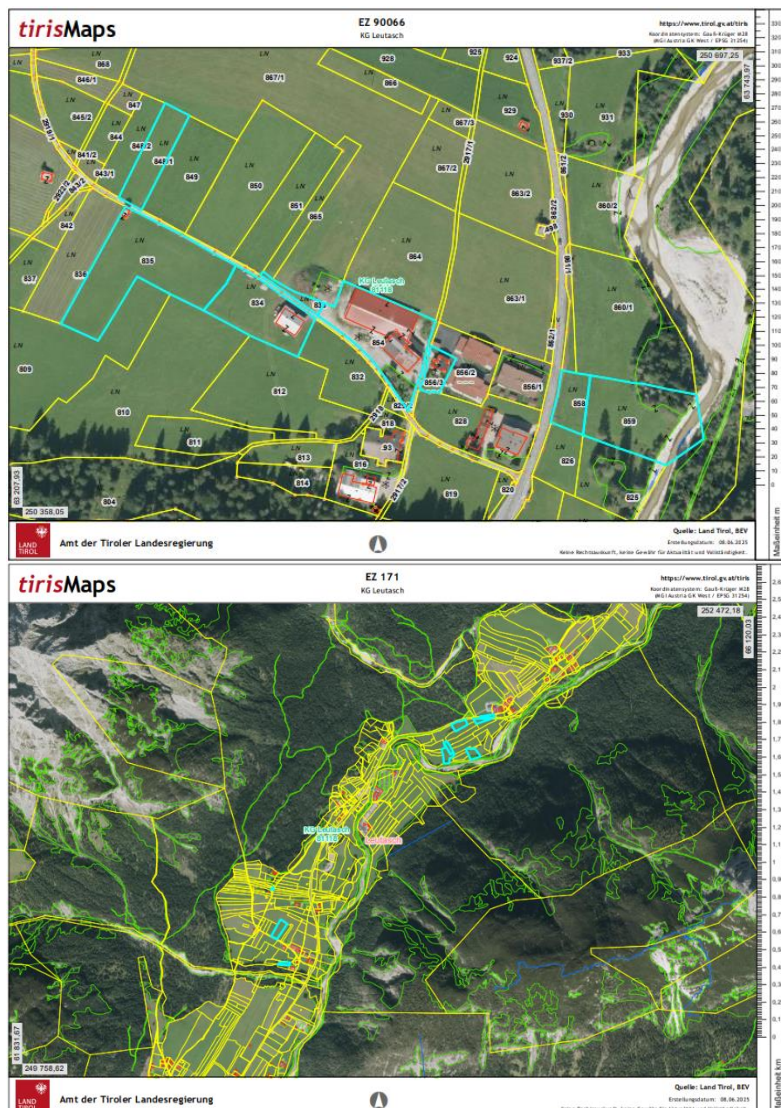


Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bewertungsgegenständlicher Liegenschaften

des 1/1 - Anteils der EZI. 90066, Grundbuch 81118 Leutasch, geschlossener Hof
des 1/1 - Anteils der EZI. 171, Grundbuch 81118 Leutasch, walzende Liegenschaft



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Parteien	5
1.2.1 Betreibende Partei	5
1.2.2 Verpflichtete Parteien	5
1.3 Zweck des Gutachtens	6
1.4 Bewertungsstichtag	6
1.5 Zeitraum der Gutachtenserstellung	6
1.6 Befundaufnahme – Lokalaugenschein	6
1.7 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	6
1.8 Literaturhinweise	7
1.9 Rechtsgrundlagen	7
1.10 Erklärung des Sachverständigen	7
1.11 Berechnungsgrundlagen und Genauigkeitsgrenzen der Verkehrswertermittlung	9
1.12 Sonstige Anmerkungen	10
2. Befund	11
2.1 Allgemeiner Befund EZ 90066	11
2.1.1 Grundbuchsstand der EZ 90066	12
2.1.2 Lage-, Umfeld- und Verkehrsverhältnisse	22
2.1.3 Wohngebäude	36
2.1.4 Wirtschaftsgebäude der EZ 90066	44
2.1.5 Zuhause/Austraghaus Puitbach 21	52
2.1.6 Landwirtschaftliche Flächen EZ 90066	56
2.1.7 Forstwirtschaftliche Flächen EZ 90066	64

2.1.8	Zugehör	66
2.2	Allgemeiner Befund EZ 171	68
2.2.1	Grundbuchsstand der EZ 171	68
2.2.2	Lage-, Umfeld- und Verkehrsverhältnisse	69
2.2.3	Raumordnung und Flächenwidmung	70
2.2.4	Landwirtschaftliche Flächen EZ 171	70
3.	Erläuterung und Begründung der Bewertungsmethode(n)	73
3.1	Vorbemerkung	73
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	73
3.2.1	Vergleichswertverfahren	73
3.2.2	Ertragswertverfahren	75
3.2.3	Sachwertverfahren	75
3.3	Verkehrswert	75
3.4	Vorgehen im Gutachten	76
3.4.1	Bodenwert – Vergleichswertverfahren	76
3.4.2	Gebäudewert – Sachwertverfahren	76
4.	Gutachten	77
4.1	Verkehrswert landwirtschaftliche Flächen	77
4.1.1	Vergleichswerte landwirtschaftliche Flächen	77
4.2	Verkehrswert forstwirtschaftliche Flächen der EZ 90066	80
4.2.1	Vergleichswerte Wald	81
4.2.2	Verkehrswert Teilwaldrechte	82
4.3	Verkehrswert mit Wohngebäude überbaute Fläche	83
4.3.1	Vergleichswerte Bauland	83
4.4	Bewertung Wohnungsrecht Heiss Zita	90
4.5	Verkehrswert Zugehörigkeit Agrargemeinschaft	91

4.6	Verkehrswert Zugehör	92
4.7	Abgabenforderung der Gemeinde Leutasch.....	93
4.8	Verkehrswert der walzenden EZ 171.....	93
5.	Zusammenfassung	95
6.	Anhang	98
6.1	Detailaufstellung der Teilwaldrechte.....	98
6.1.1	Zwerchswald Puitbach (Folio 35)	99
6.1.2	Puitbach Feldzaun (Folio 132)	101
6.1.3	Turmls Lucke (Folio 135)	103
6.1.4	Scheifalehn Puitbach (Folio 201)	105
6.1.5	Bärentöler Bodenbrünst (Folio 409).....	107
6.1.6	Bisalehn Puitbachwald (Folio 497).....	109
6.1.7	Picklers Klamm (Folio 453)	111
6.1.8	Kohlplatzl Satl Stiege (2 x Folio 573)	113
6.1.9	Auf der Gastlwand (Folio 591)	115
6.2	E-Mailverkehr mit der Gemeinde Leutasch	117

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Innsbruck

Herr Richter Mag. Matthias Margreiter
Gerichtsabteilung 20
Brunecker Straße 3
A-6020 Innsbruck

1.2 Parteien

1.2.1 Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

Vertreten durch

Raits Bleiziffer Hawelka Piralli
Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG
5026 Salzburg

1.2.2 Verpflichtete Parteien

1. Mathias Heis, Selbständiger
Puitbach 220
6105 Leutasch

2. Tamara Heis
Puitbach 220
6105 Leutasch

1.3 Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften gemäß den Bestimmungen der §§ 140 ff. EO im Rahmen gerichtlich bewilligten Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4 Bewertungsstichtag

Tag der Besichtigung – 06.06.2025

1.5 Zeitraum der Gutachtenserstellung

Juni – September 2025

1.6 Befundaufnahme – Lokalaugenschein

Die Befundaufnahme der Wohngebäude, der Wirtschaftsgebäude sowie der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurde vom Sachverständigen Mag. FH Thomas Bischofer BEd am 06.06.2025 durchgeführt.

Teilnehmende beim Lokalaugenschein

Der Lokalaugenschein fand in Anwesenheit folgender Personen statt:

- SV Mag. FH Thomas Bischofer BEd
- Mathias Heis, verpflichtete Partei
- Tamara Heis, verpflichtete Partei (Kurzbesprechung im Anschluss an die Befundaufnahme)

Die forstwirtschaftlichen Teilwaldflächen wurden mit dem Waldaufseher der Gemeinde Leutasch, Herrn Simon Schöpf, am 14.08.2025 besichtigt.

1.7 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 06.06.2025 sowie am 14.08.2025
- Digitaler Kartendienst tirisMaps
- Digitaler Flächenwidmungsplan und Raumordnungskonzept

- Gefahrenzonenplan
- Altlastenportal
- Vergleichswerterhebung der landwirtschaftlichen Flächen in Leutasch und Umgebung
- Überprüfung der Vergleichswerte anhand der digitalen Katastermappe tirisMaps sowie vor Ort
- Kontrolle und Auswertung des Grundbuchauszugs

1.8 Literaturhinweise

- Kranewitter (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
- Haimböck (2003): Taxation in der Landwirtschaft, Internet Vortragsunterlage, Institut für Agrarökonomik, Boku Wien
- Bienert Sven, Funk Margret: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 2. Auflage,
- OLWR Dipl.-Ing. Josef Mayr (2004): Fachzeitschrift „Der Sachverständige“ Wertermittlung von "höherwertigem Grünland" (aus oberösterreichischer Sicht)
- ÖNORM B 1802-1 (2019): Liegenschaftsbewertung Grundlagen, Österreichisches Normungsinstitut
- KÖHNE, Manfred, (1978) Landwirtschaftliche Bewertungslehre, Verlag Paul Parey
- Riedler (1988): Die Bewertung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft
- Sagl Wolfgang (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell Wissenschaftlicher Verlag

1.9 Rechtsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, BGBl. Nr. 150/1992
- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 1811 (ABGB)
- Exekutionsordnung (EO)

1.10 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige gibt an, dass er fremd zu den Parteien ist und nachstehendes Gutachten unter Berücksichtigung aller ihm bekannten Umstände gemäß dem

abgelegten Sachverständigeneid nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet hat.

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

Vom gefertigten Sachverständigen kann keine Feststellung bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände getroffen werden, dazu wäre ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen. Die Flächengrößen wurden teilweise mittels Tiroler Rauminformationssystem (tirisMaps) ermittelt und unterliegen einer gewissen Schwankungsbreite.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Bewirtschaftungsverhältnisse, Bodenbonität etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit, soweit nicht andere Informationen auffindbar sind, unterstellt. Im Übrigen können Gegebenheiten nur beurteilt werden, wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen bzw. Bewirtschaften der Objekte feststellbar sind, können nicht in das Gutachten einfließen.

Bezüglich allfälliger Miet- und/oder Pachtverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass eine rechtliche Prüfung dieser Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den gefertigten Sachverständigen kann und darf mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom unterfertigten Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Miet- bzw. Pachtverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Rahmen derartiger Prozesse mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Beträge bzw. Fristen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Bestandverhältnisse von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wird nicht eingegangen (Stichtagsprinzip).

Außer Betracht bleiben die Beurteilungen behördlicher Auflagen und behördlicher Genehmigungen, die Beurteilung des Brandschutzes, die Beurteilung der Statik, die Beurteilung der wasserrechtlichen Gegebenheiten, die Beurteilung der Entsorgung der

Abwässer und der Niederschlagswässer, die Beurteilung der Entwässerungen und Entwässerungssysteme von Freiflächen und sonstigen Flächen, die Beurteilung der entsprechenden Wasser- und Energieversorgung, die Beurteilung der entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, Hinweise auf Baufolgeschäden, Hinweise hinsichtlich Wartung, Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung, Erneuerung u.Ä.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen.

Der Verfasser dieses Gutachtens ist in der Sachverständigenliste für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige in folgenden Fachgebieten eingetragen:

- 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten

1.11 Berechnungsgrundlagen und

Genauigkeitsgrenzen der Verkehrswertermittlung

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden sämtliche Berechnungen unter Anwendung eines EDV-gestützten Bewertungsprogramms durchgeführt. Die Verarbeitung der Eingabewerte erfolgte ohne Einschränkung hinsichtlich der Nachkommastellen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die im Gutachten dargestellten Ergebnisse in der Regel auf zwei Dezimalstellen gerundet. Dadurch kann es zu geringfügigen Abweichungen bei Summen oder Zwischenwerten kommen, die ausschließlich auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen sind.

Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung auf verschiedenen Annahmen und Erfahrungswerten beruht, die teilweise modellhaft getroffen werden mussten. Vor diesem Hintergrund stellt das ermittelte Ergebnis keinen mathematisch exakten Wert

dar, sondern eine fundierte und nachvollziehbare Ableitung des wahrscheinlichen Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert keine Garantie dafür bietet, dass ein entsprechender Kaufpreis unter den zum Bewertungszeitpunkt herrschenden Marktbedingungen tatsächlich und kurzfristig erzielbar gewesen wäre. Der tatsächlich realisierbare Preis kann – abhängig von Faktoren wie Vermarktungsdauer, Anzahl der Interessenten und aktueller Marktlage – vom ermittelten Wert abweichen.

1.12 Sonstige Anmerkungen

Die Zweckentfremdung dieses Gutachtens und die Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich untersagt.

2. Befund

2.1 Allgemeiner Befund EZ 90066

Bei der bewertungsgegenständlichen EZ 90066, KG Leutasch, vulgo „Hairach“ handelt es sich um einen zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewirtschafteten, geschlossenen Hof mit Schwerpunkt auf Hühnerhaltung zur Eierproduktion. Die zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Hofstelle.

Die Hofstelle umfasst folgende bauliche Anlagen:

- ein landwirtschaftliches Wohngebäude,
- ein Austraghaus,
- ein ursprüngliches Wirtschaftsgebäude,
- sowie einen im Jahr 2011 mit Bescheid der Gemeinde Leutasch bewilligten und errichteten Schafstall, der zwischenzeitlich zu einem Hühnerstall für die Eierproduktion adaptiert wurde.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem funktionalen Zusammenhang und dienen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen des geschlossenen Hofes.

Definition „Geschlossener Hof“ laut Tiroler Höfegesetz

§ 1 THG: Als geschlossener Hof gilt jede land- und forstwirtschaftliche mit einer Hofstelle versehene Besitzung, deren Grundbuchseinlage sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches befindet (§ 69 Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz, BGBl. Nr. 2/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 112/2003, in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Grundbuchsumstellungsgesetz, BGBl. Nr. 550/1980, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 30/2012).

2.1.1 Grundbuchsstand der EZ 90066¹



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 90066

Letzte TZ 1552/2025

HAIRACH

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

***** Al *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
833	Landw(10)	245	
834	GST-Fläche	2554	
	Bauf.(10)	204	
	Landw(10)	2350	
835	GST-Fläche	5085	
	Bauf.(10)	23	
	Landw(10)	5062	
848/1	Landw(10)	1387	
854	GST-Fläche	3489	
	Bauf.(10)	1389	
	Gärten(10)	342	
	Sonst(50)	1758	Puitbach 220
856/3	G GST-Fläche	498	
	Bauf.(10)	67	
	Gärten(10)	431	Puitbach 221
858	Landw(10)	883	
859	GST-Fläche	3802	
	Landw(10)	2559	
	Wald(10)	548	
	Gewässer(10)	695	
GESAMTFLÄCHE		17943	

Die Gesamtfläche des geschlossenen Hofes „Hairach“, EZ 90066, KG Leutasch beträgt 1,79 ha.

¹ Grundbuchsabfrage vom 03.05.2025

A-2 Blatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

***** A2 *****

1 a Stand 1908 Recht des Viehdurchtriebes über Gst 829/2 in EZ 170

2 a 753/1909 14302/1986 14303/1986 Recht der Brunnenwasserfassung zum Haus- und Gutsbedarf auf Gst 2881 in EZ 218 sowie der Wasserleitung in Röhren über Gst 2881 in EZ 218 Gst 3043/1 in EZ 271 Gst 1083/1 1083/2 in EZ 1204 Gst 1416/5 in EZ 1206 Gst 1416/6 in EZ 462 Gst 2916/1 in EZ 627 Gst 2916/2 in EZ 272 Gst 2917/1 2917/2 in EZ 272 Gst 826 828 in EZ 170

3 a 349/1923 Recht der Weide auf Gst 1648 - 1654 in EZ 218

4 a 870/1969 Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft Gaistal-Rotmoosalpe in EZ 243

13 a 5408/2010 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2010-05-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2917/1 aus EZ 272 zu Gst 856/2

17 a gelöscht

1 a Stand 1908 Viehdurchtriebsrecht



Das grundbücherliche Recht des Viehdurchtriebes betrifft das Grundstück 829/2 in EZ 170. Es besteht ein im Jahr 1908 eingeräumtes grundbücherliches Recht des Viehdurchtriebes. Die betroffene Parzelle weist eine Fläche von 140 m² auf und

befindet sich gegenüber der Hofstelle, jenseits der öffentlichen Zufahrtsstraße „Puitbach“.

Das Viehdurchtriebsrecht wird derzeit nicht ausgeübt. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich daraus kein relevanter monetärer Vor- oder Nachteil für die Bewertung der Liegenschaft. Das Recht bleibt daher im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

2 a Stand 1909 – 1989 Wasserbezugsrecht Puitbachquelle

Es besteht ein Wasserbezugsrecht an der Puitbachquelle (Gst 2881 in EZ 218) sowie das Recht der Durchführung einer Wasserleitung über die Grundstücke 2881 (EZ 218), 3043/1 (EZ 271), 1083/1, 1083/2 (EZ 1204), 1416/5 (EZ 1206), 1416/6 (EZ 462), 2916/1 (EZ 627), 2916/2 (EZ 272), 2917/1, 2917/2 (EZ 272), 826 und 828 (EZ 170). Laut Wasserbuchauszug besteht ein unbefristeter Wasserbezug zu 100 % aus der Puitbachquelle für die Haushalte Draxl, Heis und Neuner.

WASSERBUCH - AUSZUG DES LANDES TIROL



Name:	Puitbachquelle										
ID/lfd. Nr.:	T20563118R3 / QU70326522										
Alternativname:	QUELLE (Ent.Nr.1)										
Status:	besteht										
Typ:	Quelle - Quellart nicht näher bestimmt										
Teil von:	3/2124 WVA - Draxl / Heis / Neuner										
Postzahl / Rechtsstatus:	3/2124 / aufrecht										
Kategorie:	Wasserbuch										
Lage:	Bez: 703 Innsbruck - Land	Gde: 70326 Leutasch	KG: 81118 Leutasch Grundstück: 2881								
Erfassungsmaßstab:	Kartengrundlage 1:1000										
Koordinaten:	Rechtswert: 63712 Hochwert: 250321										
Art und Umfang des Wasserrechtes:	Puitbachquelle Entnahme 100 % Gesamtkonsens (Höchstentnahmemenge) (1./.)										
Urkunden:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Art / Verfasser</th> <th>GZ / WB-Postzahl</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1..</td> <td>sonstige(r) Bescheid/behördliche Entscheidung Bürgermeister ALTER - BESTAND (Niederschrift)</td> <td>3/2124</td> <td>01.07.1963</td> </tr> </tbody> </table>			Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum	1..	sonstige(r) Bescheid/behördliche Entscheidung Bürgermeister ALTER - BESTAND (Niederschrift)	3/2124	01.07.1963
Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum								
1..	sonstige(r) Bescheid/behördliche Entscheidung Bürgermeister ALTER - BESTAND (Niederschrift)	3/2124	01.07.1963								
Wasserrechts - Anmerkung:	ALTER - BESTAND										
Baum:	3/2124 WVA - Draxl / Heis / Neuner Puitbachquelle										

WASSERWIRTSCHAFT- AUSZUG



Name:	Puitbachquelle 		
lfd. Nr.:	QU70326522		
Alternativname:	QUELLE (Ent.Nr.1)		
Status:	besteht		
Typ:	Quelle - Quellart nicht näher bestimmt		
Teil von:	3/2124 WVA - Draxl / Heis / Neuner		
Kategorie:	Hygiene Wasserbuch Wasserwirtschaft		
Name und Anschrift der Personen:	Erwin Heis (Nutzer) WVA Ortsteil Puitbach Adresse: Puitbach 220 6105 Leutasch		
Lage:	Gde: Gde: 70326 Leutasch	KG: 81118 Leutasch	Grundstück: 2881
Erfassungsmaßstab:	Kartengrundlage 1:1000		
Koordinaten:	Rechtswert: 63712 Hochwert: 250321 Meridian: M28		
Gebiet:	GK100009		
Attribute:	Quellenattribute Wasserwirtschaft Anzahl Fassungen 1 Aufbereitung des Wassers Nein Zugänglichkeit gut GZ des Bewilligungsbescheides alter Bestand GZ des Überprüfungsbescheides keine		
Baum:	 3/2124 WVA - Draxl / Heis / Neuner  Puitbachquelle		

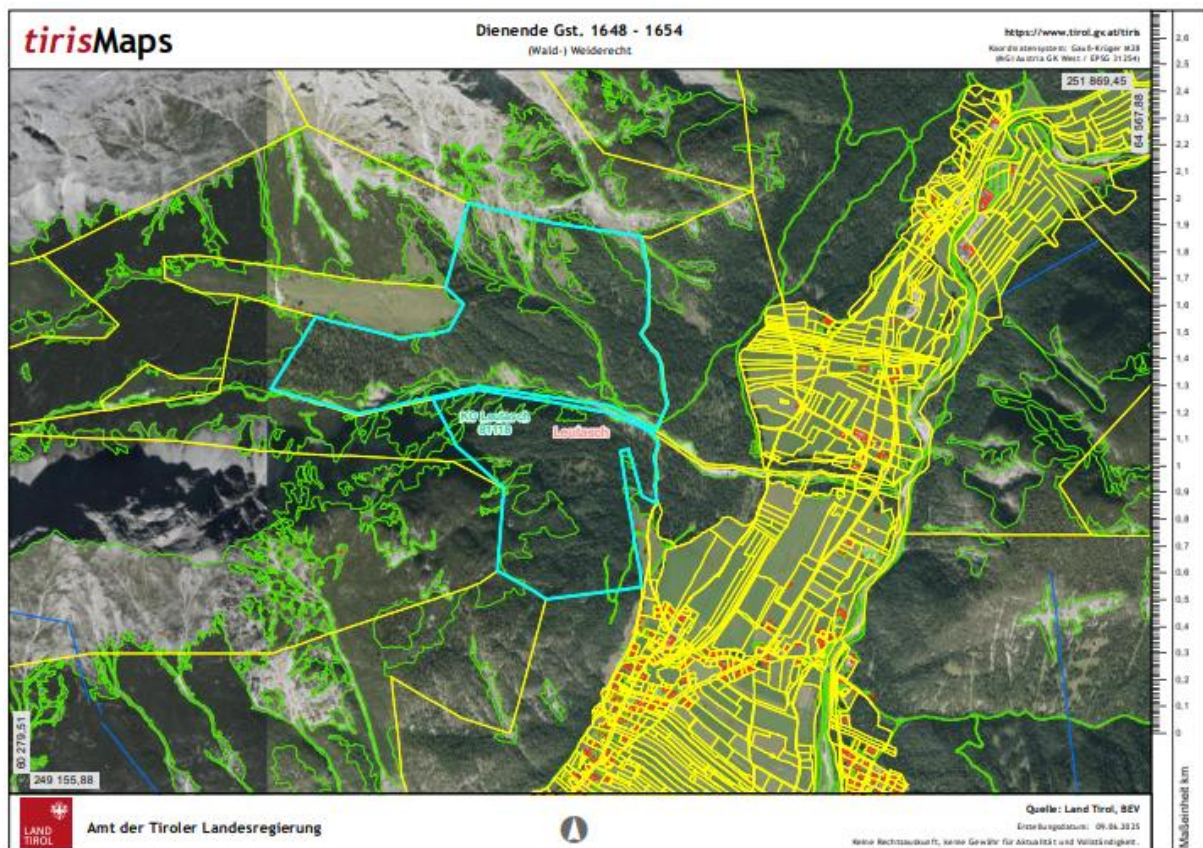
Laut Auskunft der verpflichtenden Partei wurde die ursprüngliche Wasserleitung jedoch bei einem Hochwasserereignis vor mehreren Jahren massiv beschädigt. In der Folge wurde ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hergestellt, über den die Liegenschaft seither versorgt wird.

Aus sachverständiger Sicht ist das Wasserbezugsrecht weiterhin als rechtlich bestehend zu werten, wenngleich es derzeit faktisch nicht genutzt wird. Aufgrund der gesicherten öffentlichen Wasserversorgung ergibt sich kein unmittelbarer wirtschaftlicher Vorteil aus dem Wasserrecht. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung bleibt das Recht wertmäßig unberücksichtigt, wird jedoch als grundbücherlich gesichertes Recht dokumentiert.

3 a 349/1923 Recht der Weide

Das Weidegebiet erstreckt sich beidseitig des Grabenaustritts des Puitbaches über eine Fläche von rund 160 Hektar und ist überwiegend bewaldet.

