

Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 10

Georg Pirmoser Straße 10
6330 Kufstein

Betreibende Partei:

Friedrich Höger, geb. 04.04.1948
Giselastraße 12/1
6300 Wörgl

Verpflichtete Partei:

Margit Hirn, geb. 20.01.1978
Kastengatterstraße 1
6322 Kirchbichl

Geschäftszahl: 10 E 19/26d

vertreten durch:

Dr. Marschitz, Dr. Petzer, Dr. Telser
Unterer Stadtplatz 24
6330 Kufstein

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES EZ 30 KG 83007 KIRCHBICHL GRUNDSTÜCK 1100/1



MMag. Dr. Hans Hauswurz

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112
Email: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft** in **EZ 30 KG 83007 Kirchbichl**, bestehend aus dem **Grundstück 1100/1** beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 118.000,00

(in Worten: **Euro einhundertachtzehntausend**)

Hinweis:

Zum Zeitpunkt des Gutachtensauftrages gehörte zur EZ 30 auch noch die Wegparzelle 1100/5, die in der Zwischenzeit ohne Entschädigung in das Öffentliche Gut übertragen wurde. Daher ist die Wegparzelle 1100/5 nicht mehr Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zur Auftraggeberin und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen dieses Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechtes darstellt.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen, der an den Grundgrenzen bestehenden Mauern bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Berechnungen wurden mit EXCEL vorgenommen. Weil dieses Programm mit mehreren Kommastellen rechnet, in den Tabellen aber nur 2 Stellen ausgewiesen werden, kann es manchmal bei der Hundertstelstelle gegenüber einer Rechnung mit einem Taschenrechner zu Abweichungen kommen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt - realisierbar ist.¹

Aufgrund der volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und durch die Finanzierungsregeln der Banken, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Verkehrswerte stichtagsbezogen ermittelt wurden und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehenden Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

¹ ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGGEBER	1
2	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
3	ZWECK DES GUTACHTENS	1
4	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	1
5	BEFUND	3
5.1	Grundbuchsdaten	3
5.2	Lage, Erschließung und Standortqualität	4
5.3	Größe, Nutzung und Widmung der Liegenschaft	7
5.3.1	Flächenwidmung - Örtliches Raumordnungskonzept	7
5.3.2	Gefahrenzone - Überflutungsfläche	9
5.3.1	Umgebungsärm	10
5.3.2	Geländeprofil	10
5.3.3	Bilder unbebautes Grundstück	11
5.4	Rechte und Lasten	13
6	BEWERTUNG	19
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2	Ermittlung des Bodenwertes Gst. 1100/1	20
6.2.1	Vergleichsgrundstücke	21
6.2.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	23
6.2.3	Marktanpassung	24
6.3	Verkehrswert Grundstück 1100/1	24
6.4	Dingliche Rechte und Lasten	25
7	GUTACHTEN	26
8	BEILAGENVERZEICHNIS	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Grundstückes 1100/1.....	5
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 – Kataster Grundstück 1100/1	6
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung	7
Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - ÖROK	8
Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Auszug Gefahrenzonenplan	9
Abbildung 6: HORA-Pass - Gefahrensituation	10
Abbildung 7: Lärmkarte Bundesministerium - Summenkarte 24h - Schienenverkehr.....	10
Abbildung 8: Verlauf Hochspannungskabel auf Gst. 1100/1 - C-LNR 6.....	14
Abbildung 9: Verlauf Kabeltasse auf Gst. 1100/1 - C-LNR 8.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleichsgrundstücke - Kaufpreise pro m ² Grundstücksfläche	22
Tabelle 2: Verkehrswert Grundstück 1100/1 EZ 30 KG 83007 Kirchbichl.....	25

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten Urschrift, 9 Fotos, 6 Beilagen und wird
in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

© MMag. Dr. Hans Hauswurz 2026

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Kufstein, Abteilung 10, Georg Pirmoser Straße 10, 6330 Kufstein

laut Auftrag vom 30.03.2026 zur Schätzung der Liegenschaft EZ 30 Grundbuch 83007 Kirchbichl, B-LNr. 2, 1/1-tel Anteil

2 Bewertungsstichtag

28.05.2026 als Tag der Befundaufnahme

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 30 GB 83007 Kirchbichl, bestehend aus dem Grundstück 1100/1 im Zwangsversteigerungsverfahren.

Laut § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens-erstellung

- Gutachtensauftrag vom 30.03.2026
- Besichtigung und Befundaufnahme am 28.05.2026
- Grundbuchsatz vom 28.07.2026
- Email vom 30.05.2026 von Herrn Ing. Egger, Bauamt Gemeinde Kirchbichl; Stellungnahme des Raumplaners betreffend Örtliches Raumordnungskonzept
- Dienstbarkeitsvertrag vom 27.11.1984, TZ 1903/1985, C-LNR 6
- Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013, TZ 2638/2013, C-LNR 8
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kirchbichl; Widmungsbestätigung
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Kirchbichl; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise

◆ Fachliteratur²

- Hauswurz-Prader, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswert-ermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Lexis-Nexis Verlag, 2014
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 7. Auflage, 2017
- Bienert, Funk (Hrsg.), "Immobilienbewertung Österreich", Edition ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage Stand August 2022
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- Hauswurz Hans, „Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel“, Dissertation Universität Innsbruck 2010

◆ Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

28.05.2026; 09.00 Uhr - 09:30 Uhr

◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Herr **Friedrich HÖGER**, Giselastraße 12, 6300 Wörgl (betreibende Partei)
2. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen

◆ Umfang der Besichtigung

Es konnte das bewertungsgegenständliche Grundstück und dessen Erschließung (Zugang, Zufahrt) über öffentlichen Straßen frei besichtigt werden, so dass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme ohne Einschränkung möglich war.

² Die seitens des Gutachters verwendeten Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

5 Befund

5.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 28.07.2026 ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Grundbuch 83007 Kirchbichl des Bezirksgerichtes Kufstein unter der Einlagezahl 30 eingetragen.

Der Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

```
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 83007 Kirchbichl EINLAGEZAHL 30
BEZIRKSGERICHT Kufstein
*****
Letzte TZ 1042/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1100/1 Landw(10) 1945
Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
7 a 3940/2010 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 1100/1 hins TF 1 von 54 m2
nach EZ 959, EB in Gst 1100/4
17 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Margit Hirn
GEB: 1978-01-20 ADR: Kastengstatterstraße 1, Kirchbichl 6322
a 2599/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-05-23 Eigentumsrecht
***** C *****
6 a 1903/1985 2074/2017
DIENSTBARKEIT der Führung, Benützung und Erhaltung eines
unterirdisch verlegten Hochspannungskabels auf Gst 1100/1
gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1984-11-27 für Tiroler
Wasserkraftwerke AG
8 a 2638/2013 2074/2017
DIENSTBARKEIT der unterirdischen Verlegung, Benützung und
Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur
Übertragung von Nachrichten in Gst 1100/1 gemäß Pkt I.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 29. 5. 2013 für
TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (FN 44133b)
15 a 3057/2016 Kaufvertrag 2016-06-14
PFANDRECHT EUR 27.000,--
samt 4 % Z ab 01.01.2017 für Friedrich Höger geb 1948-04-04
20 a 627/2018 Haftungs- und Pfandbestellungsurkunde 2018-02-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Friedrich Höger geb 1948-04-04
21 a 2977/2018 Urkunde 2018-01-24
PFANDRECHT vollstr EUR 30.000,--
4 % Z pro Jahr aus EUR 30.000,-- ab 30. 9. 2017, Kosten
EUR 1.950,17 samt 4 % Z seit 24. 1. 2018, Kosten EUR
848,16, Antragskosten EUR 1.516,16 für
Bauunternehmen Buchauer & Strasser Gesellschaft m.b.H.
(FN 35810m) - 6E 2037/18b
```


23	a	2670/2025 Urkunde 2025-08-20 PFANDRECHT samt Kosten EUR 815,20 für Republik Österreich - Finanzamt Österreich (6 E 1848/25v)	vollstr. EUR 11.659,78
24	a	608/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 70.050,--, davon Nebenforderung EUR 50,--, samt 3 % Z aus EUR 70.000,-- ab 01.01.2022, Kosten EUR 2.598,44 zzgl. 4 % Z/Kosten seit 28.04.2023, EUR 1.691,06 für Friedrich Höger geb 1948-04-04 (10 E 19/26 d)	
25	a	1042/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 5.374,82, Kosten EUR 166,90, EUR 196,60 für Republik Österreich (Einbringungsstelle) (10 E 29/26 z - Beitritt zu 10 E 19/26 d)	

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Im Einzelnen siehe den Grundbuchsauszug für die Liegenschaft EZ 30 KG 83007 Kirchbichl (Beilage 1).

