

Architekt  
Mag.arch.Ing. Jörg MAIER  
allgem. beeideter u. gerichtl.  
zertifizierter Sachverständiger  
Kärntner Straße 40  
9900 Lienz  
Tel. Fax: 04852 61444  
Mobil 0664 5015195  
e-mail: [arch.joergmaier@aon.at](mailto:arch.joergmaier@aon.at)

Lienz, 26.11.2025

Bezirksgericht Lienz  
Hauptplatz 5  
9900 Lienz

**Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft  
30 E 13/25 a**

**Exekutionssache – Betreibende Partei:**

**Gottfried Schneider, Anton Bruckner Straße 1 6300 Wörgl, vertreten durch  
Mag. Roland Seeger, Maximilianstraße 2 6020 Innsbruck**

**Betreibende Partei: Josef Schneider Schweizer Gasse 93 a 6830 Rankweil,  
vertreten durch Büro RA Mag. Roland Seeger**

**Verpflichtete Partei: Gertraud Maria Wejbora, Josef-Stadlmaier-Gasse 2 Haus 33  
3003 Gablitz**

**Gerichtsbeschluss: 19.08.2025 ON 2, Zwangsversteigerung des 1/9-Anteiles der  
Liegenschaft EZ 21 GB 85201 Abfaltersbach (BLNR. 6)**

**Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren zu 30 E 13/25 a**

**Bewertungsstichtag:**

30.10.2025

**Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:**

- Beschluss des Gerichtes vom 19.08.2025
- Grundbuchsauszug EZ 21 GB 85201 Abfaltersbach. Abfragedatum: 25.09.2025
- Befundaufnahme in 9913 Abfaltersbach Nr. 43/43 a. Anwesend: Gottfried Schneider, Mag. Fabian Abfalter (Büro RA Mag. Roland Seeger) Ing. Oliver Lassnig, Mag.arch. Jörg Maier
- Flächenwidmungsplan – Auszug der zu bewertenden Teile der Liegenschaft mit der Widmung „SLH und L“
- Gefahrenzonenplan
- Baubescheid der Gemeinde Abfaltersbach AZ. K-131-9-1/16: Stallgebäude mit Güllegrube und Düngerstätte auf Gp. 891 KG Abfaltersbach – Benützungsbewilligung vom 30.08.2016
- Baubescheid der Gemeinde Abfaltersbach Zahl: 131-9-9/16-17 vom 10.01.2017: Änderung des Verwendungszweckes auf Gp. 844 KG Abfaltersbach
- Planunterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde Abfaltersbach betreffend die oa Baubescheide
- Grundstücksvergleichspreise ImmonetZT-Abfrage
- Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen – Amt für Landwirtschaft
- Fotos und Beschreibung



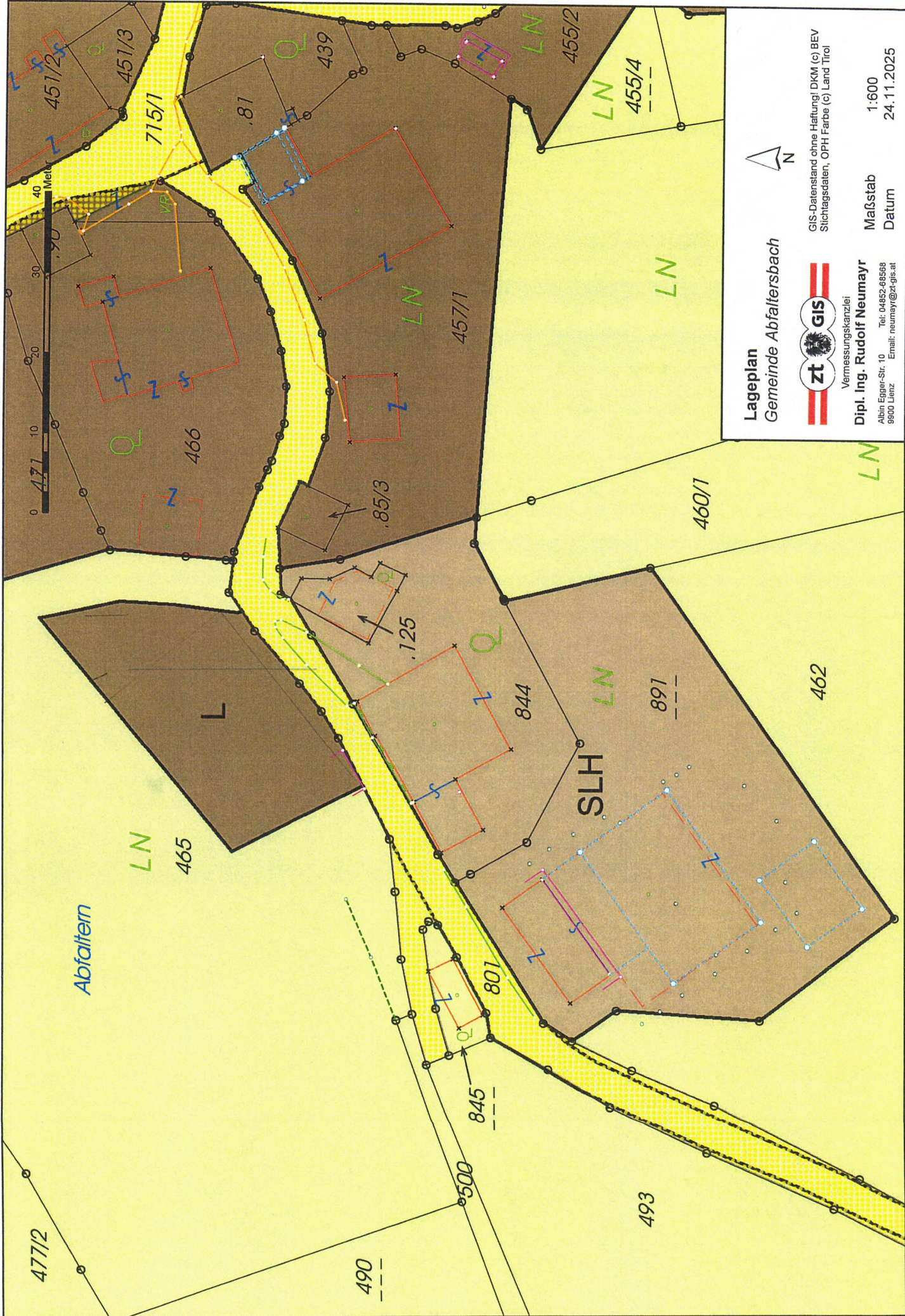
**Lageplan**  
Gemeinde Abfaltersbach



**Dipl. Ing. Rudolf Neumayr**  
Vermessungskanzlei  
Albin Egger-Str. 10  
9800 Lienz  
Tel: 04852 66568  
Email: neumayr@t-gis.at