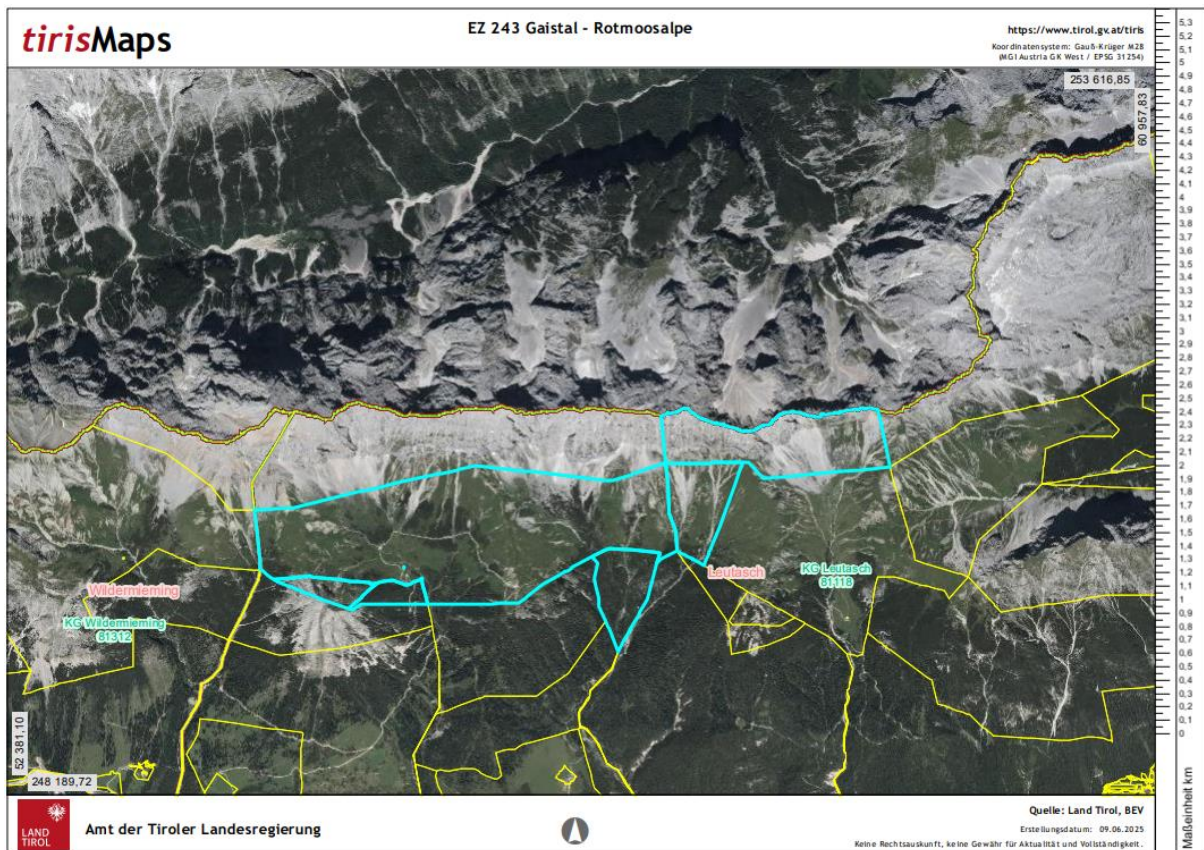
Das Weiderecht wird seit Jahrzehnten nicht mehr ausgeübt und bleibt daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.



4 a 870/1969 Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft Gaistal-Rotmoosalpe

Es besteht eine Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Gaistal-Rotmoosalpe in EZ 243 in der KG Leutasch. Das Gebiet erstreckt sich auf ca. 357 ha am Südhang des Wettersteingebirges, nördlich der Leutascher Ache. Das hochalpine Almgebiet liegt auf einer Seehöhe zwischen 1545 m und 2523 m ü.d.M (Oberreintalschrofen). Vom bewertungsrelevanten Betrieb werden seit Aufgabe der Viehwirtschaft keine Tiere mehr auf die Gemeinschaftsweide aufgetrieben. Laut Agrargemeinschaftsobmann erfolgten keine Auszahlungen an die Mitglieder, da die Einnahmen für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet wurden bzw. in die Gemeindekasse Leutasch fließen. Derzeit ist ein erhöhter Schuldenstand vorliegend.

Den Mitgliedern ist das Auftreiben jener Tiere als Weidevieh gestattet, die mit dem auf der Stammsitzliegenschaft gewonnenen Futter über den Winter versorgt wurden. Es können maximal zwei Tiere aus käuflichem Erwerb bis 31. Mai aufgetrieben werden.



B- Blatt Eigentümerblatt

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Mathias Heis
GEB: 1975-02-21 ADR: Puitbach 220, Leutasch 6105
b 13260/1999 Einantwortungsurkunde 1999-06-23 Eigentumsrecht
c gelöscht

Zum Zeitpunkt der Grundbuchabfrage ist die 1. verpflichtete Partei grundbücherlicher Eigentümer der EZ 90066, KG Leutasch.

C- Blatt Lastenblatt

Das C-Blatt ist jener Teil des Grundbuchauszugs, der als Lastenblatt bezeichnet wird. Es gibt Auskunft über die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen

verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte/ Hypotheken, Veräußerungsverbote, Vor- oder Wiederkaufsrechte etc.).

***** C *****

- 1 a 753/1907
DIENSTBARKEIT ,das zum Haus- und Gutsbedarf nötige
Brunnenwasser auf Gst 2881 in EZ 218 zu fassen, dasselbe
mittels Holz- oder Metallröhren ober oder unter der Erde
über Gst 854 856/3 zu leiten für EZ 90065 170
- b 5836/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1033 (hins Gst 856/2)
- 4 a 3570/1937
DIENSTBARKEIT des unbeschränkten Geh- und Fahrweges gem Pkt
4 Übergabsvertrag 1937-06-07 auf Gst 856/3 für Gst 848/2 in
EZ 479
- b 5836/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1033
- 5 a 5836/1995 2009/2019
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem Pkt VIII des Vertrages
auf Gst 856/3 für Gst 856/1 in EZ 1842
- 6 a 13260/1999
WOHNUNGSRECHT gem Erbteilungsübereinkommen für Heis Zita
geb 1943-08-22
- b 1082/2009 VORRANG von LNR 9 vor 6
- c 114/2013 VORRANG von LNR 11 vor 6
- d 5902/2013 VORRANG von LNR 12 vor 6
- 7 a 10289/2004 Pfandurkunde 2004-09-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
regGenmbH
- b 10289/2004 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 171
- 9 a 1082/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-01-22
PFANDRECHT EUR 150.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 30.000,-- für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
- b 1082/2009 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 171
- c 1082/2009 VORRANG von LNR 9 vor 6
- d 5721/2022 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 67 Cg 53/22m)
- 10 a 4104/2012 Pfandurkunde 2012-04-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
regGenmbH (FN39152b)
- b 4104/2012 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 171
- 11 a 114/2013 Schuldschein und Pfandurkunde 2013-01-02
PFANDRECHT EUR 120.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 24.000,-- für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 114/2013 Simultanhaftung mit EZ 171
- c 114/2013 VORRANG von LNR 11 vor 6
- d 5721/2022 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 67 Cg 53/22m)
- 12 a 5902/2013 Schuldschein und Pfandurkunde 2013-06-03
PFANDRECHT EUR 60.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 12.000,-- für

- Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b 5902/2013 Simultanhaftung mit EZ 171
c 5902/2013 VORRANG von LNR 12 vor 6
d 5721/2022 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 67 Cg 53/22m)
- 13 a 10613/2017
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem PKt VI Kaufvertrag
2017-07-28 auf Gst 854 für Gst 856/2 in EZ 1420
- 16 a 12042/2020 Zahlungsbefehl 2020-06-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 30.000,--
1,823 % Z ab 2015-07-01 bis 2015-10-31
4 % Z ab 2015-11-01
Kosten EUR 1.596,08 samt 4 % Z seit 2020-06-29
Antragskosten EUR 1.517,06
für Alexander Swarovski geb 1969-05-26
(23 E 4103/20y)
- b 12042/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 90066 KG 81118 Leutasch
EZ 171 KG 81118 Leutasch
- 18 a 2014/2023 Vergleich 2022-09-05, Zahlungsbefehl 2023-01-04
PFANDRECHT vollstr EUR 15.562,53
samt 4 % Zinsen seit 2023-02-22 (hinsichtlich des aus dem
Zahlungsbefehl stammenden Teilbetrag von EUR 10.496,--)
Kosten EUR 1.031,564 für Draxl Johann geb 1942-08-05 (23 E
1089/23t)
(im RANG nach der Eintragung TZ 2062/23)
- b 2014/2023 Simultanhaftung mit EZ 171
- 20 a 4476/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 153.493,45 samt 3,9 % Z aus EUR
88.379,41 ab 2024-04-01, aus EUR 22.627,51 ab 2024-04-01,
aus EUR 42.486,53 ab 2024-04-01, Kosten EUR 2.076,24 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, FN319422p (20 E
32/24f)
(Pfandrechte haften unter CLNR 9,11,12)
- b 6989/2024 Aufschiebung der Zwangsversteigerung (20 E 32/24f)
c 718/2025 Fortsetzung der Versteigerung (20 E 32/24f)
- 21 a 10696/2024 Rückstandsausweis 2023-09-11, Rückstandsausweis
2023-09-26
PFANDRECHT vollstr EUR 12.943,61
Kosten EUR 882,54 sowie Kosten EUR 886,04 für Gemeinde
Leutasch (23 E 5735/24d)

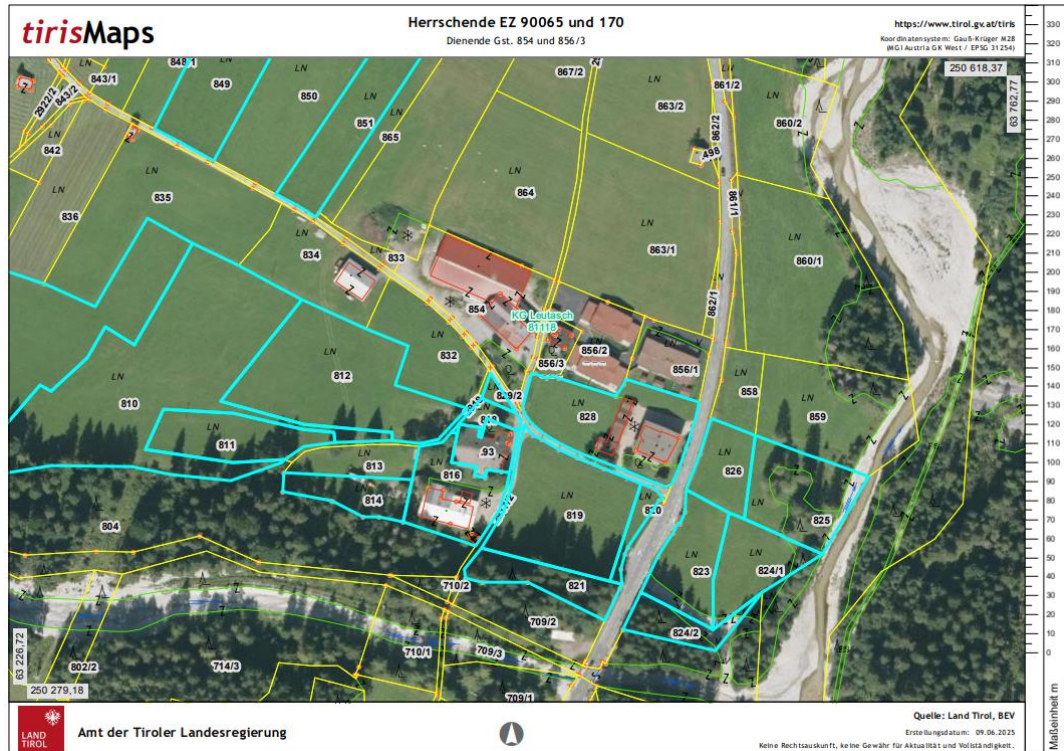
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wird im Folgenden ausschließlich auf potenziell wertbeeinflussende Belastungen eingegangen. Nicht werterhebliche oder rein formale Eintragungen bleiben unberücksichtigt. Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlasten- und pfandrechtfrei.

1 a 753/1907 Wasserleitungsrecht

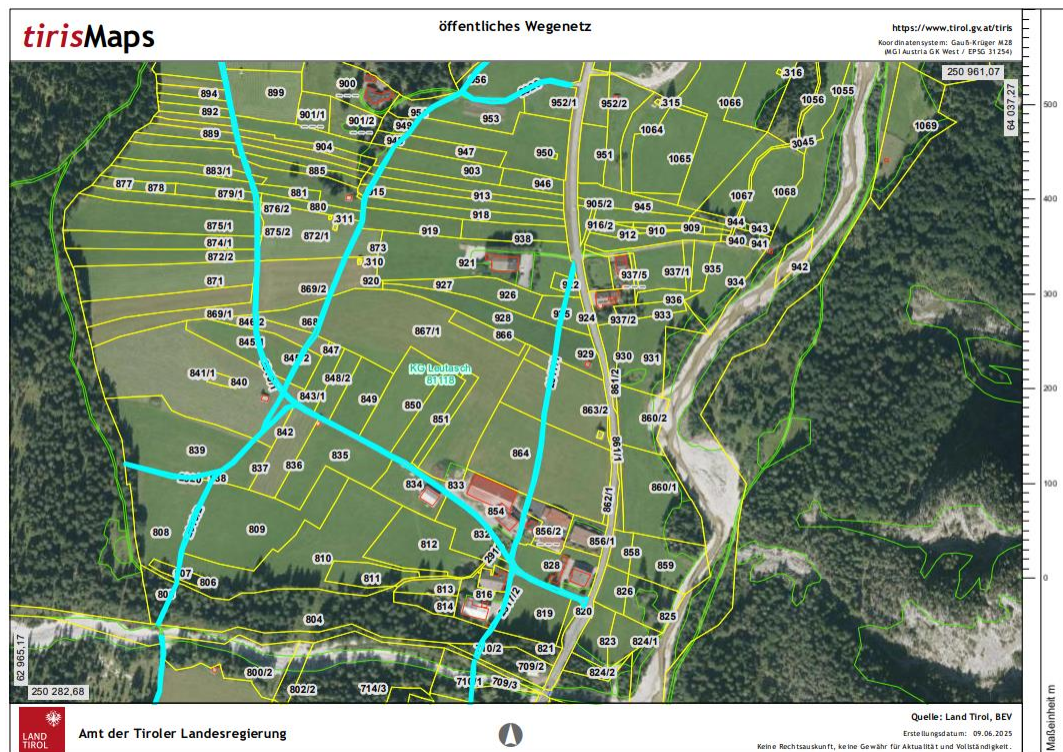
Es besteht ein Wasserleitungsdurchführungsrecht zum Haus- und Gutsbedarf für EZ 90065 „Böcknerhof“ und EZ 170. Betroffen sind die Grundstücksparzellen der Hofstelle

854 und 856/3. – nicht bewertungsrelevant



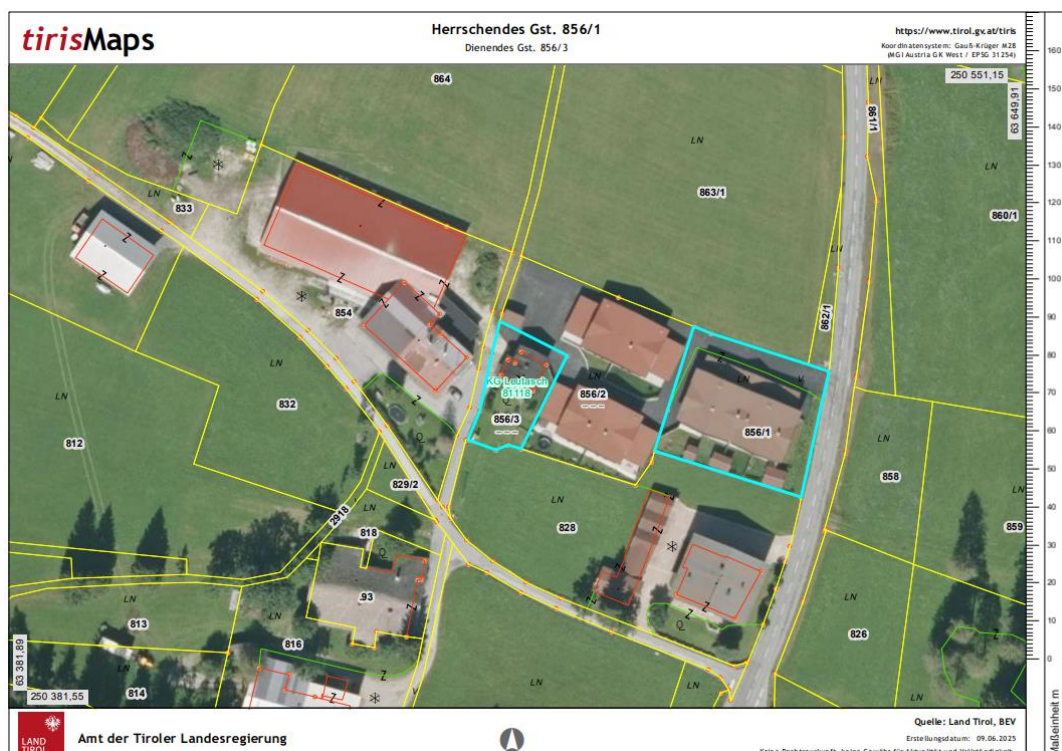
4 a 3570/1937 Geh- und Fahrrecht für Gst 848/2 auf Gst. 856/3





Das herrschende Grundstück 848/2 ist durch das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Leutasch erschlossen. Diese Dienstbarkeit ist somit obsolet und nicht bewertungsrelevant.

5 a 1995 und 2019 Wasserleitungsrecht



Für das Grundstück 856/1 in EZ 1842 ist ein Wasserleitungsrecht auf Gst 856/3 eingeräumt.

6 a 13260/1999 Wohnungsrecht für Heis Zita

Das bestehende Wohnungsrecht gemäß Erbteilungsübereinkommen (LNR 6) für Zita Heis steht laut Grundbuch im Nachrang zu den drei Pfandrechten für die Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (LNR 9, 11 und 12 vor LNR 6).

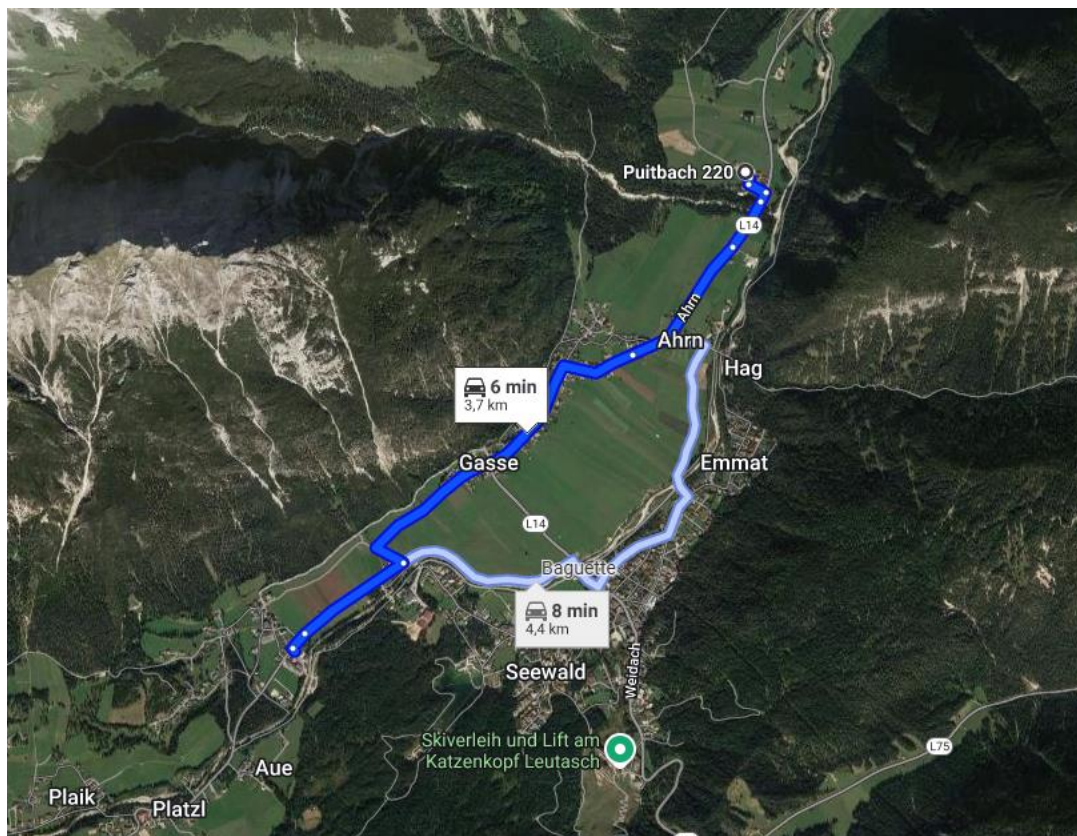
Ob das gegenständliche Wohnrecht nach durchgeführter Zwangsversteigerung bestehen bleibt ist eine Rechtsfrage und nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die Dienstbarkeit wird monetär dargestellt und separat aufgelistet.

2.1.2 Lage-, Umfeld- und Verkehrsverhältnisse

Makrolage der EZ 90066²

Leutasch ist eine Gemeinde mit 2550 Einwohnern im Bezirk Innsbruck-Land in Tirol (Österreich). Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Innsbruck. Leutasch ist heute als Wintersportort für seine kilometerlangen Skilanglaufloipen bekannt. Der Ort liegt im Leutaschtal, einem Hochtal, das sich über 16 km von der Hohen Munde nach Nordosten am Wettersteingebirge entlang erstreckt und in der Leutaschkamm endet, die bei Mittenwald die Grenze zu Deutschland bildet. Umrahmt wird das Tal von weiteren markanten Gipfeln wie dem Hochwanner, der Dreitorspitze und der Arnschpitze. Das Tal ist eine große, von eiszeitlichen Gletschern geformte Felswanne, gefüllt mit Schotter und Seesedimenten. Es wird von der Leutascher Ache durchflossen. Das Gaistal führt zwischen Wetterstein und Mieminger Gebirge nach Westen zur Ehrwalder Alm.

² Vgl. Abfrage Wikipedia, 29.05.2025, Route vgl. Google maps 07.06.2025



Die bewertungsgegenständliche Hofstelle befindet sich 6 min mit dem PKW vom Gemeindeamt Leutasch entfernt³.

³ Vgl. Google Maps 20.08.2025

Mikrolage/Innerbetriebliche Lage der EZ 90066



Die zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen der EZ 90066 sind im unmittelbaren Nahbereich der Hofstelle der EZ 90066.

Zufahrt / Lagerung / Bringungsmöglichkeiten

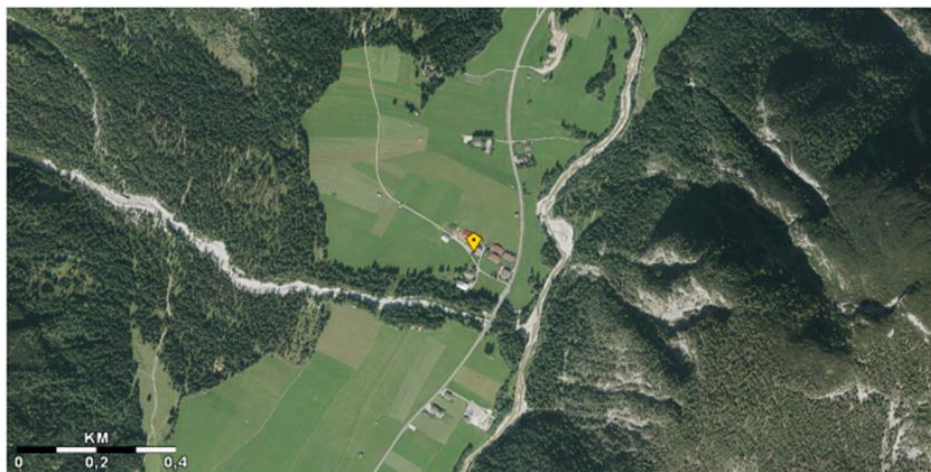
Das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Leutasch erschließt sämtliche Grundstücke der EZ 90066.