5.2 Lage, Erschließung und Standortqualität

Nachfolgend werden vom bewertungsgegenständlichen Grundstück 1100/1 die Lage, die verkehrsmäßige Erschließung und die Standortqualität aus immobilienwirtschaftlicher Sicht beschrieben.

- **Lage**

Das zur Liegenschaft EZ 30 gehörige Grundstück 1100/1 liegt in der Katastralgemeinde Kirchbichl, im Ortsteil Kastengstatt. Das Grundstück 1100/1 ist ein unbebautes Grundstück, das als Freiland gewidmet ist und ostseitig an die Bahntrasse der ÖBB angrenzt und westseitig an die Hammerwerksstraße. Der Bereich zur Bahntrasse ist mit Büschen und Bäumen bewachsen, die – soweit dies mit freiem Auge feststellbar ist - wahrscheinlich über die östliche Grundstücksgrenze in das bewertungsgegenständliche Grundstück hineinreichen. Das Grundstück 1100/1 hat eine langgezogene, annähernd dreieckige Grundrissform, dessen Spitze im nordöstlichen Bereich bei der Abzweigung der Hammerwerkstraße von der Kastengstatterstraße liegt.

Das Grundstück 1100/1 liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit vorhandener Gemeindestraßenerschließung. Aufgrund der Einbindung in den bebauten Ortszusammenhang ist von einer örtlichen Basisinfrastruktur im Sinn eines erschlossenen Siedlungsbereiches auszugehen.

Die unmittelbare Umgebung ist durch wohnbauliche Nutzung geprägt und die Liegenschaften sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. unterschiedlich großen Wohngebäuden bebaut.

- **Verkehrerserschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes erfolgt über öffentliche Straßen und im unmittelbaren Bereich über die Kastengstatterstraße und der von dieser am Beginn des Grundstückes 1100/1 abzweigenden Hammerwerkstraße, die nordwestseitig am Grundstück 1100/1 vorbeiführt.

- **Standortqualität**

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Lage des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 1100/1 insgesamt als Wohnsiedlungslage innerhalb eines bestehenden Ortsteiles von Kirchbichl zu beurteilen. Positiv zu werten sind die Einbindung in einen vorhandenen Siedlungsverband, die bestehende Straßenerschließung, das wohngebietstypische Umfeld sowie die Nähe zu den Infrastruktur- und Mobilitätsangeboten.

Für das Grundstück 1100/1 ist zusätzlich hervorzuheben, dass es trotz Freilandwidmung nicht isoliert in freier Landschaft, sondern am Rand eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereiches liegt. Diese Einbindung in den Siedlungszusammenhang wirkt sich auf die allgemeine Lagebeurteilung günstiger aus als bei einem außerhalb des Siedlungsgefüges gelegenen Freilandgrundstück.

Standortbeeinflussend ist jedoch die östlich hinter dem bewachsenen Randstreifen verlaufende Bahntrasse, von der Lärmimmissionen vom Bahnverkehr auf die Liegenschaft einwirken.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des bewertungsgegenständlichen Grundstückes innerhalb des Siedlungsgebietes von Kirchbichl.



Abbildung 1: Lage des Grundstückes 1100/1³

Durch die Nähe zur Inntalautobahn A12 und zur Tiroler Unterinntalbahn ist Kirchbichl verkehrstechnisch gut angebunden, wobei der Ortsteil Kastengstatt

³ Quelle: Google Earth Pro

hauptsächlich von lokalem Verkehrsaufkommen geprägt ist. Die übergeordnete Erreichbarkeit (regionaler und überregionaler Verkehr) erfolgt primär über die Anschlussstellen der A12 sowie die Landes- und Bezirksstraßen im Raum Kufstein-Kirchbichl, während die Kastengstatterstraße und die Hammerwerkstraße Nebenstraßen mit vorwiegend Anrainerverkehr sind.

Die nachfolgenden Bilder zeigen die Kastengstatter- und die Hammerwerkstraße, die nordwestlich des Grundstückes 1100/1 verläuft.



Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grundstücksform des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 1100/1.



Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 – Kataster Grundstück 1100/1⁴

⁴ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Die technische Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation) ist in diesem Siedlungsbereich durch die Gemeindeleitungen für Wasser und Kanal gegeben. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebiets ist auch von einer üblichen Schneeräumung sowie laufenden Straßenerhaltung durch die Gemeinde auszugehen.

5.3 Größe, Nutzung und Widmung der Liegenschaft

Das zur Liegenschaft EZ 30 gehörige Grundstück 1100/1 hat laut Grundbuchsauszug eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.945 m² (siehe Beilage 1) und ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

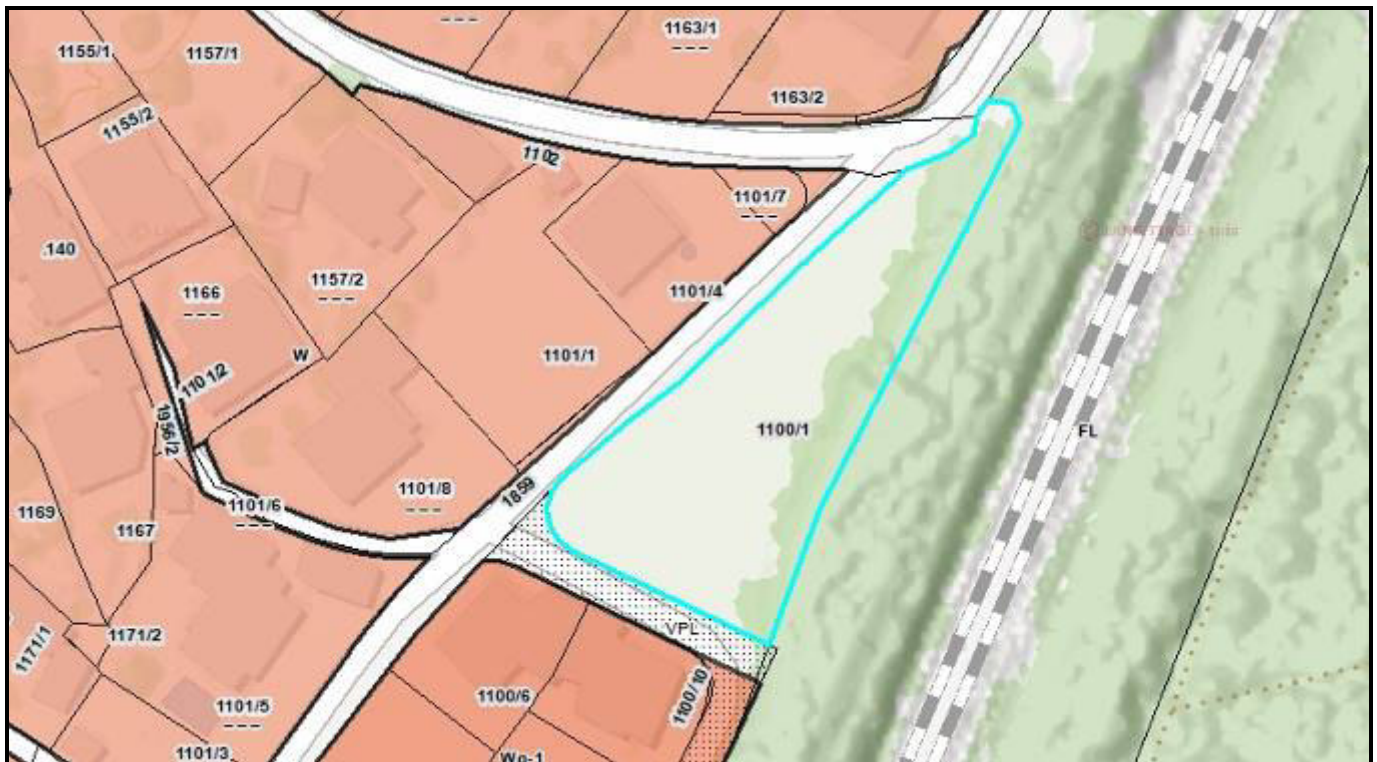
Dies bedeutet, dass die Grundstücksgrenzen historisch (teilweise seit 1817) erfasst wurden, in der Natur aber rechtlich **nicht verbindlich** sind. Maßgeblich für den tatsächlichen Grenzverlauf sind dort die Zäune, Mauern oder der letzte unstrittige Besitzstand. Auf Grund der nicht verbindlich festgelegten Grenzen kann sich die im Grundbuch ausgewiesene Fläche auch verändern.

Hinweis:

Ein Käufer erwirbt das Grundstück rechtlich so, wie es in der Natur liegt, und hat keinen Anspruch auf das im Grundbuch angegebene Flächenausmaß.

5.3.1 Flächenwidmung - Örtliches Raumordnungskonzept

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das Grundstück 1100/1 als Freiland gem § 41 TROG gewidmet (siehe Beilage 5).