GIS-Datenstand ohne Haftung! DKM (c) BEV  
Stichtagsdaten, OPH Farbe (c) Land Tirol

Maßstab 1:600  
Datum 24.11.2025



**Lageplan**  
Gemeinde Abfaltersbach



**Dipl. Ing. Rudolf Neumayr**  
Albin Egger-Str. 10  
9900 Lienz  
Tel.: 04852-68568  
Email: neumayr@zt-gis.at

GIS-Datenstand ohne Haftung! DKM (c) BEV  
Stichtagsdaten, OPH Farbe (c) Land Tirol

**Maßstab** 1:600  
**Datum** 24.11.2025



## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85201 Abfaltersbach  
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 21

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 2812/2025

Läber

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
78/77	Wald(10)	6068	
78/78	Wald(10)	2158	
78/106	GST-Fläche	10797	
	Wald(10)	10628	
	Wald(30)	169	
.125	GST-Fläche	(* 79)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	48	
	Gärten(10)	31	
269/1	GST-Fläche	(4126)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	23	
	Landw(10)	4103	
269/2	Landw(10)	(952)	Änderung in Vorbereitung
295/2	GST-Fläche	(1641)	Änderung in Vorbereitung
	Landw(10)	476	
	Landw(30)	1165	
295/3	Landw(10)	(393)	Änderung in Vorbereitung
296	Landw(10)	(2238)	Änderung in Vorbereitung
371/6	Wald(10)	3592	
378	Landw(10)	(818)	Änderung in Vorbereitung
460/1	Landw(10)	(1240)	Änderung in Vorbereitung
462	GST-Fläche	(10972)	Änderung in Vorbereitung
	Landw(10)	10921	
	Wald(10)	51	
465	Landw(10)	(5781)	Änderung in Vorbereitung
568	Landw(10)	(3683)	Änderung in Vorbereitung
571	Landw(10)	(2521)	Änderung in Vorbereitung
635	GST-Fläche	(9783)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	36	
	Landw(10)	9747	
664/39	Wald(10)	4431	
664/59	Wald(10)	2003	
664/109	GST-Fläche	3737	
	Wald(10)	3618	
	Wald(30)	119	
664/119	Wald(10)	5478	
664/143	GST-Fläche	23594	
	Wald(10)	22680	

	Wald(30)		317	
	Gewässer(10)		597	
664/179	Wald(10)		1309	
664/180	GST-Fläche		4352	
	Wald(10)		3319	
	Sonst(90)		1033	
664/220	GST-Fläche		23903	
	Wald(10)		23030	
	Wald(30)		873	
664/231	GST-Fläche		25464	
	Wald(10)		24602	
	Wald(30)		862	
844	GST-Fläche	(*	846)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)		251	
	Gärten(10)		595	Abfalterbach 43
845	G GST-Fläche	(*	74)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)		28	
	Gärten(10)		46	
891	G GST-Fläche	*	1856	
	Bauf.(10)		474	
	Landw(10)		1382	Abfalterbach 43a
GESAMTFLÄCHE			(163889)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(90): Sonstige (Fels- und Geröllflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

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

- 1 a Stand 1911 Grunddienstbarkeit  
gemeinsame Hauswasserableitung von den in Gst 664/51 664/268 664/52  
664/269 entspringenden Quellen  
gemeinsame Hauswasserdurchleitung durch Gst 569 582 586 578 734 572  
573 574  
für Gst 844
- 2 a Stand 1911 1671/1954 Grunddienstbarkeit  
Hauswasserdurchleitung durch Gst 471 472 474/2  
für Gst 844
- 3 a 404/1912 2276/2015 Miteigentumsrecht zur Hälfte an EZ 84  
für Gst 78/77 78/78 78/106 371/6 460/1 462 891 465 568 571 635 664/39  
664/59 664/109 664/119 664/143 664/179 664/180 664/220 664/231 844  
.125 845
- 4 a 1208/1956 Miteigentumsrecht zu 1/20 Anteil an EZ 115
- 5 a 910/1961 Stammsitzliegenschaft bezüglich 60 Anteilen an  
Agrargemeinschaft Abfalterer- und Kropfkaralpe EZ 51
- 6 a 2198/1967 Stammsitzliegenschaft bezüglich 8,50 Anteilsrechten an  
Agrargemeinschaft Nachbarschaft Abfaltern EZ 43 75
- 7 a 3782/1984 Grunddienstbarkeit Wasserdurchleitung an Gst 561  
für Gst 844
- 12 a 2853/2001 Anmeldebogen gem § 13 LTG 2001-09-28 Zuschreibung  
Teilfläche(n) Gst 460/2 aus EZ 69, Einbeziehung in Gst .86
- 14 a 723/2009 Abschreibung Gst 559 nach EZ 90014, Einbeziehung in Gst 560,  
Abschreibung Gst 399 nach EZ 90014
- 16 a 723/2009 Tauschvertrag 2008-02-07 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 469

- 490 500 557/2 560 558 aus EZ 26 261 22 90010 90011 90014,  
 Einbeziehung in Gst 465 568
- 18 a 1127/2011 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2011-04-13 Zuschreibung  
 Teilfläche(n) Gst 457 aus EZ 268, Einbeziehung in Gst 844 460/1 .125
- 20 a 20206/2012 Anmeldungsbogen gem. § 15 LiegTeilG 2012-05-16 Zuschreibung  
 Teilfläche(n) Gst 801 464 aus EZ 69 40, Einbeziehung in Gst 462 845
- 21 a 3236/2013 Kaufvertrag 2013-01-03 Zuschreibung Gst 295/2 295/3 296 aus  
 EZ 15
- 22 a 1739/2015 Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens
- 24 a 2535/2015 Zuschreibung Gst 378 aus EZ 16 (§ 13 LiegTeilG)
- 27 a 2403/2024 Kaufvertrag 2024-01-05 Zuschreibung Gst 269/1 269/2 aus EZ  
 169

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

6 ANTEIL: 1/9

Gertraud Wejbora

GEB: 1965-07-31 ADR: 204 Cypress Pinte North Chrystal Harbour P.O.Box  
 10190, PMB353 kyl-1002m Cayman Islands, Vereinigte Staaten von Amerika  
 a 1147/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-24 Eigentumsrecht

