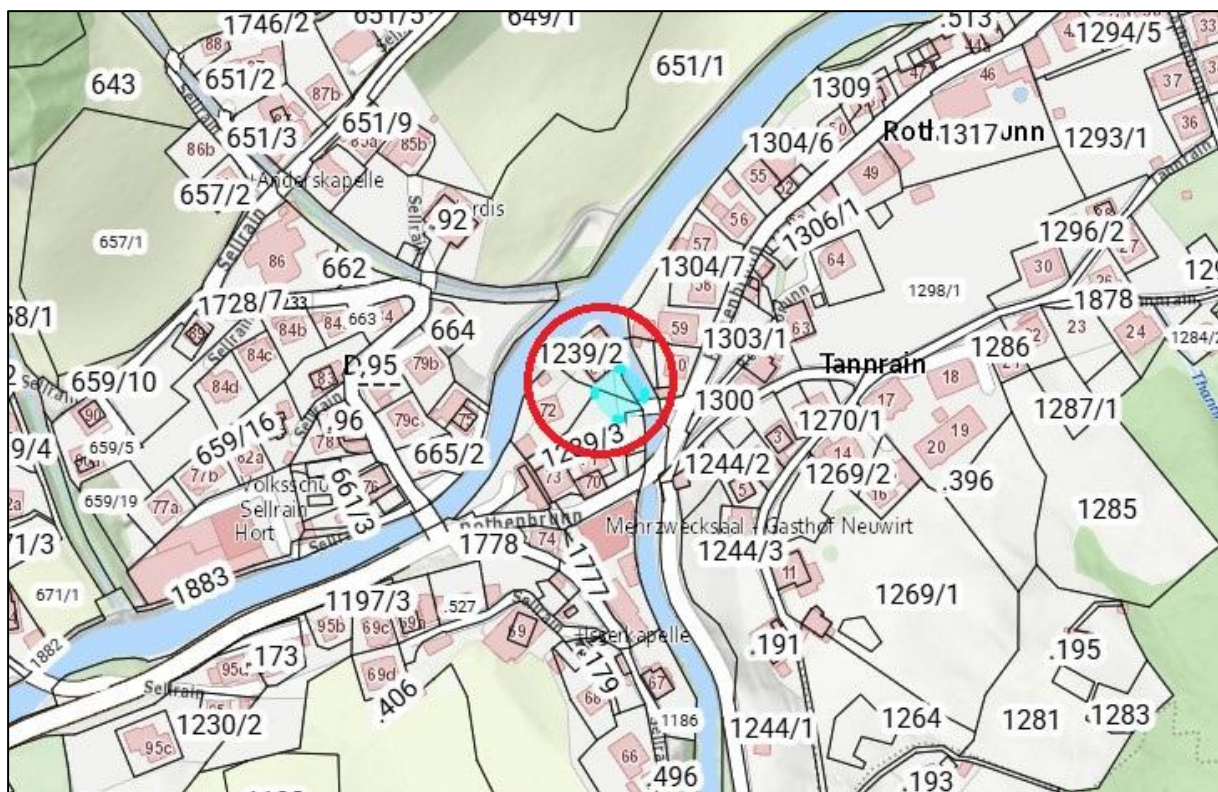
2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT

Bodenuntersuchungen liegen keine vor. Zur Verifizierung und zur Abwägung des tatsächlichen Bodenrisikos müssten entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden Grundparzelle nicht kontaminiert ist.

KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist erschöpft, eine Nachverdichtung ist aufgrund der gegenwärtigen Bebauung als Wohnhaus nicht ratsam/wenig sinnvoll. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes muss daher bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt werden.

2.2.19. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein mäßig geschnittenes Grundstück in der roten Gefahrenzone, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Die Lage innerhalb der Gemeinde Sellrain ist als mittelmäßig zu bezeichnen.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Gemeinde Sellrain sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Erstbescheid vom 15.01.1962 mit der Zahl: I-326/3, mit welchem die Baubewilligung zum Neubau eines Wohnhauses auf Gp. 1239/2 baugenehmigt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Benützungsbewilligung mit der Zahl: 153-9/1962 vom 12.03.1968
- Bauanzeige Gartenpavillon mit der Zahl: 030-0/19/2004 vom 19.10.2004

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 12.11.2025 nahm der fertigende Sachverständige in die Bauakte beim Gemeindeamt der Gemeinde Sellrain Einsicht. Darin befinden sich, wie vorstehend bereits angeführt, für die Bewertung notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 16.12.2025 konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass es für den auf dem Grundstück befindlichen Schuppen keine Genehmigung gibt. Des Weiteren wurden Zwischenwände entgegen dem Einreichplan ausgeführt und ändert sich dadurch die Raumnutzung. Weitere Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu den in der Bauakte abgelegten und genehmigten Plänen konnten nicht festgestellt werden.

2.3.3. OBJEKTDESCHEIBUNG

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus und ein Schuppen. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1962 baugenehmigt und in der Folge errichtet. Das Gebäude erweckt den Anschein, dass seit der ursprünglichen Fertigstellung im Jahr 1962 keine Sanierungs- bzw. Verbesserungsarbeiten vorgenommen wurden.

Das viergeschossige Wohngebäude unterteilt sich in Unter-, Erd-, Ober- und einem mit einem Zimmer ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, mit einer Satteldachkonstruktion abgedacht und hart eingedeckt. Die Kellerdecke wurde in Massivbauweise und die übrigen Decken gemäß Bescheid als Holztramdecken ausgeführt. Die vertikale Erschließung erfolgt vom Erd- bis in das Dachgeschoss über ein Treppenhaus mit Zwischengängen. Das Kellergeschoss ist nur vom Freien über einen eigenen Zugang zugänglich. Der Haupteingang des Gebäudes ist an der Südseite auf Höhe des Erdgeschosses situiert. Aufgrund des ansteigenden Geländeverlaufs sind die Räumlichkeiten im Kellergeschoss nur zum Teil unter der Erde.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer Ölfeuerungsanlage. **Es ist davon auszugehen, dass diese nicht mehr funktionstüchtig ist!** Des Weiteren wurden mobile E-Heizgeräte aufgestellt. Auf Höhe des Erdgeschosses befindet sich ein Kachelofen.

UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss verfügt über einen eigenen Eingang an der Ostseite des Gebäudes und unterteilt sich in Gang, Zimmer, Heizraum, Keller, Zimmer, Zimmer, Bad/WC und Zimmer. **Im Untergeschoss wurde beißender Geruch festgestellt. Des Weiteren waren in den Räumen Fäkalien von Katzen und Hunden wahrnehmbar.**

ERDGESCHOSS

Auf diesem Niveau befindet sich an der Südseite der Haupteingang des Gebäudes. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Gang, Stube/Flur, Küche, Zimmer, Bad/WC und Zimmer.

OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss sind Flur, Zimmer, Zimmer, Zimmer, Bad/WC und Küche untergebracht. Von den südseitig gelegenen Zimmern gelangt man jeweils auf den Holzbalkon.

DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss ist mit einem weiteren Zimmer ausgebaut.

AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGEN

Dazu ist anzumerken, dass diese Bereiche begrünt bzw. wenige Flächen gepflastert sind. Das Grundstück ist zum Teil mit einem Maschendrahtzaun umschlossen.