Im Örtlichen Raumordnungskonzept ist der Großteil der Grundstücksfläche (dunkelgrüne Färbung) des bewertungsgegenständlichen Grundstückes als Landwirtschaftliche Freihaltfläche festgelegt. Nur ein kleiner nördlicher Bereich (hellgrüne Färbung) ist als sonstige Freihaltfläche festgelegt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Flächen des Gst. 1100/1, für die im ÖROK die zuvor beschriebenen Freihaltflächen festgelegt wurden.



Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - ÖROK⁶

Laut Mitteilung des Raumplaners der Gemeinde Kirchbichl (siehe Beilage 2) wird das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht in das Örtliche Raumordnungskonzept aufgenommen. Im Email vom 30.05.2026 (siehe Beilage 2) wurde folgendes dazu ausgeführt:

Hinsichtlich deiner Anfrage zum Gst.Nr. 1100/1 in Kastengstatt zwischen Hammerwerksstraße und ÖBB-Strecke darf mitgeteilt werden, dass eine Aufnahme in das Örtliche Raumordnungskonzept nicht vorgesehen ist, zumal bei der südlich gelegenen Fläche, einst eine Teilfläche des Gst.Nr. 1100/1, welche in 5 Parzellen geteilt wurde, noch zwei unbebaut sind. Diese zwei Parzellen sind Baulandreserven. Solange diese nicht bebaut sind, ist eine Weiterführung der Entwicklungsfläche an dieser Seite der Straße ro-fachlich nicht vertretbar.

Zudem ist festzuhalten, dass aufgrund der großen Baulandreserven in Kastengstatt die Ausweisung neuer Bauflächen ebenso ro-fachlich nicht vertretbar ist.

Auf Grund der Stellungnahme des Raumplaners und der eingeholten Informationen beim Bauamtsleiter der Gemeinde Kirchbichl ergibt sich für die Bewertung des Gst. 1100/1 folgende Auswirkung auf die bauliche Entwicklung und eine Widmungsperspektive:

- Auf Grund der Nichtaufnahme des Grundstückes 1100/1, KG 83007 Kirchbichl in das örtliche Raumordnungskonzept folgt, dass das Grundstück planungsseitig nicht zu den von der Gemeinde angestrebten Siedlungs- und Baulandentwicklungsflächen zählt und aus dem Konzept kein künftiger Anspruch auf Umwidmung von Freiland in Bauland abgeleitet werden kann. Die bestehende Flächenwidmung (derzeit Freiland) bleibt dadurch zwar unverändert, die Wahrscheinlichkeit einer künftigen Widmungsänderung zugunsten einer Wohnbebauung ist jedoch vermindert, so-

⁶ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

lange das örtliche Raumordnungskonzept in seiner aktuellen Fassung aufrecht ist und keine Fortschreibung erfolgt, die das Grundstück als Entwicklungsfläche einbezieht.

- Bauliche Vorhaben haben sich weiterhin nach der geltenden Flächenwidmung und allfälligen Bebauungsplänen zu richten. Eine im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept stehende Umwidmung wäre aus raumordnungsrechtlicher Sicht nur eingeschränkt zulässig und unterliegt der aufsichtsbehördlichen Kontrolle durch die Landesregierung. Der fehlende Bezug im örtlichen Raumordnungskonzept ist daher als negative Rahmenbedingung für die künftige bauliche Entwicklung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu werten, ohne dass allein dadurch die bestehende Nutzung als Freiland eingeschränkt würde.

5.3.2 Gefahrenzone - Überflutungsfläche

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück in keiner Gefahrenzone bzw. Überflutungsfläche (siehe Beilage 6).

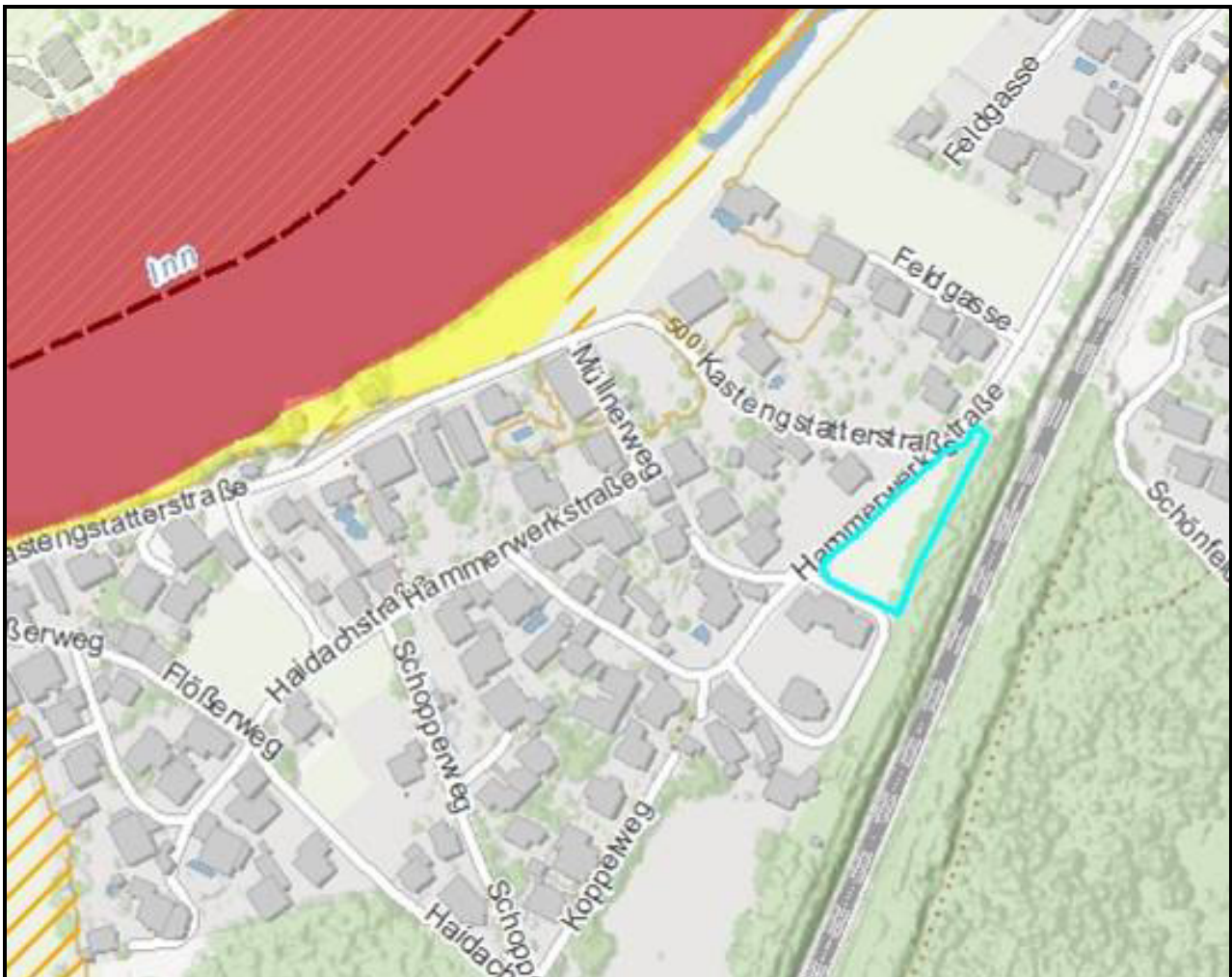


Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Auszug Gefahrenzonenplan⁷

⁷ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 6) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Grundstück die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

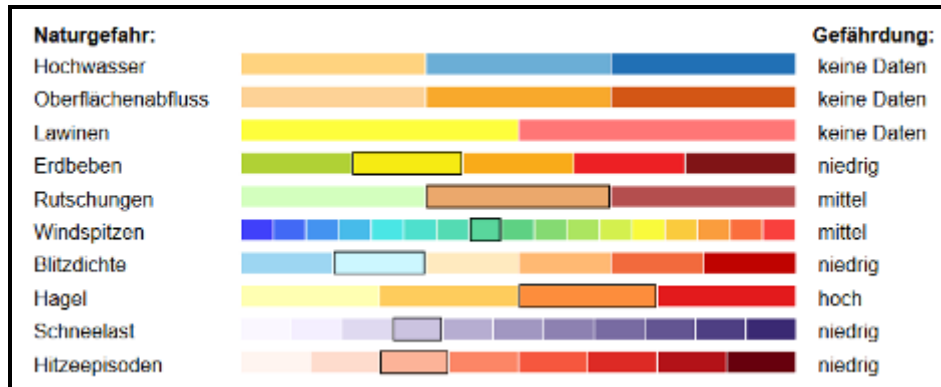


Abbildung 6: HORA-Pass - Gefahrensituation⁸

5.3.1 Umgebungslärm

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, bestehen für das Grundstück 1100/1 in dem an den Bahndamm angrenzenden Grundstücksbereich negative Lärmimmissionen.