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

- 1 a Stand 1911 372/1984 2589/1987 3249/1987 1306/1991 11679/2002  
 1773/2011 2390/2018  
 DIENSTBARKEIT  
 mit dem Eigentümer des belasteten Grundbuchkörpers  
 gemeinsame Hauswasserdurchleitung durch Gst 568  
 für Gst 453 (Tfl Gst .80) .78 .81 457/1 457/2 466 .91 451/1  
 451/2 und EZ 58 EZ 18  
 (Anlegungsprotokoll Nr 39)

3 a 404/1912

DIENSTBARKEIT

hins Gst 78/77 78/78 78/106 664/39 664/59 664/109 664/119  
 664/143 664/179 664/180 664/220 664/231

a) Weide

b) Baumaterial - ausgenommen Holz - zu gewinnen

c) Granten (Preiselbeeren), Himbeeren, Schwarzbeeren,  
 Schwämme und ähnliche Waldfrüchte

sammeln und gewinnen zu dürfen

d) Sand, Steine und Schotter zum Hausgebrauche  
 gewinnen zu dürfen

für Gemeinde Abfalterbach

6 a 404/1912

DIENSTBARKEIT

hins Gst 371/6

a) Weide

b) Baumaterial - ausgenommen Holz - zu gewinnen

c) Granten (Preiselbeeren), Himbeeren, Schwarzbeeren,  
 Schwämme und ähnliche Waldfrüchte

sammeln und gewinnen zu dürfen

d) Sand, Steine und Schotter zum Hausgebrauche  
 gewinnen zu dürfen

für Gemeinde Abfalterbach

12 a 355/1962

DIENSTBARKEIT der licht- und holzfreien Wohnung auf Gst .86  
 für die Zeit des Ledigenstandes für Anna Schneider

13 a 3192/1988

DIENSTBARKEIT zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines  
 Druckstollens gem. Lagepläne auf Gst 78/106 für  
 Tiroler Wasserkraftwerke Aktiengesellschaft

14 a 1108/1911

DIENSTBARKEIT Wasserableitung

von der in Gst 465 (Tfl Gst 469) entspringenden Quelle  
für Gst .94

15 a Stand 1874 1223/1911 997/1957

REALLAST Verbindlichkeit, die künstliche Bewässerung  
von Gst 295/2 in der Weise auszuüben, daß das  
Bewässerungswasser nicht über die unterhalb gelegene von  
den von den Grenzsteinen Nr 98, 99 und 99 a eingeschlossene  
Wegeinschnittsöffnung auf Gst 178/1 der  
Gemeinde Abfaltersbach abfließt  
für Gst 178/1

b 3236/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
15

16 a 3144/2015 Pfandurkunde 2015-10-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)

b gelöscht

18 auf Anteil B-LNR 6

a 2812/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 22.834,31 samt 4 % Z aus  
EUR 20.013,20 seit 2022-04-21, aus EUR 2.821,11 seit  
2024-01-06, Kosten EUR 2.626,20 samt 4 % Z seit 2025-03-28,  
EUR 1.239,26 für  
Gottfried Schneider, geb. 1969-03-11 und Josef Schneider,  
Geb. 1967-02-16 (30 E 13/25a BG Lienz)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

**I. BESCHREIBUNG:**

Der Anordnung der Schätzung der Liegenschaft folgend teilt sich die Beschreibung und Bewertung in

Grundstücke die nach dem Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, ds. die Grundstücke Gp. 844, 891, Teilfläche Gp. 465 (Widmung – landwirtschaftliches Mischgebiet) – diese Grundstücke werden im gegenständlichen Gutachten hinsichtlich des Befundes und des Verkehrswertes bearbeitet.

Die weiteren zu bewertenden Grundstücke und baulichen Anlagen, sowie die im A2-Blatt und C-Blatt eingetragenen Rechte obliegen der Beschreibung und Bewertung dem SV Ing. O. Lassnig. In diesen Gutachten erfolgt auch die Bewertung der Bp. 125 samt dem auf diesem Grundstück bestehenden historischen Baubestand.

**1. Gutsbestand:**

EZ 21 GB 85201 Abfaltersbach

**2. Eigentümer:**

6 Anteil: 1/9 Gertraud Wejbora

**3. Dingliche Rechte:**

A 2-Blatt: Die Bewertung der Rechte und Lasten erfolgt durch den SV Ing. Oliver Lassnig, die Rechte im A 2-Blatt LNR 1 a, 2 a und 7 a betreffen die Versorgung der Liegenschaft mit Trink- und Gebrauchswasser und ist in der Liegenschaftsbewertung anteilmäßig enthalten. Die betreffende Anlage teilt sich mit einer weiteren Liegenschaft.

**4. Lage:**

Ortsteil Abfaltersbach der Gemeinde Abfaltersbach, nördlich der Bundesstraße B100 und der Bahnlinie „Bleiburg – Innichen“. Mittel steile Hanglage, Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfes in der Ortsmitte.

**5. Maße – Form – Topographie:**

Gp. 844.....846 m<sup>2</sup>

Gp. 891... 1856 m<sup>2</sup>

Teilfl. Bp. 465 – landwirtschaftliches Mischgebiet – Fläche graphisch ermittelt....1850 m<sup>2</sup>

Das Grundstück Bp. 125 liegt nach dem Flächenwidmungsplan in der Sonderfläche „landwirtschaftliche Hofstelle“ ein, ist jedoch durch die Bebauung im Verwendungszweck eingeschränkt und entspricht so nicht dem Wert der Gesamtfläche dieser Widmung (Bewertung durch SV Ing. O. Lassnig).

## 6. Verkehrsverhältnisse:

Abzweigend von der B100 führt eine Gemeindestraße (Gp. 801) in den Ortsteil und verläuft direkt entlang der Nordseite der Hofstelle mit Unterführung der Stadelbrücke, Richtung Westen. Öffentliche Verkehrsmittel – Bahnstation Abfaltersbach im Bereich der Kreuzung B100 mit der Gemeindestraße, Bushaltestelle im Ortszentrum – Entfernung rd. 20 Minuten Gehzeit.

## 7. Flächenwidmung und Bebauung:

SFHofstelle für Gpn. 844, 891 und Bp. 125, Teilfl. Gp. 465 landwirtschaftliches Mischgebiet, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Bebauung besteht aus dem landwirtschaftlichen Wohngebäude mit erweitertem Wohnbereich und dem Stallgebäude mit Güllegrube und Düngestätte auf Gp. 891.