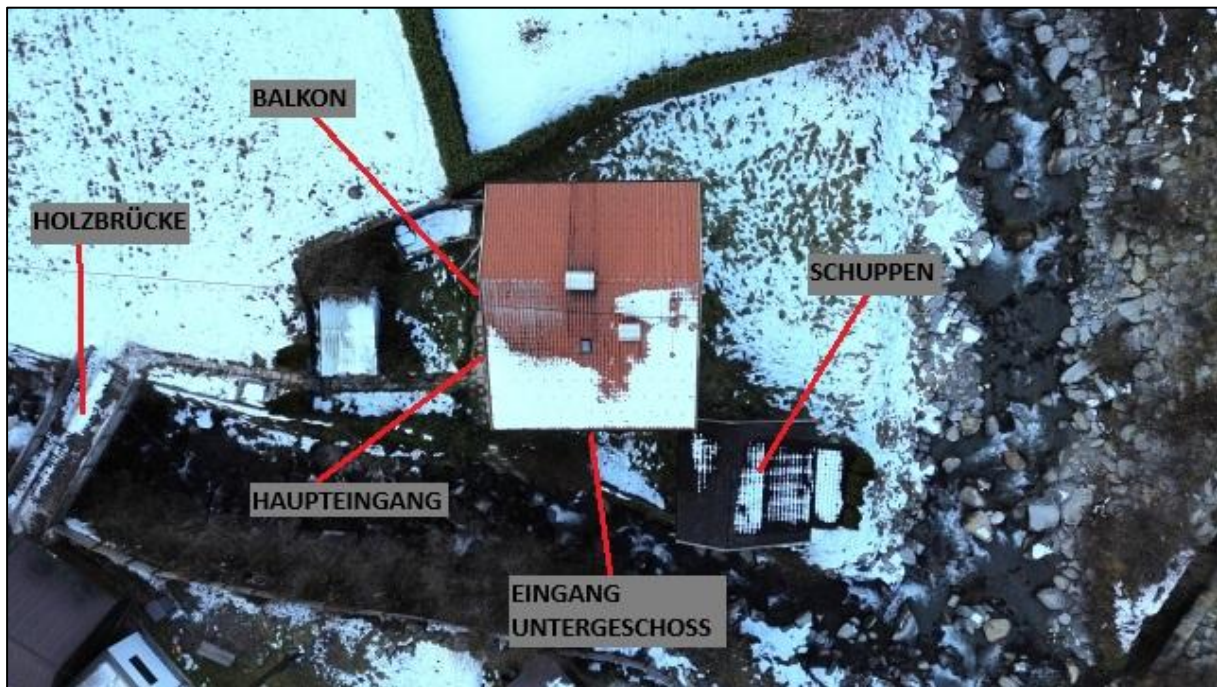
ALLGEMEIN

Zum Zeitpunkt des Ortstermins hinterließ das Gebäude als auch der Außenbereich einen ungepflegten und stark vernachlässigten Eindruck.

2.3.4. AUSSENBEREICH

Die nicht verbauten Grundstücksflächen dienen als Zugangs- und Aufenthaltsflächen.

ÜBERSICHT



Quelle: eigene Darstellung

2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Beschattung	zum Teil
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Teppich
Brennstoff	Öl, Holz
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachform	Satteldach
Dachrinne	verzinktes Blech
Decken	Massiv (Keller/Erdgeschoss), Holztramdecken
Fassade	Putz
Fenster	Holz
Fensterverglasung	2-fach
Heizung	Öl, Kachelofen, Einzelöfen
Kamin	vorhanden
Lift	nein
PV-Anlage	nein
Solaranlage	nein
Treppe	Stahlbeton, Holz
Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz furnier
Wärmeverteilung	Heizkörper
Zu- und Umbauten	-

2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN

Nachfolgende Angaben wurden der Bauakte entnommen.

VERBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS

Untergeschoss		=	108,12 m ²
Erdgeschoss		=	94,28 m ²
Obergeschoss		=	94,28 m ²
Dachgeschoss		=	94,28 m ²

KUBATUR WOHNHAUS GEM. BERECHNUNG GEMEINDE

Untergeschoss		=	274,71 m ³
Erdgeschoss		=	264,93 m ³
Obergeschoss		=	244,19 m ³
Dachgeschoss		=	50,69 m ³
Gesamtkubatur		=	834,52 m³

2.3.7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Gemeindeamt Sellrain aufliegenden und genehmigten Pläne sowie die Gegebenheiten vor Ort. Wenngleich der fertigende Sachverständige mit der gebotenen Sorgfalt die Maße erhoben hat, können diese aufgrund der zur Verfügung gestandenen technischen Hilfsmittel auch ungenau sein. Der fertigende Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung, auch nicht Dritten gegenüber, für die Genauigkeit der Maße. Möchte man die exakten Maße wissen, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen. Der Ordnung halber ist diesbezüglich noch darauf hinzuweisen, dass das tatsächliche Ausmaß der Räumlichkeiten vermutlich etwas kleiner ist, da in den Einreichplänen in der Regel Rohbaumaße eingetragen werden und sich die Nutzfläche durch den Ausbau zumeist geringfügig verkleinert. Diese Maßdifferenz liegt allerdings durchwegs im Toleranzbereich. Die Maße wurden lediglich auf deren Plausibilität überprüft!

RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Untergeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Keller	13,00 m ²
	Keller	13,30 m ²
	Flur	6,00 m ²
	Zimmer	15,00 m ²
	WC	1,40 m ²
	Zimmer	8,30 m ²
	Summe ca.	57,00 m²

Erdgeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Gang	6,25 m ²
	Stube	15,20 m ²
	Küche	15,20 m ²
	Zimmer	12,20 m ²
	Speis	2,50 m ²
	Bad/WC	4,25 m ²
	Zimmer	9,00 m ²
	Summe ca.	64,60 m²

Obergeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Flur	6,25 m ²
	Zimmer	15,20 m ²
	Zimmer	15,20 m ²
	Zimmer	10,10 m ²
	Bad/WC	4,25 m ²
	Zimmer	9,00 m ²
	Summe ca.	60,00 m²

Dachgeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Zimmer	19,84 m ²
	Summe ca.	19,84 m²

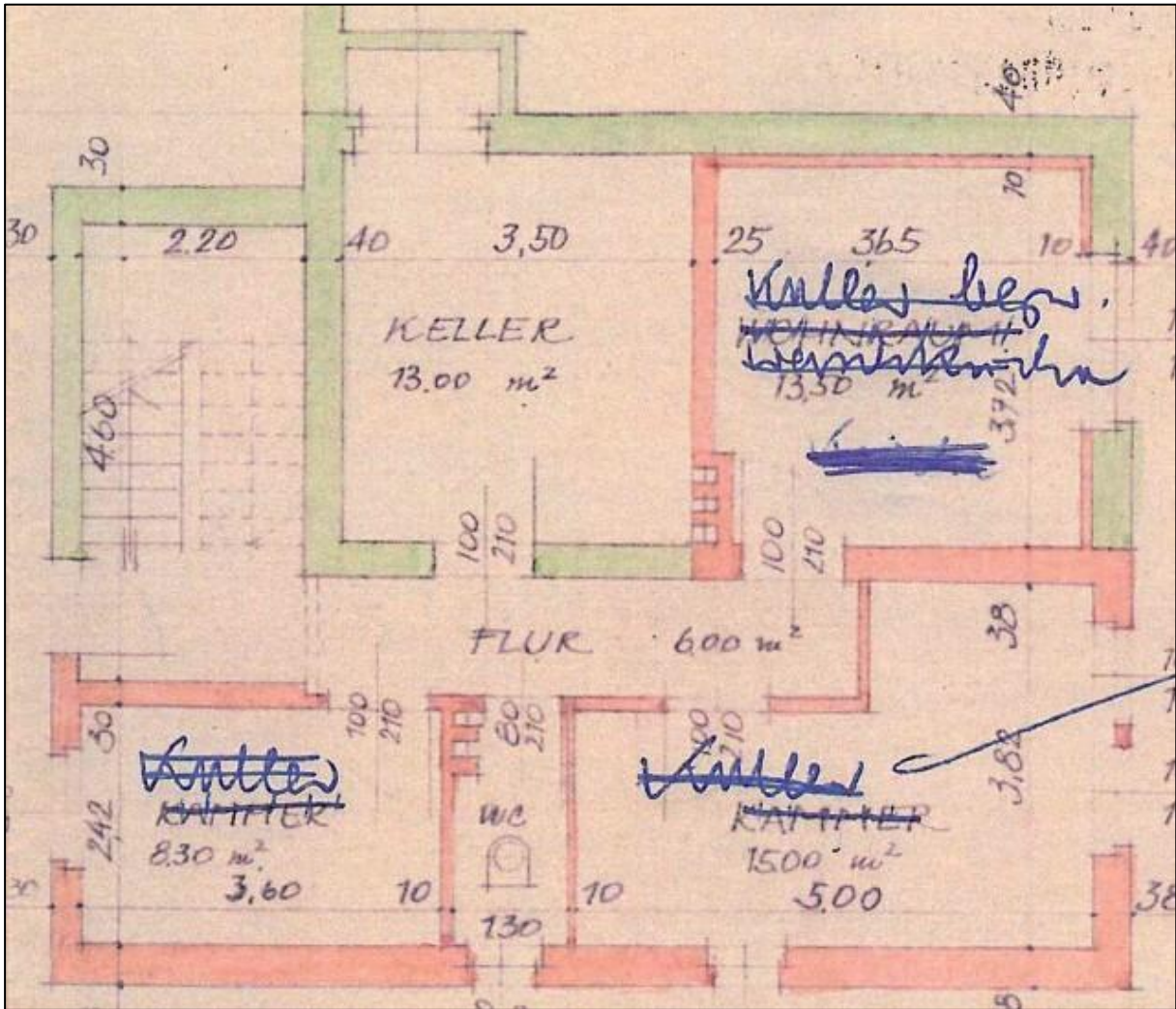
GESAMTNUTZFLÄCHE CA.	201,44 m²
-----------------------------	-----------------------------