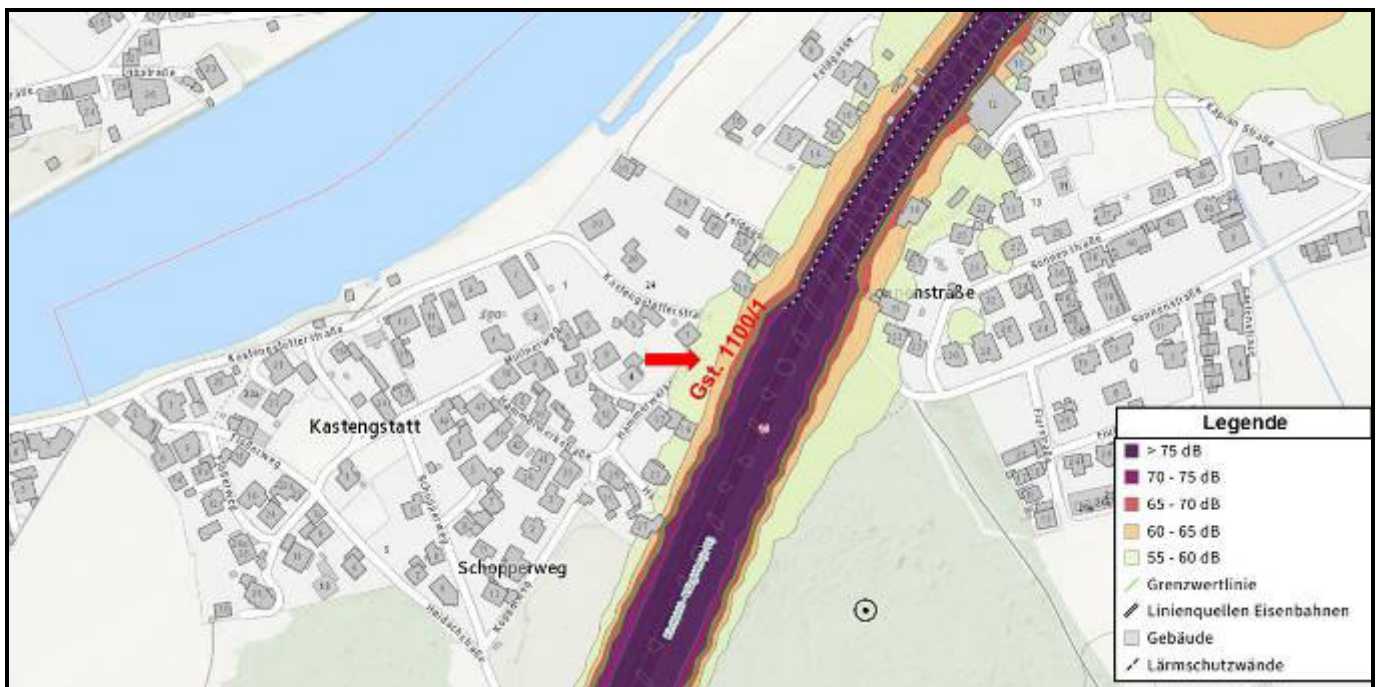


Abbildung 7: Lärmkarte Bundesministerium - Summenkarte 24h - Schienenverkehr⁹

5.3.2 Geländeprofil

Das Gelände des bewertungsgegenständlichen Grundstückes weist, wie sich aus den Bildern im nachfolgenden Punkt ergibt, eine ebene Lage auf. Es ist auch eben von der am Grundstück vorbeiführenden Hammerwerkstraße über die gesamte nordwestliche Grundstücksgrenze Zufahrbar.

⁸ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

⁹ Quelle: laerminfo.at, Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft

5.3.3 Bilder unbebautes Grundstück

Die nachfolgenden Bilder zeigen das bewertungsgegenständliche Grundstück zum Zeitpunkt der Befundaufnahme. Die Bilder zeigen auch das in Pkt. 5.3.2 beschriebene Geländeprofil.





5.4 Rechte und Lasten

Laut Grundbuchsauszug bestehen zu Gunsten des bewertungsgegenständlichen Grundstückes keine Rechte. Unter C-LNR 6 und C-LNR 8 sind folgende Dienstbarkeiten einverleibt:

```
***** C *****
6 a 1903/1985 2074/2017
    DIENSTBARKEIT der Führung, Benützung und Erhaltung eines
    unterirdisch verlegten Hochspannungskabels auf Gst 1100/1
    gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1984-11-27 für Tiroler
    Wasserkraftwerke AG
8 a 2638/2013 2074/2017
    DIENSTBARKEIT der unterirdischen Verlegung, Benützung und
    Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur
    Übertragung von Nachrichten in Gst 1100/1 gemäß Pkt I.
    Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 29. 5. 2013 für
    TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (FN 44133b)
```

Nachfolgend werden die Inhalte der beiden Dienstbarkeitsverträge, die wertmäßige Beeinflussung des Bodenwertes und die Berücksichtigung bei der Bewertung beschrieben.

- **Vertragsgrundlagen und Eintragungen**

Im C-Blatt des Grundbuches betreffend das bewertungsgegenständliche Grundstück 1100/1, KG 83007 Kirchbichl, sind zugunsten der Tiroler Wasserkraftwerke AG bzw. der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG zwei Dienstbarkeiten einverleibt. Die unter C-LNR 6 einverlebte Dienstbarkeit erfolgte auf Basis des Dienstbarkeitsvertrages vom 27.11.1984 (siehe Beilage 3) und betrifft die Führung, Benützung und Erhaltung eines unterirdisch verlegten Hochspannungskabels im Grundstück 1100/1. Die unter C-LNR 8 einverlebte Dienstbarkeit erfolgte auf Basis des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 29.05.2013 (siehe Beilage 4) und betrifft die unterirdische Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln sowie von Kabeln zur Übertragung von Nachrichten in Grundstück 1100/1. Beide Verträge haben jeweils auch für die Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum Gültigkeit und sind damit für den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes 1100/1 verbindlich.

- **Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages vom 27.11.1984**

Nach Punkt 1 des Dienstbarkeitsvertrages 1984 räumt der damalige Grundeigentümer des Grundstückes 1100/1 der Tiroler Wasserkraftwerke AG die Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung eines Hochspannungskabels für rund 25.000 Volt Spannung ein. Das Kabel samt Zubehör darf in der im beigehefteten Kabeleinmessplan dargestellten Richtung in Grundstück 1100/1 unterirdisch verlegt werden. Weiters ist die Berechtigte befugt, Kabelmerksteine zu versetzen, die Anlage in Betrieb zu nehmen, zu beaufsichtigen, instand zu halten, zu erneuern, umzubauen oder zu beseitigen. Zu diesen Zwecken ist die Berechtigte auch berechtigt, Boden- und Pflanzenhindernisse zu entfernen, leitungsgefährdende Anpflanzungen zu untersagen, das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren sowie Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern.

In Pkt 2. des Dienstbarkeitsvertrages sind die im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit bestehenden Duldungs- und Unterlassungspflichten des Grundeigentümers wie folgt festgelegt:

Der Grundeigentümer verpflichtet sich:

- a) innerhalb eines Streifens von je 2 m Breite beiderseits des Kabels bzw. innerhalb eines Streifens von 2 m auf der einen und bis zur Eigentumsgrenze auf der anderen Seite des Kabels jede Änderung des derzeitigen Zustandes der beanspruchten Grundstücke ohne besondere schriftliche Zustimmung der Tiwag zu unterlassen;
- b) bei Arbeiten, die sich auf weniger als 5 m dem Kabel nähern und sich auf eine Tiefe von mehr als 40 cm ab derzeitiger Erdoberfläche erstrecken, die nächstgelegene Dienststelle der Tiwag vor Beginn der Arbeiten zeitgerecht schriftlich zu verständigen, damit die erforderliche Bauaufsicht gestellt werden kann. Die Kosten der Bauaufsicht hat die Tiwag zu tragen. Den Anordnungen der Bauaufsicht ist unbedingt Folge zu leisten.

Der Vertrag 1984 sieht eine einmalige Abfindung von S 1.660,00 vor. Darüber hinaus sind beim Bau der Leitung oder bei späteren Erhaltungsarbeiten entstehende Kulturschäden von der TIWAG angemessen zu entschädigen, wovon jeweils eine gesonderte Vereinbarung zu treffen ist (siehe Pkt. 3. des Dienstbarkeitsvertrages, Beilage 3).