E Hora Pass

HORA-Pass

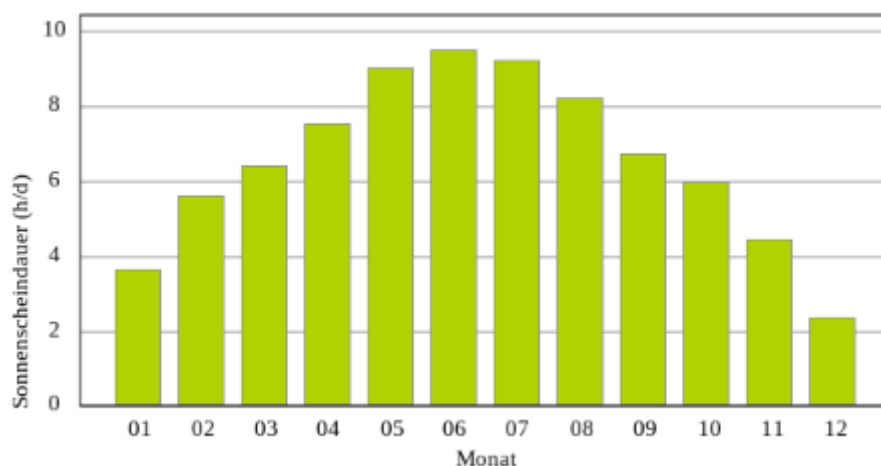
Adresse: -
Seehöhe: 1089 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,39016° N | 11,17385° O

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



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

Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

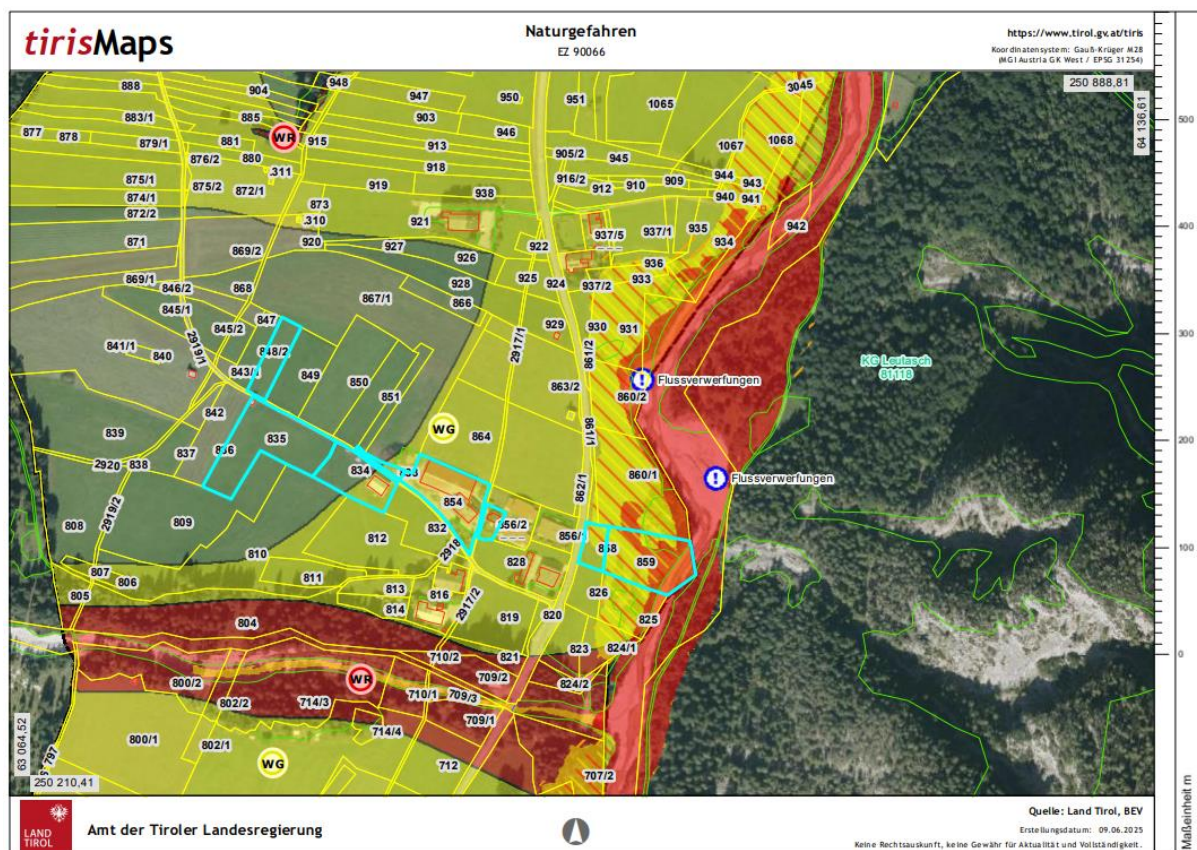


Die durchschnittlichen Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel steigern sich im Jahresverlauf von 2,5 h im Winter auf bis zu 9 h in den Sommermonaten. Gemessen an der Adresse Puitbach 220, KG Leutasch (Hofstelle).

Grundsteuer-/Grenzkataster

Die Grundstücke der EZ 90066 befinden sich mit Ausnahme des Grundstückes 856/3 im Grundsteuernkataster. Dieser dient zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für die dargestellten Grundstücksgrenzen/-größen gibt es keine Rechtssicherheit.

Naturgefahren



Die Grundstücke der EZ 90066 liegen laut tirisMaps in folgenden Gefahrenbereichen der Bundeswasserbauverwaltung bzw. der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Gelbe Zone Wildbach: Gst. 854, 856/3, Teilbereiche des Gst. 834, 833, 858

Rote bzw. Gelb Rote Zone Wildbach: Gst. 858, 859

Bauverbot in Roten Zonen⁴

"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

⁴ Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976"

Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist."

Das bedeutet absolutes Bauverbot für neue Gebäude in Roten Gefahrenzonen. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines "Antrages auf Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes", der über die zuständige Gebietsbauleitung an die Abteilung III/4 des Bundesministerium gestellt werden kann.

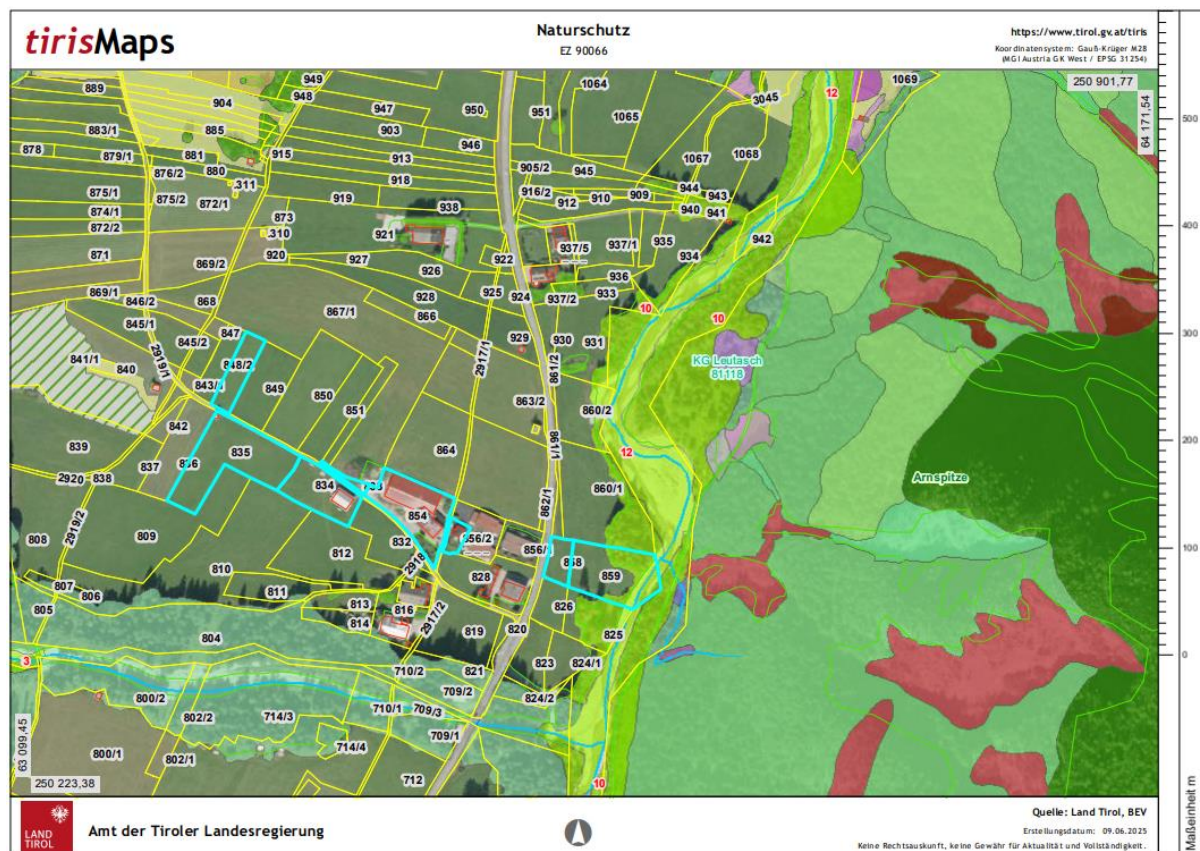
Bauen mit Auflagen in Gelben Zonen⁵

"Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist."

Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist daher unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

⁵ Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976"

Naturschutz – Biotopkartierung



Laut Biotopkartierung hat sich bei Unterkirchen und nördlich ein breiter Gehölzgürtel erhalten, der teils fast nur aus Grauerlen besteht. Stellenweise mischen sich auch Nadelhölzer wie Rot-Föhre (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*) und Tanne (*Abies alba*) dazu. Der Auenunterwuchs, mit Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Weißer Pestwurz (*Petasites albus*), Rohr-Glanzgras und anderen typischen Vertretern, zieht sich bis unter die Nadelhölzer. Das Biotop ist seit 1995 in gutem Zustand verblieben.

Beschreibung Grauerlenau⁶

*Zwischen Puitbach und Lochlehn hat sich entlang der Leutascher Ache, die in diesem Abschnitt streckenweise wenig verbaut ist und in einem breiten Schotterbett mäandriert, stellenweise dichte, hochwüchsige, gewässerbegleitende Vegetation ausgebildet. Sie wird von verschiedenen Weiden (*Salix* spp.) wie Ohr-Weide (*Salix aurita*), Lavendel-Weide (*Salix eleagnos*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*) und Schwarz-Weide (*Salix**

⁶ Vgl. Biotopinventar der Gemeinde Leutasch, Kartierung 2017

nigricans) sowie von Grauerlen (*Alnus incana*) gebildet. Dazu mischen sich verschiedene andere Gehölze wie Zitterpappel (*Populus tremula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Hänge-Birke (*Betula pendula*). Der Unterwuchs ist unterschiedlich gut ausgebildet, meist aber verwachsen und struppig. Auen Brombeere (*Rubus caesius*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) und Himbeere (*Rubus idaeus*) wachsen hier.

Altlastenportal

Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG werden auf dem Altlastenportal ausschließlich folgende Flächen veröffentlicht:

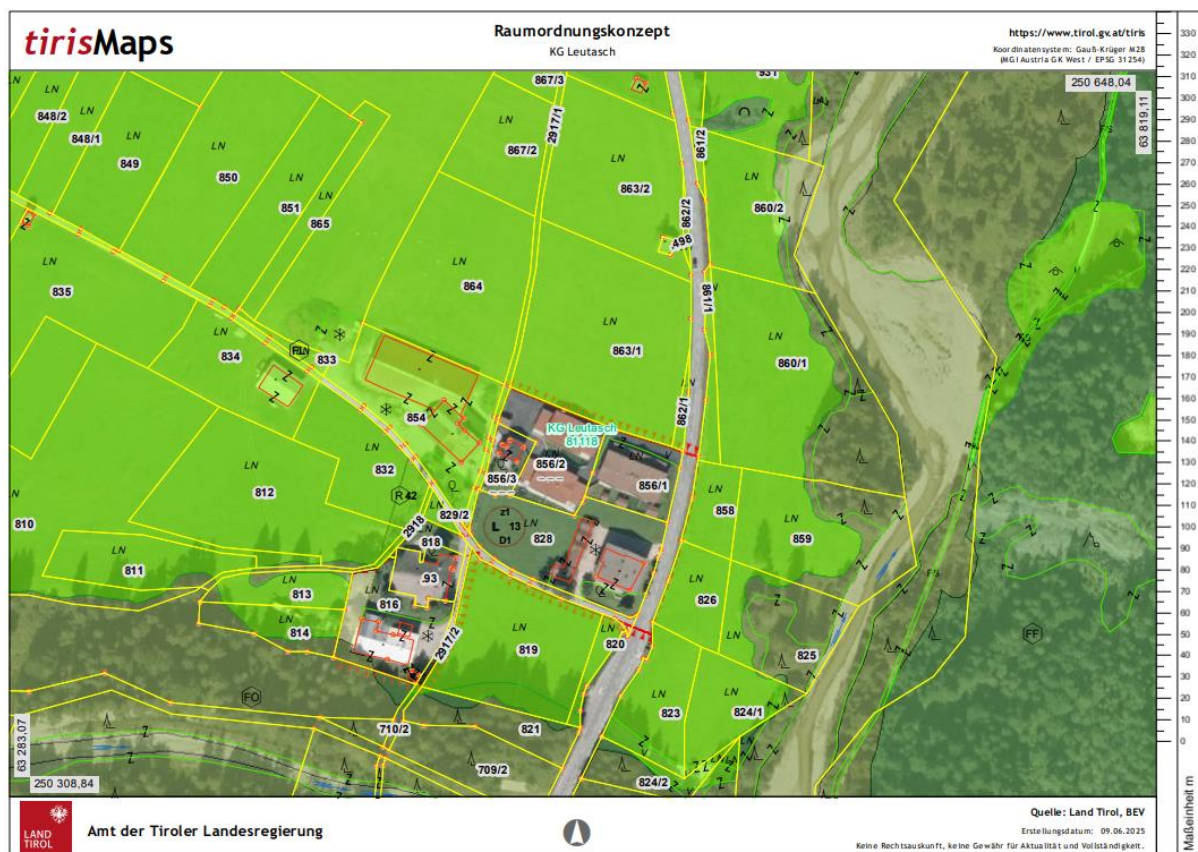
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden,
- Sowie Altlasten im Sinne des Gesetzes.

Für keines der abgefragten Grundstücke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften ist eine der oben genannten Flächen im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet. Es bestehen somit keine Hinweise auf relevante Altlasten oder kontaminierte Standorte, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen wären.

Raumordnung

Örtliches Raumordnungskonzept (ÖRK)

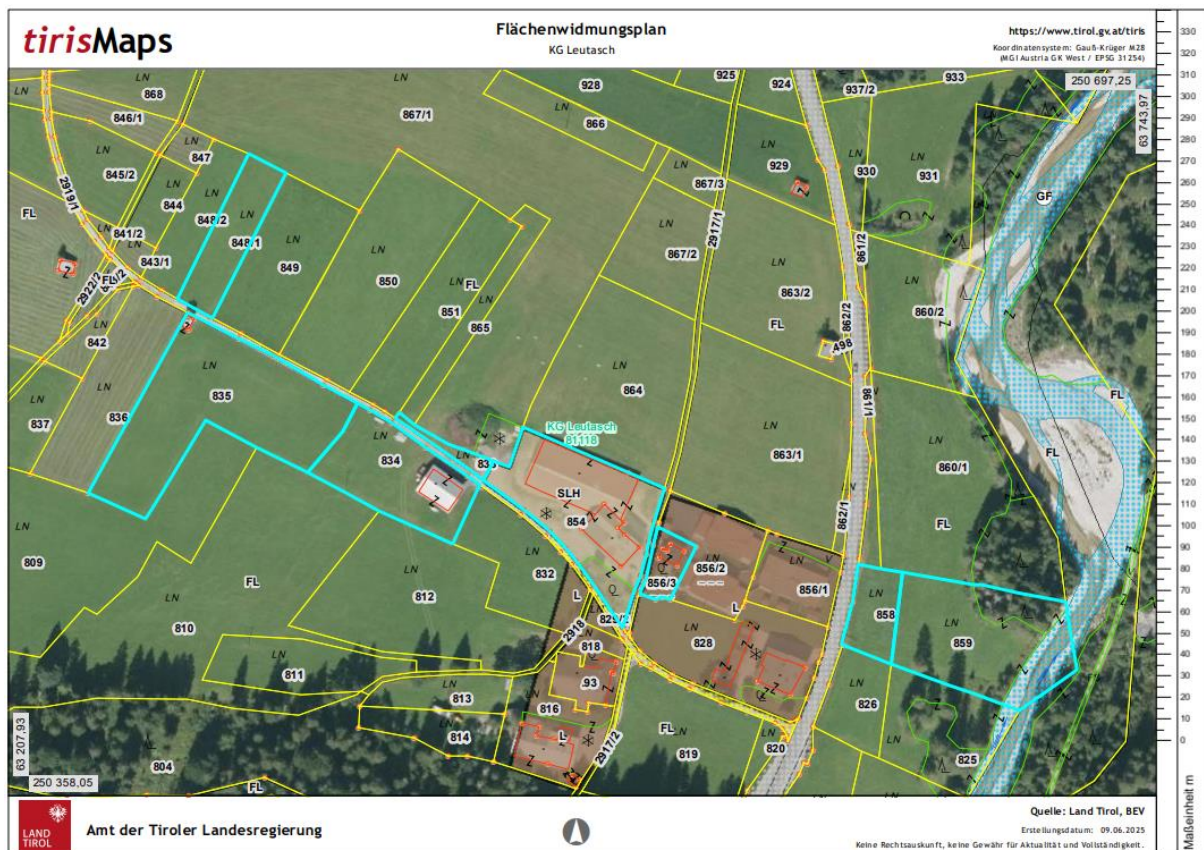
Jede Gemeinde verfügt mit dem ÖRK über eine umfassende und strategische Richtlinie für die gesamte räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes, in der Regel ausgelegt auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren.



Das Örtliche Raumordnungskonzept weist die bewertungsgegenständlichen Grundstücke mit Ausnahme des verbauten Grundstückes 856/3 als Landwirtschaftliche Freihalteflächen aus.

Flächenwidmung⁷

Aufbauend auf das örtliche Raumordnungskonzept stellt der Flächenwidmungsplan in der Raumordnung ein entscheidendes Instrument dar, um für alle Grundflächen des Gemeindegebietes den Verwendungszweck festzulegen.



⁷ Vgl. elektronischer Fläwidmungsplan, tirisMaps 07.06.2025

Flächenwidmung Gst. 854



Flächenwidmung Einzelabfrage Leutasch

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Leutasch (70326) - SLH

Widmungsdatum: Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Leutasch.

Widmung: Sonderfläche Hofstelle § 44 [iVm. § 43 (7) standortgebunden]

Lageplan:



Sonderflächen für Hofstellen § 44⁸

Auf einer solchen Fläche dürfen Hofstellen mit Wohnnutzflächen von insgesamt max. 300 m² errichtet werden. Die Größe der anderen baulichen Anlagen richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und ist somit u. a. von der Größe der bewirtschafteten Flächen abhängig. Besonders bei Pachtflächen werden nur langfristige Pachtverträge zu berücksichtigen sein.

⁸ Vgl. chrome-
themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Planungsinstrumente/02_Remastered_fwp2016_01.pdf

Sonderflächen für Hofstellen sind nur zulässig, wenn diese betriebstechnisch notwendig sind, die Hofstelle nahe am Siedlungsverband liegt (keine Einzellage, aber auch keine Nutzungskonflikte) und im Falle einer Neugründung die landwirtschaftlichen Eigenflächen mindestens 3 Hektar groß sind.

Differenzierung innerhalb des Grundstückes 854



Dem bestehenden Wohngebäude mit Adresse Puitbach 220 kann eine Fläche laut Naturstand von 760,00 m² zugeordnet werden⁹. Die restliche Grundstücksfläche ist den Wirtschaftsgebäuden und den Verkehrsflächen zuzuordnen.

Gesamtgrundstücksgröße Gst. 854	3489 m ²
Überbaute Fläche Wohngebäude	760 m ²
Überbaute Fläche Wirtschaftsgebäude alt inkl. Verkehrsflächen	360 m ²
Überbaute Fläche Wirtschaftsgebäude neu inkl. Verkehrsflächen	2369 m ²

⁹ Eigene Messung mittels tirisMaps Flächenmessung

Flächenwidmung Gst. 856/3



Flächenwidmung Einzelabfrage Leutasch

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Leutasch (70326) - L

Widmungsdatum: Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Leutasch.

Widmung: Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

Lageplan:



Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 Abs. 5

Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden 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. Um das mögliche Konfliktpotential im landwirtschaftlichen Mischgebiet zu minimieren, besteht außerdem die Möglichkeit (§ 40 Abs. 7), für Grundstücke im Bereich einer Hofstelle nur die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden für zulässig zu erklären.

Überbautes Freiland

Auf dem bewertungsgegenständlichen Gst. 834 und 835 befinden sich ein in Holzbau errichteter Feldstadel bzw. Maschinenunterstand. Der Verkehrswert der überbauten Fläche wird wie sachverständig üblich mit dem dreifachen Verkehrswert der landwirtschaftlichen Fläche bewertet.

2.1.3 Wohngebäude

Zum Wohngebäude mit der Adresse, Puitbach 220, Leutasch liegt **kein** Baubescheid bei der Gemeinde Leutasch auf. Das Gebäude wurde nach Angaben des Verpflichtenden in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet. Aufgrund des damaligen Rechts- und Dokumentationsstandes ist das Fehlen eines Baubescheids nachvollziehbar und nicht unüblich.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird daher vom rechtmäßigen Bestand (Baukonsens) des bestehenden Wohngebäudes ausgegangen. Zudem wird unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenwidmung die grundsätzliche Möglichkeit zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes in vergleichbarem Ausmaß angenommen.

Grundsätzlich sollte sich jedoch ein künftiger Erwerber **vor Erwerb** der Liegenschaft diesbezüglich mit der Gemeinde Leutasch in Verbindung setzen, da das Flächenausmaß der EZ 90066 nicht die geforderten 3 ha (bei Neugründung) erreicht.

Ein Abgleich des Letztstandes (Einreichplan zum Neubau des Wirtschaftsgebäudes vom 29.08.2011, versehen mit Bescheid der Gemeinde Leutasch vom 29.09.1995) mit den Erkenntnissen des Ortstermins ergab keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der Gesamtmasse der baulichen Anlagen oder der Anzahl der Stockwerke.

Da der Gebäudebestand zum Wertermittlungsstichtag weitgehend am Ende seiner wirtschaftlichen (u.U. teilweise auch technischen) Nutzungsdauer angelangt ist, ist eine Nachnutzung in Form einer Generalsanierung oder eines Neubaus als vorrangige Option potenzieller Erwerber anzunehmen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von einer rechtmäßigen Errichtung (baurechtlich genehmigt, bescheidkonform ausgeführt) des Bestandgebäudes

ausgegangen, insbesondere da keine gegenteiligen Informationen zuteil wurden. Es wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren Konformität mit den Anforderungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes und der Tiroler Bauordnung vorausgesetzt¹⁰.