Balkon OG ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Balkon ca.	7,20 m ²
	Summe ca.	7,20 m²

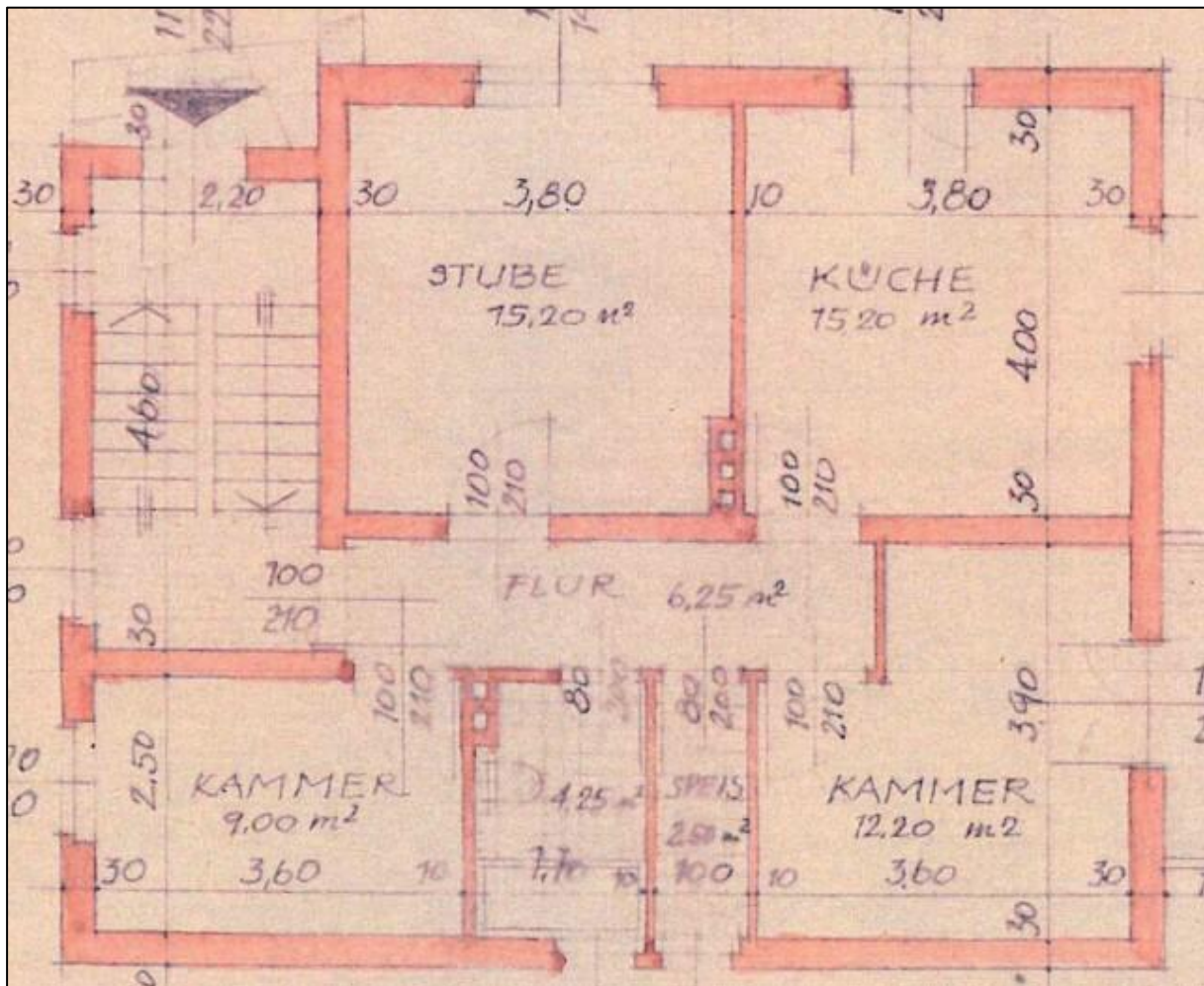
2.3.8. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die mittels Bescheid genehmigten und in der Bauakte abgelegten Pläne.

UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG WOHNHAUS**UNTERGESCHOSS**

Zugang

nur vom Freien über eine Außentreppe möglich



Eingang

Kunststofftür in Kunststoffzarge



Gang

Fliesenboden, Wände verputzt und gemalen, Decke verputzt und gemalen
Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt



Keller

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Kellerschachtfenster aus Holz, Decke verputzt und geweißt



Heizraum	<p>Brandschutztüre in Stahlzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und gemalen, kein Fenster, Decke verputzt und gemalen Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt Ausstattung: Ölbrenner Hoval (Funktion?)</p> 
----------	---

Keller	<p>Zugang über Heizraum, Wassereintritt ersichtlich, keine Tür, Fliesenboden, Wände verputzt und gemalen, Decke verputzt und gemalen</p> 
--------	---

Zimmer

Holztüre mit Glasausschnitt in Holzzarge, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 2 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und gemalen



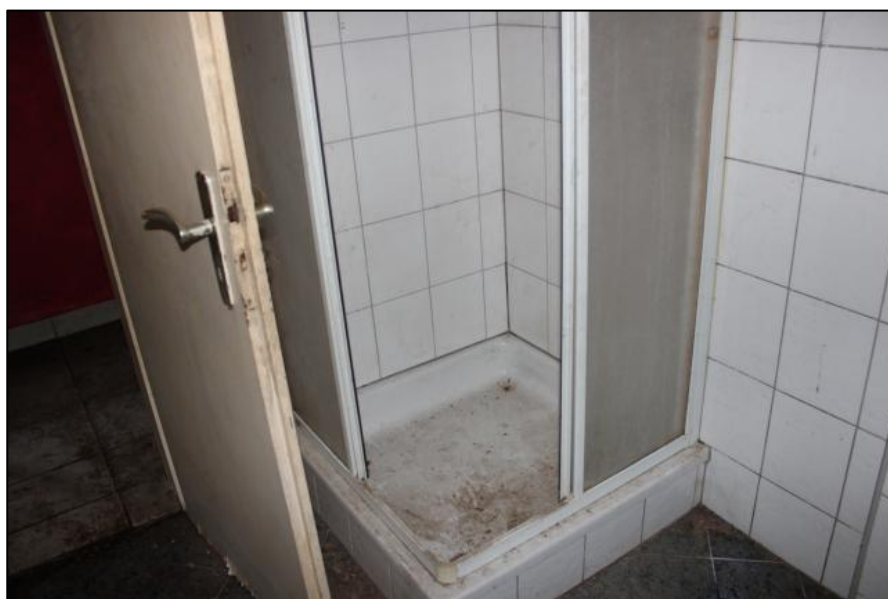
Zimmer

Zugang vom vorherigen Zimmer, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und gemalen



Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke holzvertäfelt
Ausstattung: Dusche, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, kein Bodenbelag, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und gemalen

**ERDGESCHOSS**

Eingang

Holztüre mit Glasausschnitt im Pfostenstock



Gang

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, Decke verputzt und geweißt



Stube/Gang

offen gestaltet (entgegen dem Einreichplan), Fliesenboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. doppelflügeliges Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt

Ausstattung: Kachelofen (Funktion?)



Küche

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und gemalen,
1 Stk. Terrassentür aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk.
Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und
gemalen

Anmerkung: Küche nicht bewertungsrelevant



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Terrassentür aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt



Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, Vorrichtung für Heizkörper, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke holzvertäfelt
Ausstattung: Waschtisch, hänge WC mit Unterputz Spülkasten, Dusche



Zimmer

Holztüre in Holzarge, Laminatboden, Wände verputzt und geweißt,
1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster, Decke verputzt und geweißt

**OBERGESCHOSS**

Treppenhaus

viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Holztritten und Stahlgeländer,
Wände verputzt und gemalen, 2 Stk. Holzfenster, Decke gemalen



Flur

Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Balkontüre aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und gemalen



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Balkontüre mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und gemalen



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt



Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster, Decke Holzvertäfelt
Ausstattung: Waschtisch, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten, Einbaubadewanne



Küche

Holztüre in Holzzarge, Laminatboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster, Decke verputzt und geweißt
Anmerkung: Küche nicht bewertungsrelevant



Balkon

Zugang von vorherigen Zimmern, Holzbalkon mit Holzgeländer

**DACHGESCHOSS**

Treppenhaus

halbgewendete Holztreppe mit Zwischenpodest und Holzgeländer, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Holzfenster, Decke verputzt und gemalen



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Holzboden, Wände verputzt und gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke mit leichter Dachschräge verputzt und geweißt



Dachraum

Betonboden, Wände verputzt, Dachstuhl innenseitig notdürftig isoliert



2.3.10. ANSICHTEN

Ein- und Ausfahrt



Zugang über Holzbrücke



Blick von Norden



Blick von Osten



Blick von Süden



Blick von Westen



2.3.11. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR**ZUBEHÖR**

In der vorliegenden Bewertung werden die mit der Immobilie fest verbundenen Bauteile (wesentliche Bestandteile bzw. Zubehör) aufgrund der Werthaltigkeit nicht mitbewertet. Im Zuge der Befundaufnahme konnte insgesamt kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Zubehör bzw. Inventar vorgefunden werden. Vor diesem Hintergrund unterbleibt eine Bewertung des Zubehörs, da für gebrauchte Möbel oder Küchen (insbesondere Einbauküchen im bestehenden Alter) kein merklicher Markt besteht und wenn überhaupt, nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind. Die angeführten Beträge beziehen sich daher auf die Immobilie ohne Zubehör. Aufgrund des schlechten Zustandes des Zubehörs, wird ein gesonderter Abschlag für die Entrümpelung der Liegenschaft aufgrund von Erfahrungswerten in Höhe von € 4.000,00 in Ansatz gebracht.

Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungselemente werden dem nicht zu bewertenden Inventar zugeordnet.

2.3.12. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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

Für die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes wurde nachfolgende Klassifizierung zugrunde gelegt:

sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
mittelmäßig	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

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass das Gebäude einem dem Bestandsalter unordentlichen Eindruck hinterlässt und einen mittelmäßig bis zum Teil schlechten Bau- und Erhaltungszustand aufweist.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. nicht mehr ausreichend sind. Es kann vom fertigen Sachverständigen auch nicht beurteilt werden, ob die Heizungsanlage funktioniert! Die Sanitäranlagen sind zu erneuern.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

Wegen der vorgenannten Punkte in Bezug auf den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes, wird ein gesonderter Abschlag für die Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten in Höhe von € 25.000,00 vorgenommen. Zusätzlich zu diesen Kosten sowie den Kosten für die Entrümpelung des Objektes, wird ein Abschlag für die Entfernung und Grundreinigung der durch Fäkalien verunreinigten Bereiche im Unter- und Erdgeschoss in Höhe von € 4.500,00 kalkuliert.

2.3.13. MIETVERHÄLTNIS

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme und so hatte es auch den Anschein, ist das Gebäude unbewohnt. Bestandsrechte i.S.v. Mietverträgen oder anderen Nutzungsrechten Dritter bestehen demnach nicht. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird jedenfalls von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.3.14. HAUSVERWALTUNG

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. 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.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

Bezüglich der allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird hiermit auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der letztgültigen Fassung, die ÖNORM B1802-1, B1802-2 und B1802-3 sowie auf einschlägige Fachliteratur z.B. Kranewitter, Bienert/Funkt etc. verwiesen.

3.2. VERKEHRSWERT

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern. Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m² entsprechend berücksichtigt.

Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen werden.

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte Gesamtnutzungsdauer in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von null ausgegangen wird.

In der europäischen und internationalen Bewertungspraxis wird ausschließlich die lineare Wertminderung angewendet. Aufgrund der steigenden Internationalität der Immobilienbewertung ist die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch in Österreich als vorrangig anzusehen (*Literatur: Bienert; Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 317 ff.*).

Aus vorgenannten Gründen und Empfehlung in einschlägiger Fachliteratur, erfolgt die Alterswertminderung linear.

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

Unter der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und dabei technisch in der Lage ist dem geforderten Verwendungszweck, ohne Einschränkung zu entsprechen. Die technische Lebensdauer ist somit der Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung bzw. äußeren Gegebenheiten sind dabei von entscheidender Bedeutung. Durch regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen wird die Lebensdauer verlängert. Auf der anderen Seite können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die technische Lebensdauer jedenfalls die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellt.

3.6. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER

Gemäß Definition des Landesverbandes Steiermark und Kärnten: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagendetails (2020)“, ist unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer folgendes zu verstehen:

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Diese wird hier mit 23 Jahren beziffert.

3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängig. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt wurden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

In einschlägiger Literatur (*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 310 bzw. Seiser+Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden,*

baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020, Seite 51) wird die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte (Ein- und Zweifamilienhäuser, Ortbau, Massivbauweise) mit 60 bis 80 Jahren angegeben. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren beziffert.

3.8. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude / die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bzw. Unterhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Am 15.01.1962 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck mit Bescheid AZ: I-326/3 die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses, welchem in der Folge mit Bescheid vom 12.03.1968 mit der Zahl: 153-9/1962 die Benützungsbewilligung erteilt wurde. Angesichts des Bewertungsjahres 2025 und der erteilten Benützungsbewilligung im Jahr 1968, ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 1968 zu datieren** und beträgt das Gebäudealter 57 Jahre. Aus Sicht des fertigen Sachverständigen ist keine Anpassung der Nutzungsdauer in Form einer Verlängerung/Verkürzung dieser notwendig.

RESTNUTZUNGSDAUER		
Parameter	Erläuterung	Angaben in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wirtschaftliche Nutzungsdauer: 50 - 80 Jahre (Bienert;Funk)	80
Baujahr	Jahr der Baubewilligung	1968
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Baujahr)	57
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	23
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Sanierungsmaßnahmen vgl. oben	0
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	23

Vom fertigen Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) somit mit 23 Jahren beziffert.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

Jeder Ersterer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder

geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist jener Zinssatz, der die Rendite ausdrückt, die sich ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Dieser Zinssatz ist vom Sachverständigen in Eigenverantwortung festzulegen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie und der allgemeinen Marktlage.

Wesentlich für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes sind die spezifischen Risiken, denen der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Der Zinssatz steigt mit der Höhe der anhaftenden Risiken an. Der herrschenden Lehre folgend fließen neben dem risikolosen Zinssatz die Geldwertanpassung (-) und folgende Risiken (+) in den Liegenschaftszinssatz ein:

- Lage (Standortrisiko)
- Modernisierungs-/Sanierungsrisiko
- Drittverwendungsrisiko
- Branchenrisiken
- Objektrisiko

3.11. VERFAHRENSANWENDUNG

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus, welches sich nach Größe und Lage vorwiegend zur Eigennutzung eignet und im ländlichen Raum zum überwiegenden Teil auch eigengenutzt wird, wobei mitunter eine zweite Wohnung von Familienmitgliedern bewohnt wird.

Bei eigengenutzten Liegenschaften orientieren sich die Käufer am Grundstückspreis und am Zeitwert des Objektes. Bei vermieteten Objekten / Einheiten steht für Investoren der zu erzielende Ertrag im Vordergrund. Bei nicht vermieteten bzw. unter Umständen auch bei kurzfristig vermieteten Einheiten ist feststellbar, dass sich auch hier die Interessenten vorwiegend am Sachwert orientieren.

Am Immobilienmarkt ist klar feststellbar, dass derartige Liegenschaften im ländlichen Raum, als welcher Sellrain zu bezeichnen ist, überwiegend bzw. fast ausschließlich zur Eigennutzung angeschafft werden und technische Aspekte im Vordergrund stehen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall somit mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln. Sachwerte kommen dann zur Anwendung, wenn sich ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten wichtig. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren (4 LBG).

Grundlage für die Bewertung sind die beim Bauamt der Gemeinde Sellrain aufliegenden und genehmigten Einreichpläne mit den darin eingetragenen Maßen sowie die Kubaturberechnung seitens der Gemeinde Sellrain für die Berechnung der Kanalanschlusskosten.

3.12. PREISBASIS

Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung angenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft keine Rechnung mit

Mehrwertsteuer verlangt wird. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als unecht steuerbefreiter Liegenschaftsumsatz.

4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

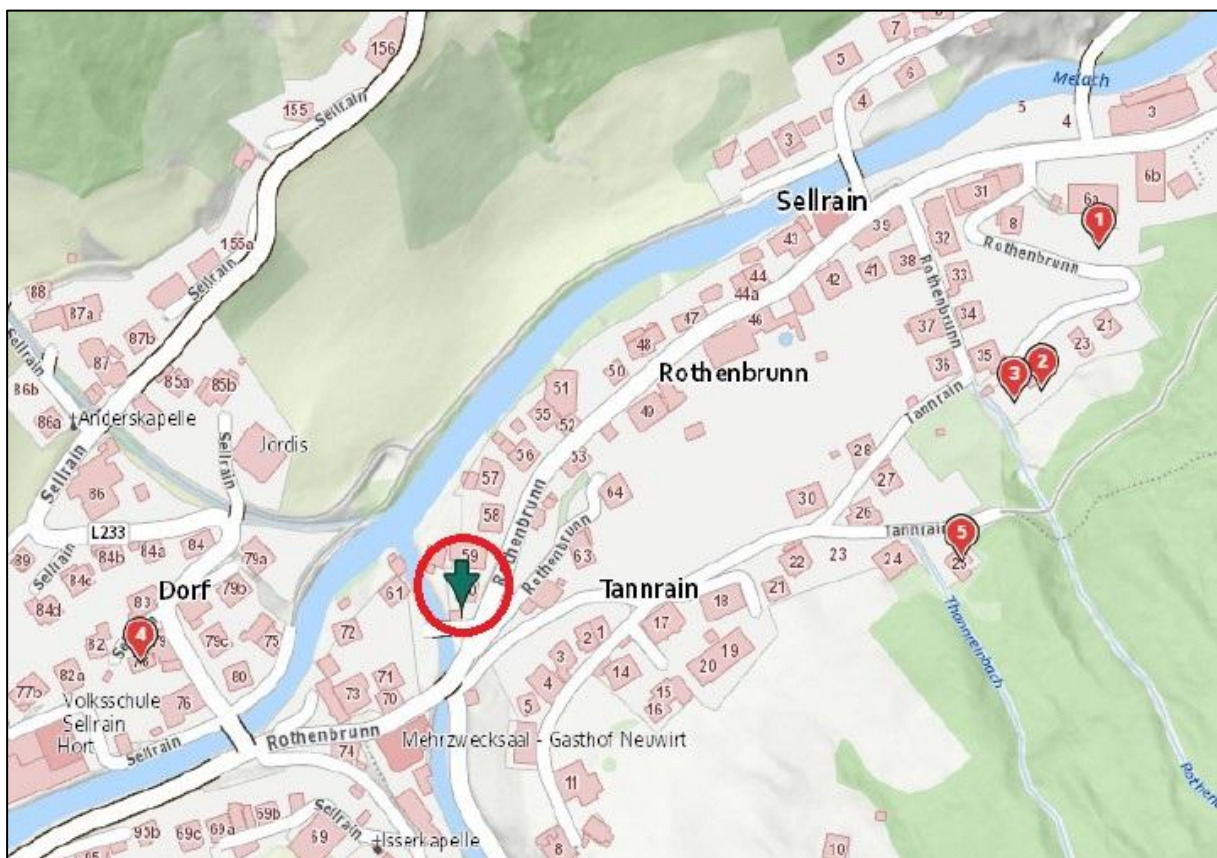
Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m² Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken abbildet, wobei im besten Fall gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den erhobenen Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung etc., werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für die Gemeinde Sellrain stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr und teils in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind.

Das Preisniveau lag dabei zwischen rd. € 110,00 und € 180,00 pro m².

GRUNDSTÜCKSABFRAGEN SELLRAIN



Quelle: immonet.at

KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	1351/8, 1351/9, 1351/10
Vertragsdatum	16.11.2020
Tagebuchzahl	13065/2020
Fläche in m ²	908
Kaufpreis in EUR	136.200,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	150,00
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	165,47
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Rothenbrunn
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	390
Anmerkung	Verkäufer: Gemeinde Sellrain

GST (2)	1351/13
Vertragsdatum	23.11.2020
Tagebuchzahl	12601/2020
Fläche in m ²	358
Kaufpreis in EUR	59.700,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	166,76
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	183,89
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Tannrain
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	330
Anmerkung	-

GST (3)	1351/12
Vertragsdatum	29.03.2021
Tagebuchzahl	4110/2021
Fläche in m ²	345
Kaufpreis in EUR	51.750,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	150,00
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	164,38
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Tannrain
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	310
Anmerkung	Verkäufer: Gemeinde Sellrain

GST (4)	.98, 667
Vertragsdatum	11.07.2022
Tagebuchzahl	6866/2022
Fläche in m ²	325
Kaufpreis in EUR	35.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	107,69
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	115,25
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Dorf
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	170
Anmerkung	Käufer: GmbH - abbruchreifes Gebäude

GST (5)	.461, 1284/2, 1290/3
Vertragsdatum	20.12.2024
Tagebuchzahl	1398/2025
Fläche in m ²	694
Kaufpreis in EUR	75.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	108,07
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	110,37
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Tannrain
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	260
Anmerkung	Anmerkung: eingeschränkte Bebauung möglich

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m ²	Preis/m ² valorisiert in EUR
1	Gemeinde	Privat	16.11.2020	908	165,47
2	Privat	Privat	23.11.2020	358	183,89
3	Gemeinde	Privat	29.03.2021	345	164,38
4	Privat	GmbH	11.07.2022	325	115,25
5	Privat	Privat	20.12.2024	694	110,37
Arithmetisches Mittel					147,87

PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE BAULAND SELLRAIN



Für die verglichenen Grundstücke (5 Stück) wird eine zeitliche Valorisierung von 2,0 % vorgenommen. Die Transaktionen TZ 6866/2022 und TZ 1398/2025 werden nicht zur Preisfindung herangezogen, da es sich hierbei zum einen um ein Grundstück mit einem abbruchreifen Gebäude handelt und zum anderen um ein Grundstück, welches aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht gänzlich bebaubar ist. Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautem Grundstück und kommt somit für einen Bauträger mit großer Wahrscheinlichkeit nicht in Frage. Auch die nicht gegebene Zufahrtsmöglichkeit ist als nachteilig zu sehen. Somit liegt das arithmetische Mittel der erhobenen Werte nicht bei € 147,87 pro m², sondern bei € 171,25 pro m².

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für die Gemeinde Sellrain mit € 250,00 - € 300,00 pro m², mit gleichbleibender Tendenz, angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Aufschließungskosten. Ein derart hoher Wert konnte nicht erhoben werden.

Der fertige Sachverständige hält vor diesem Hintergrund einen unbelasteten Bodenwert leicht über dem arithmetischen Mittel in Höhe von € 180,00 pro m² für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen einzupreisen. Im vorliegenden Fall muss die vorhandene rote Gefahrenzone (Wildbach) berücksichtigt werden, welche die Nutzbarkeit der belastenden Teilfläche entsprechend einschränkt bzw. mögliche Bautätigkeiten zu Mehrkosten führen können und deshalb als mit dem Grund und Boden der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verbundene Belastung wertmäßig zu berücksichtigen (§ 3 (3) LBG) ist. Die rote Wildbachzone erstreckt sich auf das gesamte Grundstück. Aufgrund der Besonderheiten (rote Gefahrenzone) kann hier keine unreflektierte Übernahme des hergeleiteten Bodenwertes erfolgen. Vielmehr ist unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten (Lage innerhalb der roten Gefahrenzone) von einem Bodenwert wie folgt auszugehen:

BODENWERTERMITTLUNG				
	Wertansatz	Größe der belastenden Teilflächen	Unbelasteter Bodenwert / m²	Bodenwert korrigiert
Bodenwert Bauland (unkorrigiert)	100 %	309 m ²	€ 180,00 / m ²	€ 55.620,00
Bodenwert Freiland (unkorrigiert)	50 %	382 m ²	€ 90,00 / m ²	€ 34.380,00
Wildbach rot (Bauland)	20 %	309 m ²	€ 144,00 / m ²	- € 11.124,00
Wildbach rot (Freiland)	20 %	382 m ²	€ 72,00 / m ²	- € 6.876,00
Bodenwert Bauland / m² korrigiert und gerundet (€ 44.496,00 / 309 m²)				€ 144,00
Bodenwert Freiland / m² korrigiert und gerundet (€ 27.504,00 / 382 m²)				€ 72,00

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertige Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert für die Baulandfläche (309 m²) unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topografie, Baudichte und Bebaubarkeit mit € 144,00 / m² zu bewerten ist. Die als Freiland ausgewiesene Fläche (382 m²) wird mit € 72,00 / m² in Ansatz gebracht.

BODENWERT BAULAND

GRUNDSTÜCK NR. 1239/2 UND BAUPARZELLE .507

Bauland, Wohngebiet, bebaut

309,00 m² Grundfläche à 144,00**Grundstückswert****44.496,00**

BODENWERT FREILAND

GRUNDSTÜCK NR. 1239/2

Freiland

382,00 m² Grundfläche à 72,00**Grundstückswert****27.504,00**

BODENWERT GESAMT

Bodenwerte**72.000,00****4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO**

Die Neuherstellungskosten werden nach Baumasse gemäß ÖNORM B 1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden zunächst auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt. Es werden fiktive Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag bei Errichtung eines derartigen Gebäudes anfallen würden, angesetzt. Nicht relevant sind somit Herstellungskosten die seinerzeit aufgewendet wurden. Auf Einflussfaktoren wie Objektgröße, Ausstattung, Nutzbarkeit, Honorare, Baunebenkosten, etc. wurde Bedacht genommen. Die Außenflächen sind in den gewählten Ansätzen beim Bodenwert enthalten.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten werden die gemäß *LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 305 ff*, veröffentlichten Richtwerte für normale Ausstattung, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung pro m³ umbauten Raum herangezogen und mittels Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau entsprechend indexiert. Bei der Kategorie normal handelt es sich um eine Standardausstattung etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien, ohne Individual-Ausstattung, jedoch um eine zeitgemäße Bauweise, welche die bauphysikalischen Mindestwerte nach der jeweiligen Norm erfüllt.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis = € 700,00

Untergeschoss ca.	80 %
Dachgeschoss ca.	30 %

WOHNHAUS

Baujahr 1962, fiktives Baujahr 1968, fiktives Alter des Objektes 57 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 23 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Untergeschoss ca.**274,71 m³ à 560,00

153.837,60

Erdgeschoss ca.264,93 m³ à 700,00

185.451,00

Obergeschoss ca.244,19 m³ à 700,00

170.933,00

Dachgeschoss ca.50,69 m³ à 210,00

10.644,90

Neubauwert**520.866,50****Bauwert**

Neubauwert

520.866,50

71,00 % Wertminderung infolge Alter lineare

-369.815,00

Alterswertminderung

6,43 % Abwertung (1)

-33.500,00

Bauwert zum Stichtag 16.12.2025**117.551,50****(1) Abwertung Objektkosten**

Entrümpelung ca.

-4.000,00

Grundreinigung ca.

-4.500,00

Sanierungsbedarf ca.

-25.000,00

Summe (Basis Prozentwerte: 520.866,50)**-33.500,00****Bauwerte****117.551,50****4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT**

Bodenwert

72.000,00

Bauwert

117.551,50

Sachwert der Liegenschaft**189.551,50**

5. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert wird im Sinne des § 3 Abs. 1 LBG aus dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren ermittelt und der Marktlage angepasst. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist.

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Sachwertverfahren bewertet.

5.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die errechneten Werte spiegeln aus Sicht des fertigenden Sachverständigen nicht die Immobilienpreise derartiger Liegenschaften in Sellrain wider, weshalb es einer generellen Korrektur des Sachwertes in Anpassung an die Marktlage aufgrund folgender Umstände bedarf:

- Keine Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft.
- Keine Parkmöglichkeit auf Eigengrund.
- Weiterhin hohes Zinsniveau und dadurch
- anhaltend schwierige Marktlage.

In Summe erachtet der fertigende Sachverständige einen Marktabschlag vom Sachwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Höhe von

- 10,0 %

in Anpassung an die Marktlage (vgl. vorstehend) als angemessen (Betrag € 19.005,15).

5.2. VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT

Sachwert	190.051,50	
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-18.955,15	
Verkehrswert zum 16.12.2025 (gerundet)		171.000,00
(2) negativ wertbeeinflussende Umstände		
10,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-18.955,15	

5.3. ERMITTLUNG DES 1/3-ANTEILS

Auftragsgemäß ist zum Bewertungsstichtag der 1/3-Anteil des Herrn Immanuel Alexander Raphael Wedam an der Liegenschaft zu bewerten.

Der Verkehrswert für den bewertungsgegenständlichen 1/3-Anteil vor Berücksichtigung des Miteigentümersabschlags an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 mit (gerundet)

€ 57.000,00 (Euro siebenundfünfzigtausend)

festgestellt.