Entsprechend dem nachfolgend abgebildeten Plan, der dem vorgenannten Dienstbarkeitsvertrag beigelegt ist, besteht folgender Verlauf des verlegten Hochspannungskabels auf dem Gst. 1100/1:

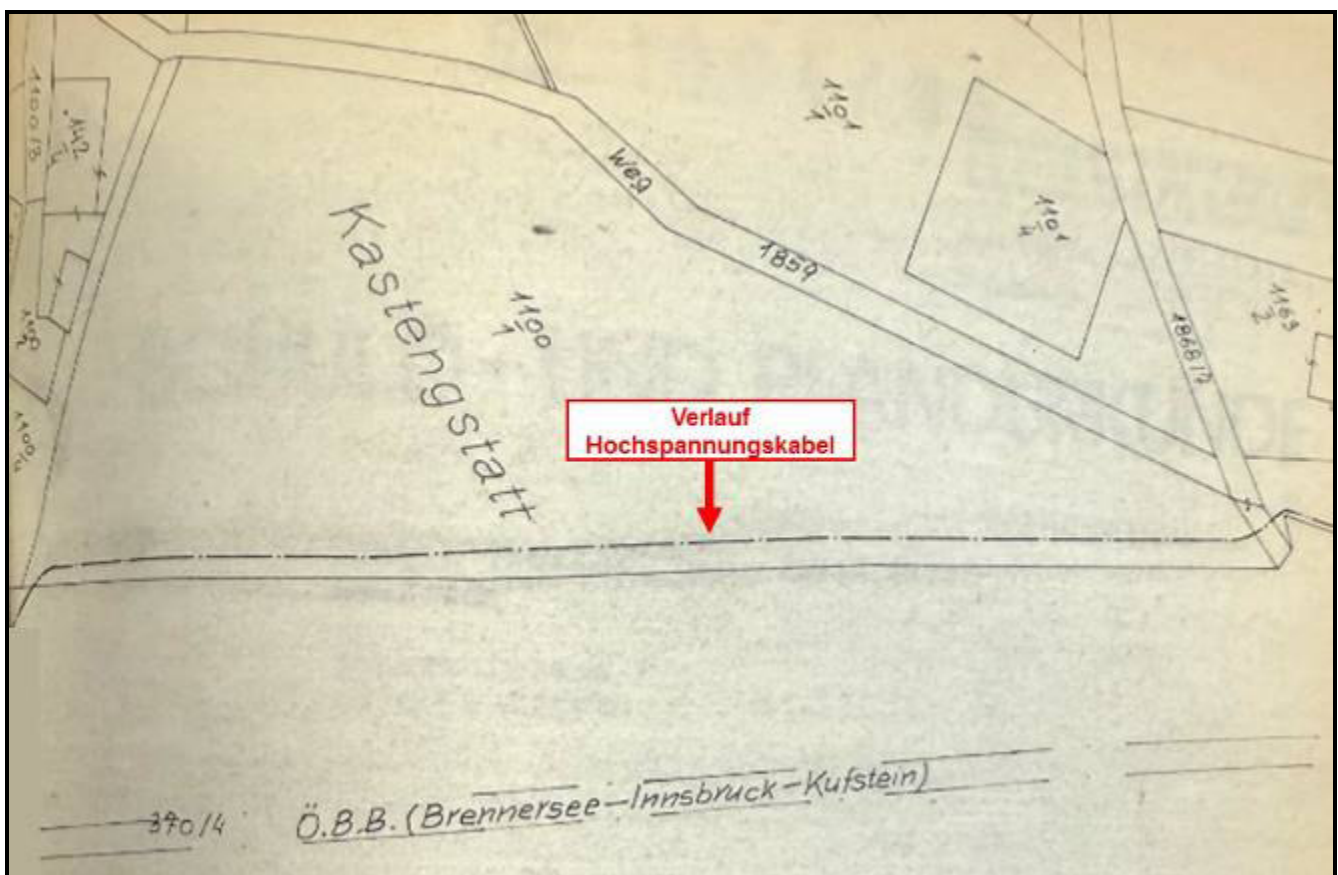


Abbildung 8: Verlauf Hochspannungskabel auf Gst. 1100/1 - C-LNR 6

- **Inhalt des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 29.05.2013**

Entsprechend von Pkt. I. des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 29.05.2013 (siehe Beilage 4) räumt der Grundeigentümer der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der elektrischen Leitungsanlage das Recht der unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Starkstromkabeln zur Übertragung elektrischer Energie mit einem Drehstromsystem und einer höchsten Betriebsspannung von 36.000 Volt samt Zubehör sowie von Kabeln zur Übertragung von Nachrichten samt Zubehör in Grundstück 1100/1 ein. Der Berechtigten steht das Recht zu, die Kabel zu verlegen, in Betrieb zu nehmen, zu beaufsichtigen, instand zu halten, zu erneuern oder zu beseitigen sowie im unbedingt erforderlichen Ausmaß das Grundstück zu betreten, zu befahren, Material und Baugeräte an- und abzuliefern und vorübergehend zu lagern. Ebenso darf sie Boden- und Pflanzenhindernisse im notwendigen Ausmaß auf eigene Kosten entfernen.

Entsprechend dem Dienstbarkeitsplan, der dem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013 beigelegt ist, hat die Kabeltrasse mit den Kabeln folgende Lage auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 1100/1:

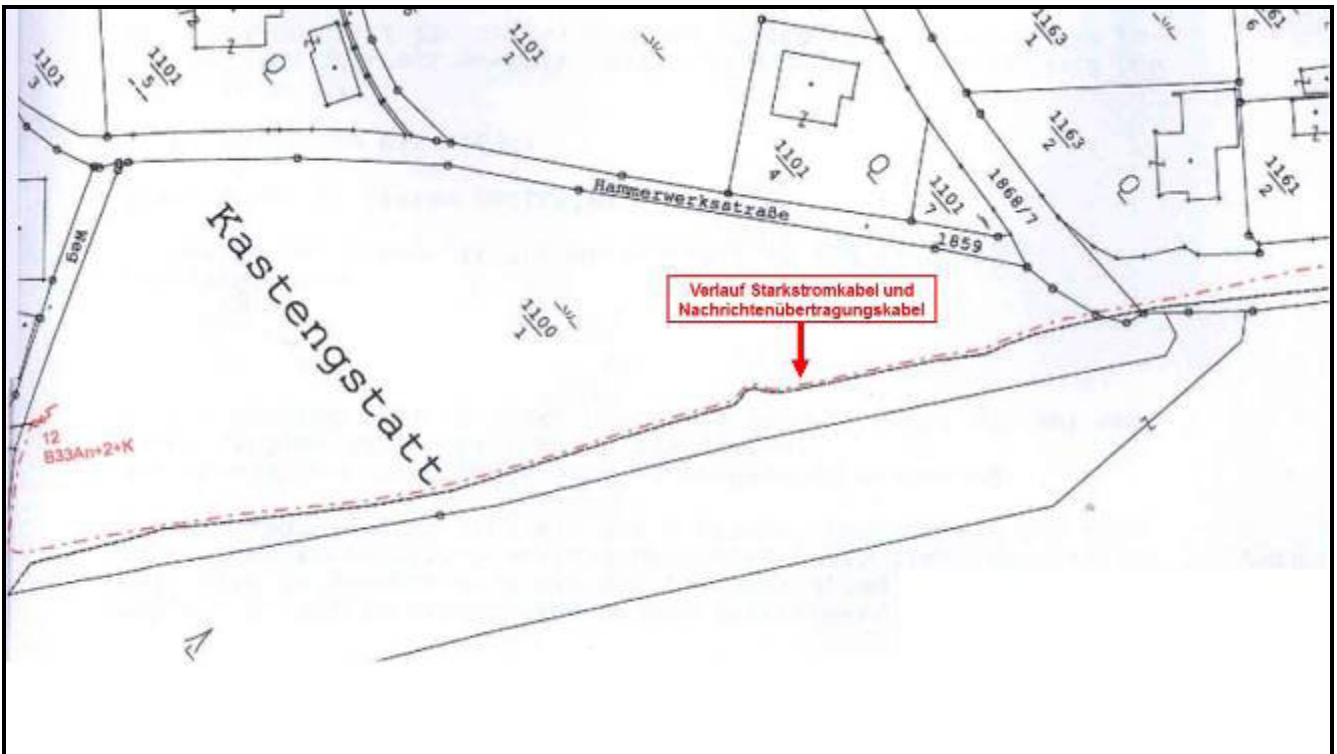


Abbildung 9: Verlauf Kabeltasse auf Gst. 1100/1 - C-LNR 8

Besonders bedeutsam ist, dass im Dienstbarkeitsvertrag vom 29.05.2013 (siehe Beilage 4, Pkt. I.) ausdrücklich eine Verpflichtung der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG für den Fall künftiger Bauführungen des Grundeigentümers vorsieht. Danach hat die Berechtigte im Falle künftiger Bauführungen sowie bei Trinkwasserleitungs-, Kanal- oder Drainageverlegungen nach zeitgerechter Verständigung die vertragsgegenständlichen Kabel auf eigene Kosten so anzupassen, dass dem Grundeigentümer bei der Realisierung seiner Bauvorhaben durch den Bestand der Kabel keine Mehrkosten entstehen. Diese Bestimmung stellt gegenüber dem Dienstbarkeitsvertrag vom 27.11.1984 eine wesentliche, ausdrücklich vereinbarte Entlastung des Grundeigentümers dar.