Gebäudetechnische Angaben – Wohngebäude

- **Nutzflächen:**
 - Erdgeschoß: ca. 110 m²
 - Obergeschoß: ca. 110 m²
 - Dachgeschoß: nicht ausgebaut
 - Kellergeschoß: ca. 110 m² (voll unterkellert)
- **Baujahr:** ca. 1940
 - Adaptierungen: Fenstertausch, Heizungstausch in den Folgejahren

Bauliche Ausführung

- **Fundament:** vermutlich Bachsteinmauerwerk im Kellerbereich, Decken betoniert
- **Fassade:** verputzt, nicht wärmegeklämmt
- **Balkone:** einfache Holzkonstruktion mit Holzgeländer
- **Dach:** Giebeldach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, keine Dämmung
- **Fenster:** Holzfenster, 2-fach verglast, erneuert in den 1980er-Jahren
- **Heizung:** Hackschnitzelanlage (HDG, Bj. 2000), Wärmeverteilung über Radiatoren, zusätzlich Holzöfen, 2000 l Pufferspeicher
- **Keller:** vollunterkellert, Wände vermutlich Bachstein, Grobputz, Böden teils gefliest, teils roh, Treppenaufgänge betoniert, Haustechnik Aufputz, teilweise erneuert

Raumaufteilung

- **Erdgeschoß:**
 - Stube mit deutlichen Wasserschäden
 - Küche mit Holzofen und Speis

¹⁰ Vgl. schriftliche Stellungnahme der Gemeinde Leutasch im Anhang

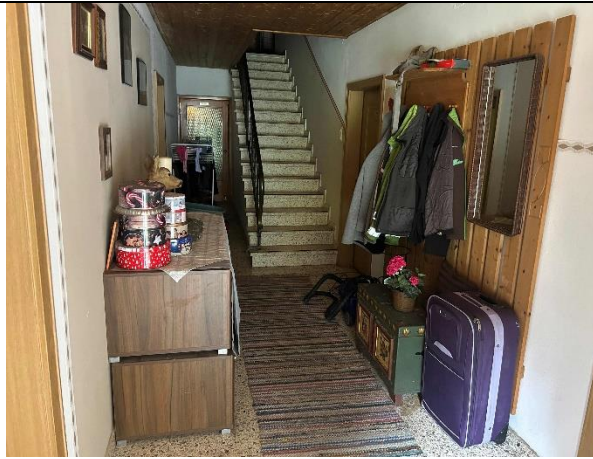
- Nebenzimmer
- Badezimmer (veraltet)
- Zwei Wohn-/Schlafzimmer
- Gang mit Zugang zum adaptierten Verkaufsraum (ehem. Wirtschaftsgebäude)
- Zwischengang mit separatem Damen- und Herren-WC sowie zusätzlichem Hauseingang
- **Obergeschoß:**
 - Gang
 - Kleine Küche
 - Kleines Bad und separates WC
 - Vier Schlafzimmer (teilweise mit Wasseranschluss)
- **Dachgeschoß:**
 - Nicht ausgebaut, keine Wärmedämmung

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem gerade noch brauchbaren, jedoch stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Fotodokumentation Wohngebäude Puitbach 220

	
Außenansicht	Eingangsbereich, schadhafter Porphyrbelag

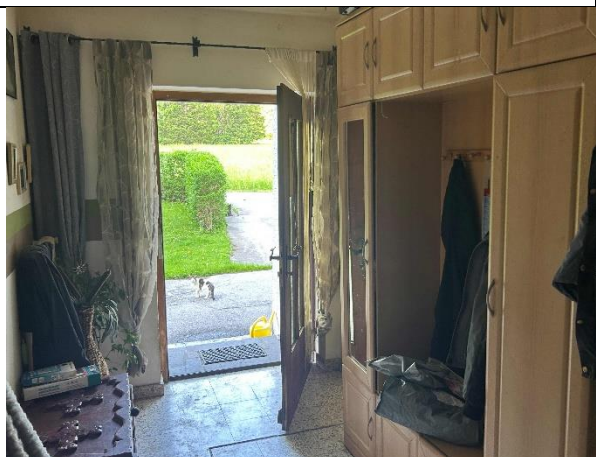
	
Hausgang	ehemalige Stube, Wasserschaden
	
	Holzofen
	
Zentralheizung, Radiatoren	Schlafzimmer im EG



Küche EG



Speis



Zwischengang mit separater Eingangstür



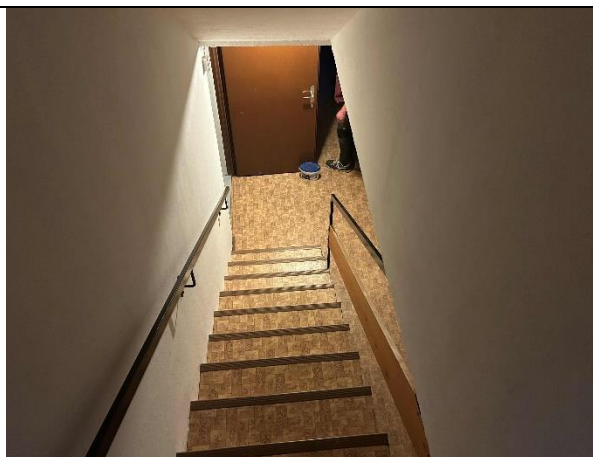
WC im EG



Bad im EG



Holzfenster 2-fach verglast



Kellertreppe



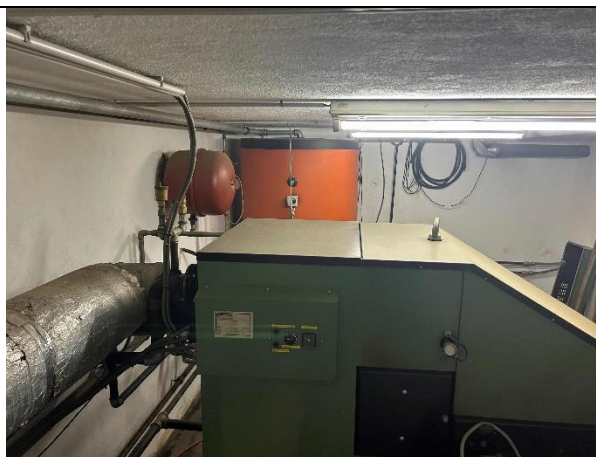
Kellerräume



Kellerräume



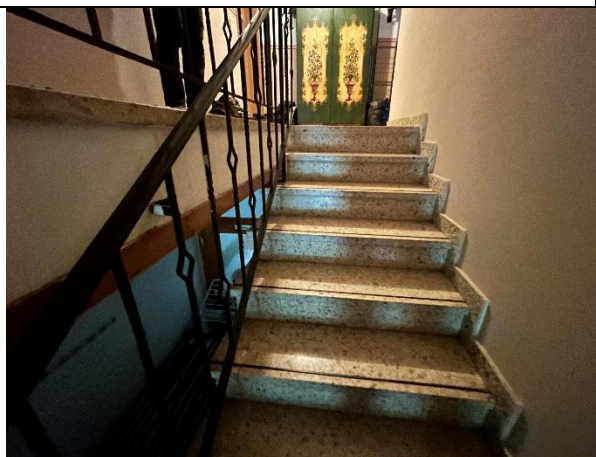
Kellerräume



Heizraum mit HDG Bavaria Hackschnitzelheizung BJ. 2000 und 2000l Pufferspeicher



Hackschnitzelvorratsraum mit defekter Abdeckung ins Freie



Treppe vom EG in das OG



Küche im OG



WC im OG, kleines Bad separat



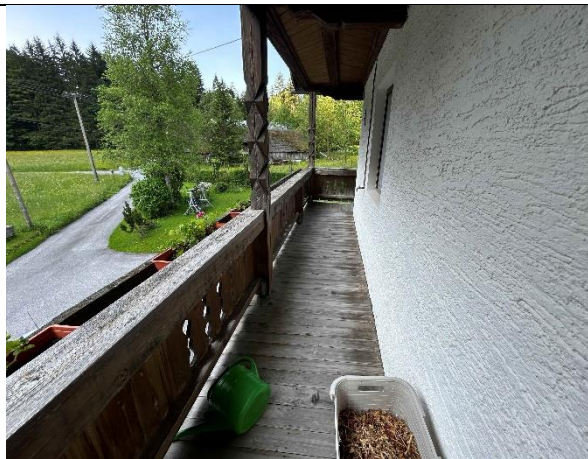
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Dachgeschoß nicht ausgebaut, fehlende Dämmung



2.1.4 Wirtschaftsgebäude der EZ 90066

Auf bewertungsgegenständlicher EZ 90066 befinden sich folgende Wirtschaftsgebäude:

Gst. 854	Wirtschaftsgebäude alt, Nutzung als Lager- bzw. Werkstättenräume, Zubau Remise 1961
Gst. 854	Wirtschaftsgebäude neu, lt. Bescheid Schafstall, Nutzung als Hühnerstall
Gst. 834	Lager bzw. Maschinenhalle, Hackschnitzzellager
Gst. 835	Feldstadl

Wirtschaftsgebäude alt

Das Wirtschaftsgebäude alt besteht aus dem ehemaligen Stallbereich mit aufgesetztem Futterlager (Tenne). Nach Errichtung des neuen Wirtschaftsgebäudes wird der frühere Stallbereich nun als Lager- und Werkstättenfläche genutzt.

Gebäudetechnische Angaben

- **Nutzflächen:**
 - Wirtschaftsgebäude alt: ca. 190 m²
 - Tenne: ca. 160 m², Raumhöhe ca. 5,80 m
- **Baujahr:** ca. 1940, Anbau Remise: 1961

Bauliche Ausführung

Das Wirtschaftsgebäude alt besteht aus dem ehemaligen Stallbereich und dem aufgesetzten, deckenlastigen Futterlager (Tenne). Der ehemals als Stall genutzte Bereich wird mittlerweile, nach Neubau des ebenfalls auf Gst. 854 befindlichen Wirtschaftsgebäudes, als Lager- und Werkstättenfläche genutzt. Das aufgehende Mauerwerk besteht aus Ziegeln welche verputzt und geweißelt sind. Der Stallboden ist betonierte, ebenso die Decke zur Tenne. Die Fenster sind einfach verglaste Holzfenster. Das aufgesetzte Futterlager ist über die westlich gelegene Tennenauffahrt erreichbar. Zwischen dem Wohngebäude und dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude befindet sich ein Verkaufsraum (Ab Hof Verkauf) sowie ein Verarbeitungsraum. Die Tenne ist in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion gefertigt.

Fotodokumentation Wirtschaftsgebäude alt



Seitenansicht



Werkstätte



Verkaufsraum in einem Teilbereich des alten Wirtschaftsgebäudes



Nudeltrocknungsraum, Eigenanfertigung



Tennenauffahrt	ehemalige Tenne
----------------	-----------------

Wirtschaftsgebäude neu

Mit Bescheid der Gemeinde Leutasch vom 29.09.2011 wurde die Errichtung eines Schafstalls genehmigt. Die tatsächliche Nutzung erfolgt jedoch seit Errichtung als Legehennenstall in Bodenhaltung zur Eierproduktion.

Gebäudetechnische Angaben

- **Überbaute Fläche:** ca. 960 m²

Bauliche Ausführung

Mit Datum vom 29.09.2011 erhielt der Verpflichtete den positiven Baubescheid zur Errichtung eines Schafstalles auf Gst. 854. Die Fundamente wurden als Stahlbetonplatte mit seitlichen Frostschrägen ausgeführt. Laut Baubeschreibung wurden die Wände mit gebrannten Hochlochziegeln ausgeführt und verputzt (in der Ausführung wurden diese betoniert). Die übrige Konstruktion wurde mittels Holzbau (teilw. Rundholzausfertigung) errichtet. Die Eindeckung erfolgte mittels wärmeisolierten Trapezblechen.

Abweichend zum Einreichplan wurde seit Errichtung des Wirtschaftsgebäudes keine Schafhaltung betrieben, sondern Hühnerhaltung zur Eierproduktion.

Die Hühner wurden in 2 Abteilungen gehalten, es existiert ein Verarbeitungs- bzw. Sortierraum.

Fotodokumentation Wirtschaftsgebäude neu



Sortier- und Verpackungsraum



Hühnerstall, Haltungsform Bodenhaltung

	
Licht- und Lüftungsplatten, variabel	
	
Mittelgang als Trennung zwischen den Hühnerbuchten	Futter – Hochsilo

Anbau Container für die Nudelproduktion

Direkt an das bestehende landw. Wohngebäude wurden mehrere Container zur Produktion von Nudeln aufgestellt, mit einer Holzschalung verkleidet sowie einer Dachkonstruktion eingehaust. Eine Baubewilligung besteht nicht. Der errichtete Zubau stellt jedoch ein dauerhaftes Bauwerk dar, für den ein Baukonsens einzuholen gewesen wäre. Die nicht fachgerechte Verbindung zwischen Dachkonstruktion und Außenwand des Wohngebäudes verursacht Feuchteschäden im Wohnbereich und verdunkelt die Zimmer im Wohntrakt im Erdgeschoß der Nordseite.

Fotodokumentation Containeranbau



Lager/Maschinenhalle Gst. 834

Für die auf dem Grundstück Gst. 834 befindliche Lager- bzw. Maschinenhalle konnte bei der Gemeinde Leutasch kein rechtsgültiger Baubescheid vorgefunden werden. Es liegt jedoch ein Plan für einen Zubau an den bestehenden Bestand auf, dessen Genehmigung aufgrund raumordnungsrechtlicher Auflagen (insbesondere Flächenwidmung) versagt wurde.

Die Halle wurde in einfacher Holzständerbauweise errichtet und dient der Lagerung von Maschinen sowie als Hackschnitzzellager.

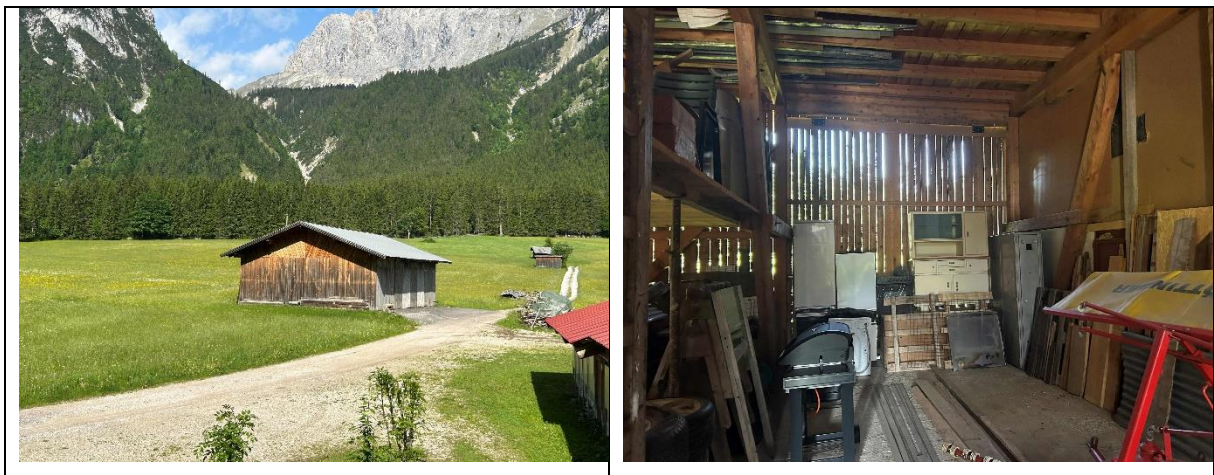
Gebäudetechnische Angaben

- **Überbaute Fläche:** ca. 165 m²

Bauliche Ausführung

- **Bauweise:** Holzständerbau mit zimmermannsmäßiger Konstruktion, stehende Holzverschalung
- **Dacheindeckung:** Satteldach mit Wellblechbahnen
- **Fundament:** Betonplatte
- **Baujahr:** ca. 2000

Fotodokumentation Lager/Maschinenhalle Gst. 834





Feldstadl Gst. 835

Auf dem Grundstück 835 befindet sich ein einfach errichteter, ortsüblicher Feldstadl, der als Unterstand für diverse Kleinmaterialien genutzt wird. Die bauliche Ausführung entspricht typischen landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Region.

Gebäudetechnische Angaben

- **Verbaute Fläche:** ca. 15 m²

Bauliche Ausführung

- **Fundament:** Betonplatte
- **Dachform:** Pultdach

Der Feldstadl weist eine einfache Konstruktion auf und erfüllt eine untergeordnete funktionale Rolle innerhalb der Hofstelle. Aus sachverständiger Sicht ist er nicht wertprägend, wird jedoch als Teil der baulichen Ausstattung dokumentiert.

Fotodokumentation Feldstadl



2.1.5 Zuhause/Austraghaus Puitbach 21

Für das auf dem Grundstück 856/3 befindliche Zuhause bzw. Austraghaus liegt bei der Gemeinde Leutasch kein positiver Baubescheid auf. Es wird auf die Ausführungen zum Wohngebäude Puitbach 220 verwiesen, da sich die baurechtliche Ausgangslage sowie der bauliche Zustand in vergleichbarer Weise darstellen.

Bei der Gemeinde liegt ein Einreichplan für einen geplanten Zubau vor, welcher jedoch nicht realisiert wurde. Für die Ermittlung der Bestandsmaße des Altbaus wurde dieser Plan herangezogen.

Gebäudetechnische Angaben

- **Nutzflächen:**
 - Erdgeschoß: ca. 56 m²
 - Obergeschoß: ca. 56 m²
 - Kellergeschoß: ca. 56 m² (vollständig unterkellert)

Bauliche Ausführung

- **Fundament:** vermutlich Bachsteinmauerwerk im Kellerbereich, Decken betonierte
- **Fassade:** verputzt, nicht wärmegeklämmt
- **Balkone:** einfache Holzkonstruktion mit Holzgeländer
- **Dach:** Giebeldach, zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, keine Wärmedämmung
- **Fenster:** einfache Holzfenster, 2-fach verglast
- **Heizung:** Wärmeverteilung über Radiatoren, Holzherd in der Küche
- **Keller:** Grobputz, Kellerwände vermutlich Bachstein

Raumaufteilung

- **Erdgeschoß:**
 - Küche mit Holzherd
 - Nebenzimmer
 - Badezimmer (veraltet)
 - Schlafzimmer
 - Gang mit Zugang zum Obergeschoß über betonierte Treppe

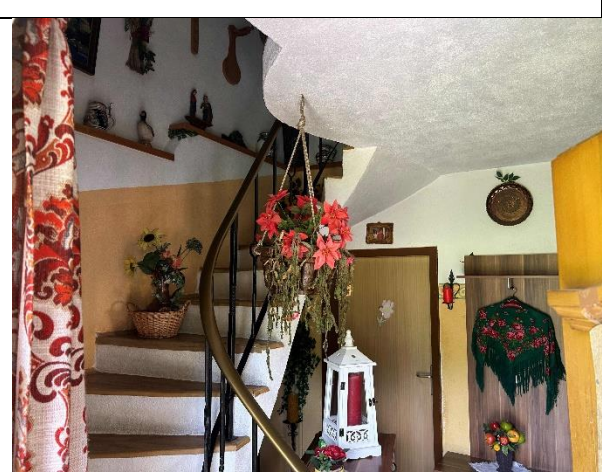
- **Obergeschoß:**

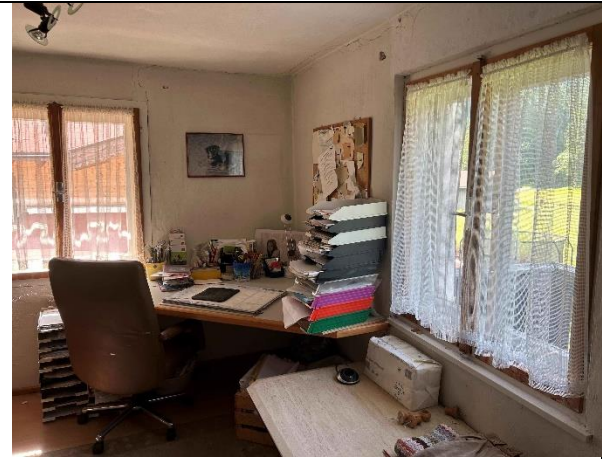
- Gang
- Drei Schlafzimmer (ehemals auch als Büro genutzt)

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem gerade noch brauchbaren, jedoch stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die bauliche Substanz weist altersbedingte Abnutzungen auf, eine umfassende Sanierung wäre aus heutiger Sicht erforderlich.

Fotodokumentation Zuhaus/Austraghaus Puitbach 221

	
Frontansicht	Holzbalkon
	
Eingangsbereich mit Stiege in das OG	Küche

	
ehemals als Büro genutzter Raum im OG	Schlafzimmer im OG
	
Risse im Putz	Schlaf- Bügelzimmer
	
Außenansicht	siehe Anmerkung 1

Anmerkung 1

Das auf dem Grundstück EZ 856/2 befindliche Müllhaus wurde unmittelbar an der Grundgrenze zu Gst. 856/3 errichtet und ist ausschließlich über das

bewertungsgegenständliche Grundstück (EZ 90066, Gst. 856/3) zugänglich. Die Öffnung des Müllhauses ist zum Grundstück 856/3 hin ausgerichtet, sodass eine Zugänglichkeit ohne Inanspruchnahme dieses Grundstücks nicht möglich ist.

Ebenso verläuft die asphaltierte Wegstrecke des Grundstücks 856/2 teilweise über das Grundstück 856/3. Eine grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit (z. B. Geh- und Fahrrecht oder Leitungsrecht) für diese Nutzung liegt nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine solche Dienstbarkeit besteht; dies wäre im Anlassfall gesondert zu prüfen.

Aus sachverständiger Sicht stellt dies eine faktische Nutzung fremder Grundflächen ohne rechtliche Absicherung dar. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zu berücksichtigen, dass daraus potenzielle Nutzungskonflikte oder rechtliche Unsicherheiten entstehen können, insbesondere im Hinblick auf eine künftige Verwertung oder Abgrenzung der Liegenschaft. Eine nachträgliche rechtliche Sicherstellung (z. B. durch Einräumung einer Dienstbarkeit) wäre aus Sicht der geordneten Nutzung anzustreben.



2.1.6 Landwirtschaftliche Flächen EZ 90066

Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um mehrschnittiges Grünland mit überschaubaren Flächenausmaßen.

Bodenklimazahl (BKZ)

Zur Beurteilung der natürlichen Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die sogenannte Bodenklimazahl herangezogen. Diese stellt eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100 dar und beschreibt die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zum ertragsfähigsten Boden Österreichs, der mit dem Wert 100 definiert ist.

Die Bodenklimazahl berücksichtigt sowohl bodenphysikalische Eigenschaften (z. B. Bodenart, Humusgehalt, Wasserspeichervermögen) als auch klimatische Bedingungen (z. B. Höhenlage, Niederschlagsverteilung, Vegetationsdauer).

Für die gegenständlichen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind entsprechende Bodenklimazahlen ausgewiesen, welche in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wurden. Diese Werte liegen ausschließlich für jene Grundstücke vor, die laut Grundbuch als landwirtschaftlich genutzte Flächen geführt werden. Für nicht landwirtschaftlich gewidmete Flächen (z. B. Gärten, Bauflächen) werden keine Bodenklimazahlen ausgewiesen.

Die Bodenklimazahlen wurden mit vergleichbaren Grundstücken in der Region abgeglichen und fließen in die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprechend ihrer Bonität ein.

Gst.Nr.	Lage	Nutzung	Fläche m ²	Ertrags- messzahl	BKZ
833		Landw. aufgrund der Aus- formung kein Hofnähe- zuschlag	245	71	28,98

834		Landw.	2079	602	28,96
		Baufläche ¹¹	475		
835		Landw.	5062	1468	29,00
		Baufläche	23		
848/1		Landw.	1387	403	29,05
858		Landw.	883	238	26,95
859		Landw.	2559	446	17,43

¹¹ Eigene Messung mittels tirisMaps - Flächenmessung

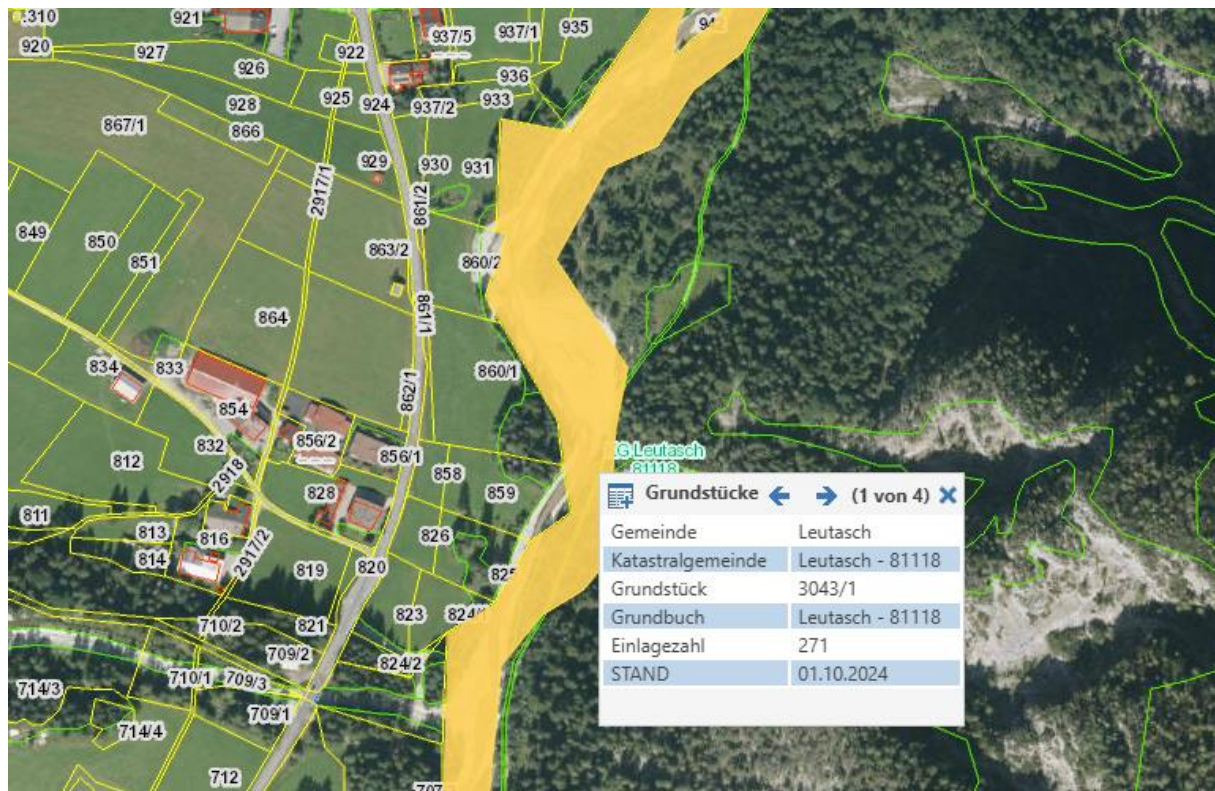
Besonderheit Gst. 859



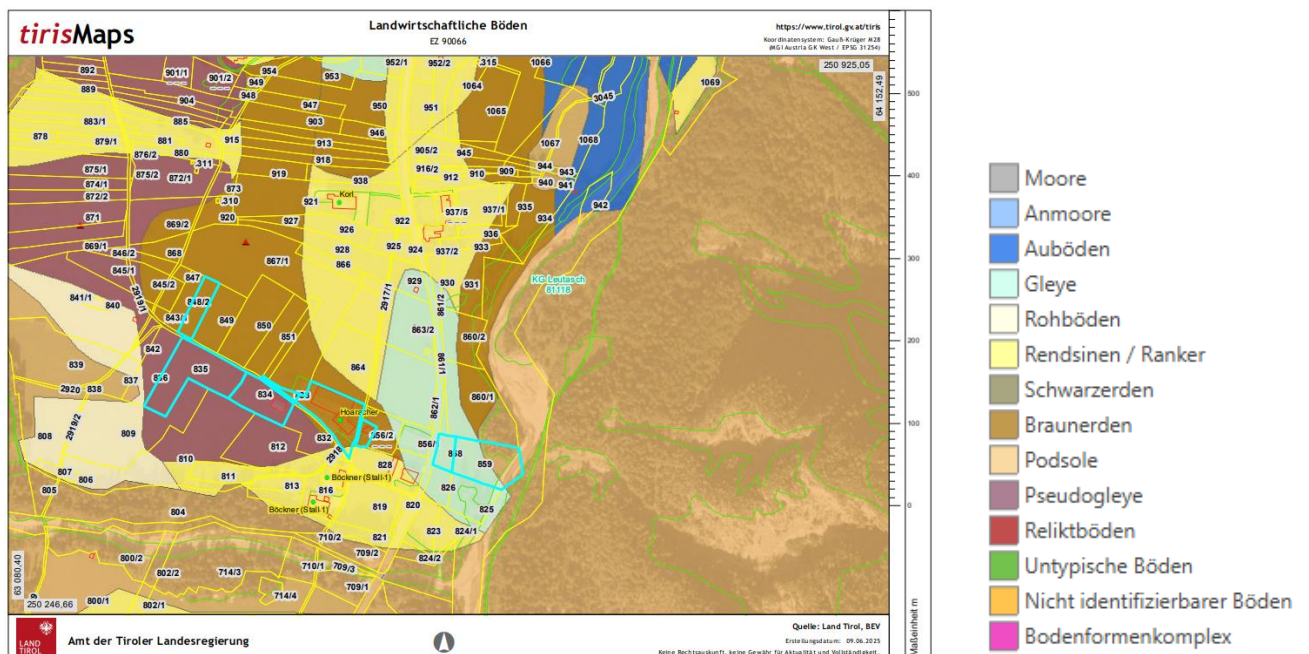
Wie am tirisMaps Auszug erkennbar liegt bei Gst. 859 eine Ungenauigkeit des Grenzsteuernkaters vor.

859	90066		Gesamtfläche	3802	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	2559		446
		Wälder	Teilfläche	548		
		Fließende Gewässer	Teilfläche	695		

Die am Grundstücksverzeichnis des BEV ausgewiesenen 695 m² sind dem öffentlichen Wassergut zuzurechnen.



Bodenverhältnisse



Im Auszug der digitalen Bodenkarte werden die dargestellten, landwirtschaftliche Flächen folgend beurteilt:

Pseudogleye – Braunerden - Gleye



Landwirtschaftliche Böden Bodenform

Kurzbezeichnung:	kTP
Bodentyp und Ausgangsmaterial:	kalkhaltiger Typischer Pseudogley aus feinem und grobem Schwemmaterial (Muren)
Lage und Vorkommen:	auf Schwemm- und Murschuttkegeln; besonders um Puitbach; obere Teile (Wurzelzone), einige mittelgroße Flächen; eben bis leicht hängig
Wasserverhältnisse:	wechselfeucht mit Überwiegen der trockenen Phase; Tagwasserstau bis in die Krume, mäßige Speicherkraft, geringe Durchlässigkeit infolge Dichtlagerung bis ca. 40 cm Tiefe, Untergrund grober Schotter
Horizonte:	Ag(5-10); AP(15-20); S(40-45); D(100);
Bodenart und Grobanteil:	Ag Lehm AP S Lehm mit mäßigem bis sehr hohem Grobanteil (Grus, Steine), dicht gepackt, besonders stark im S-Horizont D ausschließlich oder vorherrschend Kalk- und Dolomitschotter und steine
Humusverhältnisse:	Ag, AP stark humos; Modernmull S Humusflecken
Kalkgehalt:	mäßig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion:	neutral bis alkalisch
Erosionsgefahr:	mäßig vermurungsgefährdet
Bearbeitbarkeit:	bei Ackernutzung Bearbeitung stellenweise durch hohen Grobanteil erschwert, besondere Rücksichtnahme auf den Durchfeuchtungszustand erforderlich, Gefahr von Schollenbildung; bei Grünlandnutzung gut zu befahren
Natürlicher Bodenwert:	geringwertiges Ackerland, geringwertiges Grünland
Sonstige Angaben:	Grünland, nur lockere Natur-Trockenwiesen oder Kunstwiesen vom Glatthafer-Knaulgras-Typ

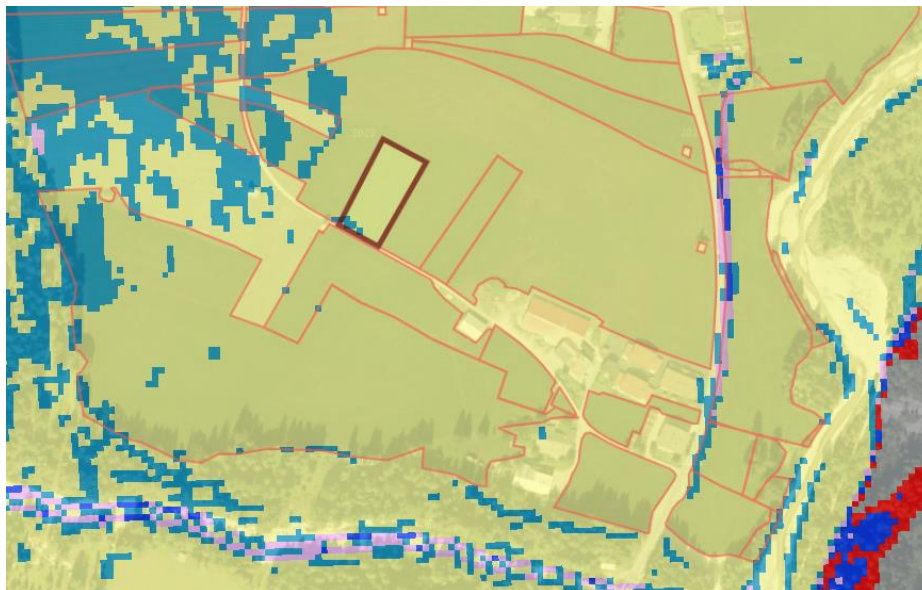


Landwirtschaftliche Böden

Bodenform

Kurzbezeichnung:	geLB
Bodentyp und Ausgangsmaterial:	schwach vergleyte, entkalkte Lockersediment-Braunerde aus feinem und grobem Schwemmaterial
Lage und Vorkommen:	auf Schwemmkegeln aus Murenschutt; untere Lagen, Außensaum; eben bis leicht hängig, besonders um Puitbach; mittel- bis großflächig
Wasserverhältnisse:	gut versorgt; mäßige bis hohe Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit; von 20 bis ca. 60 cm teilweise dicht gelagert
Horizonte:	A(20); SchoBa(25-30); Bg(50-60); D(100);
Bodenart und Grobanteil:	A schluffiger Lehm, darunter häufig lehmiges Schotterband Bg lehmiger Ton D ausschließlich oder vorherrschend Schotter
Humusverhältnisse:	A stark humos; Mull
Kalkgehalt:	A kalkfrei, darunter schwach bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion:	A schwach sauer, darunter neutral
Erosionsgefahr:	mäßig vermurungsgefährdet
Bearbeitbarkeit:	bei Ackernutzung Bearbeitung stellenweise durch hohen Grobanteil (Schotterband etwas höher hinaufreichend) erschwert; bei Grünlandnutzung gut zu befahren
Natürlicher Bodenwert:	mittelwertiges Ackerland, mittelwertiges Grünland
Sonstige Angaben:	heute meist als Dauergrünland vom Goldhafer-Schwingel-Knaulgras-Typ genutzt, gute Erträge, gute Futterqualität

Neigung



	Hangneigungsklasse	Anteil/Schlag
✓	0 - <10%	96%
✓	10 - <18%	4%

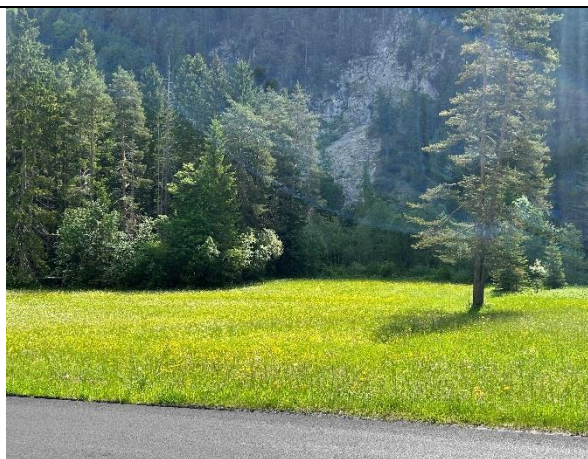
Die bewertungsgegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen sind eben und somit sehr gut maschinell bearbeitbar.

Fotodokumentation der land- und forstwirtschaftlichen Flächen der EZ 90066

	
Gst. 848/1	Gst. 835



Gst. 835, 834



Gst. 858, 859



Gst. 833

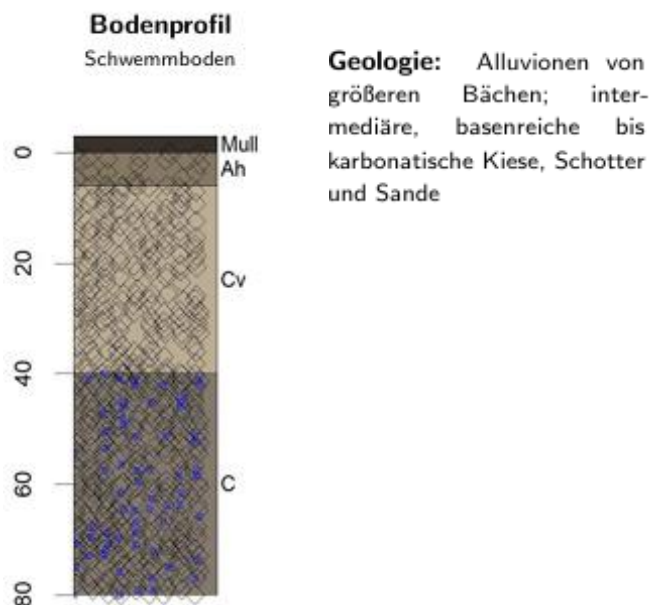


Gst. 854 Hühner Auslauf

2.1.7 Forstwirtschaftliche Flächen EZ 90066

Es handelt sich bei den bewertungsgegenständlichen forstwirtschaftlichen Flächen um die Waldkategorie Wirtschaftswald. Das Flächenausmaß der forstwirtschaftlichen Teilflächen der EZ 90066 beträgt 548 m².

Bodenprofil



Produktivität

Wüchsige Bestände. Der mittlere Vorrat in der potentiellen Baumartenkombination im Alter 100 beträgt bei Vollbestockung 551 Vfm/ha. Innerhalb dieses Waldtyps liegt die Oberhöhe (im Alter 100) der Erle bei 23 m und des Bergahorns bei 27 m.

Bestockung: Fichte, Erle

Alter: 40 Jahre

Bestockung 1

Bei der bewertungsgegenständlichen forstwirtschaftlichen Fläche wird die Bewertung nicht wie herkömmlich durch Summierung des Bodenwertes und dem Abtriebswert der Flächen ermittelt. Aufgrund des überschaubaren Flächenausmaßes wird die Bewertung im Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Nicht grundbücherlich sichergestellt und eine Besonderheit im bewertungsgegenständlichen Gebiet sind die sogenannten Teilwaldrechte.

Definition Teilwald/Teilwaldrechte¹²

Die Teilwälder in Tirol stellen eine regionale rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Besonderheit dar. Sie bestehen in den Bezirken Lienz, Innsbruck-Land, Innsbruck-Stadt, Reutte, Imst, Schwaz und Kufstein.

Als Teilwälder bezeichnet man Waldkomplexe, an denen – im Gegensatz zu sog. unverteilter Wald – ausschließliche Holz- und Streunutzungsrechte bestehen.

Unter Teilwaldrechten versteht man also ausschließliche Holz- und Streunutzungsrechte,

- die in der Regel mit einer Stammsitzliegenschaft (= bürgerliche Einlagezahl) verbunden sind,
- auf einer abgegrenzten Teilfläche bestehen
- und deren Grundeigentümer eine Gemeinde oder eine Agrargemeinschaft ist.

Als öffentliche Rechte sind Teilwaldrechte – wie Anteilsrechte an einer Agrargemeinschaft – nicht pfändbar, nicht verpfändbar, nicht belastbar, können nicht ersessen werden und ihre Nichtnutzung kann zu keiner Verjährung führen.

¹² Vgl. <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrar/agrarrecht/teilwaelder/teilwaelder-in-tirol/> 19.06.2025

Befund Waldflächen Teilwaldrechte							
Teilfl.	Gst.	Fläche ha	EKL.	Bestandesklasse		Best.	Baumarten
1	Zwerchswald Puitbach (35)	3,40	5 Fi	30%	Verjüngung	1	100% Nadel 0% Laub
2	Puitbach Feldzaun (132)	1,25	5 Fi	40%	Verjüngung	1	100% Nadel 0% Laub
3	Tumls Lucke (135)	1,03	5 Fi	50%	Verjüngung	1	100% Nadel 0% Laub
4	Scheifalehn n Puitbach (201)	0,84	4 Fi	40%	Stangenholz	0,8	90% Nadel 10% Laub
5	Bärentöler Boden- brünst (409)	0,91	3 Fi	40%	Stangenholz	0,8	100% Nadel 0% Laub
6	Bisalehn Puitbach- wald (497)	0,83	2 Fi	Außer Ertrag		0	
7	Picklers Klamm (453)	0,51	3 Fi	50%	Baumholz	0,9	100% Nadel 0% Laub
8	Kohlplatz Satl Stiege (573)	0,73	3 Fi	50%	Stangenholz	0,9	80% Nadel 20% Laub
9	Auf der Gastlwand (591)	0,43	2 Fi	Außer Ertrag		0	

2.1.8 Zugehör

In den Wohnhäusern Puitbach 220 und Puitbach 221 befindet sich Inventar, welches im Sinne der Bewertung Zugehör darstellt. Es handelt sich jedoch um veraltetes und ständig in Verwendung gestandenes Inventar ohne Zeitwert.

Ebenfalls zum Zugehör werden die bestehenden Container inkl. Inventar gewertet.

Im Wirtschaftsgebäude sowie der Lager/Maschinenhalle befinden sich folgende nennenswerte Geräte und Maschinen bei welchen jedoch eine Funktionsprüfung nicht durchgeführt werden konnte:



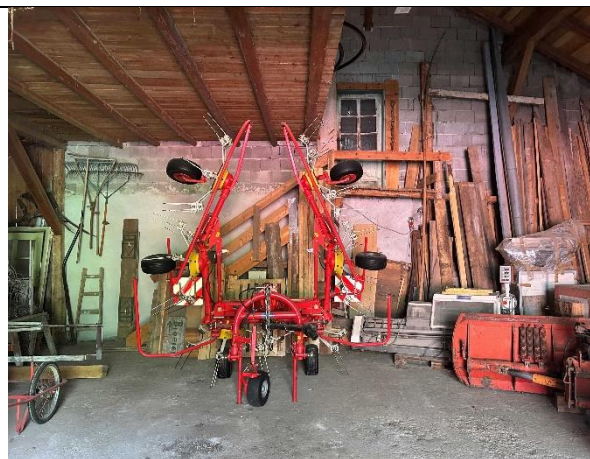
Dörrschrank, verwendet für die Trocknung der selbsterzeugten Nudeln



Pöttinger Frontmäherwerk, vermutlich Novacat



Stetzl Zwangsmischer



Pöttinger Kreisler HIT 690



Ballengreifer, Frontschneeschild



Pöttinger Schwader 28

2.2 Allgemeiner Befund EZ 171

Bei der Einlagezahl 171 handelt es sich ausschließlich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die sich im selben Gemeindegebiet wie die Liegenschaft EZ 90066 befinden. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der vergleichbaren Nutzungsart und Erschließungssituation wird im Rahmen dieses Gutachtens auf eine ausführliche Einzelbeschreibung verzichtet.

Die allgemeine Befundung erfolgt in verkürzter Form, da sich aus den Gegebenheiten keine abweichenden wertrelevanten Besonderheiten im Vergleich zur Hauptliegenschaft ergeben.

2.2.1 Grundbuchsstand der EZ 171

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch EINLAGEZAHL 171
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

Letzte TZ 1552/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
813	Landw(10)	1119	
850	Landw(10)	4214	
914	Landw(10)	122	
1119	GST-Fläche	3248	
	Landw(10)	2759	
	Wald(10)	478	
	Wald(30)	11	
1125	Landw(10)	1446	
1126	Landw(10)	3719	
1142	Landw(10)	3392	
1147/1	Landw(10)	1621	
1147/2	Landw(10)	697	
	GESAMTFLÄCHE	19578	

Die Gesamtfläche der EZ 171 umfasst ca. 1,96 ha wovon 489 m² auf forstwirtschaftliche Flächen entfallen.

A 2 Blatt

Keine Eintragungen

B – Blatt

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Mathias Heis

GEB: 1975-02-21 ADR: Puitbach 220, Leutasch 6105

b 13260/1999 Einantwortungsurkunde 1999-06-23 Eigentumsrecht

Zum Zeitpunkt der Grundbuchabfrage ist die erste verpflichtete Partei grundbücherlicher Eigentümer der EZ 90066, KG Leutasch.

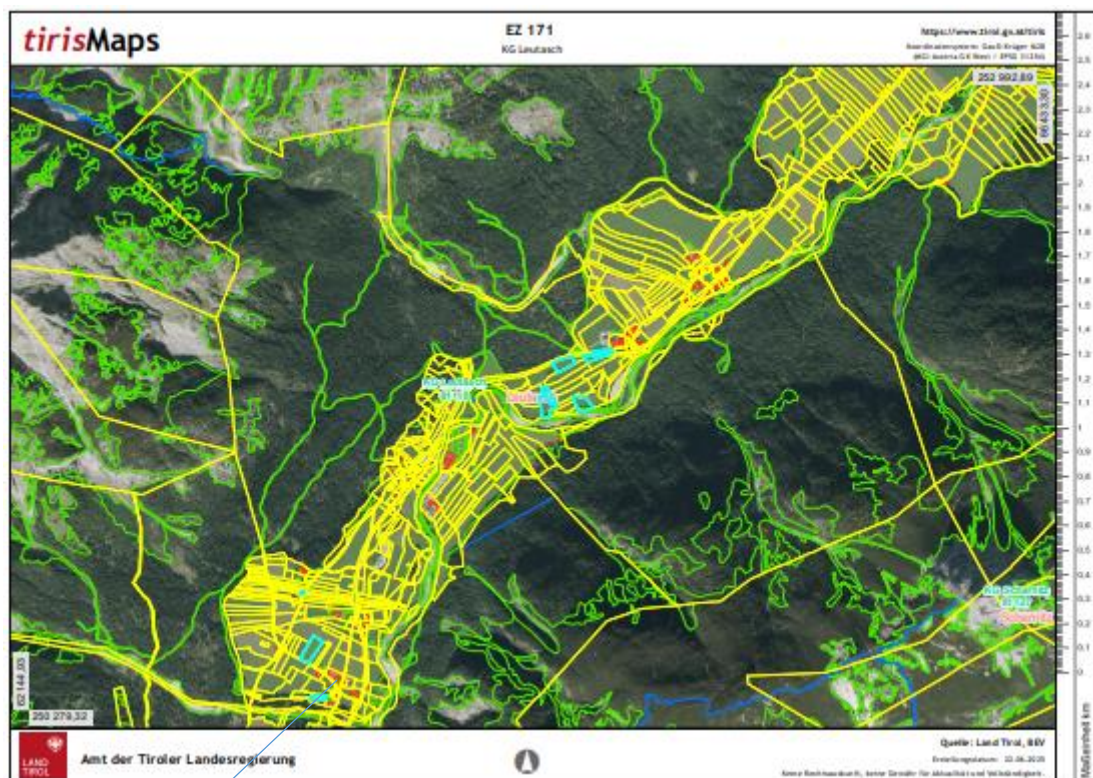
C – Blatt

Im C-Blatt der Einlagezahl 171 sind Pfandrechte sowie ein Vermerk zur Simultanhaftung mit der Liegenschaft EZ 90066 eingetragen.

Da diese Eintragungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Hauptliegenschaft EZ 90066 stehen, wird auf die dortige ausführliche Darstellung der rechtlichen Verhältnisse verwiesen.

2.2.2 Lage-, Umfeld- und Verkehrsverhältnisse

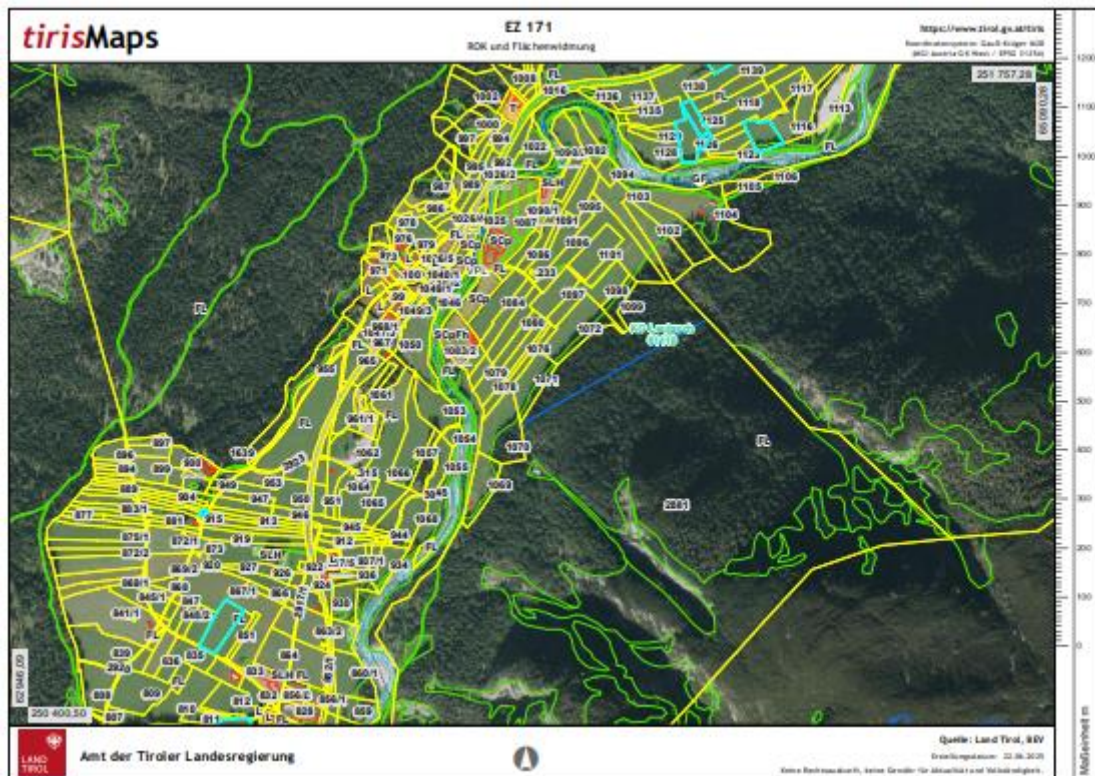
Mikrolage/Innerbetriebliche Lage der EZ 171



Wohn- und Wirtschafts-
gebäude der EZ 90066

Von den insgesamt neun Grundstücken der EZ 171 befinden sich drei im unmittelbaren Nahbereich der EZ 90066, Gebiet Pultbach, und sechs im Gebiet von Lochlehn ca. 1,5 km Luftlinie entfernt.

2.2.3 Raumordnung und Flächenwidmung



Sämtliche Grundstücke der EZ 171 befinden sich im Freiland.

2.2.4 Landwirtschaftliche Flächen EZ 171

Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um mehrschnittiges Grünland mit überschaubaren Flächenausmaßen.

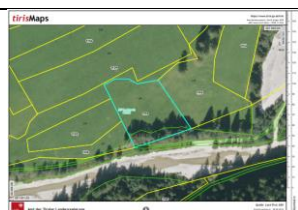
Bodenklimazahl (BKZ)

Zur Beurteilung der natürlichen Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die sogenannte Bodenklimazahl herangezogen. Diese stellt eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100 dar und beschreibt die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks im Vergleich zum ertragsfähigsten Boden Österreichs, der mit dem Wert 100 definiert ist.

Die Bodenklimazahl berücksichtigt sowohl bodenphysikalische Eigenschaften (z. B. Bodenart, Humusgehalt, Wasserspeichervermögen) als auch klimatische Bedingungen (z. B. Höhenlage, Niederschlagsverteilung, Vegetationsdauer).

Für die gegenständlichen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind entsprechende Bodenklimazahlen ausgewiesen, welche in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wurden. Diese Werte liegen ausschließlich für jene Grundstücke vor, die laut Grundbuch als landwirtschaftlich genutzte Flächen geführt werden. Für nicht landwirtschaftlich gewidmete Flächen (z. B. Gärten, Bauflächen) werden keine Bodenklimazahlen ausgewiesen.

Die Bodenklimazahlen wurden mit vergleichbaren Grundstücken in der Region abgeglichen und fließen in die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprechend ihrer Bonität ein.

Gst. Nr.	Lage	Nutzung	Fläche m ²	Ertrags- messzahl	BKZ
813		Landw.	1119	246	21,98
850		Landw.	4214	1222	29,00
914		Landw.	122	7	5,74
1119		Landw.	2759	434	15,73

1125 1126		Landw.	5165	1381	26,74
1142		Landw.	3392	915	26,98
1147/1		Landw.	1621	487	30,04
1147/2		Landw.	697	195	27,98

Forstwirtschaftliche Flächen EZ 171

Siehe Befund der forstwirtschaftlichen Flächen EZ 90066

3. Erläuterung und Begründung der Bewertungsmethode(n)

3.1 Vorbemerkung

In diesem Kapitel geht es darum, die Gegebenheiten des Befundes zu werten und geeignete Bewertungsverfahren (Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren) auszuwählen. Die dabei ermittelten verschiedenen Werte sind unter Anwendung von Zu- und Abschlägen entsprechend zu gewichten.

Falls nichts anderes bestimmt wurde, ist grundsätzlich der Verkehrswert zu ermitteln (=Bewertungsgrundsatz LBG).

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens kommt große Bedeutung zu, daher muss näher darauf eingegangen werden.

Grundsätzlich haben Sachverständige die Methode der Bewertung frei zu wählen. Sie haben 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.

Für den Verkehrswert gilt gem. § 2 Abs. 2 LBG folgende Definition: „Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ Er wird auch als gemeiner Wert oder Handels- bzw. Marktwert bezeichnet.

Nachfolgend daher eine kurze Erläuterung der einzelnen Bewertungsverfahren:

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in § 4 LBG geregelt. Demnach ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu

ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Die Vergleichswerte müssen sich daher auf vergleichbare Objekte beziehen, sie sollen aus einer gewissen zeitlichen Nähe (in der Land- und Forstwirtschaft ist ein längerer Betrachtungszeitraum notwendig als bei Baulandpreisen, da weniger „grüner“ Grundverkehr stattfindet und sich die Preise meistens weit weniger sprunghaft ändern als bei den Baulandpreisen) und aus vergleichbaren Gebieten (nicht notwendigerweise aus unmittelbarer räumlicher Nähe) stammen. Zudem sind die Vergleichswerte, sofern erkennbar, um ungewöhnliche Sonderfaktoren zu bereinigen, außerdem sind Auf- und Abwertungen bei erkennbaren Preisschwankungen vorzunehmen.

Sind ausreichend viele und geeignete Vergleichswerte vorhanden, so kommt der Verkehrswert diesen Vergleichswerten sehr nahe. Sind derartige Werte nicht vorhanden, so sind bei der Verkehrsermittlung auch andere Wertermittlungsverfahren heranzuziehen. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei der Verkehrswertermittlung ganzer Liegenschaften (Bewirtschaftungseinheit aus mehreren Grundstücken; ganzer Betrieb) der Verkaufs- bzw. Ankaufswert geringer ist als bei der Taxation von nur einzelnen Grundstücken. Dies ist dadurch begründet, dass bei einer Zerstückelung einer Gesamtliegenschaft der Boden, vor allem bei bäuerlichen Verhältnissen (z.B. bessere Ausnützung der Maschinen und Gebäude, Besitzaufstockung etc.) oft einen höheren Preis hat.

Die Differenz liegt nach Erfahrungswerten und Entscheidungen etwa zwischen 5 % und 25 %. Je nach Lage, Flächenwidmung, Bearbeitbarkeit, Größe undgl. kann die Differenz sogar noch darüber oder auch darunterliegen. Die Genauigkeit bei der Bewertung land- bzw. forstwirtschaftlicher Liegenschaften ist infolge ihrer Größe und Vielfältigkeit in der Regel begrenzt. Die zahlreichen Grundstücke unterschiedlicher Nutzung, Lage, Größe, Qualität, Erschließungs- und Bringungssituation bedingen, wenn der Aufwand für die Bewertung in vernünftigen Grenzen gehalten werden soll, eine gewisse Bewertungstoleranz. Insbesondere gilt dies für die nach dem Vergleichswertverfahren vorzunehmende Bewertung der Grundflächen.

Die Vergleichswerterhebungen werden daher meist nicht nur auf die jeweilige Gemeinde, in der sich die zu bewertenden Liegenschaften befinden, beschränkt, sondern wesentlich großräumiger für Gegenden mit grundsätzlich ähnlicher Agrarstruktur und ähnlichen Geländevoraussetzungen vorgenommen. Ein objektiver Maßstab für die Qualität von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, vor allem in guten Agrargebieten (wie etwa in der Intalfurche), ergibt sich aus der Ertragsmesszahl (=EMZ), mit der die landwirtschaftliche Produktionskapazität eines Grundstückes im Sinn der „natürlichen Produktionsbedingungen“ (Bodenstruktur, örtliche Klimaverhältnisse) zum Ausdruck gebracht wird.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in § 5 LBG geregelt. „Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).“ Es bereitet, gerade bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, oft erhebliche Probleme, jene Erträge (und Aufwände) zu ermitteln, die vom gegenständlichen Grundstück zu erzielen sind.

Bei der Kapitalisierung kommt dem Zinssatz größte Bedeutung zu. Üblicherweise ist dabei jener Zinssatz heranzuziehen, der bei Sachen dieser Art der üblichen Kapitalverzinsung entspricht.

3.2.3 Sachwertverfahren

§ 6 Abs 1 LBG lautet wie folgt: „Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).“

3.3 Verkehrswert

Wird nur ein Werteermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (z.B. Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser auf

die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat mit seinem Fachwissen und seiner Erfahrung den Verkehrswert dem einen oder anderen Zwischenergebnis anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktlage kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Der Verkehrswert ist der mittels gesetzlich vorgeschriebener Methoden ermittelte Wert, der mit größter Wahrscheinlichkeit erzielbar ist oder zumindest sein sollte. Er ist daher kein exaktes Ergebnis, sondern unterliegt einer Bewertungstoleranz. Insbesondere bei kurzfristiger Veräußerung ist der ermittelte Verkehrswert nicht immer erzielbar.

3.4 Vorgehen im Gutachten

Die Verkehrswertermittlung des geschlossenen Hofes EZ 90066, KG Leutasch erfolgt unter Anwendung folgender Bewertungsverfahren gemäß den Richtlinien der Liegenschaftsbewertung.

3.4.1 Bodenwert – Vergleichswertverfahren

Die Bodenverkehrswerte werden im Vergleichswertverfahren ermittelt. Insbesondere bei unbebauten Grundstücken stellt das Vergleichswertverfahren die marktgerechteste Bewertungsmethode dar, sofern ausreichend geeignete Vergleichsdaten vorliegen.

3.4.2 Gebäudewert – Sachwertverfahren

Die Gebäudewerte werden im Sachwertverfahren ermittelt. Dabei wird zunächst der Neubauwert der baulichen Anlagen auf Basis der aktuellen Baukosten berechnet. Anschließend erfolgt ein Abschlag für Alter und Zustand, um den Zeitwert der Gebäude zu bestimmen. Dieser bildet die Grundlage für die sachgerechte Bewertung der baulichen Substanz.

Die Kombination beider Verfahren ermöglicht eine marktnahe und nachvollziehbare Ableitung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

4. Gutachten

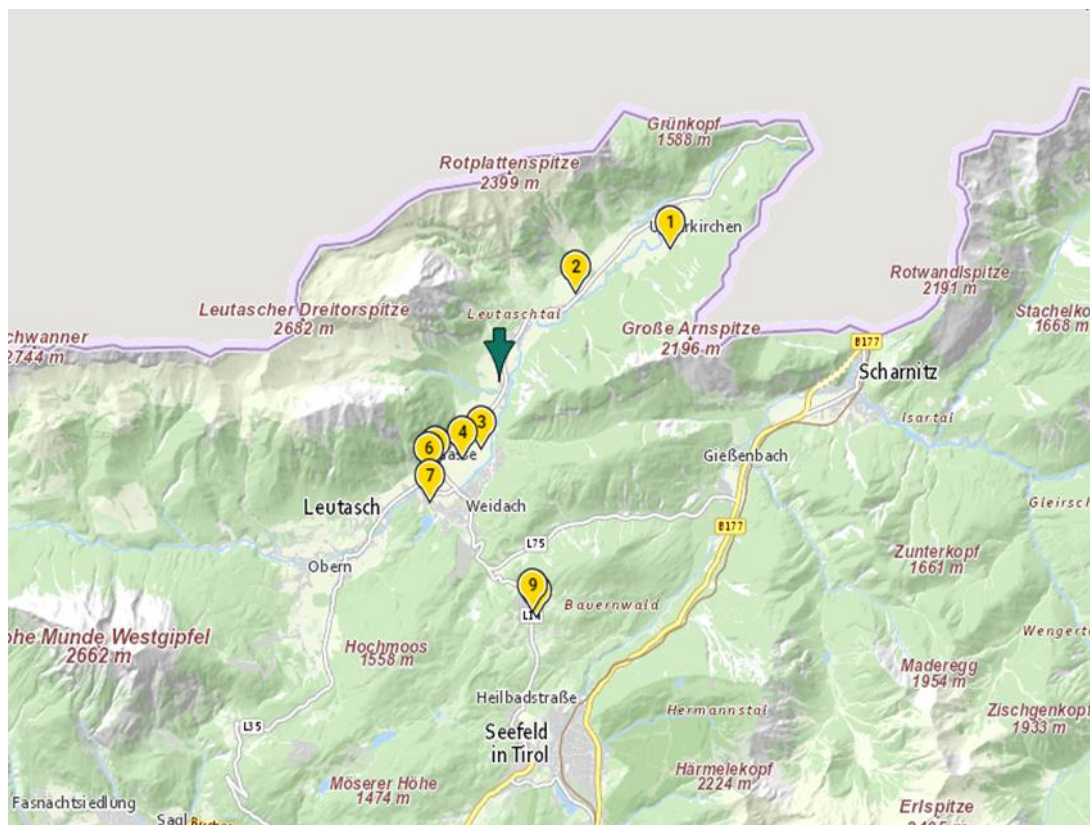
Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wurden durch den Sachverständigen Grundstücksverkäufe in der Katastralgemeinde Leutasch sowie in den angrenzenden Gemeinden erhoben und analysiert. Diese Vergleichsfälle wurden hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung, Größe, Erschließung und Bonität auf ihre Vergleichbarkeit mit den bewertungsgegenständlichen Grundstücken geprüft.

Nur jene Verkäufe, die in wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit den zu bewertenden Flächen übereinstimmen oder durch sachverständige Anpassung vergleichbar gemacht werden können, wurden in die Ableitung der Vergleichswerte einbezogen.

Die so ermittelten Vergleichswerte bilden die Grundlage für die Bewertung der unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Vergleichswertverfahren.

4.1 Verkehrswert landwirtschaftliche Flächen

4.1.1 Vergleichswerte landwirtschaftliche Flächen



Bewertungsstichtag							
Tag der Befundaufnahme							
NR	GBNR	TZ	Jahr	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Leutasch	14853	2016	1341	4975,00	12.392,50	3,80
2	Leutasch	10221	2016	1198	2858,00	35.000,00	18,95
3	Leutasch	287	2024	652	17605,00	110.000,00	6,84
4	Leutasch	11721	2023	430/1	5318,00	20.000,00	4,15
5	Leutasch	8140	2019	281/9	1415,00	14.150,00	13,51
6	Leutasch	10484	2020	238	21337,00	180.000,00	11,05
7	Leutasch	8412	2024	2571/10	642,00	3.210,00	5,25
8	Leutasch	4981	2017	2793/31	2002,00	115.000,00	85,45
9	Leutasch	7250	2023	2796/1	3946,00	20.000,00	5,75
landw. Vergleichspreis						8,48 €	

In der Katastralgemeinde Leutasch wurden für vergleichbares landwirtschaftlich genutztes Grünland in den letzten Jahren Verkaufspreise zwischen 5,25 € und 13,51 € pro m² erzielt. Zur Ermittlung eines marktkonformen Vergleichspreises wurden nur jene Transaktionen berücksichtigt, die hinsichtlich Bonität, Grundstücksgröße, Lage und Marktüblichkeit plausibel erschienen. Verkäufe im Rahmen von Verwandtschaftsverhältnissen oder mit Anzeichen von Liebhaberei wurden ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung eines Valorisierungsfaktors von 6 % ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von 8,48 € pro m² für landwirtschaftliche Flächen in der KG Leutasch.

Für flächenspezifische Eigenschaften wie z. B. Grundstücksform, Größe, Erschließung oder Bonitätsstärke werden im Rahmen der Bewertung sachverständige Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.

Durchschnittlicher Verkehrswert landwirtschaftlicher Flächen KG Leutasch	€ 8,48
---	---------------

Flächen, die mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude überbaut sind (inkl. zugehöriger Umgriffsflächen), werden mit dem dreifachen durchschnittlichen Freilandpreis bewertet, also mit 25,44 € pro m².

Gst.Nr.	Lage	Nutzung	Fläche m ²	Zu- Abschläge Wert €/m ²	Wert Gst. €
833		Landw. aufgrund der Ausformung kein Hofnähe- zuschlag,	245	8,48	2.077,60
834		Landw. Baufläche ¹³	2079 475	8,48	17.629,92
835		Zuschlag Grund- stücksgröße Landw. Baufläche	5062 23	9,33 27,99	47.228,46 643,77
848/1		Landw.	1387	8,48	11.761,76
858		Landw.	883	8,48	7.487,84
859		Landw.	2559	7,63	19.525,17

Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen EZ 90066, KG Leutasch	€ 106.354,52
--	---------------------

¹³ Eigene Messung mittels Tiris - Flächenmessung

4.2 Verkehrswert forstwirtschaftliche Flächen der EZ 90066

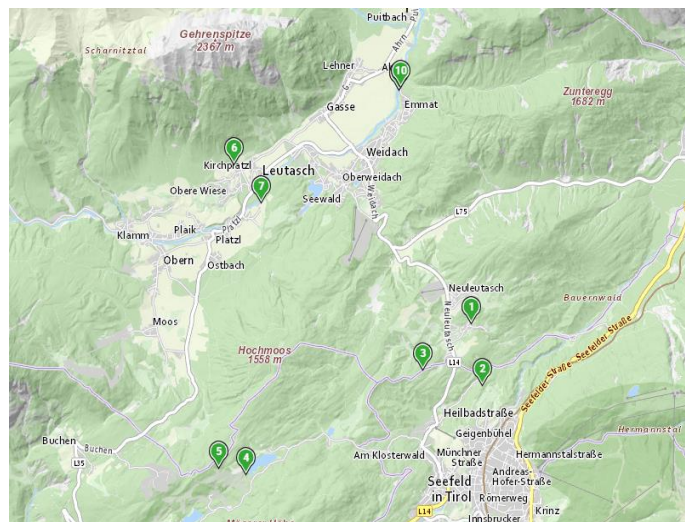
Die forstwirtschaftliche Fläche der EZ 90066 umfasst eine Gesamtfläche von 548 m². Aufgrund des geringen Flächenausmaßes wird auf eine getrennte Ermittlung des Waldbodenwertes und des Bestandwertes (Holzbestand) verzichtet.

Stattdessen erfolgt die Bewertung im Vergleichswertverfahren, wobei auf regional vergleichbare Kleinwaldflächen Bezug genommen wird. Diese Methode ist bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringer Ausdehnung und untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung sachgerecht und marktüblich.

Das Bestandesalter des vorhandenen Holzaufwuchses wurde im Zuge des Ortstermins mittels Zuwachsbohrer ermittelt und beträgt ca. 40 Jahre. Die Bestockung entspricht einem mittleren Entwicklungsstadium, wobei keine besonderen forstwirtschaftlichen Erschwernisse oder Bonitätsabweichungen festgestellt wurden.



4.2.1 Vergleichswerte Wald



Bewertungsstichtag							
Tag der Befundaufnahme							
NR	GBNR	TZ	Jahr	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Leutasch	783	2024	2782/7	499,00	2.500,00	5,32
2	Seefeld	2606	2021	560/1	1400,00	1.400,00	1,18
3	Seefeld	12763	2017	476	331,00	4.500,00	18,70
4	Telfs	2306	2021	4302/3	544,00	2.176,00	4,62
5	Telfs	1275	2016	4298/3	8348,00	25.000,00	4,10
6	Leutasch	6348	2024	1657/6	1563,00	2.345,00	1,57
7	Leutasch	8689	2018	2521/1	1658,00	3.316,00	2,60
8	Leutasch	4582	2018	2880/99	3309,00	496,35	0,20
9	Leutasch	4288	2018	2880/142	599,00	1.198,00	2,63
forstw. Vergleichspreis							3,48

In der Katastralgemeinde Leutasch sowie in den angrenzenden Gemeinden wurden für vergleichbare forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den letzten Jahren Verkaufspreise zwischen 1,57 € und 5,32 € pro m² erzielt. Zur Ableitung eines marktkonformen Vergleichspreises wurden nur jene Transaktionen berücksichtigt, die hinsichtlich Größe, Bonität, Lage und Marktüblichkeit plausibel erschienen. Verkäufe im Rahmen von Verwandtschaftsverhältnissen oder mit Anzeichen von Liebhaberei wurden ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung eines Valorisierungsfaktors von 4 % ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von 3,48 € pro m².

Aufgrund des im Zuge des Ortstermins festgestellten Bestandesalters von ca. 40 Jahren (ermittelt mittels Zuwachsbohrer) wird dieser Wert sachverständig auf 3,10 €

pro m² korrigiert, um der tatsächlichen forstwirtschaftlichen Nutzung und dem Entwicklungsstand der Bestockung Rechnung zu tragen.

Verkehrswert forstwirtschaftliche Fläche Gst. 859	€ 1.698,80
548 m²	

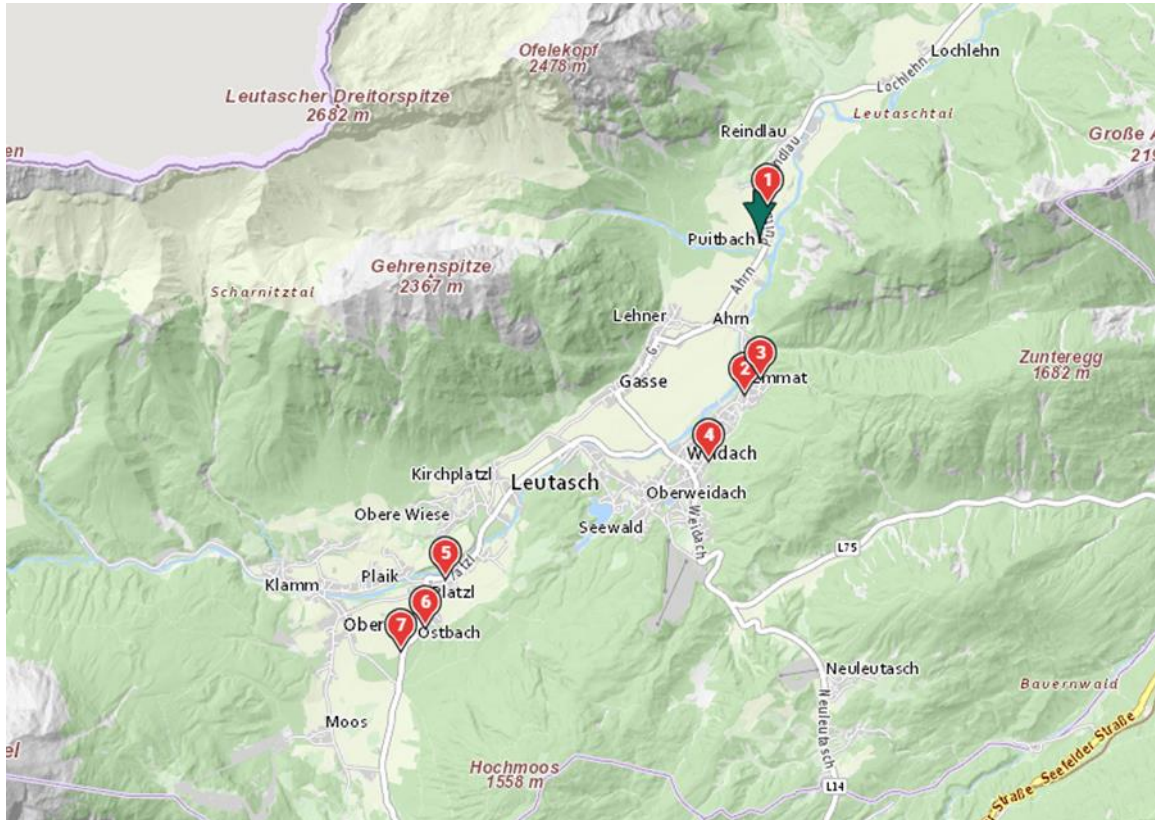
4.2.2 Verkehrswert Teilwaldrechte¹⁴

Zusammenfassung Verkehrswert		
	Fläche	Wert
Flächen FW (Teilwälder)		67.703,70 €
bestehend aus		
Teilfläche 1	34020 m ²	31.935,55 €
Teilfläche 2	12495 m ²	9.715,90 €
Teilfläche 3	10290 m ²	6.992,41 €
Teilfläche 4	8400 m ²	6.665,30 €
Teilfläche 5	9080 m ²	4.639,36 €
Teilfläche 6	8269 m ²	826,90 €
Teilfläche 7	5124 m ²	2.810,46 €
Teilfläche 8	7274 m ²	3.692,41 €
Teilfläche 9	4254 m ²	425,40 €
Summe	99206 m²	67.703,70 €

¹⁴ Einzelbewertung siehe Anhang

4.3 Verkehrswert mit Wohngebäude überbaute Fläche

4.3.1 Vergleichswerte Bauland



Bewertungsstichtag							
Tag der Befundaufnahme							
NR	GBNR	TZ	Jahr	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Leutasch	5566	2021	937/3	1050,00	250.000,00	247,62
2	Leutasch	3677	2020	630/3	1172,50	175.900,00	150,02
3	Leutasch	9298	2020	2880/69	774,00	557.000,00	719,64
4	Leutasch	35	2025	593/17	724,00	456.120,00	630,00
5	Leutasch	3992	2022	2471/3	867,00	430.000,00	515,80
6	Leutasch	11511	2022	2560/170	677,00	40.620,00	60,00
7	Leutasch	11023	2021	2345/17	871,00	209.040,00	249,60
Bauland Vergleichspreis							410,76

In der Gemeinde Leutasch wurden für Baugrundstücke in den letzten Jahren Verkaufspreise zwischen 247,62 €/m² und 630,00 €/m² erzielt. Zur Ableitung eines marktkonformen Vergleichspreises wurden nur jene Transaktionen berücksichtigt, die

hinsichtlich Größe, Lage und Marktüblichkeit plausibel erschienen. Verkäufe mit Anzeichen von Liebhaberei wurden ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung eines Valorisierungsfaktors von 5 % ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von 410,76 €/m² für Baugrundstücke in Leutasch.

Sonderwidmung: „Sonderfläche Hofstelle“ – Gst. 854

Für das Grundstück 854, das mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude bebaut ist und die Widmung „Sonderfläche Hofstelle“¹⁵ aufweist, wird ein Abschlag aufgrund der Widmung von 10 % auf den durchschnittlichen Baugrundstückspreis vorgenommen.

Verkehrswert überbaute Fläche Gst. 854	gerundet € 370,00/m²
---	--

Sonderwidmung: „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ – Gst. 856/3

Für das Grundstück 856/3, das mit dem Austraghaus (Puitbach 221) bebaut ist und die Widmung „Landwirtschaftliches Mischgebiet“¹⁶ aufweist, wird ein Zuschlag aufgrund der Widmung von 10 % auf den durchschnittlichen Baugrundstückspreis vorgenommen.

Verkehrswert überbaute Fläche Gst. 856/3	gerundet € 450,00/m²
---	--

¹⁵ Siehe Befund

¹⁶ Siehe Befund

Objekt: Wohngebäude EZ 90066, Puitbach 220				
Bodenwertermittlung				
Gst.Nr.		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
854		760,00 m²	370,00 €	281.200,00 €
Zwischensumme				281.200,00 €
Bodenwert				281.200,00 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Keller		110,00 m²	930,00 €	102.300,00 €
EG		110,00 m²	2.750,00 €	302.500,00 €
OG		110,00 m²	2.450,00 €	269.500,00 €
Dach, Spengler		132,00 m²	450,00 €	59.400,00 €
USt. 20%				146.740,00 €
Summe Herstellungskosten				880.440,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				880.440,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				880.440,00 €
Alter / GND * 100	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	85,714 %	754.662,86 €
Lineare Abschreibung	Restnutzungsdauer	10 Jahre		
Umfangreiche Instandsetzungen erford.	Alter	60 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge, wirtschaftliche Wertminderung			5,000 %	44.022,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				81.755,14 €
Außenanlagen				
Pauschal			1,500 %	13.206,60 €
Sachwert				
Bodenwert				281.200,00 €
Bauwert				81.755,14 €
Außenanlagen				1.886,66 €
Sachwert der Liegenschaft				364.841,80 €
Verkehrswert				
Sachwert				364.841,80 €
+ wertbeeinflussende Umstände			0,000 %	
- wertbeeinflussende Umstände			10,000 %	36.484,18 €
Verkehrswert der Liegenschaft				
Verkehrswert der Liegenschaft				328.357,62 €

17

18

19

¹⁷ Wirtschaftliche Wertminderung: *Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (individuelle Raumbedürfnisse, unorganische Raumkonfiguration, große Vorraumflächen, Konzeption der Sanitäreinheit, etc. begründet.

¹⁸ Wertbeeinflussende Umstände: Gesamtanierungsbedarf

¹⁹ Aufgrund der Investitionsaufwendungen (Heizung, Fenstertausch etc.) fiktives Baujahr 1965

Objekt: Wohngebäude Zuhause/Austraghaus EZ 90066, Puitbach 221				
Bodenwertermittlung				
Gst.Nr.		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
856/3		498,00 m²	450,00 €	224.100,00 €
Zwischensumme				224.100,00 €
Bodenwert				224.100,00 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Keller		56,00 m²	930,00 €	52.080,00 €
EG		56,00 m²	2.750,00 €	154.000,00 €
OG		56,00 m²	2.450,00 €	137.200,00 €
Dach, Spengler		80,00 m²	450,00 €	36.000,00 €
USt. 20%				75.856,00 €
Summe Herstellungskosten				455.136,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				455.136,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				455.136,00 €
Alter / GND * 100	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	85,714 %	390.116,57 €
Lineare Abschreibung	Restnutzungsdauer	10 Jahre		
Umfangreiche Instandsetzungen erford.	Alter	60 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge, wirtschaftliche Wertminderung			10,000 %	45.513,60 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				19.505,83 €
Außenanlagen				
Pauschal			1,500 %	6.827,04 €
Sachwert				
Bodenwert				224.100,00 €
Bauwert				19.505,83 €
Außenanlagen				975,29 €
Sachwert der Liegenschaft				244.581,12 €
Verkehrswert				
Sachwert				244.581,12 €
+ wertbeeinflussende Umstände			0,000 %	
- wertbeeinflussende Umstände			5,000 %	12.229,06 €
Verkehrswert der Liegenschaft				
Verkehrswert der Liegenschaft				232.352,06 €

Objekt: Wirtschaftsgebäude alt, EZ 90066				
Bodenwertermittlung				
Gst.Nr.		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
854		360,00 m²	27,99 €	10.076,40 €
Zwischensumme				10.076,40 €
Bodenwert				10.076,40 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
EG ehemaliger Stallbereich, Lager		190,00 m²	600,00 €	114.000,00 €
ehemlige Tenne		160,00 m²	380,00 €	60.800,00 €
Dach, Spengler		190,00 m²	280,00 €	53.200,00 €
USt. 20%				45.600,00 €
Summe Herstellungskosten				273.600,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				273.600,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				273.600,00 €
Alter / GND * 100	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	85,714 %	234.514,29 €
Lineare Abschreibung	Restnutzungsdauer	10 Jahre		
Umfangreiche Instandsetzungen erford.	Alter	60 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge, wirtschaftliche Wertminderung			0,000 %	
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				39.085,71 €
Außenanlagen				
Pauschal			1,500 %	4.104,00 €
Sachwert				
Bodenwert				10.076,40 €
Bauwert				39.085,71 €
Außenanlagen				586,29 €
Sachwert der Liegenschaft				49.748,40 €
Verkehrswert				
Sachwert				49.748,40 €
+ wertbeeinflussende Umstände			0,000 %	
- wertbeeinflussende Umstände			5,000 %	2.487,42 €
Verkehrswert der Liegenschaft				
Verkehrswert der Liegenschaft				47.260,98 €

Objekt: Wirtschaftsgebäude neu, EZ 90066				
Bodenwertermittlung				
Gst.Nr.		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
854		2.369,00 m²	27,99 €	66.308,31 €
Zwischensumme				66.308,31 €
Bodenwert				66.308,31 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Stallbereich, Sortierraum		960,00 m²	450,00 €	432.000,00 €
Dach, Spengler		1.050,00 m²	280,00 €	294.000,00 €
USt. 20%				145.200,00 €
Summe Herstellungskosten				871.200,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				871.200,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				871.200,00 €
Alter / GND * 100	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	32,500 %	283.140,00 €
Lineare Abschreibung	Restnutzungsdauer	27 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	13 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			10,000 %	87.120,00 €
- Sonstige Abschläge, wirtschaftliche Wertminderung			5,000 %	43.560,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				457.380,00 €
Außenanlagen				
Pauschal			0,500 %	4.356,00 €
Sachwert				
Bodenwert				66.308,31 €
Bauwert				457.380,00 €
Außenanlagen				622,29 €
Sachwert der Liegenschaft				524.310,60 €
Verkehrswert				
Sachwert				524.310,60 €
+ wertbeeinflussende Umstände			0,000 %	
- wertbeeinflussende Umstände			15,000 %	78.646,59 €
Verkehrswert der Liegenschaft				
Verkehrswert der Liegenschaft				445.664,01 €

21

22

23

²¹ Wirtschaftliche Wertminderung aufgrund der bestehenden Verbindung zum Altbestand

²² Wertbeeinflussende Umstände: eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der Bauweise

²³ Baukosten inkl. Einbauten der Legehennenhaltung

Objekt: Lager- Maschinenhalle, EZ 90066				
Bodenwertermittlung				
Gst.Nr.		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
834		475,00 m²	27,99 €	13.295,25 €
Zwischensumme				13.295,25 €
Bodenwert				13.295,25 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Lagerhalle		165,00 m²	450,00 €	74.250,00 €
Dach, Spengler		180,00 m²	280,00 €	50.400,00 €
USt. 20%				24.930,00 €
Summe Herstellungskosten				149.580,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				149.580,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				149.580,00 €
Alter / GND * 100	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	62,500 %	93.487,50 €
Lineare Abschreibung	Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	25 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge, wirtschaftliche Wertminderung			5,000 %	7.479,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				48.613,50 €
Außenanlagen				
Pauschal			0,500 %	747,90 €
Sachwert				
Bodenwert				13.295,25 €
Bauwert				48.613,50 €
Außenanlagen				106,84 €
Sachwert der Liegenschaft				62.015,59 €
Verkehrswert				
Sachwert				62.015,59 €
+ wertbeeinflussende Umstände			0,000 %	
- wertbeeinflussende Umstände			0,000 %	
Verkehrswert der Liegenschaft				
Verkehrswert der Liegenschaft				62.015,59 €

Verkehrswert Feldstadl auf Gst. 835

pauschal 5.000,00 €

4.4 Bewertung Wohnrecht Heiss Zita

Das auf C-LNR 6 eingetragene Wohnungsgebrauchsrecht der Frau Zita Heis ist im Rang den Pfandrechten nachgeordnet. Sein Fortbestand hängt daher davon ab, ob es entsprechend seiner Rangordnung in der Verteilungsmasse gedeckt ist.

Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft in zwei Varianten ermittelt: einerseits unter Berücksichtigung des zugunsten von Frau Zita Heis bestehenden Wohnungsgebrauchsrechts, andererseits ohne dessen Berücksichtigung.

Die Bewertung erfolgt auf Basis des Rentenwertrechners des Bundesministeriums für Finanzen (BMF)²⁴, wobei die objektiv erzielbare Miete für das betroffene Gebäude als Grundlage herangezogen wird. Durch sachverständige Anpassung des potenziell erzielbaren Mietertrags²⁵ an die tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. Lage, Zustand, Ausstattung) wird der Kapitalwert des Wohnrechts ermittelt.

Dieser Wert wird im Rahmen der Wertermittlung bei Berücksichtigung des Wohnrechtes vom Verkehrswert der betroffenen Gebäudefläche in Abzug gebracht, da das Wohnrecht die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Liegenschaft einschränkt.

Art der Rente	
☒ Lebenslange Einzelrente	☐ Verbindungsrente
1. Begünstigter *	
☒ Frau ☐ Mann	
22.08.1943 	
Geburtsdatum-1. Begünstigter (TT.MM.JJJJ)	
Bewertungsstichtag *	
(Vertragsdatum)	
06.06.2025 	
(TT.MM.JJJJ)	
Ratenhöhe *	
(Betrag der einzelnen Rate, zB 1000,56)	
580	
Zahlungsweise *	
(Anzahl der jährlichen Raten)	
12	
Barwert der Rente	
52.419,80	

Verkehrswert Wohnrecht Heiss Zita

52.420,00 €

²⁴ Vgl. Bundesministerium für Finanzen, 21.06.2025

<https://service.bmf.gv.at/Service/Anwend/Steuerberech/Par16/Par16.aspx>

²⁵ Vgl. Immobilienpreisspiegel 2020 – 2024, Herausgeber WKO, Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenzen nicht gelten

4.5 Verkehrswert Zugehörigkeit Agrargemeinschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen der EZ 90066 sind der örtlichen Agrargemeinschaft zugehörig. Im Rahmen der agrargemeinschaftlichen Nutzung könnten auf den betreffenden Flächen durchschnittlich 2 RGVE (Raufutter-Großvieheinheiten) versorgt werden. Dabei wird eine Almweidedauer von 100 Tagen jährlich unterstellt.

Für die Bewertung des Verkehrswertes ist zu berücksichtigen, dass mit der Nutzung auch ein entsprechender Aufwand verbunden ist. Insbesondere sind die Kosten für Behirtung, Zaunerrichtung, Instandhaltung der Weideinfrastruktur sowie sonstige Bewirtschaftungsmaßnahmen in Abzug zu bringen. Diese Aufwendungen mindern den wirtschaftlichen Nutzen der Flächen und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft stellt grundsätzlich einen positiven Aspekt dar, da sie eine gesicherte Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung bietet. Die tatsächliche Wertrelevanz hängt jedoch maßgeblich von der konkreten Ausgestaltung der Nutzungsrechte sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Flächen ab.

Bewertung mit Aufwandssatz 75%

täglicher Nettoweideenergiebedarf/Rind	42 MJ NEL
Energiegehalt/kg TS Heu	5,20 MJ NEL
Futterbedarf/Rind kg TS im Heu	8,08
Futterbedarf kg Heu (86 % TS)	9,4
Preis/kg Heu (Wiederbeschaffungskosten)	€ 0,2560
abzüglich Aufwand für Behirtung u. Zäunung	74,75%
Reinertrag Weiderecht/Tag	€ 0,6076
Kapitalisierungszinssatz	3,30%
Kapitalisierungsfaktor (100/Zinssatz)	30,3
Ertragswert Weiderecht/Tag	€ 18,4103
Kapitalisiertes Weiderecht 100 Tage	1.841,03 €
2 RGVE	3.682,06 €

Verkehrswert Zugehörigkeit Agrargemeinschaft	3.682,06 €
Gaistal - Rotmoosalpe	

4.6 Verkehrswert Zugehör

Beschreibung	Verkehrswert
Dörrschrank	3.500,00 €
Pöttinger Frontmähwerk	4.000,00 €
Stetzel Zwangsmischer	2.000,00 €
Pöttinger Kreisler HIT 690	5.000,00 €
Ballengreifer, Schneeschild	2.000,00 €
Pöttinger 28	500,00 €
div. Maschinen und Geräte	5.000,00 €
Anbau Container inkl. Geräte pauschal	30.000,00 €
Verkehrswert Zugehör	52.000,00 €

4.7 Abgabeforderung der Gemeinde Leutasch

Seitens der Gemeinde Leutasch bestehen offene Forderungen. Diese belaufen sich zum Bewertungsstichtag auf gerundet 15.100,00 €.



Gemeinde Leutasch
Kirchplatz 128a, 6105 Leutasch
UID: ATU41523507

Homepage: www.leutasch.at
E-Mail: buchhaltung@leutasch.gv.at
Telefon: +43 (0)5214/6205
Fax: +43 (0)5214/620580

Kontoblatt Kunde

Person: **122000, Heis Mathias, Puitbach 221, 6105 Leutasch**
Objekt: **1, Dreitorspitz, Puitbach 220, 6105 Leutasch**

Jahr: **2025**

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	14.392,63	673,53		15.066,16	15.066,16
Konto	14.392,63	673,53		15.066,16	15.066,16

4.8 Verkehrswert der walzenden EZ 171

Für flächenspezifische Eigenschaften wie z. B. Grundstücksform, Größe, Erschließung oder Bonitätsstärke werden im Rahmen der Bewertung sachverständige Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.

Gst. Nr.	Lage	Nutzung	Fläche m ²	Zu-/Ab- schläge Wert €/m ²	Wert Gst.
813		Landw.	1119	6,78	7.586,82
850		Landw.	4214	8,48	35.734,72
914		Landw.	122	4,24	517,28

1119		Landw.	2759	7,63	21.051,17
1125 1126		Landw.	5165	8,48	43.799,2
1142		Landw.	3392	8,48	28.764,16
1147/1		Landw.	1621	7,63	12.368,23
1147/2		Landw.	697	8,48	5.910,56

Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen EZ 171, KG Leutasch	€ 155.732,14
--	---------------------

Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Flächen²⁶ EZ 171, KG Leutasch, 489 m²	€ 1.515,90
---	-------------------

²⁶ Bewertung der forstwirtschaftlichen Flächen siehe Gutachten zu EZ 90066

5. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Beschreibung	Verkehrswert
Verkehrswert Wohngebäude	328.357,62 €
Verkehrswert Wirtschaftsgebäude alt	47.260,98 €
Verkehrswert Wirtschaftsgebäude neu	445.664,01 €
Landwirtschaftliche Flächen	106.354,52 €
Forstwirtschaftliche Flächen	1.698,80 €
Verkehrswert Teilwaldrechte	67.703,70 €
Verkehrswert Zuhaus Puitbach 221	232.352,06 €
Verkehrswert Maschinenhalle Feldstadl	67.015,59 €
Bewertung Wohnrecht Heis Zita -	52.420,00 €
Bewertung Zugehörigkeit Agrargemeinschaft	3.682,06 €
Verkehrswert Zugehör	52.000,00 €
Abgabenforderung Gemeinde Leutasch -	15.100,00 €
Zerschlagungswert "Hairach"	1.284.569,34 €
Abschlag 10% geschlossener Hof	128.456,93 €
Verkehrswert "Hairach"	
KG Leutasch, EZ 90066	1.156.112,41 €
Verkehrswert walzende Liegenschaft	
KG Leutasch, EZ 171	157.248,04 €
Gesamtwert EZ 90066 und EZ 171	1.313.360,45 €

Ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Beschreibung	Verkehrswert
Verkehrswert Wohngebäude	328.357,62 €
Verkehrswert Wirtschaftsgebäude alt	47.260,98 €
Verkehrswert Wirtschaftsgebäude neu	445.664,01 €
Landwirtschaftliche Flächen	106.354,52 €
Forstwirtschaftliche Flächen	1.698,80 €
Verkehrswert Teilwaldrechte	67.703,70 €
Verkehrswert Zuhaus Puitbach 221	232.352,06 €
Verkehrswert Maschinenhalle Feldstadl	67.015,59 €
Bewertung Zugehörigkeit Agrargemeinschaft	3.682,06 €
Verkehrswert Zugehör	52.000,00 €
Abgabenforderung Gemeinde Leutasch -	15.100,00 €
Zerschlagungswert "Hairach"	1.336.989,34 €
Abschlag 10% geschlossener Hof	133.698,93 €
Verkehrswert "Hairach"	
KG Leutasch, EZ 90066	1.203.290,41 €
Verkehrswert walzende Liegenschaft	
KG Leutasch, EZ 171	157.248,04 €
Gesamtwert EZ 90066 und EZ 171	1.360.538,45 €

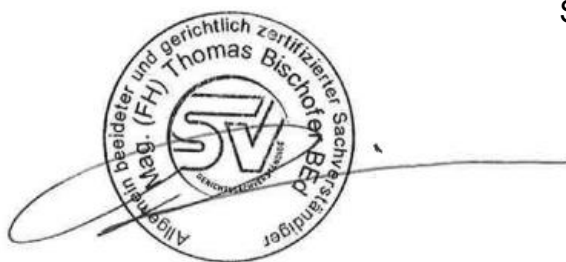
Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des geschlossenen Hofes „Hairach“ sowie der walzenden Liegenschaft EZ 171 unter Berücksichtigung der maßgeblichen gesetzlichen und marktbezogenen Einflussfaktoren. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Tiroler Höfegesetzes sowie der aktuellen Marktlage.

Der Zerschlagungswert ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte der Grundstücke, Gebäude und bestehenden Rechte.

Da geschlossene Höfe nicht in Einzelteilen, sondern nur als Ganzes veräußert werden können, unterliegen sie einem Abschlag auf den Zerschlagungswert. Die Analyse des Marktes zeigt, dass dieser Höfeabschlag in einer Bandbreite von 5 % bis 30 % liegt. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung von Faktoren wie Größe, Lage und Widmungsmöglichkeiten der Liegenschaft und wird bei bewertungsgegenständlicher Liegenschaft mit 10 % angesetzt.

Laut § 7 LBG ist das Ergebnis der Wertermittlung einer kritischen Kontrolle zu unterziehen. Dabei ist zu überprüfen, ob die errechneten Verkehrswerte den Gegebenheiten des Marktes angemessen sind oder ob es einer Anpassung bedarf. Aus Sicht des gefertigten Sachverständigen sind die vorgenommenen Bewertungen marktkonform, daher sind keine weiteren Anpassungen im Sinne des § 7 LBG notwendig.

Schwoich, am 11.09.2025



Sachverständiger
Mag. FH Thomas Bischofer

6. Anhang

6.1 Detailaufstellung der Teilwaldrechte

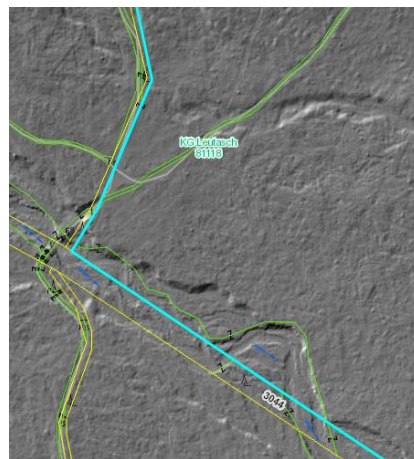
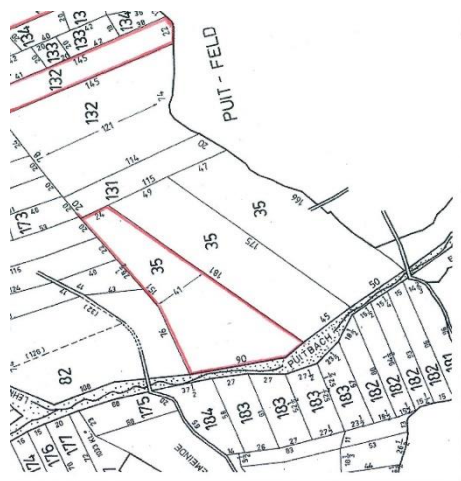
Es handelt sich bei den liegenschaftszugehörigen Forstflächen vorrangig um Teilwälder von Grundstücken im Gemeindebesitz mit mäßiger bis schlechter Bonität und ungünstigen klimatischen Bedingungen im Größenausmaß von ca. 9,92 ha. Die Baumartenzusammensetzung besteht hauptsächlich aus Fichte, Tanne, Kiefer und Buche.

Besitzausweis												Einschlagsnachweis									
Grundbesitzbogen Nr.	Einlagezahl	Waldparz. Nr.	Kat. Waldfläche		Jahr	Ges. Wald Fläche Kat. Waldfl.	Eigenbedarf*)		Verkauf*)		Summe*)										
			ha	m²			Nutzh.	Brennh.	Nutzh.	Brennh.											
Erntefestmeter																					
Gemeinde: Leutasch 220																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
35		P. in Wäld	3,1	4020	1951	1649	35/3														
79		P. in Wäld	3,1	4020	1951	1639	79/2														
132		P. in Wäld	1,1	2495	1952	1649	132/2														
301		P. in Wäld	0,1	8400	1953	2881	201/3														
374		P. in Wäld	1,1	4700	1953	2867/1	274/2														
334		P. in Wäld	0,1	8685	1954	2880/1	334/1														
409		P. in Wäld	0,1	9080	1955	2765/1	363/3														
453		P. in Wäld	0,1	6090	1956	2880/1	453/2														
497		P. in Wäld	0,1	8269	1957	1649	497/2														
543		P. in Wäld	0,1	5124	1958	2880/1	543/4														
573		P. in Wäld	0,1	3591	1959	2880/1	573/2														
573		P. in Wäld	0,1	3683	1960	2880/1	573/3														
591		P. in Wäld	0,1	4254	1961	1649	591/4														
135		P. in Wäld	1,1	0230	1962	2649	135/3														
285		P. in Wäld	0,1	7980	1962	2649	285/3														
369		P. in Wäld	1,1	8354	1963	2649	369/3														
366		P. in Wäld	0,1	4641	1964	2755	366/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1964	2755	274/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1965	2755	274/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1966	2755	274/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1967	2755	274/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1968	2755	274/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1969	2755	274/3														
274		P. in Wäld	1,1	3234	1970	2755	274/3														
Summe (Kat. Waldfläche)			21,245		Summe	56	15	590	-	-	761										
davon landw. genutzte Flächen (Weiden)			20	6584	Durchschnittl. jährl. Eigenbed.	3	7	-	-	-	10										
davon unproduktiv			20	6584	Durchschnittl. jährl. Verkauf	-	-	21	-	-	21										
Holzbodenfläche			17	4750	Jährlicher Nutzungssatz	-	-	-	-	-	31										
Gemeinde: Hoarach																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann HeiB																					
Waldbesitzgröße: 21,245 ha																					
Wirtschaftsplan Betr. Nr.																					
Gemeinde: Johann Hei																					

In den Teilwäldern sind die Bringungsmöglichkeiten je nach Standort wiederum als heterogen zu bezeichnen. Ein Großteil der Waldfläche ist als Schutzwald in und außer Ertrag deklariert. Hier ist die Bringung per Seilkran bedingt möglich.

Waldbodenqualität, Zuwachs- und Vorratsberechnung erfolgen nach den Ertragstafeln der Tiroler Landesregierung Abt. Forstplanung. Die erntekostenfreien Stockpreise, die in den zu schätzenden Waldteilen erzielbar sind, ergeben ein Bild über die Aufarbeitungs- und Bringungskosten, sowie über die Holzausbeute.

6.1.1 Zwerchswald Puitbach (Folio 35)



Katastergrundstück:

1649

Fläche in ha:

3,4020

Waldfunktion:

WW, SiE, WS 2

Geländeaufbau:

eben

Erschließung:

Forstweg

Bringung:

Traktor mit Winde

Baumarten:

Fichte, Tanne, Buche eingesprengt

Ertragsklasse:

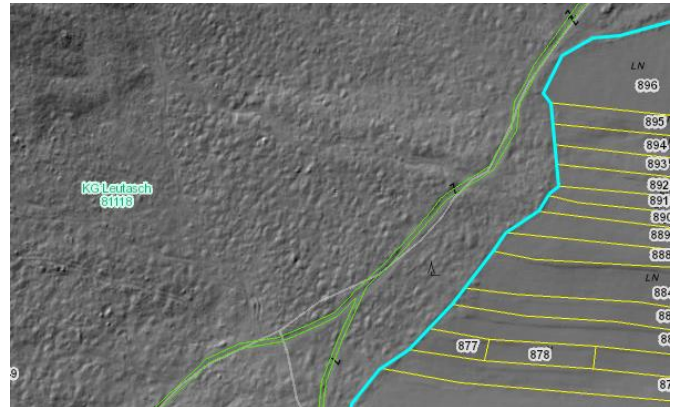
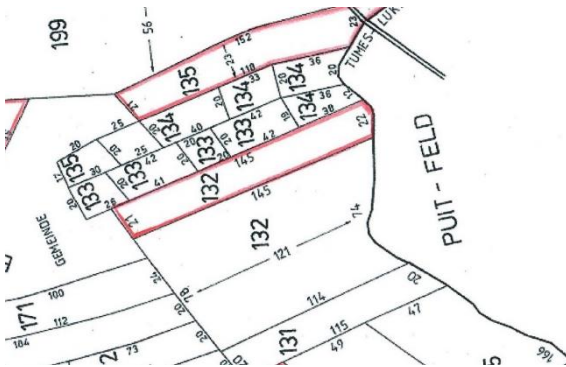
5

Seehöhe:

1150

Teilfläche 1		Zwerchs-wald Puitbach (35)						
Waldkategorie:		WW, SiE, WS2						
Fläche in ha		3,40 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung		100%						
Tarifklasse		5 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.		A						
Umtriebszeit		130 Jahre						
Bestandeskl.		Stangenholz Anteil an Teilfläche 30% 1,02 ha						
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	70	100%	1,0206	56,74	216	20%	2,0%	200,14 €
Laub	70	0%				25%		- €
Summe jährl. Ertrag		Stangenholz						200,14 €
Bestandeskl.		Baumholz Anteil an Teilfläche 40% 1,36 ha						
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	100	100%	1,3608	56,74	355	20%	2,0%	438,57 €
Laub	100	0%				25%		- €
Summe jährl. Ertrag		Baumholz						438,57 €
Stangenholz								200,14 €
Baumholz								438,57 €
Summe Teilfläche 1								638,71 €

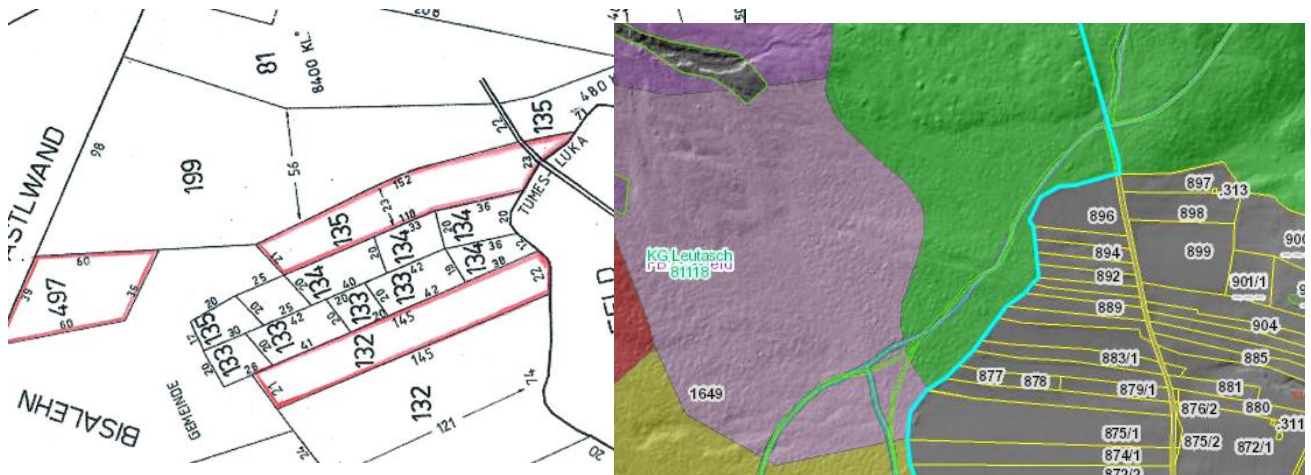
6.1.2 Puitbach Feldzaun (Folio 132)



Katastergrundstück:	1649
Fläche in ha:	1,2495
Waldfunktion:	WW, SaE
Geländeausformung:	Eben, leicht geneigt
Erschließung:	Forstweg unten
Bringung:	Traktor mit Seilwinde
Baumarten:	Fichte, Tanne
Ertragsklasse:	5
Seehöhe:	114

Teilfläche 2				Puitbach Feldzaun (132)				
Waldkategorie: WW, SaE								
Fläche in ha		1,25 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung		100%						
Tarifklasse		5 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.		A						
Umtriebszeit		130 Jahre						
Bestandeskl. Stangenholz Anteil an Teilfläche 30% 0,37 ha								
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	70	100%	0,37485	56,74	216	20%	2,0%	73,51 €
Laub	70	0%				25%		- €
Summe jährl. Ertrag			Stangenholz					73,51 €
Bestandeskl. Baumholz Anteil an Teilfläche 30% 0,37 ha								
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	100	100%	0,37485	56,74	355	20%	2,0%	120,81 €
Laub	100	0%				25%		- €
Summe jährl. Ertrag			Baumholz					120,81 €
Stangenholz								73,51 €
Baumholz								120,81 €
Summe Teilfläche 2								194,32 €

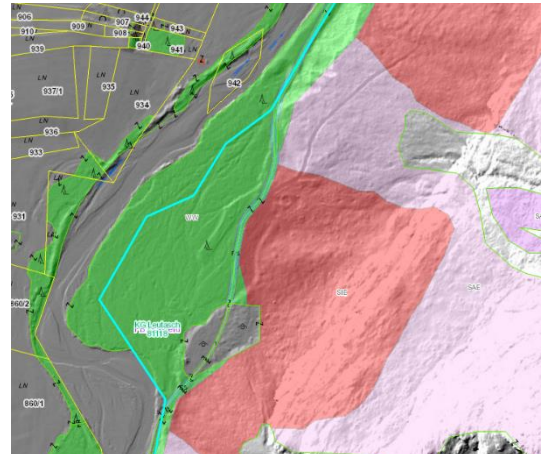
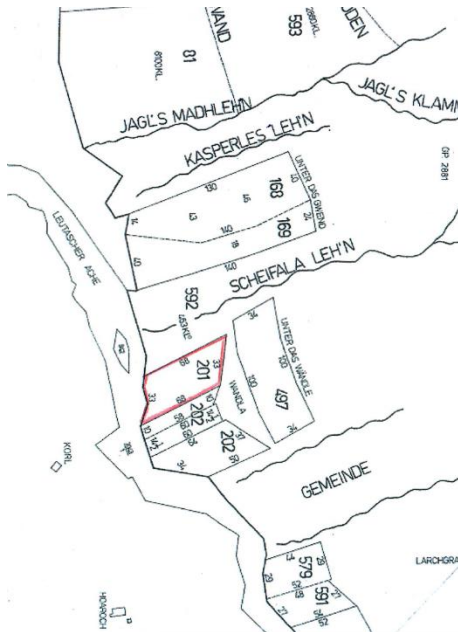
6.1.3 Turmls Lucke (Folio 135)



Katastergrundstück:	1649
Fläche in ha:	1,0290
Waldfunktion:	WW
Geländeausformung:	Eben, Felsig
Erschließung:	Forstweg unten
Bringung:	Traktor mit Seilwinde
Baumarten:	Fichte, Tanne
Ertragsklasse:	5
Seehöhe:	1120

Teilfläche 3				Tumls Lucke (135)				
Waldkategorie: Wirtschaftswald								
Fläche in ha		1,03 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung		100%						
Tarifklasse		5 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.		A						
Umtriebszeit		130 Jahre						
Bestandeskl.		Stangenholz		Anteil an Teilfläche		20%		0,21 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	70	100%	0,2058	56,74	216	20%	2,0%	40,36 €
Laub	70	0%				25%		- €
Summe jährl. Ertrag			Stangenholz					40,36 €
Bestandeskl.		Baumholz		Anteil an Teilfläche		30%		0,31 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	100	100%	0,3087	56,74	355	20%	2,0%	99,49 €
Laub	100	0%				25%		- €
Summe jährl. Ertrag			Baumholz					99,49 €
Stangenholz								40,36 €
Baumholz								99,49 €
Summe Teilfläche 3								139,85 €

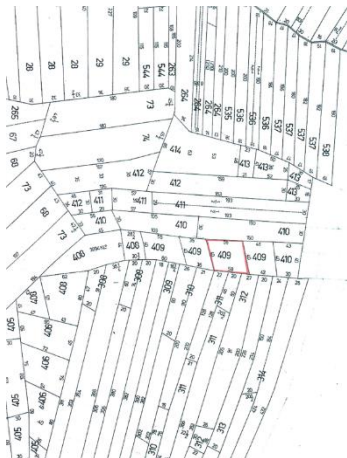
6.1.4 Scheifalehn Puitbach (Folio 201)



Katastergrundstück:	2881
Fläche in ha:	0,84
Waldfunktion:	WW, SiE
Geländeausformung:	Eben, zur Felswand zunehmend geneigt
Erschließung:	Forstweg unten
Bringung:	Traktor mit Seilwinde
Baumarten:	Tanne, Fichte, Buche
Ertragsklasse:	4
Seehöhe:	1080

Teilfläche 4				Scheifalehn Puitbach (201)				
Waldkategorie: WW, Schutzwald im Ertrag								
Fläche in ha		0,84 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung		80%						
Tarifklasse		4 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.		B						
Umtriebszeit		130 Jahre						
Bestandeskl.		Stangenholz		Anteil an Teilfläche		40%		0,34 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	70	90%	0,3024	49,74	145,32	20%	2,0%	34,97 €
Laub	60	10%	0,0336	31,43	162	25%	1,5%	1,92 €
Summe jährl. Ertrag			Stangenholz				36,90 €	
Bestandeskl.		Baumholz		Anteil an Teilfläche		50%		0,42 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	100	90%	0,378	49,74	236,8	20%	2,0%	71,24 €
Laub	90	10%	0,042	31,43	294	25%	1,5%	4,37 €
Summe jährl. Ertrag			Baumholz				75,60 €	
Bestandeskl.		Altholz		Anteil an Teilfläche		10%		0,08 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	130	90%	0,0756	49,74	328	20%	2,0%	19,73 €
Laub	120	10%	0,0084	31,43	360	25%	1,5%	1,07 €
Summe jährl. Ertrag			Altholz				20,80 €	
Stangenholz								36,90 €
Baumholz								75,60 €
Altholz								20,80 €
Summe Teilfläche 4								133,31 €

6.1.5 Bärentöler Bodenbrünst (Folio 409)



Katastergrundstück:	2880/1
Fläche in ha:	0,9080
Waldfunktion:	SiE
Geländeaufbildung:	geneigt bis steil (50 %)
Erschließung:	Weg oben und unten
Bringung:	Traktor mit Seilwinde
Baumarten:	Fichte, Tanne
Ertragsklasse:	3
Seehöhe:	1450

Teilfläche 5				Bärentöler Boden-brünst (409)				
Waldkategorie: Schutzwald im Ertrag								
Fläche in ha		0,91 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung		80%						
Tarifklasse		3 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.		B exponierte Lage						
Umtriebszeit		140 Jahre						
Bestandeskl. Stangenholz Anteil an Teilfläche 40% 0,36 ha								
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	70	100%	0,3632	49,74	104	20%	1,5%	22,55 €
Laub	70	0%				25%	1,5%	- €
Summe jährl. Ertrag			Stangenholz					22,55 €
Bestandeskl. Baumholz Anteil an Teilfläche 60% 0,54 ha								
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	110	100%	0,5448	49,74	216	20%	1,5%	70,24 €
Laub	110	0%				25%	1,5%	- €
Summe jährl. Ertrag			Baumholz					70,24 €
Stangenholz								22,55 €
Baumholz								70,24 €
Summe Teilfläche 5								92,79 €

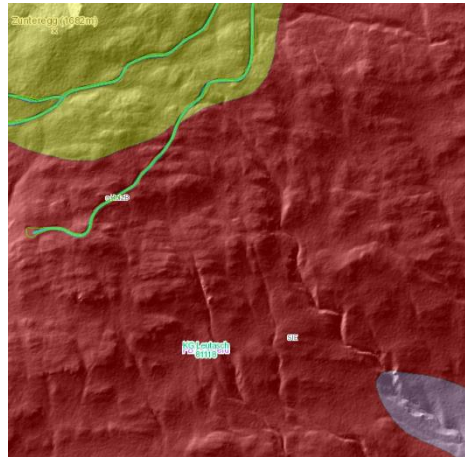
6.1.6 Bisalehn Puitbachwald (Folio 497)



Katastergrundstück:	1649
Fläche in ha:	0,8269
Waldfunktion:	SaE
Geländeausformung:	steil
Erschließung:	keine
Bringung:	nicht wirtschaftlich
Baumarten:	Fichte, Buche
Ertragsklasse:	2
Seehöhe:	1240

Teilfläche 6				Bisalehn Puitbach-wald (497)				
Waldkategorie: Schutzwald außer Ertrag								
Fläche in ha		0,83 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung		0%						
Tarifklasse		2 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.								
Umtriebszeit		Jahre						
Bestandeskl.				Anteil an Teilfläche				
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Summe jährl. Ertrag			0,0000 ha					- €
Bestandeskl.				Anteil an Teilfläche				
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Summe jährl. Ertrag			0,0000 ha					- €
- €								- €
- €								- €
Summe Teilfläche 6 (Bodenwert)								826,90 €

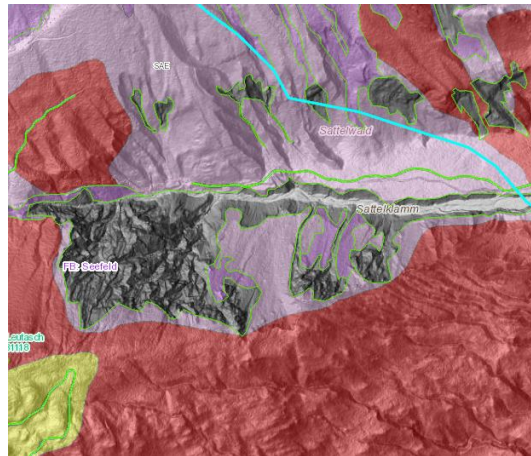
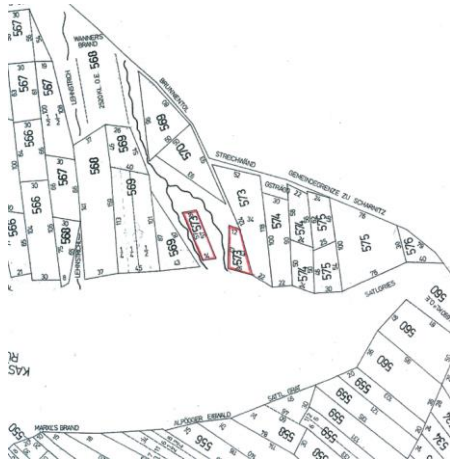
6.1.7 Picklers Klamm (Folio 453)



Katastergrundstück:	2880/1
Fläche in ha:	0,5124
Waldfunktion:	SiE
Geländeausformung:	steil
Erschließung:	Forstweg über Fremdgrund
Bringung:	Seilbahn, gemeinschaftlich
Baumarten:	Fichte 70, Tanne 30
Ertragsklasse:	3
Seehöhe:	1440

Teilfläche 7				Picklers Klamm (453)				
Waldkategorie		Schutzwald im Ertrag						
Fläche in ha		0,51 ha						
Bestockung		90%						
Tarifklasse		3 Fi Kalk EN mittel						
Erntekostenkat.		C zusätzlicher Bringungsabschlag Gemeinschaft						
Umtriebszeit		140 Jahre						
Bestandeskl.		Baumholz		Anteil an Teilfläche		50%		0,26 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	110	100%	0,2562	31,74	243	20%	1,5%	23,71 €
Laub	110	0%						
Summe jährl. Ertrag			Baumholz			23,71 €		
Bestandeskl.		Altholz		Anteil an Teilfläche		50%		0,26 ha
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Nadel	140	100%	0,2562	31,74	333	20%	1,5%	32,50 €
Laub	140	0%						
Summe jährl. Ertrag			Altholz			32,50 €		
Baumholz								23,71 €
Altholz								32,50 €
Summe Teilfläche 7								56,21 €

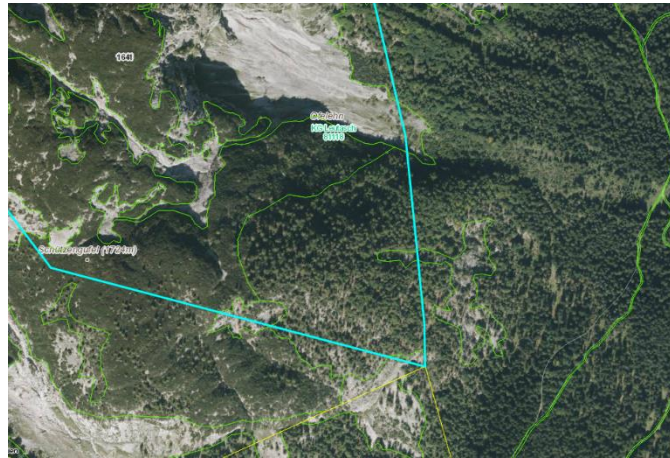
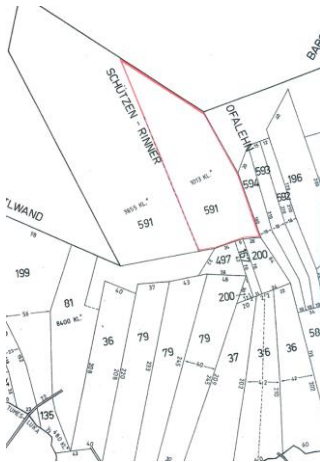
6.1.8 Kohlplatzl Satl Stiege (2 x Folio 573)



Katastergrundstück:	2880/1
Fläche in ha:	0,3591 und 0,3683
Waldfunktion:	SaE
Geländeausformung:	geneigt
Erschließung:	Forstweg unten
Bringung:	Traktor mit Seilwinde
Baumarten:	Fichte, Tanne, Buche
Ertragsklasse:	3
Seehöhe:	1370

Teilfläche 8				Kohlplatz Satl Stiege (573)					
Waldkategorie		Schutzwald im Ertrag							
Fläche in ha		0,73 ha							
Bestockung		90%							
Tarifklasse		3 Fi Kalk EN mittel							
Erntekostenkat.		B exponierte Lage							
Umtriebszeit		140 Jahre							
Bestandeskl.		Stangenholz		Anteil an Teilfläche		50%		0,36 ha	
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert	
Nadel	70	80%	0,29096	49,74	117	20%	1,5%	20,32 €	
Laub	60	20%	0,07274	31,43	99,9	0%	1,5%	3,43 €	
Summe jährl. Ertrag			Stangenholz					23,75 €	
Bestandeskl.		Baumholz		Anteil an Teilfläche		50%		0,36 ha	
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert	
Nadel	110	80%	0,29096	49,74	243	20%	1,5%	42,20 €	
Laub	100	20%	0,07274	31,43	230,4	0%	1,5%	7,90 €	
Summe jährl. Ertrag			Baumholz					50,10 €	
Stangenholz								23,75 €	
Baumholz								50,10 €	
Summe Teilfläche 8								73,85 €	

6.1.9 Auf der Gastlwand (Folio 591)



Katastergrundstück:	1641
Fläche in ha:	0,4254
Waldfunktion:	SaE
Geländeausformung:	extrem steil
Erschließung:	keine
Bringung:	nicht wirtschaftlich
Baumarten:	Latschen, Fichte, Tanne, Buche
Ertragsklasse:	2
Seehöhe:	1400

Teilfläche 9					Auf der Gastwand (591)			
Waldkategorie: Schutzwald außer Ertrag								
Fläche in ha		0,43 ha						
außer Ertrag		0,00 ha						
Bestockung								
Tarifklasse		0	0	Kalk EN mittel				
Erntekostenkat.								
Umtriebszeit		Jahre						
Bestandeskl.		Anteil an Teilfläche						
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Summe jährl. Ertrag		0,0000 ha						- €
Bestandeskl.		Anteil an Teilfläche						
BA	Alter Ø	Anteil	Fläche	Q	V/ha	EV	HDZ %	Ertragswert
Summe jährl. Ertrag		0,0000 ha						- €
- €		- €						
- €		- €						
Summe Teilfläche 9 (Bodenwert)		425,40 €						

6.2 E-Mailverkehr mit der Gemeinde Leutasch

Anfrage des Sachverständigen vom 11.06.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Chryschochidis,

als gerichtlich beideter und vom Bezirksgericht Innsbruck eingesetzter Sachverständiger in der Exekutionssache Matthias Heiss, KG Leutasch, ergeben sich nach Befundung der Liegenschaft EZ 90066 folgende Fragen:

Die Hofstelle des Betriebes auf Gst. 854 befindet sich lt. elektronischem Flächenwidmungsplan auf einer "Sonderfläche Hofstelle" § 44. Die Betriebsgröße der Liegenschaft umfasst weniger als 3 ha Eigenfläche. Es liegt zum bestehenden Wohngebäude kein Einreichplan bzw. positiver Baubescheid bei der Gemeinde Leutasch auf.

Diesbezüglich meine Fragen:

- Kann ein künftiger Erwerber der EZ 90066 bzgl. des bestehenden Wohngebäudes von einem Baukonsens seitens der Gemeinde Leutasch ausgehen?
- Könnte ein künftiger Erwerber nach eventuellem Abriss des Bestandsgebäudes und entsprechender Planung davon ausgehen, ein neues Wohngebäude mit ähnlichem Umfang errichten zu können?
- Es besteht eine Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Gaistal-Rotmoosalpe in EZ 243 in der KG Leutasch. Bitte um Übermittlung der Agrargemeinschaftsanteile bzw. eventuelle Auszahlungsbeiträge an die Mitglieder bzw. den Kontostand der letzten 5 Jahre.

Vielen Dank vorab und jederzeit telefonisch erreichbar

Thomas Bischofer

--

Mag. FH Thomas Bischofer BEd
Achrain 5, 6334 Schwoich
0043 664 4323064

Antwortschreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Leutasch vom 12.06.2025

Sehr geehrter Mag. Bischofer,

Zu den von Ihnen übermittelten Fragen darf ich folgende Auskünfte geben:

- Nachdem zum Wohngebäude in der EZ 90066 keine Planunterlagen vorliegen, wäre von einem künftigen Eigentümer ein Feststellungsverfahren gemäß §36 TBO 2022 einzuleiten. Sofern die geforderten Unterlagen vollständig vorgelegt werden können und somit nachgewiesen werden kann, dass das Gebäude rechtmäßig besteht, steht einer Bewilligung aus Sicht der Gemeinde Leutasch nichts entgegen.
- Sofern das Bestandsgebäude rechtmäßig besteht, kann nach einem eventuellen Abbruch wiederum ein Gebäude nach §44 TROG errichtet werden.
- Die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Gaistal-Rotmoosalpe richtet sich nach dem Viehbestand, welcher von der berechtigten Liegenschaft aus den eigenen in der Gemeinde erzeugten Futterbeständen überwintert werden kann. Seit bestehen der Agrargemeinschaft wurden keinerlei Auszahlungen an die Mitglieder getätigt, entsprechende Vermögenswerte liegen nicht vor. Im Anhang darf die Satzung der Gemeindegutsagrargemeinschaft Gaistal-Rotmoos übermittelt werden.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen
Bgm. Georgios Chryschochidis



GEMEINDE LEUTASCH
TIROL
Georgios Chryschochidis, Bürgermeister
6105 Leutasch, Kirchplatz 126a
Tel.: +43 5214 6205

Anfrage des Sachverständigen vom 18.08.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Chryschochidis,

im Zuge der Bewertung der Liegenschaft EZ 90066, Fam. Heiss ergab sich eine zusätzliche Fragestellung.

Die Familie Heiss errichtete in den Jahren 2018 bis 2020 eine mit Holz verkleidete Containeranlage, in der sich die Nudelproduktion befindet.

Im Bauakt der Gemeinde Leutasch konnte hierzu kein entsprechender Vorgang (Bauanzeige, Bauansuchen etc.) gefunden werden. Nach Rücksprache mit den Verpflichteten wurde mir mitgeteilt, dass laut damaliger Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde Leutasch für diese dauerhaft aufgestellte, jedoch mobile Anlage – aufgrund der bestehenden Widmung – keine baurechtliche Anzeige erforderlich sei. Weiters wurde angegeben, dass nach Auffassung des Bürgermeisters (bzw. gegebenenfalls seines Vorgängers) die Holzverschalung der Container für die Erlangung des Baukonsenses ausreiche.

Ich ersuche Sie um eine entsprechende Stellungnahme zu diesem Sachverhalt.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bischofer

Kartenausschnitt:



Antwortschreiben des Bürgermeisters der Gemeinde Leutasch vom 11.09.2025

Sehr geehrter Mag. Bischofer,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben darf von Seiten der Gemeinde Leutasch mitgeteilt werden, dass für die Containeranlage keine Bauakten vorliegen. Diesbezüglich darf auch mitgeteilt werden, dass der Bauwerber von der Gemeinde Leutasch vor einiger Zeit schriftlich aufgefordert wurde diesen Missstand zu beseitigen und eine baurechtliche Bewilligung zu erwirken. Eine Bewilligung wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern aus den notwendigen Einreichunterlagen keine weiteren Versagungsgründe hervorgehen. Voraussetzung für eine mögliche Bewilligung war die Wahrung des Orts- und Straßenbildes, weshalb eine Holzverschalung gefordert wurde. Bis zum heutigen Tag wurden keine Unterlagen im Gemeindeamt eingereicht, weshalb von einem nicht genehmigten Bestand ausgegangen werden muss.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen
Bgm. Georgios Chrysochoidis



GEMEINDE LEUTASCH
TIROL

Georgios Chrysochoidis, Bürgermeister

6105 Leutasch, Kirchplatzl 128a

Tel.: +43 5214 6205

Mobil: +43 664 540 52 72

Email: buergermeister@leutasch.gv.at

Internet: www.leutasch.at

Gem2Go-App: <https://www.gem2go.at/#download>

Facebook: www.facebook.com/GemeindeLeutasch