Auf den Gefahrenzonenplan wird verwiesen, die „Rote Zone“ verläuft geringfügig im Randbereich der Grundstücke, die „Gelbe Zone“ schließt das Grundstück Bp. 125 ein und reicht bis knapp an die Ostseite des Wohngebäudes (s. Plan – Beilage).

Die vorhandene Bebauung entspricht den Bescheiden der Gemeinde Abfaltersbach die im Gutachten angeführt sind sowie den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes.

## 8. Ver- und Entsorgung:

Anschluss an das Stromnetz TIWAG, eigene PV-Anlage. Gemeindewasserleitung und gemeinsame Quelle, Abwasserbeseitigung – Anschluss an den Gemeindekanal, Niederschlagswasser – Versickerung. Zentralheizung mit Holzfeuerung, Radiatoren – teilweise Fußbodenheizung, Kachelofen in der Stube. Warmwasser über die Heizungsanlage und Kollektoren.

## 9. Beschreibung des a) landwirtschaftlichen Wohngebäudes mit Stadelebene, Stadelbrücke samt Neu- Umbau und Änderung des Verwendungszweckes des nördlichen Wirtschaftsteiles in einen Wohnbereich im EG und Geräte im OG

### b) Stallgebäude mit Güllegrube und Düngestätte:

a) Das Wohnhaus mit Stadelebene im Dachgeschoß weist ein Grundrissmaß von 15,0 x 14,0 m und den Anbau von 7,20 x 6,0 m auf und besteht aus einer Teilunterkellerung im südseitigen Bauteil des Wohnhauses aus Erdgeschoß – Bestand und Zubau in massiver Bauweise, dem Obergeschoß aus Holzblockbauweise mit Zubau in gemischter Bauart, sowie der Stadelebene als Riegelbau mit außen liegender senkrechter Schalung mit der Stadelbrücke mit einer Decke aus Stahltraversen aufgesetzt auf hangseitiger Steinschlichtung, Belag Traversen, einfaches Geländer, Satteldach.

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach Firstrichtung Nord-Süd und der eingeschobene Zubau mit einem Satteldach Ost-West abgedacht.

Das äußere Erscheinungsbild zeigt eine ortsgebundene Bauweise mit gemauertem Keller, Erdgeschoß und hangseitigem Obergeschoß.

Der Wohnteil des Obergeschoßes in Blockbauweise ist durch einen umlaufenden Balkon betont. Der Dachstuhl des Gebäudes, dh. der gesamte Aufbau des Stadels erfolgte durch einen Neubau 199

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde durch laufende Instandhaltungen, Um- und Zubauten in zeitgemäßer Funktion und Bauweise verbessert.

2000 wurde das südseitige Steinmauerwerk der Außenwände des Hauses durch Unterfangungen durch ein Hohlblockmauerwerk und betonierter Kellerwände erneuert. Ein Teil der Decken über dem Kellergeschoß wurde betoniert. Über dem Erdgeschoß wurden KLH-

Platten eingezogen. In der Folge wurde ein Wärme-Dämmverbundsystem bei gleichzeitigem Fensteraustausch als Dämmung aufgebracht.

2015 erfolgte der Zu- und Umbau mit der Widmungsänderung (von Stall auf Wohnen) und der Aufbau eines Obergeschoßes als landwirtschaftlich genutzte Garage.

Wegen der Erneuerung der Haustechnik und Sanitärinstallation wurde eine Heizungsanlage mit einem Holzvergaskessel, Pufferspeicher, Pumpengrube, eine Brauchwasser-Wärmepumpe als Außengerät und eine thermische Solaranlage installiert.

## **Raumumfang:**

### Keller:

Kellerräume baulich saniert, Zugang über Außenstiege und Böschung zur tiefer liegenden Kellertüre. Lagerräume und Heizraum.

### Erdgeschoß:

- 1 Labe RH. 2,52 m. Boden Klinker, Holzstiege in Lärche, Handlauf mit senkrechten Sprossen. Hauseingangstüre B=1,60 m
- 1 Küche Boden PVC, Etagenherd – Umbau 1980
- 1 Speis im Altbestand, alte Holzdecke
- 1 Stube Laminat, Wände-Decke Getäfel (Außenwände Hohlblockziegel WDVS 14 cm)
- 1 Eckzimmer
- 1 Vorraum nach Abbruch der Zwischenwände und Holzschiebetüre, westseitig in Verlängerung der Labe

### Räume im Um – Zubau:

- 1 Gang
- 1 Badezimmer, Boden-Wände verflies. Behinderten-gerechte Ausführung mit Dusche, Badewanne, Waschbecken. Oberlichtverglasung
- 1 WC verflies auf 2,0 m. Wand-WC mit eingebautem Spülkasten, Waschbecken mit Unterbau
- 1 Eckzimmer mit Terrasse, Schiebetüre. Wände Vollbeton, Innendämmung XPS

### Obergeschoß:

- 1 Gang, Geländer zur Stiege, ostseitig Balkontüre mit vorgelagertem Balkon – Holzbau. Decke teilweise saniert durch Einschub Massivholzplatte RH 2,40 m
- 1 Kornkasten im Altteil unverändert
- 1 Lagerraum
- Südseitig im Bestand Blockbau, Boden Holzdielen, Wände,Decke Getäfel. Fenster erneuert

### 2.Obergeschoß:

- 1 Stadel Neubau 1995. Holzbauweise mit Kaltdach. Dachdeckung Betondachsteine, südseitige Auskragung, senkrechte Holzschalung

### Außenanlagen:

Asphalt Granulat oder Betonpflaster für befestigte Flächen, sonst begrünt.

**Bau- und Erhaltungszustand:**

Der Kern des Gebäudes ist mehrere 100 Jahre alt. Die Bausubstanz wurde jedoch durch bauliche Sanierungen, Um- und Zubauten, sowie den Aufbau des Stadelbauteiles wesentlich erneuert und modernisiert.

Bezogen auf die Umbauarbeiten ab dem Jahr 1980 wurde dieses Jahr als fiktives Baualter in Betracht gezogen. Alter zum Stichtag 45 Jahre.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem, nach der baulichen Sanierung, normal guten Bau- und Erhaltungszustand. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist der gerechnete Zeitpunkt für Gebäude im ländlichen Raum für landwirtschaftliche Wohnnutzung mit 75 Jahren anzusetzen.

**II.BEWERTUNG:**

Die Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme der im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt nach dem Sachwertverfahren welches für landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Wirtschaftsgebäude als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes geeignet ist.

**1.Bodenwert:**

Unter Berücksichtigung der Vergleichspreise nach der ImmonetZT-Abfrage und der höchst zulässigen Grundkosten lt. Wohnbauförderung wird unter Berücksichtigung des Verkaufspreises durch den Tiroler Bodenfond im Jahr 1920 der Mittelpreis zwischen € 85.—und € 125.-- - somit € 105.—angesetzt. Die Bebauungsbeschränkung durch die „Gelbe Zone“ rechtfertigt in Bezug auf die davon betroffenen Flächen einen Abzug von 5 %. Die von der Zonierung betroffene Bauparzelle ist in dieser Bewertung nicht enthalten.

Ein Bebauungsabschlag von 10 % wird mit der Lage des Gebäudes direkt angrenzend an das öffentliche Gut und der damit bestehenden Einschränkung begründet.

Gp. 844.....846 m <sup>2</sup> à € 105.--	€	88.830,00
-15 %	ger. - €	13.325,00

---

<b>Bodenwert:</b>	<b>€</b>	<b>75.505,00</b>
-------------------	----------	------------------

Gp. 465 Teilfl. von 700 m <sup>2</sup> (graphisch ermittelt)	€	73.500,00
700 m <sup>2</sup> à € 105.--	€	73.500,00
Abschlag wegen der unmittelbaren Nähe zur Widmung SLH	- €	18.375,00
-25 %		

---

<b>Bodenwert Teilfläche der Gp. 465 von 700 m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>55.125,00</b>
---	----------	------------------

**2. Bauwert:**

Der Bauwert errechnet sich nach den Herstellungskosten auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag. Es wird somit ein fiktiver Kostenbetrag der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung des Objektes aufgewendet werden müssten.

Als Bezugsbasis gelten die Nutzflächen nach den Einreichplänen für eine Teilunterkellerung sowie die Außenanlagen, die anteilmäßig im Ansatz enthalten sind.

Nach den Kostensätzen für landwirtschaftliche Bauten wird für den massiven Wohnteil ein Preis von € 2.800.— je m<sup>2</sup> NFI und für das Obergeschoß in Blockbauweise ein Preis von € 930.— angesetzt.

Der Bergeraum und Stadelbrücke wird getrennt berechnet.

KG – im Ansatz anteilmäßig enthalten.

EG – 188,82 m<sup>2</sup> à € 2.800.--

ger. € 528.696,00

OG – 102,73 m<sup>2</sup> à € 930.--

ger. € 95.539,00

OG – Nebenräume (Lager) 95,11 m<sup>2</sup> à € 566.--

ger. € 53.832,00

---

€ 678.067,00

20 % Mwst.

ger. € 135.613,00

---

€ 813.680,00

Bergeraum BGFI 210 m<sup>2</sup> à € 418.--

€ 87.780,00

Anteil des Dachstuhles, Dachdeckung 42% von 210 m<sup>2</sup> à € 265.--

ger. € 23.373,00

Stadelbrücke 20 m<sup>2</sup> à € 430.--

€ 8.600,00

Überdacht

€ 5.000,00

---

€ 124.753,00

20 % Mwst.

ger. € 24.951,00

---

€ 149.704,00

Verlorener Bauaufwand:

Das Gebäude wurde in seiner Funktion nach den notwendigen Erfordernissen der landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und wurde bautechnisch und ausstattungsmäßig nach den Anforderungen der Nutzer adaptiert.

Funktion und Größe des Objektes erfordern einen verlorenen Bauaufwand der mit 20 % der Herstellungskosten des Wohnteiles angesetzt wird und vom Neubauwert in Abzug gebracht wird, die technisch-wirtschaftliche Wertminderung wird nach der linearen Alterswertminderungstabelle berechnet. Nach umfassender Modernisierung 1980 wird dieses Jahr für die Alterswertminderung als fiktives Baujahr festgelegt.

Fiktives Alter des Gebäudes zum Stichtag --- 45 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer 75 Jahre

Lineare Abwertung: 60 %

Wohnteil	€ 813.680,00
-20 %	- € 162.736,00
	<hr/>
	€ 650.944,00
-60 %	ger. - € 390.566,00
<b>Wohnteil:</b>	<hr/>
	<b>€ 260.378,00</b>
Wirtschaftsteil Bergeraum	€ 149.704,00
-60 %	ger. - € 89.822,00
<b>Bergeraum:</b>	<hr/>
	<b>€ 59.882,00</b>
<b>Bauwert Wohnteil, Bergeraum:</b>	<hr/>
	<b>€ 320.260,00</b>

b) Stallgebäude mit Güllegrube und Düngerstätte auf Gp. 891:

auf dem Grundstück Gp. 891 mit der Widmung „Sonderfläche Hofstelle“ befindet sich der Altbestand einer nicht mehr in Gebrauch stehenden Hofsäge.

Der Baukörper mit einem Grundrissmaß von 6,30 x 14,90 m ist nordseitig des Grundstückes mit einer Baufluchtlinie zum öffentlichen Gut von rd. 3,5 m situiert.

Der Neubau 2015 des Stallgebäudes schließt direkt an der Südseite des Bestandes der Hofsäge an und ist von diesem mit einer Brandwand als Stahlbetonwand getrennt. Das Grundrissmaß des Stallgebäudes besteht aus dem Bauteil der Durchfahrt mit 6,0 x 15,0 m und dem Stallneubau von 13,50 x 20,50 m. Die südseitig davon angeordnete Düngerstätte besteht aus der 2-seitig mit einer Betonwand abgeschlossenen Düngerstätte mit darunter liegender Jauchegrube. Die Entmistung erfolgt über einen Schrapper in den Schacht und wird über die Druckkammer und einen Kanal in die Miststätte geschoben.

Das Funktionsgebäude ist als Liegebox-Mutterkuhlaufstall konzipiert und besteht aus einer klaren, konstruktiven Stahlbetonbauweise, bestehend aus einer Stahlbetonbodenplatte mit Frostschräge, Außenwände und mittlere Säulenreihe nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbau. Der Stall entspricht den Richtlinien der EU.

Die Staffelung der Geschoßebenen besteht aus dem Niveau der Durchfahrt und der Stallebene. Abgedacht ist das Gebäude mit einem ca. 8° geneigten Satteldach.

Leimholzpfetten bilden das Auflager der Dachebene aus beschichtetem Trapezblech, gleichzeitig als Dacheindeckung. Die Wandbauweise der Zwischenebene (Heulager) besteht aus Stahlbetonsäulen, Stahlträger, Massivholzdecke und Wand.

An der Südseite schließen Vorspannnetze als Windschutz und Belüftung, die Fläche an den Seitenwänden ist eine Fixverglasung. Von außen zugänglich ist ein Schaltkasten für die Betriebsanlage.

An der Westseite besteht der Auslauf mit teilüberdachtem Unterstand.

Mistlege und Jauchegrube sind in nicht-Stahlbeton ausgebildet.

Außenanlagen:

Umlaufende Befestigung der Wege durch Granulat.

**Bau- und Erhaltungszustand:**

Der Baugenehmigung vom 24.07.2015 Zahl: 131-9-7/15 folgte mit Bescheid vom 30.08.2016 die Benützungsbewilligung.

Das Stallgebäude befindet sich aufgrund der Ausbildung der erforderlichen Funktionen und der gewählten Baustoffe in einem, für landwirtschaftliche Bauten, normal guten Bau- und Erhaltungszustand.

Die Hofsäge ist nicht mehr in Gebrauch, die Fläche dient als Schutz für Lagergut.

**BEWERTUNG:**

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

**Bodenwert:**

Eine landwirtschaftliche Grundfläche im Nahbereich wurde mit € 5.—nach der ImmontZT-Abfrage nach der Widmung „Freiland“ bewertet. Aufgrund der Flächenwidmung SLH und der Nähe zum Wohnhaus wird 1 m<sup>2</sup> Grundfläche mit € 20.—mit dem 4-fachen Preis für Freiland angesetzt.

Gp. 891.....1856 m<sup>2</sup> à € 20.-- € 37.120,00

**Bodenwert:** € **37.120,00**

**Bauwert:**

Der Bauwert wird nach den Neuherstellungskosten unter Bedachtnahme auf die Kostensätze für landwirtschaftliche Bauten ermittelt.

Stallgebäude:

BGFI. 13,50 x 20,50 = 276,75 m<sup>2</sup> à € 800.-- € 221.400,00

6,00 x 15,00 = 90,00 m<sup>2</sup> à € 760.-- € 68.400,00

Dachstuhl, Deckung, Dachrinnen und Ableitung:

21,0 x 22,5 = 472,50 m<sup>2</sup> à € 265.-- ger. € 125.213,00

Strohlager

60,0 m<sup>2</sup> à € 265.-- € 15.900,00

Auslauf € 3.600,00

---

€ 434.513,00

20 % Mwst. ger. € 86.903,00

---

**€ 521.416,00**

Düngerstätte:

120,0 m<sup>2</sup> à € 200.-- € 24.000,00

Güllegrube:

122,0 m<sup>3</sup> à € 260.-- € 31.720,00

---

€ 55.720,00

20 % Mwst.	9	Übertrag:	€ 55.720,00
			€ 11.144,00
			<hr/>
			€ <b>66.864,00</b>

Herstellungskosten gesamt:		€ 588.280,00
Außenanlagen, Hoffläche, Wege:		€ 5.000,00
		<hr/>
		€ <b>593.280,00</b>

Technisch-wirtschaftliche Wertminderung:

Baujahr	2016
Alter zum Stichtag	2025
<hr/>	
	9 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
Lineare Wertminderungstabelle	- 18 %	ger. - € 106.790,00

<b>Bauwert:</b>	<b>€ 486.490,00</b>
-----------------	---------------------

### 3. Sachwert:

Bodenwert Gp. 844	€ 75.505,00
Bodenwert Gp. 465 Teilfläche 700 m²	€ 55.125,00
Bodenwert Gp. 891	€ 37.120,00
Bauwert Wohnhaus	€ 320.260,00
Bauwert Stall	€ 486.490,00

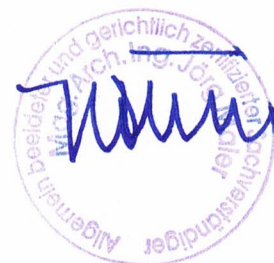
<b>Sachwert:</b>	<b>€ 974.500,00</b>
------------------	---------------------

<b>Anteil 1/9 an der Liegenschaft</b>	<b>ger. € 108.278,00</b>
---------------------------------------	--------------------------

Der Verkehrswert des in diesem Gutachten zu bewertenden 1/9 tel Anteiles an der Liegenschaft EZ 21 GB 85201 Abfaltersbach (BLNR. 5) beträgt zum Stichtag des Gutachtens

**€ 108.278,00**

Ein Abschlag wegen Miteigentums wurde nicht in Abzug gebracht.



**XVII. Lineare Alterswertminderungstabelle**

Alter in Jahren	Lineare Wertminderung in % bei einer Gesamtnutzungsdauer (in Jahren) von																		
	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
1	5	4	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1		
2	10	8	7	6	5	4	4	4	4	3	3	3	3	2	2	2	2		
3	15	12	10	9	8	7	6	5	5	4	4	4	4	4	3	3	3		
4	20	16	13	11	10	9	8	7	7	6	6	5	5	5	4	4	4		
5	25	20	17	14	13	11	10	9	8	7	7	6	6	6	5	5	5		
6	30	24	20	17	15	13	12	11	10	9	9	8	8	7	7	6	6		
7	35	28	23	20	18	16	14	13	12	11	10	9	9	8	8	7	7		
8	40	32	27	23	20	18	16	15	13	12	11	11	10	9	9	8	8		
9	45	36	30	26	23	20	18	16	15	14	13	12	11	11	10	9	9		
10	50	40	35	29	25	22	20	18	17	15	14	13	13	12	11	11	10		
11	55	44	37	31	28	24	22	20	18	17	16	15	14	13	12	12	11		
12	60	48	40	34	30	27	24	22	20	18	17	16	15	14	13	13	12		
13	65	52	43	37	33	29	26	24	22	20	19	17	16	15	14	14	13		
14	70	56	47	40	35	31	28	25	23	22	20	19	18	16	16	15	14		
15	75	60	50	43	38	33	30	27	25	23	21	20	19	18	17	16	15		
16	80	64	53	46	40	36	32	29	27	25	23	21	20	19	18	17	16		
17	85	68	57	49	43	38	34	31	28	26	24	23	21	20	19	18	17		
18	90	72	60	51	45	40	36	33	30	28	26	24	23	21	20	19	18		
19	95	76	63	54	48	42	38	35	32	29	27	25	24	22	21	20	19		
20	100	80	67	57	50	44	40	36	33	31	29	27	25	24	22	21	20		
21	84	70	60	53	47	42	38	35	32	30	28	26	25	23	22	21	20		
22	88	73	63	55	49	44	40	37	34	31	29	28	26	24	23	22	21		
23	92	77	66	58	51	46	42	38	35	33	31	29	27	26	24	23	22		
24	96	80	69	60	53	48	44	40	37	34	32	30	28	27	25	24	23		
25	100	83	71	63	56	50	45	42	38	36	33	31	29	28	26	25	24		
26	87	74	65	58	52	47	43	40	37	35	33	31	29	27	26	25	24		
27	90	77	68	60	54	49	45	42	39	36	34	32	30	28	27	26	25		
28	93	80	70	62	56	51	47	43	40	37	35	33	31	29	28	27	26		
29	97	83	73	64	58	53	48	45	41	39	36	34	32	31	29	28	27		
30	100	86	75	67	60	55	50	46	43	40	38	35	33	32	30	29	28		
31	89	78	69	62	56	52	48	44	41	39	36	34	33	31	30	29	28		
32	91	80	71	64	58	53	49	46	43	40	38	36	34	33	31	30	29		
33	94	83	73	66	60	55	51	47	44	41	39	37	35	33	32	30	29		
34	97	85	76	68	62	57	52	49	45	43	40	38	36	34	33	31	30		
35	100	88	78	70	64	58	54	50	47	44	41	39	37	35	33	32	30		
36	90	80	72	65	60	55	51	48	45	42	40	38	36	34	33	31	30		
37	93	82	74	67	62	57	53	49	46	44	41	39	37	35	33	32	30		
38	95	84	76	69	63	58	54	51	48	45	42	40	38	36	34	33	31		
39	98	87	78	71	65	60	56	52	49	46	43	41	39	37	35	33	32		
40	100	89	80	73	67	62	57	53	50	47	44	42	40	38	36	34	33		
41	91	82	75	68	63	59	55	51	48	46	43	41	39	37	35	33	32		
42	93	84	76	70	65	60	56	53	49	47	44	42	40	38	36	34	33		
43	96	86	78	72	66	61	57	54	51	48	45	43	41	39	37	35	33		
44	98	88	80	73	68	63	59	55	52	49	46	44	42	40	38	36	34		
45	100	90	82	75	69	64	60	56	53	50	47	44	42	40	38	36	34		
46	92	84	77	71	66	61	58	54	51	48	46	43	41	39	37	35	33		
47	94	85	78	72	67	63	59	55	52	49	46	44	42	40	38	36	34		
48	96	87	80	74	69	64	60	56	53	50	47	44	42	40	38	36	34		
49	98	89	82	75	70	65	61	58	54	51	48	45	43	41	39	37	35		
50	100	91	83	77	71	67	63	59	56	53	50	47	44	42	40	38	36		

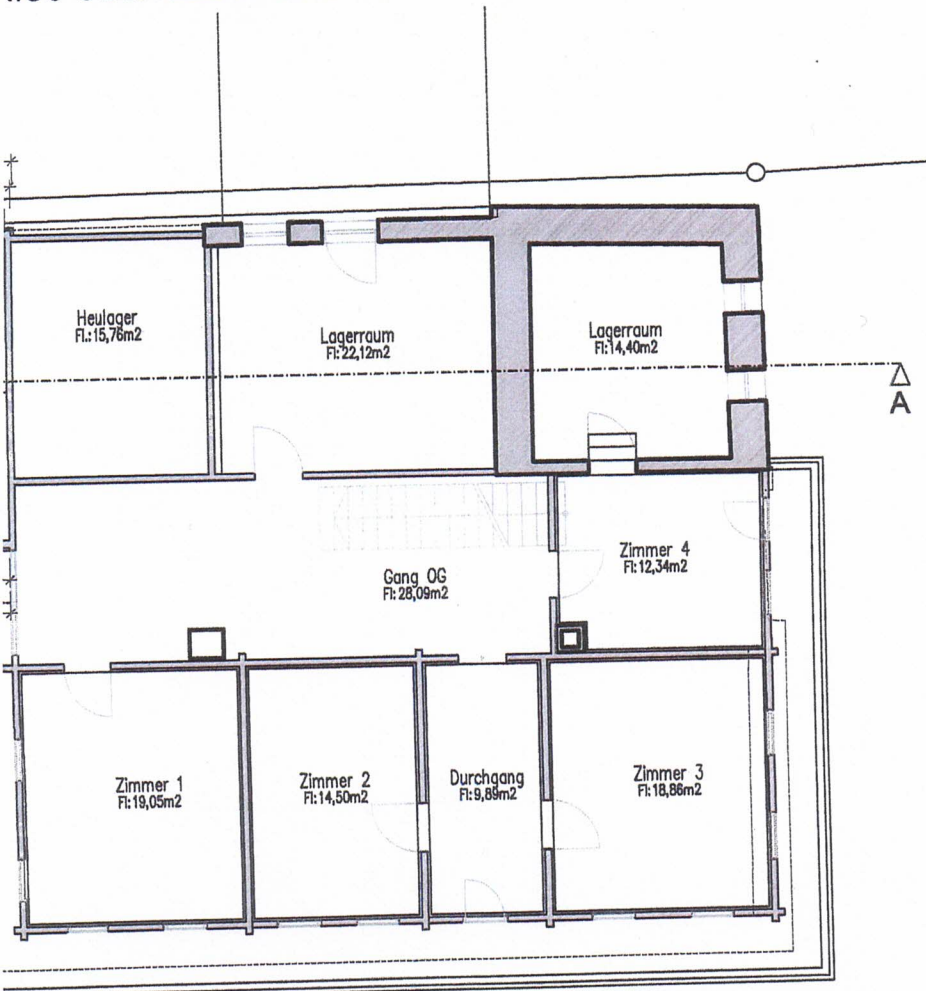
**FLÄCHENAUFSTELLUNG lt. Einreichplan:**

Gang	37,62 m <sup>2</sup>
Küche	21,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	21,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	23,63 m <sup>2</sup>
Wohnküche	34,87 m <sup>2</sup>
Dusche	4,43 m <sup>2</sup>
WC	4,43 m <sup>2</sup>
Gang	7,67 m <sup>2</sup>
Bad	17,13 m <sup>2</sup>
Lagerraum	16,66 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>188,82 m<sup>2</sup></b>

Gang	28,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	18,86 m <sup>2</sup>
Durchgang	9,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	19,05 m <sup>2</sup>
<b>Summer</b>	<b>102,73 m<sup>2</sup></b>

# RISS OBERGESCHOSS







# ANSICHT SÜD-WEST



26. Sep. 2016

## BAUTEILE LT. STATISCHEN ERFORDERNISSEN !

 		<b>ING HANS BODNER</b> Baugesellschaft m. b. H. & Co. Kg. Bürgeraustraße 30, 9900 Lienz	
<h3>PLANUNG</h3>		Baubereich: Lienz, Mietschnig Bearbeitung: Josef Zangerl, Tel.: 04852-69900-357	
MASSTAB:	1:100	<h2>EINREICHPLAN 02</h2>	
DATUM:	12.09.2016		
GEZ:	Zangerl*		
PLAN Nr.:	2016/527/EI01/01	ABLAGE:	16-527-Einreichung Schneider Gottfried 12092016
PROJEKT:			
Verwendungszweckänderung des nördlichen Wirtschaftsteiles beim Gebäude Aberfaltersbach 43			
LEGENDE:		PLANINHALT:	
	ALTBESTAND	GR EG Wohnhaus mit Änderungen, GR ANSICHT SÜD-WEST, ANSICHT SÜD-O	
	ABBRUCH		

Bundesstempel  
von Zangerl













## **BILDBESCHREIBUNG:**

### **BILD 1, 2:**

„Hofstelle Läberhof“ Südseite und Straßenseite

### **BILD 3:**

Zubau, Wohnräume und Terrasse

### **BILD 4:**

Ansicht von der Westseite. Hofsäge und Stallgebäude neu

### **BILD 5, 6, 7:**

Eingang an der Ostseite, Betonpflaster, Differenzstufen mit Zugang zum Keller an der Südseite. Hausgang mit Stiege in das OG und Stubenofen

### **BILD 8, 9, 10, 11:**

Zu- und Umbau im EG – gute Ausstattung

### **BILD 12, 13, 14, 15, 16:**

Räume im OG, historischer Bauzustand  
Fassade OG – Blockbau. Fenster ausgetauscht

### **BILD 17, 18, 19:**

Lage des Gebäudes zur Verkehrsfläche. Stadelbrücke, Bergeraum, Zwischenebene für Lager.  
Stadelbrücke überdacht

### **BILD 20, 21, 22:**

Haustechnik, Heizung, Wärmepumpe, Solarpaneele

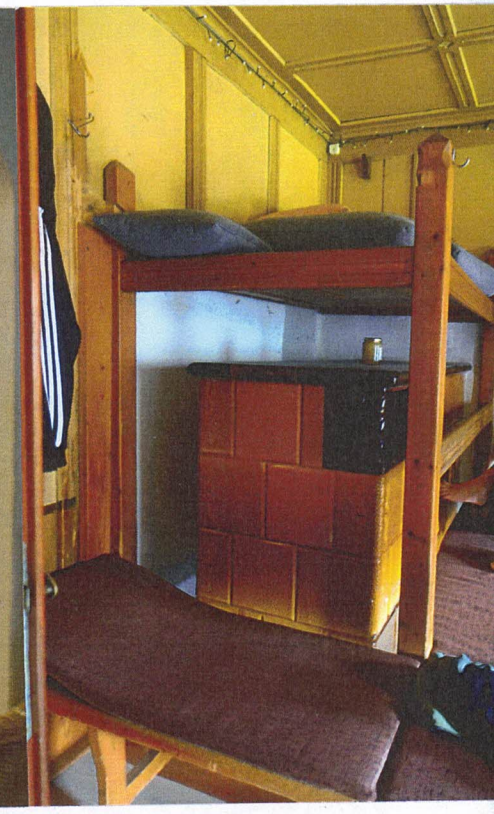
## **Stallgebäude:**

### **BILD 1 – 7:**

Stallgebäude im Anschluss an die Hofsäge. Hof und Fahrfläche befestigt mit Granulat.  
Stallinnenraum, Auslauf und Düngerstätte



1-4  
5-7



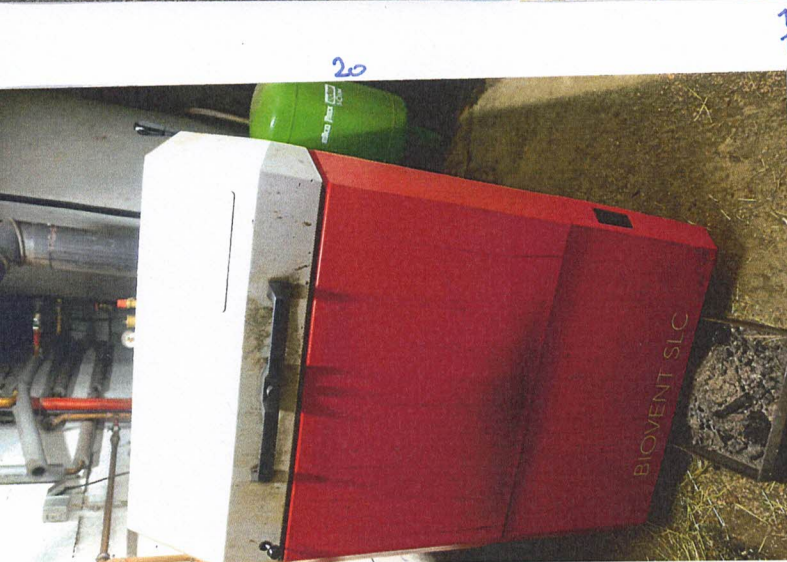


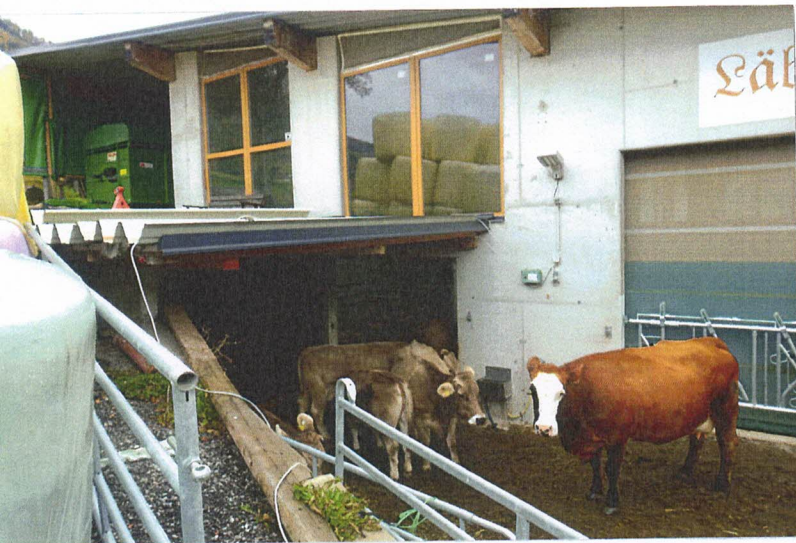
8-11  
12 13



14-16  
17-19

21





1-7