Vereinbart ist im vorgenannten Vertrag, dass der Grundeigentümer innerhalb eines Streifens von je 1 m beiderseits der Kabeltrasse, beziehungsweise bis zur Grundgrenze, wenn der Abstand zur Grenze geringer ist, alles zu unterlassen hat, was den sicheren Bestand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnte. Änderungen des derzeitigen Zustandes des beanspruchten Grundstreifens sind erst nach Rücksprache beim jeweiligen Netzbetreiber vorzunehmen. Weiters ist vor Beginn von Erdarbeiten innerhalb dieses Schutzstreifens, ausgenommen ist eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Bodennutzung, der Netzbetreiber rechtzeitig zu verständigen, damit dieser eine Bauaufsicht stellen kann. Die Bauaufsicht erfolgt unentgeltlich, ihren fachlichen Anordnungen ist Folge zu leisten. Schäden aus der Ausübung des Rechtes sind von der TIWAG zu beheben oder auf Wunsch des Grundeigentümers angemessen zu entschädigen (siehe Beilage 4, Pkt. II.). Als einmalige Abfindung wurde ein Betrag von EUR 343,96 einschließlich Umsatzsteuer vereinbart, der auf Basis des VPI 2010 wertgesichert wurde.

- **Auswirkungen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück im derzeitigen Zustand als Freiland**

Aus beiden Verträgen folgt übereinstimmend, dass das Grundstück 1100/1 in dem jeweils vom Leitungsverlauf betroffenen Trassenbereich mit einer dinglichen Duldungs- und Unterlassungspflicht belastet ist. Die Belastung betrifft nicht das gesamte Grundstück in gleicher Intensität, sondern den im jeweiligen Plan ausgewiesenen Leitungsverlauf samt vertraglich definierten Schutz- bzw. Arbeitsstreifen. Innerhalb dieser Bereiche sind Änderungen des bestehenden Zustandes, grabungsintensive Maßnahmen und Anpflanzungen nur eingeschränkt bzw. nur nach vorheriger Abstimmung mit der Berechtigten oder dem Netzbetreiber zulässig.

Für den derzeitigen Zustand als Freiland ist daraus in erster Linie eine eingeschränkte Dispositionsfreiheit im Trassenbereich abzuleiten. Die übliche landwirtschaftliche oder gärtnerische Bodennutzung wird nach dem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013 ausdrücklich nicht von der Verständigungspflicht für Erdarbeiten erfasst. Darüber hinaus enthalten die Verträge keine Bestimmung, wonach eine allgemeine landwirtschaftliche Nutzung des gesamten Grundstückes ausgeschlossen wäre. Maßgeblich und gesichert feststellbar ist daher, dass die Dienstbarkeiten im Freilandzustand vor allem zu einer rechtlichen und faktischen Nutzungseinschränkung innerhalb des konkreten Kabelverlaufes führen, aber außerhalb der Trassenbereiche aus den beiden Dienstbarkeitsverträgen keine unmittelbare Nutzungseinschränkung ableitbar ist.

Ebenfalls feststeht, dass die Dienstbarkeitsberechtigte zur Kontrolle, Erhaltung, Erneuerung oder Beseitigung der Kabel das Grundstück betreten und befahren darf. Damit ist das Grundstück in dem belasteten Bereich nicht unbelastet disponibel, sondern mit einer jederzeit ausübbarer Inanspruchnahmemöglichkeit zugunsten des Leitungsbetreibers belegt. Diese fortdauernde Zugriffsmöglichkeit ist bereits im gegenwärtigen Zustand wertrelevant, weil sie die ungestörte Alleinverfügung des Eigentümers über den betroffenen Grundstreifen mindert.

- **Auswirkungen im Fall einer Bebauung**

Für den Fall einer künftigen Bebauung ist zunächst festzuhalten, dass beide Verträge den belasteten Trassenbereich als Bereich definieren, in welchem zustimmungspflichtige oder abstimmungspflichtige Änderungen des Boden- und Nutzungszustandes mit der Dienstbarkeitsberechtigten bestehen. Nach dem Dienstbarkeitsvertrag vom 27.11.1984 dürfen innerhalb des dort festgelegten Streifens von grundsätzlich 2 m beiderseits des Kabelverlaufes Änderungen des damaligen Zustandes ohne schriftliche Zustimmung der TIWAG nicht vorgenommen werden. Nach dem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013 gilt innerhalb eines Streifens von jeweils 1 m beiderseits der Kabeltrasse eine Unterlassungs- und Rücksprachepflicht. Daraus folgt unmittelbar, dass eine Bebauung im Trassen- und Schutzbereich nicht frei und ohne Einbindung des Leitungsberechtigten geplant und ausgeführt werden kann.

Rechtlich besonders wesentlich ist jedoch, dass der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013 ausdrücklich vorsieht, dass die TIWAG bei künftigen Bauführungen und bei Leitungsverlegungen für Wasser, Kanal oder Drainage auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück die vertragsgegenständlichen Kabel nach zeitgerechter Verständigung auf eigene Kosten so anzupassen hat, dass dem Grundeigentümer durch den Kabelbestand keine Mehrkosten bei der Realisierung seiner Bauvorhaben entstehen. Aus dem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013 ist daher nicht ableitbar, dass Dienstbarkeit C-LNR 8 eine Bebauung des Grundstückes generell ausschließen würde. Gesichert ableitbar ist vielmehr, dass bei künftigen Bauvorhaben ein Abstimmungs- und Koordinationsbedarf mit dem Netzbetreiber besteht und dass die technische Anpassung der vertragsgegenständlichen Kabel nach dem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013 grundsätzlich von der Berechtigten auf eigene Kosten vorzunehmen ist.

Im Dienstbarkeitsvertrag vom 27.11.1984 wurde in Bezug auf die Dienstbarkeit C-LNR 6 keine ausdrückliche Kostenübernahmeregel für Anpassungen im Zuge künftiger Bebauungen vereinbart. Aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 27.11.1984 kann daher nur abgeleitet werden, dass im dort definierten Schutz- und Annäherungsbereich eine Zustimmung bzw. vorherige Verständigung der TIWAG erforderlich ist und dass die Bauausführung an die Vorgaben der Bauaufsicht gebunden sein kann. Ob und in welchem Umfang daraus im konkreten Bauverfahren eine Verlegung, Freihaltung oder sonstige technische Sonderlösung sich ergeben würde, hängt von der tatsächlichen Trasselage und der konkreten Bebauungsplanung ab und ist auf Basis des Dienstbarkeitsvertrages vom 27.11.1984 nicht abschließend bestimmbar.

- **Wertmäßiger Einfluss und Berücksichtigung in der Bewertung**

Aus Sicht der Immobilienbewertung bewirken die Dienstbarkeiten eine dingliche Belastung des Grundstückes, weil ein Teilbereich des Grundstückes zugunsten eines Dritten dauerhaft für Leitungszwecke in Anspruch genommen wird und der Eigentümer dort Nutzungs-, Änderungs- und Grabungsbeschränkungen zu beachten hat. Der wertmäßige Einfluss ist daher nicht in einer generellen Entwertung des gesamten Grundstückes, sondern in einer wertmindernden Einschränkung jener Teilflächen zu sehen, die vom jeweiligen Leitungsverlauf und den vertraglich festgelegten Schutzbereichen tatsächlich erfasst werden.

Für den derzeitigen Freilandzustand ist der wertmäßige Einfluss als untergeordnet bis gering einzustufen, weil der Trassenverlauf nur einen begrenzten Teil der Gesamtfläche beansprucht und die landwirtschaftliche bzw. sonstige Freilandnutzung im Übrigen nicht wesentlich beeinflusst wird. Die beiden Verträge begründen keine vollständige Entziehung der Nutzung, sondern eine punktuelle Belastung mit Duldungs-, Unterlassungs- und Zutrittsrechten entlang der Leitungstrasse. Die Wertminderung ist daher sachgerecht als flächen- und intensitätsbezogene Abschlagsposition oder als verminderter Teilflächenansatz für den konkret betroffenen Trassenbereich in der Bewertung zu berücksichtigen.