Während man beim Wohnungseigentum von ideellen Miteigentum mit einem ausschließlichen Nutzungsrecht spricht, ist für das Miteigentum im Sinne des ABGB der Begriff schlichtes Miteigentum gebräuchlich. In diesem Fall greift der § 3 (4) LBG, d.h. für die Bewertung dieses ideellen Anteils an der gesamten Liegenschaft muss zunächst das Gesamtobjekt bewertet werden.

Wegen der Einschränkung, dass ideale Miteigentümer nicht über die Nutzung der Gesamtliegenschaft allein entscheiden können, sondern diese auch von anderen Miteigentümern abhängig sind, sind derartige Miteigentumsanteile am freien Markt nur eingeschränkt bzw. deutlich schwieriger veräußerbar als Alleinbesitz, da potenzielle Kaufinteressenten am Markt eher Alleineigentum präferieren. Im Hinblick auf die langjährige Marktbeobachtung sowie auch aus Vorgaben der Fachliteratur ist es somit notwendig den rechnerischen 1/3-Anteil - B-LNR 8 zu berechnen und in der Folge von diesem einen sogenannten Miteigentümerabschlag vorzunehmen. Dieser Miteigentümerabschlag liegt für Drittelanteile bei ca. 12 - 18 % (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 117*). Beim Ansatz eines derartigen Abschlags ist auf die Art der Liegenschaft Bedacht zu nehmen bzw. auf die tatsächlichen Einschränkungen hinzuweisen. Lediglich im Falle eines Kaufes innerhalb des Kreises der Miteigentümer sind Abschläge entsprechend zu reduzieren bzw. entfallen zur Gänze.

Vor diesem Hintergrund erachtet der fertigende Sachverständige unter Berücksichtigung der Gegebenheiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft einen Miteigentumsabschlag für den zu ermittelten Drittelanteil

i.H.v. 15 %

auf den oben ermittelten rechnerischen Wert für angemessen (Betrag: € 8.550,00).

Der Verkehrswert für den bewertungsgegenständlichen 1/3-Anteil nach Berücksichtigung des Miteigentumsabschlags wird zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 mit (gerundet)

€ 48.500,00 (Euro achtundvierzigtausendfünfhundert)

festgestellt.

5.4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft (1/3-Anteil) EZ 26, KG 81130 Sellrain, mit der Anschrift 6181 Sellrain, Rothenbrunn 61, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (16.12.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT
1/3-ANTEIL
GERUNDET
€ 48.500,00**

Entrümpelung ca.	€	4.000,00
Grundreinigung ca.	€	4.500,00
Sanierung ca.	€	25.000,00

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen realisiert werden kann, vor allem wenn eine Liegenschaft kurzfristig oder unter Zwang veräußert werden soll. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzender Eigentümer) bzw. ein Verkauf ohne Zeitdruck etc., könnten auch höhere Preise erzielt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu erzielende Verkehrswert innerhalb einer Streuung von rd. +/- 15 % bis 20 % des ermittelten Verkehrswertes. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Wenns, am 13.01.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige**6. BEILAGEN**

- Bescheid AZ: I-326/3
 - Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses vom 15.01.1962
- Bescheid AZ: 153-9/1962
 - Benützungsbewilligung vom 12.03.1968
- Grundbuchauszug EZ 26, KG 81130 Sellrain, vom 09.01.2026

BEILAGEN

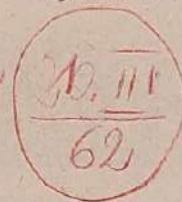
- Bescheid AZ: I-326/3
 - Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses vom 15.01.1962

15. Jänner 1962

I - 326/3

Anton Kapferer, Sellrain,
Neubau des Wohnhauses.

Schreiben



B e s c h e i d

Anton Kapferer in Sellrain Nr. 23 hat bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck um die bau- und wasserbehördliche Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses anstelle des abzubrechenden alten Gebäudes auf Bp. 175 und Teilen der Gp. 1239/2 der Kat.Gdc. Sellrain am rechten Ufer der Melach bei der Einmündung des Fotscherbaches angesucht.

Beschreibung des Bauvorhabens:

Das Wohnhaus Bp. 175 soll wegen Baufälligkeit abgetragen und an seiner Stelle unter Berücksichtigung von Teilen der Gp. 1239/2 ein Neubau errichtet werden. Die Baugrundstücke stehen im Eigentum Kapferers und sind nur belastet mit einem Wohnungsrecht von Vinzenz Haselwanter und Martha Reiner.

Der Zugang zur Baustelle ist durch den bisherigen Weg gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Gemeindehochdruckleitung. Zur Beseitigung der Abwässer ist die Anlage einer Klär- und Sichergrube beabsichtigt, da der Baugrund eine genügende Sicherfähigkeit aufweist.

Der Baukörper wird zur Gänze unterkellert und erhält ein Erd- und ein volles Obergeschoß. Das aufgehende Mauerwerk wird aus Siedler-Mohlblocksteinen errichtet. Die Kellerdecke wird massiv, die übrigen Decken werden als Holzstrandecken ausgebildet. Die Bindeckung des Daches erfolgt mit gebrannten Flatten.

Die bebaute Fläche beträgt 93 m², der unbaute Raum 744 m², die Baukosten sind mit 8 330.000,- zu veranschlagen. Als verantwortlicher Bauführer wurde die Firma Krasowicz & Co. in Innsbruck namhaft gemacht.

Spruch:

Auf Grund des Ergebnisses der über dieses Ansuchen am 11.1.1962 an Ort und Stelle abgehaltenen mündlichen Verhandlung wird entschieden wie folgt:

1. Die beantragte Genehmigung wird gem. § 53 StBO sowie §§ 38, 98, 107, 111 und 112 WHG. 1959 bei Einhaltung der nachstehenden Bedingungen erteilt:

A) Baupolizeiliche Bedingungen:

- 1) Der Bauherr hat jeden Wechsel in der Bauführung unverzüglich der Baubehörde zu melden.
- 2) Die Planierung des Baugrundstückes hat in der im Plan vorgesehenen Weise zu erfolgen.

3) Für die Abwässer aus Spülklosett, Bad, Küche, Waschküche etc. ist eine dreikammerige Klärgrube nach Önorm B 2501 und B 2502 herzustellen. Der Überlauf aus derselben ist in eine Sickergrube zu leiten.

4) Die Decke über dem 1. Stock ist mit einem durchgehenden feuerbeständigen Pflaster zu versehen. Der Zugang zum Dachgeschoß ist feuerbeständig abzuschließen.

5) Die elektrischen Einrichtungen sind nach den jeweils geltenden elektrotechnischen Sicherheitsbestimmungen einzurichten und dauernd in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

6) Es dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die den Zulassungsbedingungen des Amtes der Tiroler Landesregierung entsprechen. Wird die Wärmehaltung einer 38 cm starken Vollziegelmauer nicht erreicht, so sind die Außenmauern der Aufenthaltsräume mit ausreichend dicken Dämmplatten innenseitig zu isolieren.

7) Die Verwendung von grellen Farbenstrichen, roten Backziegeln sowie Aluminiumblech für die Dacheindeckung ohne vorherige Behandlung der Farbfläche und die Ausführung von Kedeputzen ist verboten.

8) Das Grundstück kann gegen die Nachbargrundstücke mit einer Einfriedung versehen werden. Diese ist in ortsüblicher Weise mit einer maximalen Höhe von 1,30 m herzustellen. Die gegenseitige Einfriedung ist im Einvernehmen mit der Baubehörde 1. Instanz (Gemeinde) zu errichten.

9) Vor oder während der Bauführung errichtete Bauhütten sind spätestens vor Benützung des Baues unaufgefordert abzutragen.

10) Alle Arbeiten sind im Sinne der geltenden Vorschriften der TIBO und der Verordnung zum Schutz des Orts-, Straßens- und Landschaftsbildes gegen Verunstaltung plan-, sach- und fachgemäß auszuführen. Im Plan vorgenommene antilige Berichtigungen sind einzuhalten. Eigenmächtige Abweichungen vom Bauplan sind nicht gestattet.

11) Nach Fertigstellung des Baues und nach Durchführung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen ist gemäß § 98 der TIBO, unaufgefordert bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

12) Im Sinne der Önorm B 8201 ist zugleich mit dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung ein Prüfbericht des zuständigen Kamkehrerweisters über die Betriebssicherheit der Rauch- und Abgasfänge vorzulegen.

B) Wasserrechtliche Bedingungen:

1) Falls später die Abwässer des Wohnhauses in die Fetscherbach eingeleitet werden sollen,

II. Für d
AVG. 1
Nr. 26
ordnun
BGBl.

Bundes
Fausch
Protok

Dieser Betr
Rechtskraft
beiliegenden
Antakasse ei

Gegen diesen
14 Tagen nac
graphisch be
bracht werde
Eine allfälli

Bei der mündl
Ausführung des
Geschriebenen
licher Rechts
rainer Ly
teilt. Ab
Der Kost

ist vor Erstellung einer derartigen Anlage mit den notwendigen Plänen bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck gesondert um die wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen.

2) Für Schäden, die an dem Wohnhaus und an dem Baugrundstück durch Wassereinwirkung bei allenfalls entstehenden Uferereinbrüchen oder Übermürungen auftreten können, dürfen keine Ersatzansprüche an die Wasserbauverwaltung gestellt werden.

3) Die Herstellung allfällig notwendig werdender Uferbauten darf nicht von der Wasserbauverwaltung verlangt werden.

4) Jede Ablagerung von Hausabbruchmaterial, Grundaushub und Müll an den Ufern und Bachbetten der Melach und des Fotscherbaches muß unterbleiben.

Der Anrainer Ludwig Zint hat der Heranführung des Baukörpers bis auf 3 m an seine Grundgrenze zugestimmt.

II. Für die Durchführung des Verfahrens sind gem. §§ 76 ff. AVG. 1950, § 1 b der Kommissionsgebührenverordnung, BGBl. Nr. 26/54, Tarifpost 1 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1957, BGBl. 48/57 und § 14 Gebührengesetz 1957, BGBl. 67/57 folgende Gebühren zu entrichten:

Bundesverwaltungsabgabe	S 10,--
Fauschgebühren	" 60,--
Protokollstempel	" 6,--
	<hr/>
	S 76,--

Dieser Betrag ist von Anton Kapferer binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides bei Zwangsversteigerung mittels beiliegenden Erlagscheines anher zu überweisen oder bei der Amtskasse einzuzahlen.

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen 14 Tagen nach Zustellung desselben schriftlich oder telegraphisch bei der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck eingebracht werden kann.

Eine allfällige Berufung ist mit S 6,- zu stampeln.

Begründung

Bei der mündlichen Verhandlung hat sich ergeben, daß gegen die Ausführung des Bauvertrages bei Einhaltung der vorgeschriebenen und von ihm angenommenen Bedingungen aus öffentlichen Rücksichten keine Bedenken bestehen. Der einzige Anrainer Ludwig Zint hat dem gleichfalls seine Zustimmung erteilt. Andere fremde Rechte werden nicht berührt.

Der Kostenanspruch stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Ergeht an:

- 1) Herrn Anton Kapferer, Sellrain Nr. 23, RS und Erlagschein
- 2) Herrn Ludwig Zint, Sellrain Nr. 71, RS
- 3) das Gemeindeamt in Sellrain
- 4) das Baubezirksamt Innsbruck, Abt. Wasserbau.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Der Bezirkshauptmann:
i.V.:gez. Dr. J a h n

abgef. Hc
25. Jan. 1962

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauabteilung

15.1.62

Geb. L. 20.1.76. vom 6.2.1962

vorgezeichnet am 8. Feb. 1962

Zurück zum Referenten Hc



Fertigstellung 14/III
64

4.2.627



(Bücherstabschiff - Messung)

Zugestellt durch
Da die Anna
wurde,
Da der Empfä
vorgängiger in
im Kanzlei- C
schaftslokal zu
(in den dort bef
kasten eingelegte
gangstür befesti
derung nicht anz
wurde das Schrift
Empfänger zurück
bei dem gefertigt
unterlegt. *)

Rückschein des B
der
Formular 1 zu S 2
Dr. Lager-Nr. 1301.

BEILAGEN

- Bescheid AZ: 153-9/1962
 - Benützungsbewilligung vom 12.03.1968

Gemeindeamt Sellrain

Bezirk Innsbruck

Tel. (05 227) 2517

Sellrain, den 12.3.1968

Zahl: 153-9/1962

Betrifft:

Bezug:

B E S C H E I D =====

Herr Anton Kapferer in Sellrain Nr.72 hat beim Bürgermeister der Gemeinde Sellrain, um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 15.1.1962 Zahl: 153-9/62 genehmigte Bauvorhaben (Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Bp.175 und Gp.1239/2 der KG.Sellrain) angesucht.

Anlässlich der örtlichen Überprüfung am 2.3.1968 konnte festgestellt werden, daß das Bauvorhaben plan- und bescheidgemäß ausgeführt wurde.

S p r u c h:

Es wird hiemit gemäß § 58 der TLBO. die Benützungsbewilligung erteilt.

Die Stempelgebühren, sowie die Barauslagen für den technischen Sachverständigen wurden bereits am Tag der örtlichen Überprüfung entrichtet.

An Verwaltungsabgabe für die Benützungsbewilligung und Kommissionsgebühren für den Gemeindevertreter ist noch ein Betrag von S 92.-- bei diesem Amte zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Sellrain die Berufung eingebracht werden.

Der Bürgermeister:

Marsel Muntz

Ergeht an:

- 1.) Anton Kapferer, 6181 Sellrain Nr.72,
- 2.) das Finanzamt Innsbruck - Bewertungsstelle zur Kenntnis,
- 3.) zum Akt.,

BEILAGEN

- Grundbuchauszug EZ 26, KG 81130 Sellrain, vom 09.01.2026

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81130 Sellrain
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 26

Letzte TZ 9271/2025
LODENWALKER

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.507	GST-Fläche	93	
	Bauf.(10)	92	
	Bauf.(20)	1	
1239/2	GST-Fläche	578	
	Bauf.(10)	25	
	Gärten(10)	553	Rothenbrunn 61
GESAMTFLÄCHE		671	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1900 Gehrecht über Gst 1239/4 in EZ 174 für Gst .507
- 2 a 3779/1937 Recht der Quellfassung und der Wasserleitung auf Gst 665/1
.95 in EZ 90019 Gst 665/6 in EZ 705 Gst 665/5 in EZ 702 Gst 665/3
.463 in EZ 187 Gst 655/4 in EZ 649 für Gst .507 1239/2
- 5 b gelöscht

***** B *****

- 7 ANTEIL: 1/3
Julia Knapp
GEB: 1998-03-31 ADR: Gries 20/Top 2, Götzens 6091
a 4295/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 8 ANTEIL: 1/3
Immanuel Wedam
GEB: 2002-02-01 ADR: Rothenbrunn 61/2, Sellrain 6181
a 4295/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-03-25 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 1/3

- Peter Knapp
GEB: 1996-11-02 ADR: Hunoldstraße 3a, Pradl 6020
a 9271/2025 Kaufvertrag 2025-07-11 Eigentumsrecht

***** C *****

- 12 auf Anteil B-LNR 7 8
a 4908/2010 Pfandurkunde 2010-04-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000,--
für Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck
- 13 auf Anteil B-LNR 8
a 6353/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 6.804,59 samt Zinsen und Kosten lt
Beschluss 2025-07-18 für Peter Knapp (25 E 3546/25h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

09.01.2026 09:41:27