6 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige merkt an, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich (Relikte aus den Weltkriegen etc.), welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde. Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundes getroffen werden, ebenso wenig über dessen Feuchtigkeitsgehalt.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Laut § 3 (1) LBG¹⁰ sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4 bis 6 LBG geregelt - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet - das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück 1100/1 ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren anzuwenden, weil es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, das als Freiland gewidmet ist.

¹⁰ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Vergleichswertverfahren ist deshalb anzuwenden, weil unbebaute Grundstücke üblicherweise mit diesem Verfahren bewertet werden.

Nach Pkt. 6.3 der ÖNORM B 1802-1 ist das Vergleichswertverfahren insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften anzuwenden.

Kranewitter meint, dass besonders bei unbebauten Grundstücken das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist.¹¹

Auch im Buch „Immobilienbewertung Österreich“ wird ausgeführt, dass das Vergleichswertverfahren insbesondere bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften anzuwenden ist.¹²

Weiters wird in der Literatur ausgeführt, dass das Vergleichswertverfahren seine größte Bedeutung bei der Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke hat.¹³

Auch nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 LBG).

6.2 Ermittlung des Bodenwertes Gst. 1100/1

Auf Grund der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass diese durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.¹⁴

Diese Methode setzt freilich voraus, dass entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleichsobjekte bietet, oder doch zumindest einige vergleichs-

¹¹ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 18

¹² Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, 3. Auflage, Wien 2022, S. 190

¹³ Vgl. Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 27. Aufl., S. 63 f

¹⁴ Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

fähige Veräußerungsfälle unter annähernd gleichen Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können.

Allgemein wird bei Anwendung der Vergleichswertmethode unterschieden zwischen

- dem direkten oder unmittelbaren Preisvergleich, bei dem der Wert direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wird, die zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen; sowie
- dem indirekten oder mittelbaren Preisvergleich, bei dem die Vergleichswerte zunächst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft „umgerechnet“ werden.

Dabei stellt der unmittelbare Preisvergleich eine idealtypische Wunschvorstellung dar, die praktisch kaum jemals Bedeutung erlangt, weil theoretisch und meistens wohl auch praktisch keine Liegenschaft einer anderen zur Gänze gleicht; selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft können sie sich erheblich unterscheiden; dass dabei zudem der Vergleichswert etwa zeitgleich zum Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sein muss, um für einen „unmittelbaren“ Preisvergleich geeignet zu sein, ist dann schon ein Glücksfall, der sicherlich auch nicht gleich für eine hinreichende Anzahl von Vergleichswerten eintreten wird.

6.2.1 Vergleichsgrundstücke

Weil in Kirchbichl nur wenige vergleichbare Freilandgrundstücke verkauft wurde, werden auch Verkäufe von solchen Grundstücken in den angrenzenden Katastralgemeinden Angath und Langkampfen für die Bewertung herangezogen. Die zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke liegen in einer Entfernung Luftlinie zwischen 400 m und 4,8 km vom bewertungsgegenständlichen Grundstück entfernt und sind alle als Freiland nach § 41 TROG gewidmet, so wie diese Widmung auch beim bewertungsgegenständlichen Grundstück besteht.

Die vorgenannten Grundstücke haben folgende Lage:

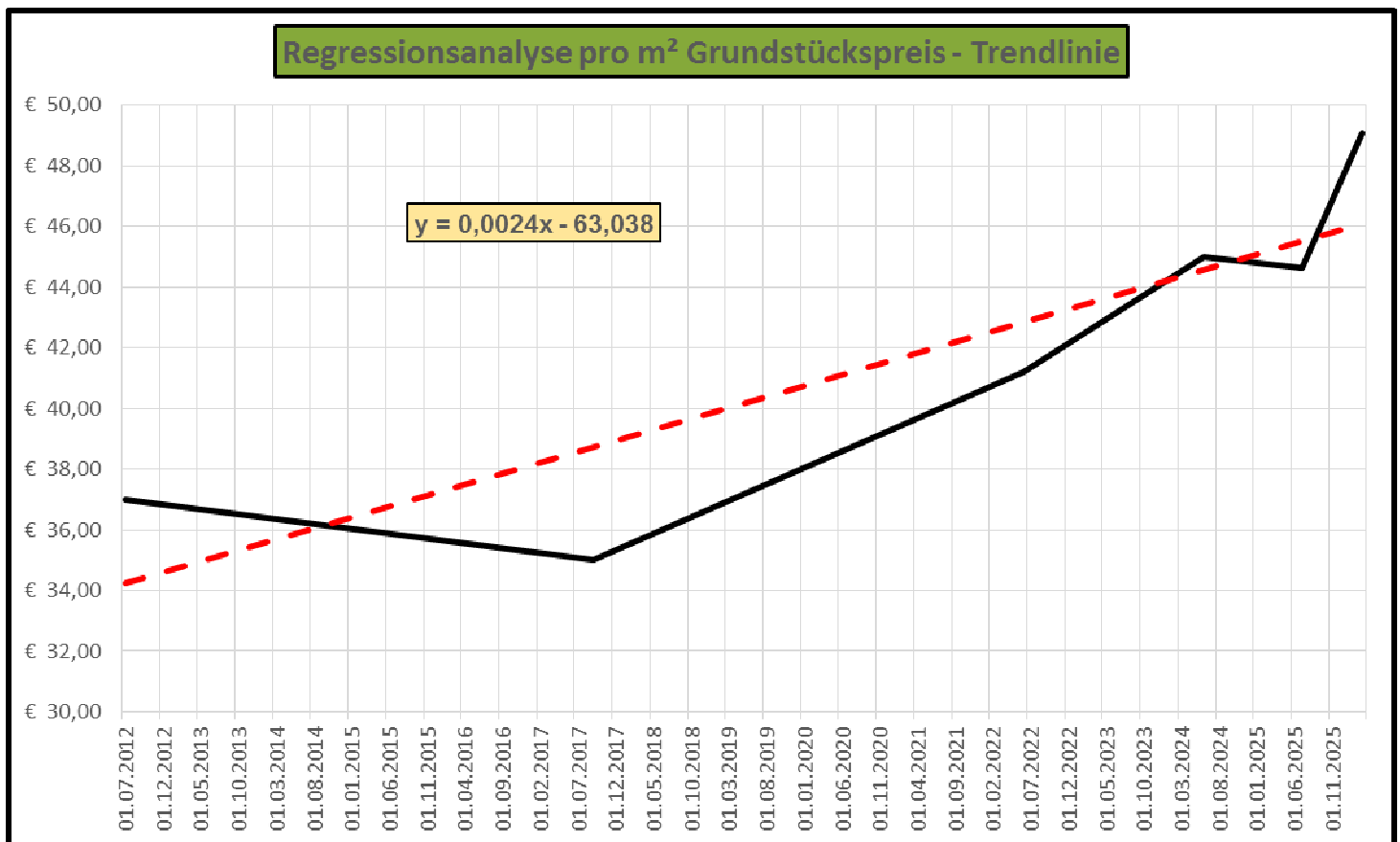


Für die Ermittlung des Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 1100/1 zum Bewertungsstichtag 28.05.2026 werden die nachfolgend angeführten Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche herangezogen:

Nr.	KV-Datum	Grundstücksdaten	Kaufpreis	Fläche	m ² -Preis
1	06.07.2012	KG Kirchbichl, EZ 872, GStNr. 1574/2	€ 35 000,00	946,00 m ²	€ 37,00
2	12.09.2017	KG Kirchbichl, EZ 463, GStNr. 663/18	€ 70 000,00	2 000,00 m ²	€ 35,00
3	07.06.2022	KG Angath, EZ 841, GStNr. 750; 751	€ 193 983,00	4 708,00 m ²	€ 41,20
4	27.06.2024	KG Kirchbichl, EZ 90016, GStNr. 578	€ 9 225,00	205,00 m ²	€ 45,00
5	14.07.2025	KG Langkampfen, EZ 245, GStNr. 3056/1	€ 374 192,00	8 382,00 m ²	€ 44,64
6	19.03.2026	KG Angath, GStNr. 683/2	€ 27 000,00	550,00 m ²	€ 49,09

Tabelle 1: Vergleichsgrundstücke - Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche

Auf Grund der ermittelten Vergleichsgrundstücke und der Verkaufspreise pro m² Grundstücksfläche wird mit Excel mit Hilfe einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie dargestellt und daraus der Preis pro m² Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 1100/1 zum Bewertungsstichtag 28.05.2026 auf Basis der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet, berechnet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,0024x - 63,038$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag (28.05.2026) für das bewertungsgegenständliche Grundstück 1100/1 ein Bodenwert von € 47,77 pro m² Grundstücksfläche.

6.2.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

6.2.2.1 Dienstbarkeiten C-LNR 6 und C-LNR 8

Wie unter Pkt. 5.4 näher ausgeführt, lasten auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 2 Dienstbarkeiten, auf Grund derer über die gesamte Grundstückslänge im Bereich der nordostseitigen Grundstücksgrenze verschiedene Leitungen verlegt wurden. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Kabeltrasse und des beidseitigen Schutzstreifens eine Breite von 5 m betroffen. Bei einer in TIRIS ermittelten Länge von ungefähr 85 m ist daher eine Fläche von ca. 425 m² der Grundstücksfläche laut Grundbuch von 1945 m² von den Dienstbarkeiten unmittelbar betroffen. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche sind daher gerundet 22,00% mit den Dienstbarkeiten belastet. Weil diese Dienstbarkeiten bei einem Freilandgrundstück keinen großen wertrelevanten Nachteil darstellen (siehe Ausführungen dazu unter Pkt. 5.4) und die Dienstbarkeitsfläche größtenteils im Abstandsbereich zum Grundstück mit der Bahntrasse der ÖBB liegt, hat die Dienstbarkeit auf den Bodenwert nur einen geringen Einfluss. Daher wird für die beiden Dienstbarkeiten ein Abschlag von 2,50% bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

6.2.2.2 Entwicklungspotential

Wenngleich das bewertungsgegenständliche Grundstück derzeit nicht in das Örtliche Raumordnungskonzept aufgenommen wird und dadurch eine Widmung als Bauland nicht möglich ist, ist eine solche auf Grund der Lage und der Umgebungsbebauung in Zukunft nicht zur Gänze ausgeschlossen. Die Bild- und Planunterlagen belegen, dass das Grundstück 1100/1 nicht isoliert im Außenbereich liegt, sondern an eine bestehende Wohnbebauung sowie an das örtliche Straßennetz anschließt. Aus dem Kataster mit Luftbild und aus der Flächenwidmungsdarstellung ist erkennbar, dass westlich und südwestlich angrenzend bzw. im unmittelbaren Nahebereich Wohnnutzungen bestehen, während das Grundstück 1100/1 selbst als Freiland ausgewiesen bleibt.

Die unter Pkt. 5.3.3 eingefügten Lichtbilder bestätigen die vorigen Ausführungen. Das Grundstück 1100/1 ist ein unbebautes, gepflegtes Grünlandgrundstück, das an der Hammerwerkstraße liegt und von bestehender Wohnbebauung in räumlicher Nähe umgeben ist. Daraus ergibt sich eine Lage im Siedlungszusammenhang mit den Wohnbaugrundstücken.

Aus den Beschreibungen im Befund kann abgeleitet werden, dass das Grundstück gegenüber einem typischen, isoliert gelegenen Freilandgrundstück eine bessere Entwicklungslage aufweist. Eine verbindliche planerische Festlegung, wonach das Grundstück in einem bestimmten Zeitraum in das örtliche Raumordnungskonzept aufzunehmen oder in Bauland umzuwidmen wäre, liegt derzeit nicht vor. Ebenso lässt sich aus der Mitteilung des Raumplaners kein bestimmbarer Zeitpunkt einer allfälligen künftigen Umwidmung ableiten. Nach den allgemeinen raumordnungsrechtlichen Grundlagen begründet die Lage im Siedlungsbereich für sich allein keinen Rechtsanspruch auf Umwidmung. Nachgelagerte Planungsakte haben sich vielmehr an den verbindlichen Instrumenten der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

Allerdings ist die konkrete Lage des Grundstücks im unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung in Bezug auf die Bewertung nicht unbeachtlich. Die dokumentierte Siedlungsnähe, die Anbindung an das bestehende

Straßennetz, die Erschließung mit Kanal, Wasser bzw. Strom und der Umstand, dass das Grundstück als unbebauter Freilandkeil innerhalb bzw. am Rand eines bereits ausgebildeten Wohnumfeldes liegt, begründen ein gegenüber gewöhnlichem Freiland erhöhtes Entwicklungspotential. Dieses Entwicklungspotential ist jedoch rechtlich und zeitlich nicht gesichert, sondern stellt lediglich eine unbestimmte, langfristige Möglichkeit dar.

Nach § 4 LBG sind im Vergleichswertverfahren abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse durch Zu- und Abschlüsse zu berücksichtigen. Der Zuschlag erfasst die objektspezifische Abweichung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes vom gemeindeweiten Freilanddurchschnitt nach oben. Eine Doppelerfassung liegt nicht vor: Der Basiswert bildet die regionale Marktlage ab, der Zuschlag die objektbezogene besondere Lage.

Vor dem zuvor beschriebenen Hintergrund ist es sachgerecht, das Grundstück 1100/1 nicht mit einem Baulandwert, wohl aber mit einem gegenüber reinem Freiland erhöhten Bodenwert anzusetzen. Der Zuschlag zum Freilandpreis ist damit zu begründen, dass die objektive Lage und die Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen eine überdurchschnittliche Entwicklungschance vermitteln, ohne dass daraus eine gesicherte Umwidmungsreife abgeleitet werden könnte. Die Bewertung hat daher als Freilandbewertung mit einem Zuschlag für ein nicht zeitlich konkretisierbares Entwicklungspotential zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung des fehlenden Nachweises einer gesicherten Umwidmung und des nicht abschätzbaren Zeithorizontes wird für das Entwicklungspotential des Gst. 1100/1 ein Zuschlag von 30,00 % zum reinen Freilandwert angesetzt. Der Zuschlag von 30,00 % bildet ausschließlich die objektive, aus der Lage im Siedlungszusammenhang und aus dem örtlichen Baulandpreisgefüge ableitbare besondere Lage des Grundstückes 1100/1 ab.

6.2.3 Marktanpassung

Schließlich ist in einem letzten Schritt gemäß ÖNORM B 1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der zum Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Derzeit werden in Kirchbichl und Umgebung keine Grundstücke mit der Widmung Freiland zum Kauf angeboten. Laut eingeholten Informationen bei der Landwirtschaftskammer für Tirol entspricht der vom Sachverständigen ermittelte Wert den Marktverhältnissen.

Entsprechend der vorigen Ausführungen ergibt sich, dass eine Marktanpassung des ermittelten Wertes pro m² Grundstücksfläche nicht notwendig ist.

6.3 Verkehrswert Grundstück 1100/1

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Weiters muss die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt herrschende Situation berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, den Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt.

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen in Pkt. 6.2.2 und 6.2.3 lässt sich der Bodenwert des Grundstückes 1100/1 in EZ 30 KG 83007 Kirchbichl zum Bewertungsstichtag 28.05.2026 wie folgt berechnen:

Bodenwert Grundstück 1100/1 - KG 83007 Kirchbichl		
Gesamtfläche lt. Grundbuchsauszug		1 945,00 m ²
Wert pro m ² Grundstücksfläche		€ 47,77
Zwischenwert Grundstück 1100/1 ohne Ab- und Zuschläge		€ 92 912,65
Abschlag Dienstbarkeiten (siehe Pkt. 6.2.2.1)	-2,50%	-€ 2 322,82
Zuschlag Entwicklungspotential (siehe Pkt. 6.2.2.2)	30,00%	€ 27 873,80
Verkehrswert Grundstück 1100/1 - nicht gerundet		€ 118 463,63
Verkehrswert Gst. 1100/1 KG 83007 Kirchbichl - gerundet		€ 118 000,00

Tabelle 2: Verkehrswert Grundstück 1100/1 EZ 30 KG 83007 Kirchbichl

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

6.4 Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem Grundbuch ersichtliche, noch nicht bei der Bewertung berücksichtigte wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

7 Gutachten

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft** in **EZ 30 KG 83007 Kirchbichl**,
bestehend aus dem **Grundstück 1100/1** beträgt zum Bewertungsstich-
tag gerundet

€ 118.000,00

(in Worten: **Euro einhundertachtzehntausend**)

Hinweis:

Zum Zeitpunkt des Gutachtensauftrages gehörte zur EZ 30 auch noch die Wegpar-
zelle 1100/5, die in der Zwischenzeit ohne Entschädigung in das Öffentliche Gut
übertragen wurde. Daher ist die Wegparzelle 1100/5 nicht mehr Gegenstand dieses
Verkehrswertgutachtens.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 31.07.2026

8 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 28.07.2026
- Beilage 2: Email vom 30.05.2026 von Herrn Ing. Egger, Bauamt Gemeinde Kirchbichl; Stellungnahme des Raumplaners betreffend Örtliches Raumordnungskonzept
- Beilage 3: Dienstbarkeitsvertrag vom 27.11.1984, TZ 1903/1985, C-LNR 6
- Beilage 4: Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 29.05.2013, TZ 2638/2013, C-LNR 8
- Beilage 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kirchbichl; Widmungsbestätigung
- Beilage 6: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Kirchbichl; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus