



DI Robert Bischof

GZ. G 34/25

12 E 19/25y BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gemischt genutzte Liegenschaft

EZ 55, KG 90105 Silbertal

Silbertalerstraße 80, 6782 Silbertal

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 3. Februar 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Bewertungsstichtag	5
1.3. Zweck des Gutachtens.....	5
1.4. Betreibende Partei.....	5
1.5. Verpflichtete Partei.....	5
1.6. Grundbuchstand.....	5
1.6.1. Allgemeines.....	5
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	6
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	7
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	7
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	7
1.6.6. Sonstiges.....	10
1.7. Bewertungsgrundlagen	12
1.8. Qualifikation/ Hinweise	16
2. Befundaufnahme.....	17
2.1. Lage der Liegenschaft.....	17
2.2. Besonnung.....	17
2.3. Verkehrsverhältnisse	18
2.4. Grundstücksform	18
2.5. Topografie/ Exposition	19
2.6. Flächenwidmung.....	19
2.7. Gefahrenzone.....	21
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	22
2.9. Grundstücksbeschreibung.....	24
2.9.1. Allgemeines.....	24
2.9.2. Detailbeschreibung.....	24



2.10. Baubeschreibung.....	25
2.10.1. Erläuterung.....	25
2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung	25
2.10.3. Wohnhaus auf Gst. .87	26
2.10.4. Tischlereigebäude auf Gst. 244/8.....	31
2.10.5. Stallgebäude auf Gst. 244/7	34
2.10.6. Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249	34
2.10.7. Zubehör.....	35
2.10.8. Bau- und Erhaltungszustand.....	36
2.10.9. Bestandsverhältnisse.....	37
2.11. Sonstiges.....	38
2.12. Gesetzliche Umsatzsteuer.....	38
3. Massenermittlung.....	39
4. Gutachten/ Bewertung	43
4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	43
4.2. Methodik der Wertermittlung.....	44
4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	44
4.4. Sachwertverfahren.....	45
4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen	45
4.4.1.1. Erläuterung.....	45
4.4.1.2. Definitionen.....	45
4.4.1.3. Technische Lebensdauer.....	46
4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	47
4.4.1.5. Restnutzungsdauer	49
4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	49
4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf.....	51
4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand	52
4.4.1.9. Zeitwerte.....	52



4.4.2.	Grundwert.....	55
4.4.2.1.	Allgemeines.....	55
4.4.2.2.	Erläuterung.....	56
4.4.2.3.	Lokale Grundpreisverhältnisse.....	56
4.4.2.4.	Grundwert EZ 55.....	57
4.4.3.	Sachwert	61
4.5.	Ertragswertverfahren	61
4.5.1.	Allgemeines.....	61
4.5.2.	Bewertungsmodalität.....	61
4.5.3.	Klassifizierung/ Beurteilung.....	62
4.5.4.	Ermittlung des Ertragswertes	63
4.6.	Barwert der dinglichen Rechte und Lasten	66
4.6.1.	Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	66
4.6.2.	Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	66
4.6.3.	Außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten.....	68
4.7.	Verkehrswert.....	68
4.7.1.	Allgemeines.....	68
4.7.2.	Verkehrswert EZ 55.....	68
4.7.3.	Verkehrswert Zubehör	71
4.7.3.1.	Allgemeines.....	71
4.7.3.2.	Verkehrswert	71
5.	Zusammenstellung	72
5.1.	Verkehrswerte	72
5.2.	Barwert der dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt.....	72
5.3.	Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt.....	72
5.4.	Barwert der außerbücherlichen, dinglichen Rechte und Lasten.....	73



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz
Sparkassenplatz 4, 6700 Bludenz

1.2. Bewertungsstichtag

2. Dezember 2025

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 55, KG 90105 Silbertal, Silbertalerstraße 80, 6782 Silbertal, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 12 E 19/25y BG Bludenz

1.4. Betreibende Partei

FBI Immobilien GmbH
Achstraße 31, 6844 Altach

1.5. Verpflichtete Partei

██████████
██

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-6.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bludenz KATASTRALGEMEINDE 90105 Silbertal EINLAGEZAHL 55

Letzte TZ 5400/2025



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
.87		Bauf. (10)	162 m ²	Silbertalerstraße 80
197		Wald (10)	33179 m ²	
242		GST-Fläche	1034 m ²	
		Landw (10)	641 m ²	
		Wald (10)	393 m ²	
243/1		Wald (10)	2389 m ²	
244/1		GST-Fläche	289 m ²	
		Landw (10)	103 m ²	
		Sonst (10)	186 m ²	
244/4		Sonst (10)	* 66 m ²	
244/7	G	GST-Fläche	* 989 m ²	
		Bauf. (10)	114 m ²	
		Gärten (10)	875 m ²	
244/8		GST-Fläche	3279 m ²	
		Bauf. (10)	340 m ²	
		Landw (10)	1976 m ²	
		Sonst (10)	963 m ²	
247/1		GST-Fläche	962 m ²	
		Bauf. (10)	67 m ²	
		Landw (10)	855 m ²	
		Sonst (10)	40 m ²	
248		Landw (10)	432 m ²	
249		GST-Fläche	5537 m ²	
		Bauf. (10)	13 m ²	
		Landw (10)	5135 m ²	
		Wald (10)	388 m ²	
		Sonst (10)	1 m ²	
GESAMTFLÄCHE			48318 m ²	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)



Gärten (10): Gärten (Gärten)
Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Wald (10): Wald (Wälder)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»1 a Stand 1933 Zugehörigkeit zur Ziegenweide-Interessentschaft am Land in EZ 196 217 226 228 261 390 für Gst .87«

»2 a Stand 1933 Zugehörigkeit zur Ziegenweide-Interessentschaft am Land in EZ 196 217 226 228 261 390«

Die Ziegenweiden werden nicht mehr als solche genutzt.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

3 Anteil: 1/1 [REDACTED]

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»13 a 1217/1998 2485/2015

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 244/1 244/7 244/8 247/1 249 gem § 6 Kaufvertrag 1998-03-09 für Gst 244/3 in EZ 585 Gst .517 in EZ 643«

Zitat aus Urkunde TZ 1217/98 - § 6 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges im Auszug (im Detail siehe Beilage ./SV-6.3)

»Die Verkäuferseite räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Eigentümer der GST-NRn 244/3, 244/6 und .517 das uneingeschränkte und immerwährende Geh- und Fahrrecht für Fahrzeuge aller Art auf dem 4 m breiten Grundstreifen, wie in beiliegendem Plan gelb eingezeichneten und als Geh- und Fahrrecht bezeichnet – vom öffentlichen Weg über die GST-NRn 247/1, 244/1 und 249 zu den GST-NR 244/3 und .517. Die dienstbarkeitsberechtigten Käuferseite nimmt diese Dienstbarkeitseineräumung für sich und ihre Rechtsnachfolger rechtsverbindlich an.

Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Die Dienstbarkeitsberechtigten haben weiter das Recht auf dem vorgenannten Weg folgende Leitungen auf ihre Kosten zu verlegen: Strom-, Telefon- und Fernseekabel sowie Wasser- und Kanalisierungs- bzw. Gasleitungen.

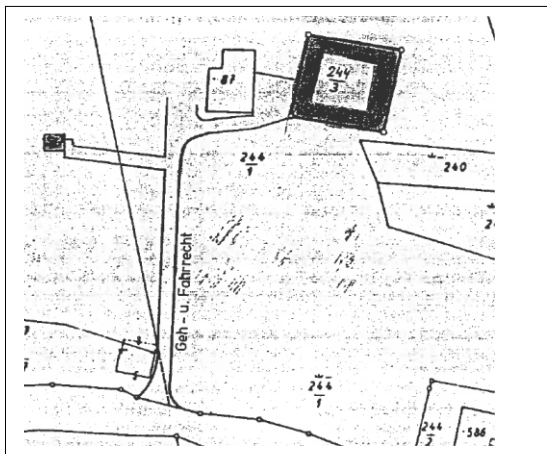


Nach Beendigung der gegenständlichen Arbeiten ist dieser Grundstücksteil auf eigene Kosten wieder in jenen Zustand zu versetzen, in welchem er sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten befunden hat.

Bezüglich der Erstellung und Erhaltung des Weges werden zwischen den Vertragsparteien gesondert Vereinbarungen getroffen.

Die durch die Benützung entstehenden Erhaltungs- und Instandhaltungskosten sind anteilmäßig angemessen von den jeweiligen Eigentümern bzw. Dienstbarkeitsberechtigten mitzutragen.

Der Verlauf des Geh- und Fahrweges ist in beiliegendem Lageplan gelb eingezeichnet. Dieser Lageplan ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.»



Quelle: TZ 1217/98



Quelle: Auszug DKM_Luftbild in Beilage ./SV-1.3

Das Geh- und Fahrrecht ist offenkundig und wird in dem beschriebenen Ausmaß auch tatsächlich ausgeübt (siehe auch Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 3 und Bild 4). Kanal-, Wasser- und Stromleitungen sind ebenfalls verlegt. Das Gst. 244/7, wie im Grundbuchttext unter »13 a« angeführt, scheint in den Dienstbarkeitsvereinbarungen jedoch nicht explizit auf.

»20 a 1313/2019

Dienstbarkeit des Geh- u Fahr- u Leitungsführungsrechtes gem Pkt VIII. Teilungs- und Kaufvertrag 2019-02-13 auf Gst 244/8 für Gst 1565«



Zitat aus Urkunde TZ 1313/2019 Teilungs- und Kaufvertrag vom 13.02.2019 unter VIII. Geh- und Fahrrecht, Leitungsführungsrecht (im Detail siehe Beilage ./SV-6.4):

»[REDACTED] als Eigentümer der Liegenschaft EZ 55, bestehend aus GST .87, 197, 242, 243/1, 244/1, 244/4, 244/7, 244/8, 247/1, 248 und 249, GB 90105 Silbertal, räumt hiermit Erhard Wilhelm, geb. 1964-11-12, als Eigentümer von GST 1565 in EZ neu, auf der auf GST 244/8 bereits bestehenden Straße (Zufahrt von der L 95 Silbertalerstraße GST 1526 zum Haus Silbertalerstraße 80 etc.) das zeitlich unbegrenzte, unentgeltliche und unwiderrufliche Geh- und Fahrrecht sowie das Leitungsführungsrecht in einer Breite von 4,00 m (entsprechend TZ 1217/1998) für GST 1565 ein. Die Dienstbarkeitsfläche erstreckt sich von der Silbertalerstraße L 95, GST 1526, bis zum Vermessungspunkt 11808.

Der Käufer weiß, dass der Weg in der Natur nicht auf 4 Meter Breite ausgebaut ist und nimmt dies zur Kenntnis. Der Käufer ist nicht verpflichtet den Weg auf 4 Meter Breite auszubauen. Es steht dem Käufer allerdings frei, das auf seine Kosten zu veranlassen.

Solange sich an der Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks nichts ändert, es also weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, hat sich der Käufer nicht an den mit dem Weg verbundenen Kosten zu beteiligen. Sobald hingegen Bautätigkeiten (als solche würden beispielsweise auch die Errichtung eines Schuppens oder eines Holzlagers verstanden) aufgenommen werden, vereinbaren die Parteien eine angemessene Kostenteilung.

Die Benützung der Wegfläche ist unter nachangeführten Bedingungen gestattet:

- a) Im gesamten Verlauf darf lediglich im Schritttempo gefahren werden.
- b) Zur Nutzung berechtigt sind auch Mieter, Besucher, etc.
- c) Die Wegfläche muss stets frei bleiben. Es dürfen also weder Gegenstände noch Fahrzeuge abgestellt bzw. geparkt werden. Die jederzeitige ungehinderte Benutzbarkeit muss gewährleistet sein.

Die Dienstbarkeiten gelten jeweils auch für etwaige Rechtsnachfolger und sind auf diese zu überbinden. Erhard Wilhelm nimmt dieses Recht zur Kenntnis und an. Es ist grundbücherlich sicherzustellen.«

Der mit dem »Teilungs- und Kaufvertrag« vom 13.02.2019 verbundene »Nachtrag« vom 2. April 2019 beschreibt die Vermutung, dass vor beschriebene Dienstbarkeit auch zu einem kleinen Teil das neu gebildete Gst. 1565 betrifft, was somit für die gegenständliche Liegenschaft als außerbücherliches, dingliches Recht zu beurteilen wäre. Der nicht verifizierte Trassenverlauf ist im Lageplan 1:500 »Vergleich „altes“ Geh- und Fahrrecht mit aktuellem Teilungsplan (bestmögliche Einpassung)« vom 08.03.2019 dargestellt (siehe Beilage ./SV-6.6).



»21 a 1313/2019

DIENSTBARKEIT des Wasserbezugsrechtes gem Pkt IX. Teilungs- und Kaufvertrag 2019-02-13 auf Gst 244/8 für Gst 1565«

Zitat aus Urkunde TZ 1313/2019 Teilungs- und Kaufvertrag vom 13.02.2019 unter IX. Wasserbezugsrecht (im Detail siehe Beilage./SV-6.4):

»[REDACTED] als Eigentümer der Liegenschaft EZ 55, unter anderem bestehend aus 244/8, GB 90105 Silbertal, räumt hiermit Erhard Wilhelm, geb. 1964-11-12, als Eigentümer von GST 1565 in EZ neu das zeitlich unbegrenzte Wasserbezugsrecht hinsichtlich der auf diesem GST oberhalb des Stall- und Werkstattgebäudes befindlichen Quelle (die Entnahmestelle befindet sich weiter bergabwärts) ein. Erhard Wilhelm nimmt dieses Recht zur Kenntnis und an. Es ist grundbücherlich sicherzustellen. Hinsichtlich dieses Rechts besteht eine schriftliche Vereinbarung vom 04.06.2018 zwischen dem Verkäufer, Kern Alexandra und Stefan sowie Zudrell Lukas, welche diejenige vom 27.06.2012 ersetzt. Der Text ist dem Käufer bekannt.

Die jetzige Quelle von welcher der Verkäufer das Wasser bezieht, liegt auf dem fremden Grund. Die Quelle, die Gegenstand des Vertrages ist und von der der Käufer das Wasser beziehen soll, liegt auf dem Grund des Verkäufers. Das Wasserbezugsrecht des Käufers soll die Versorgung der Liegenschaft EZ 55 (inklusive der bestehenden und zukünftigen Gebäude) des Verkäufers nicht einschränken. Dies gilt für den Fall, dass die jetzige Quelle vom Verkäufer zu wenig Wasser führt oder, aus welchem Grund immer, nicht mehr genutzt werden kann.

Das Wasserbezugsrecht für den Käufer darf für maximal 5 Haushalte genutzt werden. Bei einer gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung darf der Wasserverbrauch, den durchschnittlichen Pro-Kopfverbrauch von 25 Personen nicht übersteigen. Insgesamt darf der Wasserverbrauch des Käufers den durchschnittlichen Pro-Kopfverbrauch von 25 Personen per anno nicht überschritten werden.«

Ergänzend siehe auch nachstehend unter 2.10.4. Raumprogramm Tischlereigebäude, Furnierlager.

1.6.6. Sonstiges

1. Außerbüchliche, von der verpflichteten Partei behauptete Leitungsrechte als Last

Verlauf einer unterflur verlaufenden Druckleitung über die Gste. 243/1, 249 und 247/1 zu Gst. .517 (in EZ 643, zu je ½ Anteil im Eigentum von Hubert und Hannelore Mangeng) als Wasserzuleitung zu einem auf Gst. .517 behördlich bewilligten Kleinkraftwerk (nicht bewertungsgegenständlich) und in weiterer Folge über Gst. 247/1 als Wasserablauf zur Litz (zugehöriger Lageplan siehe Beilage ./SV-1.11.



Ausgehend dem Kleinkraftwerk auf Gst. .517 verlaufen angeblich unterflur verlegte Stromleitungen zur bewertungsgegenständlichen Tischlerei auf Gst. 244/8, zu dem Wohnhaus auf Gst. .87 und in weiterer Folge zu dem Wohnhaus Silbertal 78 auf Gst. 244/3 (in EZ 585, zu 1/1 Anteil im Eigentum von Hubert Mangeng).

Sichtbar ist eine elektrische Hochleitung ausgehend dem Kraftwerk zur Bergseite (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 31). Hierüber liegen keine weiteren Informationen vor.

2. Außerbüchliches, offenkundiges Geh- und Fahrrecht über die Gste. 244/1 und 244/4 als Last



Quelle: Auszug DKM_Ortho in Beilage 1

Hierbei handelt es sich um zwei Teilflächen aus der den ostseitig und bergseitig gelegenen Liegenschaften zur Erschließung dienenden Brunnenfeldstraße in Form einer Güterweggenossenschaft (siehe auch Beilage 1, Ortsplan Silbertal).

3. Außerbüchliches, von der verpflichteten Partei behauptetes Wassernutzungsrecht als Recht Bezeichnetes Wasserrecht (Nutzwasseranspeisung) auf dem ostseitig gelegenen Gst. 271/1 für das Wohnhaus auf Gst. .87 und das Stallgebäude auf Gst. 244/7.

Eintragungen im Wasserbuch sind keine gegeben. Der Bewilligungsstand, der Leitungsverlauf und die Wasserqualität sind unbekannt.



4. Bauabstandsnachsicht (keine Dienstbarkeit)

In Urkunde TZ 1313/2019 Teilungs- und Kaufvertrag vom 2019-02-13 findet sich unter XI. Bauabstandsnachsicht folgendes Zitat:

»Der Verkäufer als Eigentümer des verbleibenden GST 244/8 erklärt dem Käufer als Eigentümer von GST 1565 hinsichtlich der gemeinsamen Grenze (Länge der Wegdienstbarkeit gemäß integrierter Planurkunde) eine Bauabstandsnachsicht auf 1,5 m einzuräumen. Diese Vereinbarung gilt beiderseits auch für Rechtsnachfolger und ist auf diese schriftlich zu überbinden. Den Parteien ist bekannt, dass eine Bauabstandsnachsicht keine Dienstbarkeit ist und deshalb nicht verbüchert werden kann.«

Ergänzend zu erwähnen ist, dass die Wegtrasse und die Bauabstandsfläche derzeit über eine als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL gewidmete Fläche verlaufen.

Sonstige, außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten wie z.B. Gehrechte, Fahrrechte, Wohnrechte, Nutzungsrechte, Fruchtgenussrechte, Leitungsrechte usw. wurden keine bekannt gegeben.

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 23. Oktober 2025 im Beisein von
 - [REDACTED]
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige⇒ Abbruch der Befundaufnahme, da die zwingend erforderliche Befundung der Innenräume seitens der verpflichteten Partei abgelehnt wurde.
- Lokalaugenschein am 2. Dezember 2025 im Beisein von
 - [REDACTED], verpflichtete Partei
 - Otto Mock, Gerichtsvollzieher des OLG Innsbruck für das BG Bludenz
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- durch die verpflichtete Partei vorgelegte Unterlagen
 - Einreichplanung Umbau Wohnhaus auf Gst. .87, bewilligt mit dem Bescheid Zl. II-947-52 vom 05.05.1953, BH Bludenz
- durch den Eigentümer von Gst. .517, Hubert Mangeng, vorgelegte Unterlagen
 - Lageplan Druckrohrleitung mit Ablauf
- Erhebungen beim Gemeindeamt Silbertal



- Abt. Baurecht - Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen nach vorhergehender Einsichtnahme in den Bauakt, im Wesentlichen angeführt:

Doppelgarage 1969

- Erläuterungsbericht
- Einreichplan für den Garagenneubau, bewilligt mit dem Bescheid Zl. IIa-1159-1969 vom 14.07.1969, BH Bludenz
- Bescheid Zl. 2-153-1969 vom 02.09.1969, Gemeindeamt Silbertal, Erstellung einer Doppelgarage, baupolizeiliche Bewilligung

Tischlerei 1991

- Einreichplanung Tischlerei, bewilligt mit dem Bescheid Zl. II-1894/90 vom 03.05.1990
- Bescheid Zl. II-1894/90 vom 03.05.1990, BH Bludenz, Errichtung einer Tischlerei in Silbertal, Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung
- Bescheid Zl. II-1643/91 vom 22.04.1991, BH Bludenz, Errichtung einer Tischlerei in Silbertal, Benützungsbewilligung

Zubau beim Stall- und Tischlereigebäude 1995

- Prüfbericht Hackgutfeuerung vom 16.02.1993
- Anlagenbeschreibung vom 26.09.1994
- Baubeschreibung 1994
- Kundmachung Zl. II-4164/94 vom 07.10.1994, BH Bludenz, Erteilung der Baubewilligung und der gewerberechtlichen Genehmigung für die Errichtung eines Zubaus beim Stall- und Tischlereigebäude zur Unterbringung von Lagerräumen sowie eines Spritzlackierraumes und zum Betrieb einer Holzfeuerungsanlage
- Einreichplanung Zubau beim Stall- und Tischlereigebäude, bewilligt mit dem Bescheid Zl. II-4164/95 vom 07.03.1995
- Bescheid Zl. II-4164/95 vom 07.03.1995, BH Bludenz
 - a) Errichtung eines Zubaus beim Stall- und Tischlereigebäude zur Unterbringung von Lagerräumen und eines Lackierraumes sowie Errichtung und Betrieb einer Holzfeuerungsanlage, Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung
 - b) Beschäftigung von Arbeitnehmern in der Tischlereibetriebsanlage, arbeitnehmerschutzrechtliche Bewilligung
- Bescheid AZ II-4164/95 vom 11.09.1995, BH Bludenz, Errichtung eines Zubaus beim Stall- und Tischlereigebäude zur Unterbringung von Lagerräumen sowie eines Lackierraumes, Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung, Bewilligung von Planabweichungen



- Bescheid AZ II-4164/1995 vom 13.11.1995, BH Bludenz, Errichtung eines Zubaus, Bewilligung von Planabweichungen
- Bescheid AZ II-7062/00 vom 20.10.2000, BH Bludenz, Änderung der Betriebsanlage durch Einbau einer neuen Absauganlage, Aufstellung einer Breitbandschleifmaschine sowie Austausch der Kreissäge und einer Fräsmaschine, gewerberechtliche Genehmigung
- Bescheid Zl. II-4164/01 und II-7062/01 vom 09.10.2001, BH Bludenz,
 - a) Errichtung eines Zubaus beim Stall und Tischlereigebäude
 - b) Erweiterung der bestehenden TischlereiwerkstätteBenützungsbewilligung
- Abt. Finanzen
 - E-Mail vom 20.01.2026 – Offene Abgaben mit dinglicher Wirkung
 - Einheitswertbescheid ab 01.01.1991 – Einfamilienhaus
 - Einheitswertbescheid ab 01.01.1992 – Betriebsgrundstück
 - Hauptveranlagung – Wirksamkeit 01.01.2015 – Land- und Forstwirtschaft
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 20.10.2025 und vom 19.01.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 2678/90, Schenkungsvertrag vom 05.07.1990
 - Urkunde TZ 1217/98, Kaufvertrag vom 09.03.1998
 - Nachtrag zum Kaufvertrag vom 09.03.1998
 - Urkunde TZ 2485/2015
 - Vermessungsurkunde GZ. 19.437/15 vom 28.04.2015 von Vermessung Markowski Straka ZT GmbH
 - Kaufvertrag vom 20.11.2015
 - Urkunde TZ 1313/2019
 - Vermessungsurkunde GZ. 21.077/18 vom 10.12.2018, von Vermessung Markowski Straka ZT GmbH
 - Teilungs- und Kaufvertrag vom 13.02.2019
 - Nachtrag 01 zum Teilungs- und Kaufvertrag vom 13.02.2019, vom 18.03.2019
 - Nachtrag 02 zum Teilungs- und Kaufvertrag vom 13.02.2019, vom 02.04.2019
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - Auszug DKM_Luftbilder
 - Auszug Flächenwidmung



- Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
- Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLV
 - Auszug Gefahrenzone
- Erhebungen Wasserbuch
 - Wasserbuch-Auszug
 - Auszug DKM_Wasser
- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 - Ertragsmesszahlen EMZ
- Einsichtnahme in die Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft, kurz BFW
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag im Speziellen
 - Bundesrechte
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Forstgesetz 1975
 - Wasserrechtsgesetz 1959
 - Landesrechte
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte



1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beedigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichtssachverständigen und Gerichtsdolmetscher des Bundesministeriums für Justiz gemäß § 3b Abs. 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz SDG (<https://www.sdgliste.justiz.gv.at>), verwiesen.

Dieses Gutachten wurde nach den Vorgaben der § 359 ff Zivilprozessordnung ZPO, den Punkten 2.10 und 2.11 der Standesregeln der österreichischen Gerichtssachverständigen (<https://www.gerichtssv.at/standesregeln.htm>) und der ÖNORM EN 16775 Sachverständigentätigkeiten-Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen erstellt.

Nachfolgend gegebenenfalls zitierte oder inhaltskonform ausgeführte Rechtsdaten sowie das gesamte geltende Bundes- und Landesrecht können in der jeweils aktuellen Fassung über das österreichische Rechtsinformationssystem www.ris.bka.gv.at abgerufen werden.

Die verpflichtete Partei wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen Anonymisierungen gemäß DSGVO, im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei, zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation. Seitens der verpflichteten Partei sind die Fotos im beiliegenden Umfang freigegeben.

Auf die AGBs (<https://www.sv-bischof.at>) wird ausdrücklich verwiesen. Diese gelten unabdingbar bei rechtsgültiger Fertigung des gegenständlichen Gutachtens als vereinbart.

2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

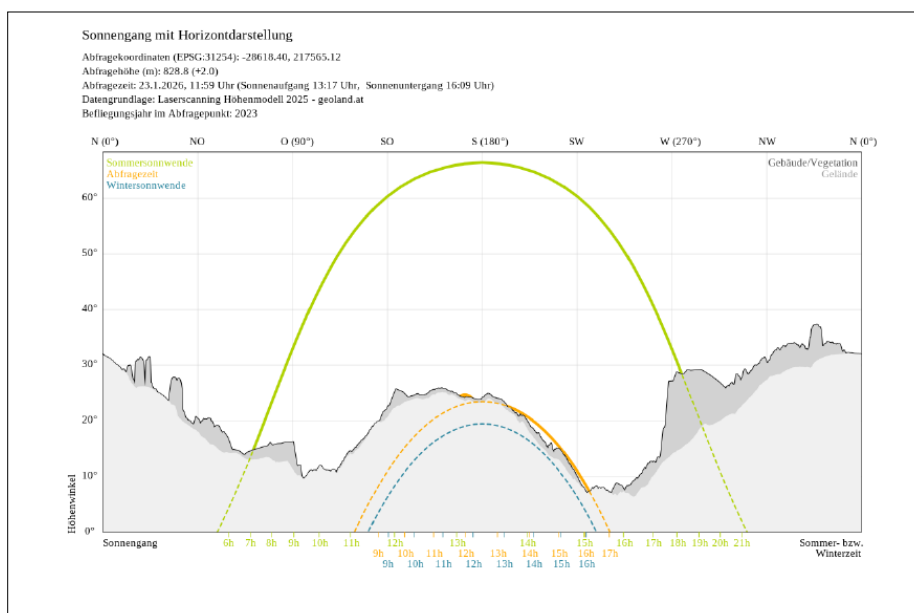
Die gegenständliche Liegenschaft EZ 55 KG Silbertal befindet sich in der Talschaft Montafon, Gemeinde Silbertal, unweit der Gemeindegrenze zu Schruns und Bartholomäberg, mit Ausnahme von Gst. 197, im Flächenverbund unmittelbar nordseitig angrenzend der Landesstraße L 95 Silbertalerstraße, in ruhiger Lage.

Die Entfernung zum Gemeindezentrum Silbertal beträgt ca. 1,75 km, zum Gemeindezentrum Schruns ca. 2,25 km, zum Anschluss der A 14 Rheintalautobahn ca. 11 km.

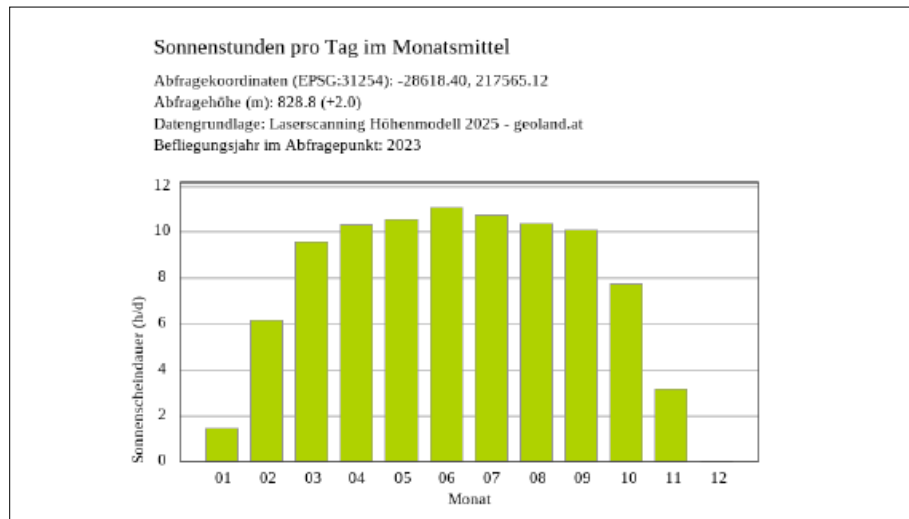
Gst. 197 befindet sich in der talseitig gegenüberliegenden Hanglage, Parzelle Höfle, und ist nordseitig ausgerichtet.

2.2. Besonnung

Die Hauptbebauungen zeigen sich über den Jahresverlauf März bis Oktober durchwegs sonnig, wobei stärkere Einschränkungen in den Wintermonaten November bis Februar und eine fehlende Besonnung in den Dezemberwochen gegeben sind.



Quelle: voibos - Sonnengangberechnung



Quelle: voibos - Sonnenscheindauer

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 10 bis 11 Stunden, das Solarpotential im Dachbereich des Wohngebäudes zwischen rund 1.001 kWh/m^{2,a} bis 1.100 kWh/m^{2,a}, im westlichen Dachbereich des Tischlereigebäudes zwischen rund 1.101 kWh/m^{2,a} bis 1.200 kWh/m^{2,a} und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.200 kWh/m^{2,a} bis 1.400 kWh/m^{2,a} bezeichnet.

Diese Darstellungen dienen zur Orientierung und zeigen sich abhängig dem tatsächlichen Standpunkt und der sich hieraus ergebenden Besonderheiten (beispielsweise Umgebungsbebauungen, Bäume oder Bepflanzungen sowie Eigenbeschattungen) unterschiedlich.

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung der Stammliegenschaft erfolgt über das öffentliche Verkehrsnetz, die Landesstraße L 95 Silbertalerstraße. Die interne Erschließung erfolgt grundsätzlich über den eigenen Flächenverbund. Eine öffentliche Busverbindung ist in unmittelbarer Nähe gegeben. Der Zugang zu dem Waldgrundstück Gst. 197 erfolgt über Wegegenossenschaften.

2.4. Grundstücksform

Auf eine Beschreibung der Grundstücksformen wird verzichtet und auf die beiliegenden DKM/ Luftbilder (siehe Beilage /SV-1.2 und Beilage /SV-1.3,) verwiesen.



2.5. Topografie/ Exposition

Der Flächenverbund der Stammliegenschaft ist südseitig ausgerichtet. Der südliche Bereich von Gst. 244/8, Gst. 247/1 sowie der südliche Bereich von Gst. 249 liegen auf einer Seehöhe von ca. 824 müA und sind nahezu eben ausgebildet. Zur Nordseite steigt das Gelände auf ca. 885 müA unterschiedlich stark an. Die Höhenschichtendarstellung ist im Detail der Beilage ./SV-1.4 zu entnehmen.

Gst. 197 ist nordseitig ausgerichtet und steigt von rund 990 müA auf bis zu 1.200 müA steil an. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt rund ca. 46 %.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Silbertal sind die Liegenschaften wie folgt ausgewiesen. Die Flächenangaben verstehen sich, gegebenenfalls, approximativ, digital ermittelt. Abweichungen zu den Nutzungsangaben im Grundbuch sind faktisch gegeben. Bei Flächen, die entgegen der Flächenwidmung Bestockungen aufweisen, als Erweiterung oder alleinstehend ab einer bestockten Fläche von mindestens 1.000 m² und einer Breite von 10 m, ist im Zweifel oder bei Bedarf ein behördliches Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Auf das Forstgesetz 1975 i.d.g.F., insbesondere § 1a. *Begriffsbestimmungen* und § 5. *Feststellungsverfahren* wird verwiesen.

Gst. .87	Baufläche Mischgebiet Landwirtschaft BM-L
Gst. 197	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 242	ca. 769 m ² Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL, ca. 265 m ² forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 243/1	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 244/1	ca. 161 m ² Verkehrsfläche Straße, ca. 128 m ² Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL
Gst. 244/4	Verkehrsfläche Straße
Gst. 244/7	Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL
Gst. 244/8	ca. 2.356 m ² Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL, ca. 923 m ² Baufläche Mischgebiet Landwirtschaft BM-L
Gst. 247/1	Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL
Gst. 248	Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL
Gst. 249	ca. 5.150 m ² Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL, ca. 387 m ² forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F



Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.5 und Beilage ./SV-1.6).

Legende gemäß Raumplanungsgesetz RPG – Zitate im Auszug in kursivem Schriftbild:

§ 14 Einteilung der Bauflächen

- (1) *Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.*
- (4) *Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.*

§ 18 Freiflächen

- (1) *Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.*
- (2) *Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.*

Freifläche Landwirtschaftsgebiet

- (3) *In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.*

u.a. forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

- (5) *Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.*

§ 12 Allgemeines

forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

- (9) *Im Flächenwidmungsplan sind, soweit nicht besondere Widmungen festgelegt werden, die für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten, wie Waldflächen, öffentliche Gewässer, bestehende und geplante Landes- und Bundesstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, besonders geschützte Gebiete sowie durch Naturgefahren besonders gefährdete Gebiete ersichtlich zu machen.*

§ 19 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen können Flächen für Straßen und Eisenbahntrassen einschließlich der dazugehörigen Anlagen festgelegt werden. Andere Vorhaben sind auf solchen Flächen nur zulässig, wenn der Zweck der Widmung als Verkehrsfläche nicht entgegensteht.



2.7. Gefahrenzone

Laut graphischer Darstellung der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) sind die Grundstücke wie folgt ausgewiesen:

- Gst. .87 Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Tschannatobel, Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru]
- Gst. 197 nicht raumrelevanter Bereich
- Gst. 242 Rote Gefahrenzone Wildbach (WR) – Tschannatobel, Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine/Gadalawine, Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Tschannatobel, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung intensiv [Rui], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru]
- Gst. 243/1 Rote Gefahrenzone Lawine (LR) – Tschannalawine, Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine, Gelbe Gefahrenzone (WG) – Tschannatobel, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung intensiv [Rui]
- Gst. 244/1 Rote Gefahrenzone Wildbach (WR) – Tschannatobel, Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine/Gadalawine, Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Tschannatobel, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru]
- Gst. 244/4 Rote Gefahrenzone Wildbach (WR) – Tschannatobel/Schnellerbach, Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Tschannatobel/Schnellerbach
- Gst. 244/7 Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Tschannatobel, Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Gadalawine/Tschannalawine, Rote Gefahrenzone Wildbach (WR) – Tschannatobel, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru], Brauner Hinweisbereich Rutschung intensiv [Rui]
- Gst. 244/8 Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine, Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Tschannatobel, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung intensiv [Rui], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru]
- Gst. 247/1 Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Strangnertobellawinen, Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WG) – Hofstatt Kleingerinne
- Gst. 248 Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru]
- Gst. 249 Rote Gefahrenzone Lawine (LR) – Tschannalawine, Gelbe Gefahrenzone Lawine (LG) – Tschannalawine, Brauner Hinweisbereich Steinschlag [St], Brauner Hinweisbereich Rutschung [Ru], Brauner Hinweisbereich Rutschung intensiv [Rui]



Der Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.7 und Beilage ./SV-1.8.) zu entnehmen.

Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone der WLW« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich informativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundigungen durchgeführt und ausgewertet werden. Allgemeine Kenntnisse lassen im Bereich der Stammliegenschaft den Bodentyp aus Pseudogley und Braunerde, seicht- bis mittelgründig und Moder oder Modermull als Humusform vermuten. Es handelt sich vermutlich um einen tiefgründigen Gleyboden mit moderiger Humusform, kalkfrei, mit saurer bis stark saurer Bodenreaktion. Die Bodenart wird sandigen Lehmen zuzuordnen sein. Die Klassifizierung für Grünland ist mit gering- bis mittelwertig zu beschreiben.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Ergänzend wird für Gst. 197 auf das Sachverständigen – Gutachten von Ing. Georg Fulterer in Beilage ./SV-5 verwiesen.

Nachfolgende Auflistung den mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesenen Grundstücken zugewiesener Ertragsmesszahlen EMZ beruht auf die Einsichtnahme in den »Kataster des BEV-Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen«. Die im selben Zug ermittelte Bodenklimazahl BKZ rechnet sich mit $EMZ/Fläche \times 100$.



Grundstück/ Nutzung	Fläche [m ²]	EMZ	BKZ
Gst. .87			
Gebäude	162	—	—
Gst. 197			
Wälder	33179	—	—
Gst. 242			
Äcker, Wiesen oder Weiden	641	77	12,01
Wälder	393	—	—
Gst. 243/1			
Wälder	2.389	—	—
Gst. 244/1			
Äcker, Wiesen oder Weiden	103	24	23,30
Straßenverkehrsanlagen	186	—	—
Gst. 244/4			
Straßenverkehrsanlagen	66	—	—
Gst. 244/7			
Gebäude	114	—	—
Gärten	875	—	—
Gst. 244/8			
Gebäude	340	—	—
Äcker, Wiesen oder Weiden	1.976	373	18,88
Straßenverkehrsanlagen	963	—	—
Gst. 247/1			
Gebäude	67	—	—
Äcker, Wiesen oder Weiden	855	188	21,99
Straßenverkehrsanlagen	40	—	—
Gst. 248			
Äcker, Wiesen oder Weiden	432	96	22,22
Gst. 249			
Gebäude	13	—	—
Äcker, Wiesen oder Weiden	5.135	965	18,79
Wälder	388	—	—
Straßenverkehrsanlagen	1	—	—



2.9. Grundstücksbeschreibung

2.9.1. Allgemeines

Eine exakte Vermarkung der einzelnen Grundstücke ist nicht gegeben. Detaillierte Angaben sind somit nicht möglich.

Die als land- und forstwirtschaftlich gewidmeten und auch entsprechend genutzten Flächen unterliegen insbesondere den gesetzlichen Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes.

2.9.2. Detailbeschreibung

Im südöstlichen Bereich von Gst. 247/1 besteht grundstücksübergreifend auf Gst. 249 die Bebauung durch eine Doppelgarage.

Auf Gst. .87 besteht ein Wohnhaus mit drei Wohnungen. Der vertikale Geschossaufbau des Baukörpers bildet sich aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss, einem Dachgeschoss und einem nicht ausbaubaren Dachboden.

Im bergseitigen, westlichen Drittel von Gst. 244/8 ist eine bau- und gewerberechtlich bewilligte Tischlereigebäude-/ -werkstätte errichtet. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss.

Auf Gst. 244/7 besteht ein altes Stallgebäude.

Die nicht bebauten Flächen der Liegenschaften werden landwirtschaftlich, im talseitigen Bereich als dreimähdige Wiese, bergseitig als zweimähdige Wiese bewirtschaftet. Eine Teilfläche von Gst. 244/1 und die Fläche von Gst. 244/4 sind mit ein Bestandteil der Güterweggenossenschaft Brunnenfeldstraße.

Die Bestockung auf Gst. 243/1 und Teile von Gst. 242 zeigen einen Moderbraunerde Buchenwald, begleitet durch Eschen und Birken. Die Bestockung zeigt keine besondere Qualität.

Gst. 197 gründet sich auf Orthogneis, mittel- bis großkörnigem Granodioritgneis. Im Detail wird auf das Gutachten SV Ing. Georg Fulterer in Beilage ./SV-5 verwiesen.



Für das Wohnhaus auf Gst. .87 konnten bei der Gemeinde Silbertal keine Unterlagen erhoben werden. Seitens der verpflichteten Partei wurde ein Plansatz aus dem Jahre 1952, der offensichtlich im Zuge eines Umbaus erstellt worden ist, vorgelegt. Der baurechtliche Konsens des Bestandes ist folglich nicht gegeben. Inwieweit die gegebenen Nutzungseinheiten baurechtlich, im Speziellen in Hinblick auf den Brandschutz, eine Genehmigung finden wird, kann nicht beurteilt werden.

Für das Tischlereigebäude auf Gst. 244/8 sind die bau- und geweberechtlichen Bewilligungen vorliegend. Der Bestand ist überwiegend mit den gegebenen Nutzungen bewilligt. Eine Stallnutzung ist ausgesetzt.

Für das Stallgebäude auf Gst. 244/7 sind keine Unterlagen vorhanden.

Für das Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249 liegt, mit Ausnahme der Erweiterung durch den Unterstand, die baubehördliche Bewilligung vor.

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen. Beim Lokalausweis werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird. Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Versorgung: Quellwasserversorgung (Eigenversorgung),
öffentlicher Strom-, Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz



2.10.3. Wohnhaus auf Gst. .87

Bauhistorie:	vor ca. 200 bis 300 Jahre nähere Daten nicht bekannt 1952/1954 Aus- und Zubau
Fundamente:	Natursteinmauerwerk, zum Teil Stampfbeton
Kellerwände:	Natursteinmauerwerk, kleinflächig Ziegelmauerwerk, zum Teil schalreiner Beton als Vormauerung oder eigenständig
Umfassungswände:	überwiegend Holzstrickwerk
Innenwände:	Holzstrickwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachgaupe
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung (Betonziegel)
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	keine besonderen Maßnahmen
Wärmedämmung:	keine besonderen Maßnahmen, zum Teil Mineralwolle
Fassadengestaltung:	zum Teil Putz, zum Teil Holzschirmschalung
Innere Verkleidung:	Plattenunterkonstruktionen mit Belägen und Beschichtungen
Fußböden:	Holzböden mit Belägen
Treppenanlage:	KG/ EG – gewendelte Betontreppe EG/ OG – gewendelte Holztreppe OG/ DG – teilgewendelte Treppe in Holzkonstruktion mit Kunststoffbelag
Fenster:	gemischt – Holzverbundfenster, Holzkastenfenster, zum Teil erneuerte Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Holzläden
Türen:	Vollbautüren und einfache Füllungstüren, zum Teil mit Glas
Haustechnik	
Heizungsanlage:	Nahwärmeheizung über Tischlereigebäude auf Gst. 244/8, dezentrale Warmwasseraufbereitung über Strom, im Erdgeschoss eingebaute Etagenheizung mit Stückholzfeuerung (angeblich funktionstauglich, jedoch außer Betrieb)
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation (ergänzt durch Privatanschluss an Kleinkraftwerk Mangeng Hubert), Telefonanschluss



Raumprogramm – Geschoss- und Raumbeschreibung

Kellergeschoss

- Kellerraum 1: Betonboden, Wände Natursteinmauerwerk, zum Teil Putz, Holzbalkendecke mit Styroporverkleidung;
- Technische Einbauten: Heizverteileranlage und Übernahmestation Wärmeversorgung von Tischlereiegebäude;
- Kellerraum 2: Betonboden, Wände Natursteinmauerwerk, zum Teil Putz, Decke Schrägboden;
- Technische Einbauten: Pumpensumpf eingebaut nach einem Wassereintritt im Jahr 1999; laut Angabe kommt es bei lang andauernden Regenfällen kleinflächig zu Wassereintritten, der über den Pumpensumpf abgeleitet wird (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 11);

Erdgeschoss

Wohnung 1

- Eingang: Fußboden Kunststoffbelag, Wände Täfelung, kleinflächig Putz, Decke Täfelung;
- Technische Einbauten: Durchreiche in die Küche;
- Waschküche: Fußboden Fliesenbelag, Wände zum Teil bis Brüstungshöhe Fliesenbelag, zum Teil Täfelung, Decke Putz;
- Technische Einbauten: Sauna Firma Silgmann (Dampfsauna), ein Kunststoffwaschtrog;
- Speis: Fußboden Fliesenbelag, Wände Täfelung oder Putz, Decke Putz;
- Ruheraum: Fußboden Fliesenbelag, Wände Täfelung oder Putz, Decke Putz;
- Dusche: Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Putz;
- WC: Fußboden Fliesenbelag, Wände Fliesenbelag, eine Wand Täfelung, Decke Putz;



Technische Einbauten:	eine WC-Schale;
Lager:	Betonboden, Wände, Decke Putz;
Küche:	Fußboden Kunststoffbelag, Fliesenbelag im Bereich der Etagenheizung, Wände Fliesenbelag oder mit Paneelverkleidung, Decke Putz;
Technische Einbauten:	eine Etagenheizung, ein Kachelofen, ein Waschbecken;
Badezimmer:	Fußboden Kunststoffbelag (Vinyl), Wände, Decke Putz;
Technische Einbauten:	Deckenspots, ein Waschbecken, eine Badewanne, ein WC, eine Duschtasse, ein Warmwasserboiler mit einem Fassungsvermögen von ca. 150 lt.;
Schlafzimmer:	Fußboden Teppichbelag, Wände Täfelung oder Tapetenbelag, im Bereich des Kachelofens Putz bzw. mit Kacheln verkleidet, Decke Täfelung;
Stube:	Fußboden Parkett (Würfelmuster), Wände, Decke Kassettentäfelung;
Technische Einbauten:	ein Kachelofen;
Obergeschoss	
Vorraum:	Fußboden Teppichbelag, Wände, Decke Täfelung;
Zimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Täfelung, Decke einfache Kassettentäfelung;
Büro:	Fußboden Laminat, Wände USB Platten oder Gipskarton, Decke Gipskarton;
Wohnung 2	
Gang:	Fußboden Teppichbelag, Wände Täfelung oder Holzschalung, Decke Täfelung;
Schlafzimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Täfelung, Decke einfache Kassettentäfelung;



Dusche / WC:	Fußboden Kunststoffbelag, zum Teil Täfelung, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	eine WC-Schale, eine Duschtasse, ein Waschbecken, ein Warmwasserboiler (Neueinbau vor ca. ½ Jahr);
Ablage:	einfacher Riemenboden, Wände sichtbares Strickwerk oder Styroporplattenverkleidung, rohe Holzbalkendecke;
Büro:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
Küche:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz oder Täfelung, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken;
Seiteneingang (allgemein):	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
Ablage:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Strickwerk, zum Teil Ziegelmauerwerk, einfache Holzbalkendecke;
 Wohnung 3	
 <i>Obergeschoss</i>	
Eingang:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
Abstellraum:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Strickwerk oder Holzriegelkonstruktion, Holzbalkendecke;
Gang:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
 <i>Dachgeschoss</i>	
Vorraum:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
Ablage:	Riemenboden, Wände, Decke einfache Holzschalung;
Schlupf:	Dielenboden, Wände Strickwerk, Dachuntersicht Vollholzschalung;



Zimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke einfache Kassettentäfelung;
Schlupf:	Riemenboden, Wände Holzstrickwerk, Dachuntersicht Vollholzschalung;
Balkon:	in Holzkonstruktion;
Zimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke einfache Kassettentäfelung;
Dusche/ WC:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	eine WC-Schale, eine Duschtasse, ein Waschbecken (Neueinbau 2025);
Schlupf:	Dielenboden, Wände, Decke Holzschalung oder sichtbares Strickwerk;
Abstellraum:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	Waschmaschinenanschluss;
Küche:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Täfelung oder OSB-Platten, zum Teil Putz, Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein einfaches Blechwaschbecken;
Schlupf:	Riemenboden, Wände Holzstrickwerk, Dachuntersicht Faserplatten;
Zimmer:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände, Decke getäfelt;
Dachboden:	Holzboden, zum Teil mit Sägespänen bedeckt, Dachuntersicht Vollholzschalung;

Außenanlage

- Zufahrt asphaltiert;
- Vorplatzflächen schwimmend verlegte Betonsteine, beheizt mit eigenem Kreislauf;



2.10.4. Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

Bauhistorie:	1990 / 1991 Neubau 1995 Zubau 2000 Einbau Absauganlage
Fundamente:	Stampfbeton
Kellerwände:	bergseitig Stahlbeton ansonsten Betonziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Betonziegelmauerwerk bzw. Holzriegelwerk, bergseitig Stahlbeton
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Betonträgerdecke mit erhöhtem Aufbeton infolge der Maschineneinrichtungen, über EG Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	keine besonderen Maßnahmen
Wärmedämmung:	Dämmfassade im Bereich der Arbeitsstätten
Fassadengestaltung:	Putz oder Holzschirmschalung
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen und Beschichtungen
Fußböden:	Betonböden mit Belägen, im Werkstattbereich Polsterhölzer auf Dämmung
Treppenanlage:	einfache zweiläufige Holztreppe EG/ DG – einläufige gerade einfache Holztreppe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	keine zusätzlichen Maßnahmen
Türen:	Holztore, Blechtüren
Haustechnik	
Heizungsanlage:	Zentralheizung mit Hackgutfeuerung
Installationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

Anmerkung

Mit der Abwärme der Heizung wird die außenliegende Auffahrtsrampe geheizt.



Raumprogramm – Geschoss- und Raumbeschreibung

Erdgeschoss

Garage: Betonboden mit Kunststoffversiegelung (Neueinbau vor ca. 2 Jahren),
Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein zweiflügeliges Garagentor in Metallkonstruktion, innen mit Blech beschlagen, außen mit Holz verschalt;

Heizraum: Betonboden, Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: Hackgutheizung mit 55 kW Nennleistung (Baujahr 1995);

Hackschnitzelsilo: nicht begehbar (laut Angabe ca. 4,00 x 4,00 m);

Waschraum: Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein Blechwaschtrog;

Furnierraum: Betonboden, Wände, Decke Putz;

Furnierlager: Betonboden, Wände Putz, zum Teil schalreiner Beton, Decke Putz;

Technische Einbauten: Absauganlage, Druckregulierungsanlage für Trinkwasser (Quellwasser) der benachbarten Liegenschaften;

Anmerkung

Laut Angabe der verpflichteten Partei ist für die Nutzung der für die Druckregulierungsanlage beanspruchten Flächen insofern eine Regelung getroffen, dass die Quellfassung und die Druckregulierungsanlage seitens der Nutznießer bezahlt worden ist und auch die Wartung durchgeführt wird (siehe 1.6.6. Sonstiges, außerbücherlich von der verpflichteten Partei bekannt gegeben, unter 3.).

Hackerraum: Betonboden, Wände Putz oder schalreiner Beton, Decke Putz, kleinflächig eingezogene Holzbalkendecke;

Technische Einbauten: Hackschnitzelhackanlage (Baujahr 2000);



Obergeschoss

Tischlerei:	Fußboden OSB-Platten oder Riemenboden, Wände Putz, Decke Putz oder Heraklithplatten;
Zwischengang:	Riemenboden, Wände Putz, Decke Plattenverkleidung;
WC:	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	eine WC-Schale, ein Blechwaschtrog;
Pressraum:	Riemenboden, Wände Putz, zum Teil Plattenverkleidung, Decke Plattenverkleidung;
Spritzraum:	Betonboden mit eingebautem Gitterrost (Teilfläche), Wände Putz oder Plattenverkleidung, Decke Plattenverkleidung;
Technische Einbauten:	Absauganlage;
Farbenlager:	Betonboden, Wände Putz oder schalreiner Beton, Decke Putz;

Dachgeschoss

Lagerraum:	Riemenboden, Wände Betonziegelmauerwerk oder Holzschirmschalung, Dachuntersicht Vollholzschalung;
Technische Einbauten:	zweiflügeliges Metalltor mit einseitiger Holzschalung;
Holzlagerraum:	Riemenboden, Wände Betonziegelmauerwerk, OSB Platten oder Holzschalung;
Technische Einbauten:	Absauganlage, ein Silo mit laut Angabe ca. 160 m ³ Fassungsvermögen;
Anbau:	Betonboden, Wände Putz, Betonziegelmauerwerk oder Holzschalung, Dachuntersicht Vollholzschalung;
Technische Einbauten:	ein zweiflügeliges Holztor;
Schopfanbau:	in Holzriegelkonstruktion, außen mit Holz verschalt, Schleppdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung;



Außenanlage

- aufgelassene Jauchegrube in Beton, umfassend Betonstützmauer;
- Stützmauer Vorplatz Tischlerei geschichtetes Großsteinmauerwerk;
- bergseitig Betonstützmauer als Rampenausbildung zur Lagerzufahrt;

2.10.5. Stallgebäude auf Gst. 244/7

Bauhistorie: über 100 Jahre, nicht näher definierbar

Baukonstruktion

Stalltrakt Natursteinmauerwerk mit Holzbalkendecke, Heustock Rundholzbauweise, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Vanille Holzriegelkonstruktion mit Holzschirmschalung;

Stallstock

Hühnerstall: Holzboden, Wände, Decke Holzschalung;

Stall/ Bar: Betonboden, Wände Natursteinmauerwerk verputzt, Decke Plattenverkleidung;

Heustock

Riemenboden, Trennwandkonstruktionen Rundholzbauweise, Satteldach in Holzkonstruktion mit sichtbarer Ziegeleindeckung;

Schopf: Holzriegelkonstruktion mit Holzschirmschalung;

2.10.6. Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

Bauhistorie: Neubau 1969

Baukonstruktion

Betonbodenplatte, Außenmauerwerk Ziegel, Fassade verputzt, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen mit Freifallentwässerung, Elektroinstallationen;

2 Garagenboxen: Betonboden, Wände Betonziegelmauerwerk, Decke eingezogene einfache Holzschalung mit Heraklithplatten verkleidet;

Technische Einbauten: jeweils ein einfaches Blechkipptor;

Unterstand: in Holzkonstruktion, Pultdach in Holzkonstruktion mit Bitumenschindeln eingedeckt;



2.10.7. Zubehör

Wohnhaus auf Gst. .87

Wohnung 1

Küche siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 16 und Bild 17
Einbauküche: zweizeiliger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken, eine U-förmige Eckbank gepolstert mit Seitenanbau;
Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Dampfgarer und ein Geschirrspüler;

Badezimmer: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 18
ein zweitüriger Schrank mit Warmwasserboiler, ein Waschtischunterbau mit Schubladen, ein Hängeschrank verspiegelt;

Schlafzimmer: siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 19
ein viertüriger Holzschiebeschrank in Zirbe;

Wohnung 2

Küche siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 23
Einbauküche: L-förmiger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschränken, eine L-förmige Eckbank gepolstert;
Küchengeräte: ein Geschirrspüler, ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug;

Wohnung 3

Zimmer: achttüriger Einbauschränk;

Küche siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 26
Einbauküche: einzeiliger Küchenblock mit Unterbau;
Küchengeräte: ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Dunstabzug, ein Kühlschrank;



2.10.8. Bau- und Erhaltungszustand

Nachfolgend handelt es sich um eine exemplarische und nicht unbedingt vollständige Auflistung von objektspezifischen Gegebenheiten:

Wohnhaus auf Gst. .87

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
- lichte Türhöhen zum Teil < 1,80 m;

Haustechnik

- Elektro- und Sanitärinstallationen zum Teil auf Putz verlaufend;

Kellergeschoss

Kellerraum 2

- laut Angabe bei langanhaltendem Regen gelegentlicher Wassereintritt über das bergseitige Mauerwerk, infolge eingebauter Pumpensumpf;

Erdgeschoss

Speis

- über die Wandflächen großflächige Absandungen, zum Teil Abplatzungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 13);

Stallgebäude auf Gst. 244/7

Allgemeines

- über den gemauerten, westseitigen Bereich klaffende Rissbildungen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 61);
- zum Vanille starke Deformation des Gebälks;
- innenliegend dem Vanille klaffende Rissbildung im Mauerwerk (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 65);



Stall / Bar

- über die Deckenfläche großflächige Verfärbungen (Wassereintritt) - siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 66;
- kreisförmiger Ausbruch in der Deckenfläche infolge Wassereintritt – laut Angabe der verpflichteten Partei wurde die Ursache, Undichtheit in der Dachfläche, behoben (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 67);

Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

Allgemeines (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 52 bis Bild 55)

- über die westseitige Außenwandfläche klaffende Rissbildungen;
- südseitig über die Fensterfläche klaffende Rissbildung;
- über die Innenwandflächen Rissbildungen;
- über die Deckenfläche großflächig Verfärbungen;
- einfacher Baustandard;

Außenanlage Tischlereigebäude

- Betonstützmauer Jauchegrube bergseitig klaffend gebrochen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 38);

2.10.9. Bestandsverhältnisse

Wohnung 1

Eigennutzung durch die verpflichtete Partei.

Wohnung 2

Derzeit nicht vermietet.

Wohnung 3

Es wird wie folgt zur Anzeige gebracht. Es besteht ein mündlicher Mietvertrag zwischen

Vermieter:	██████████
Mieter/in:	Lechner Lukas und Salcher Ramona
Mietgegenstand:	Wohnung 3
Mietbeginn:	Ende April
Mietdauer:	keine Befristung vereinbart



Hauptmietzins: € 800,00 inkl. Betriebskosten
Kautions: keine vereinbart

Die landwirtschaftlichen Flächen werden, laut Angabe der Gemeinde Silbertal, von Landwirt Wilhelm Erhard, Brunnenfeldstraße 19/1 in 6782 Silbertal, bewirtschaftet. Die Pachtzinshöhe ist nicht bekannt.

Eine rechtliche Beurteilung obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt, vorbehaltlich einer rechtlichen Beurteilung, zumindest zeitnah bestandsfreisetzungsfähig.

2.11. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV-4):

Einheitswert »Einfamilienhaus«	€	4.578,38
Erhöhter Einheitswert	€	6.177,19
Grundsteuermessbetrag	€	4,36
Einheitswert »Tischlerei«	€	3.851,66
Erhöhter Einheitswert	€	5.159,77
Grundsteuermessbetrag	€	6,69
Hauptveranlagung Land- und Forst		
Einheitswert, Wirksamkeit 01.01.2015	€	1.200,00
Grundsteuermessbetrag, Wirksamkeit 01.01.2015	€	1,92
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer) – keine bekannt gegeben	€	–,–

Vorhergehende Angaben unter 2.10.9. und 2.11. verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen

2.12. Gesetzliche Umsatzsteuer

Das Tischlereigebäude wird auf Basis der betrieblichen Nutzung ohne und die restlichen Bebauungen auf Basis der überwiegenden Nutzung als Endverbraucher inkl. der in diesem Zusammenhang anrechenbaren gesetzlichen Umsatzsteuer auf den Anteil der baulichen Substanz in Höhe von 20 % bewertet.



3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen für die Bewertung in ausreichend genauem Umfang. Nicht bemaßte Flächen werden digital den vorliegenden Planunterlagen entnommen oder durch Naturmaße ergänzt.

Die überschlägige Nutzflächenermittlung dient zur Kontrolle des Bestandes und in weiterer Folge zur Abschätzung der Herstellwerte.

Die Berechnung wird computerunterstützt auf sämtliche, verfügbare Dezimalstellen durchgeführt, wobei jedoch davon nur 2 angeführt werden. Es können somit geringfügige Differenzen bei der Rundung der zweiten Dezimalstelle auftreten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der entsprechenden Gesamtmenge.

Unter Einhaltung der gesetzlich auferlegten Warn-, Prüf- und Hinweispflicht wird seitens des zeichnenden Sachverständigen eine Maß- oder Massengarantie ohne die Erstellung von aktuellen Bestandsplänen abgelehnt.

Bruttogeschossfläche

Wohnhaus auf Gst. .87

Kellergeschoss	8,92	x	5,72	=		51,02	m ²
Erdgeschoss	4,20	x	0,43	=	1,81		
	12,04	x	5,52	=	66,46		
	10,74	x	8,47	=	<u>90,97</u>	159,23	m ²
Obergeschoss	1,30	x	5,98	=	7,77		
	2,90	x	0,78	=	2,26		
	10,74	x	13,74	=	<u>147,57</u>	157,60	m ²
Dachgeschoss	10,74	x	13,74	=		147,57	m ²
Dachboden	6,80	x	13,74	=		93,43	m ²
Balkon	6,00	x	1,10	=		6,60	m ²

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

Erdgeschoss	6,60	x	8,70	=	57,42		
	6,60	x	4,50	=	29,70		
	7,40	x	13,20	=	<u>97,68</u>	184,80	m ²



Obergeschoss	14,00	x	13,20	=	184,80	
Zubau	14,00	x	5,50	=	77,00	
Schopfanbau (Heubelüftung)	2,20	x	6,56	=	<u>14,43</u>	276,23 m ²
Dachgeschoss	11,80	x	13,20	=	155,76	
	2,20	x	13,20	=	29,04	
Zubau	11,80	x	5,50	=	64,90	
	2,20	x	5,50	=	<u>12,10</u>	261,80 m ²

Stallgebäude auf Gst. 244/7

Stallstock	8,80	x	11,90	=	104,72	
	1,20	x	9,00	=	<u>10,80</u>	115,52 m ²
Heustock	8,80	x	11,90	=		104,72 m ²

Garagegebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

Grundriss	6,50	x	6,50	=		42,25 m ²
-----------	------	---	------	---	--	----------------------

Umbauter Raum**Wohnhaus auf Gst. .87**

Kellergeschoss	51,02	x	2,45	=		125,00 m ³
Wohngeschosse						
Erdgeschoss	159,23	x	2,28	=	363,04	
Obergeschoss	157,60	x	2,38	=	375,09	
Dachgeschoss	147,57	x	1,20	=	177,08	
	0,50	x	147,57	x	1,15	= 84,85
	0,50	x	93,43	x	1,15	= 53,72
	0,50	x	7,77	x	0,40	= 1,55
	0,50	x	7,77	x	1,20	= 4,66
	0,50	x	2,26	x	1,20	= 1,36
	0,50	x	2,26	x	2,80	= <u>3,16</u>
						1.064,53 m ³
Dachboden	0,50	x	93,43	x	1,85	= 86,42 m ³

Gesamtumbauter Raum						1.275,95 m³
----------------------------	--	--	--	--	--	-------------------------------

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

Erdgeschoss	184,80	x	2,85	=	526,68	
	29,70	x	0,60	=	<u>17,82</u>	544,50 m ³



Obergeschoss	184,80 x 3,25 =	600,60	
	77,00 x 3,25 =	250,25	850,85 m ³
Dachgeschoss	155,76 x 2,80 =	436,13	
	0,50 x 155,76 x 3,05 =	237,53	
	0,50 x 29,04 x 1,45 =	21,05	
	0,50 x 29,04 x 2,80 =	40,66	
	64,90 x 2,80 =	181,72	
	0,50 x 64,90 x 3,05 =	98,97	
	0,50 x 12,10 x 1,45 =	8,77	
	0,50 x 12,10 x 2,80 =	16,94	
<i>Dachanhebung ca.</i>		10,00	1.051,78 m ³
Schopfanbau	0,50 x 14,43 x 6,05 =	43,65	
	0,50 x 14,43 x 4,70 =	33,91	77,56 m ³

<i>Gesamtumbauter Raum</i>	<i>2.524,69 m³</i>
----------------------------	-------------------------------

Stallgebäude auf Gst. 244/7

Stallstock	104,72 x 2,30 =	240,86	
	0,50 x 10,80 x 5,00 =	27,00	
	0,50 x 10,80 x 4,65 =	25,11	292,97 m ³
Heustock	104,72 x 2,70 =	282,74	
	0,50 x 104,72 x 2,00 =	104,72	387,46 m ³

<i>Gesamtumbauter Raum</i>	<i>680,43 m³</i>
----------------------------	-----------------------------

Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

	42,25 x 2,30 =	97,18	
	0,50 x 42,25 x 1,10 =	23,24	120,41 m ³

<i>Umbauter Raum</i>	<i>120,41 m³</i>
----------------------	-----------------------------

Zusammenstellung der Nutzflächen

Wohnhaus auf Gst. .87

Kellergeschoss	30,00 m ²
Erdgeschoss	
Wohnung 1	130,00 m ²



Obergeschoss		
Vorraum, Zimmer und Büro	65,00	
Seitengang und Ablage	<u>10,00</u>	75,00 m ²
Wohnung 2		62,00 m ²
Wohnung 3		
Obergeschoss		
Gang	4,00	
Dachgeschoss	<u>100,00</u>	104,00 m ²
Gesamtnutzfläche ohne Keller		371,00 m²
Schlupfräume		47,00 m ²
Tischlereigebäude auf Gst. 244/8		
Erdgeschoss		160,00 m ²
Obergeschoss		235,00 m ²
Dachgeschoss ca.		235,00 m ²
Gesamtnutzfläche		630,00 m²
Schopfanbau ca.		10,00 m ²
Gargengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249		
Garage Süd		17,00 m ²
Garage Nord		17,00 m ²
Unterstand		16,00 m ²
Gesamtnutzfläche		50,00 m²



4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Sämtliche als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (§ 18 Abs. 3 RPG), Freihaltegebiet FF (§ 18 Abs. 5 RPG) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) F (Ersichtlichmachung gemäß § 12 Abs. 9 RPG) gewidmeten Grundstücke unterliegen dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Beschaffenheit und tatsächlichen Art der Verwendung zu beurteilen (§ 2 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz), zu bewerten und zu verwerten. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwidmungen oder auch durch sonstige, besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen könnten, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde bestätigt wird.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150, als wirtschaftliche Einheit. Eine Zerstückelung der Liegenschaft, somit eine Einzelverwertung, wird explizit ausgeschlossen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte bei wirtschaftlich nicht messbaren Interessen, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren



In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von unbebauten landwirtschaftlichen Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können. Beim »Vergleichswertverfahren« wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in Gebieten mit vergleichbaren Prämissen gelegen sind, ermittelt. Die Bewertung erfolgt hierbei unter Bedachtnahme auf die ständig beobachteten Verhältnisse am landwirtschaftlichen Realitätenmarkt, unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit.

Der Verkehrswert bebauter Liegenschaften wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/ oder nach dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von individuell bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien die Bebauungen üblicherweise stark voneinander abweichen.

Im »Sachwertverfahren« ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Beim »Ertragswertverfahren« ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die gegenständliche, gemischt genutzte Liegenschaft wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, insbesondere auch



landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Demgegenüber findet das Ertragswertverfahren vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pachterträge erzielt werden können.

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

Die Ermittlung des Zeitwertes der baulichen Anlagen erfolgt ausgehend dem »Herstellungswert«, gegebenenfalls korrigiert um eine anteilige Wertanpassung für einen rückgestauten Reparaturbedarf, korrigiert um die Wertanpassung infolge technischer Wertminderungen sowie unter Berücksichtigung eines verlorenen Bauaufwandes.

4.4.1.2. Definitionen

Der »Herstellungswert« ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag, im gegebenen Zustand und gegebenen Stand der Technik, aufgewendet werden müsste.

Der »Herstellungswert« leitet sich im Sinne der ÖNORM 1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objektterrichtung (Stand 01.03.2022) aus jenem fiktiven Betrag für die »Errichtungskosten ERK« ab, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

- 1 Aufschliebung
- 2 Bauwerk-Rohbau
- 3 Bauwerk-Technik
- 4 Bauwerk-Ausbau
- 5 Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte)
- 6 Außenanlagen



- 7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
- 8 Projektnebenleistungen
- 9 Reserven

Der »Herstellungswert« konkretisiert sich hieraus mit den »Herstellungskosten HK«. Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk-Rohbau
- 3 Bauwerk-Technik
- 4 Bauwerk-Ausbau
- 7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
- 8 Projektnebenleistungen ohne Finanzierungskosten

Bauliche Anlagen, wie gegeben, sind infolge der individuellen Nutzung Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die jeweiligen Wertansätze beziehen sich auf den einfachen Bau- und Ausbaustandard, zum gegebenen Stand der Technik, inkl. Honorare und Nebenkosten. Infolge bautechnischer und architektonischer Überschneidungen sind Verschiebungen der Herstellwerte zwischen den einzelnen Bauteilen möglich. Nachfolgende Wertansätze sind somit als Richtwerte und der Herstellungswert als Ganzes anzusehen. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit der gegebenen Nutzungen gemäß 2.12. für das Tischlereigebäude ohne, ansonsten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %.

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

Mit der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage oder eines Anlageteils wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und hierbei technisch in der Lage ist, den geforderten Eigenschaften, somit dem Verwendungszweck, ohne Einschränkungen zu entsprechen. Die technische Lebensdauer umfasst somit den Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall.

Die einzelnen Bauelemente bilden die Voraussetzung für die Nutzung einer baulichen Anlage insgesamt, so verleiht zum Beispiel das Tragwerk dem Gebäude die Standfestigkeit. Andere Bauelemente, zum Beispiel die des Ausbaues, haben aufgrund der Abnutzung eine vergleichsweise kurze Lebensdauer. Sie müssen im Lebenszyklus eines Gebäudes ein oder mehrmals ersetzt werden und sind damit



in größerem Umfang Gegenstand der Instandhaltung. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung oder die Witterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltung die Lebensdauer verlängert. Andererseits können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Bei der Bemessung der technischen Lebensdauer der Bauelemente und damit letztlich der des Gebäudes insgesamt, sind zahlreiche Einflüsse zu beachten. Diese werden wie folgt unterteilt:

- Eigenschaften der Baustoffe
- Fehler bei der Planung
- Mängel bei der Bauausführung
- Verhalten der Nutzer
- Art und Umfang der Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

Die technische Lebensdauer stellt jedenfalls die »oberste Grenze« der wirtschaftlichen Nutzungsdauer dar.

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

Gemäß »Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« vom SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020:

»Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlagenteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden NutzerInnenansprüche noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.«

Die Gesamtnutzungsdauer GND einer Anlage oder die Nutzungsdauer ND eines Anlageteils definiert sich mit der zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung/ Produktion) bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängt.

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhalti-



ger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlageteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur - »vereinfachte Interpretationsdarstellung«:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« ⁽¹⁾

Wohnhaus

Freistehende Wohnhäuser	60 bis 100 Jahre
Betriebsgebäude im gegebenen Standard/ Werkstätten ohne Büro- und Sozialtrakt	40 bis 60 Jahre
Garagen – keine verwertbaren Angaben	

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« ⁽²⁾

Freistehende Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser	60 bis 80 Jahre
Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude	30 bis 50 Jahre
Einzelgaragen	50 bis 70 Jahre

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« ⁽³⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser	60 bis 80 Jahre
Gewerbe- und Industriebauten	30 bis 50 Jahre
Garage/ Massivbauweise	30 bis 50 Jahre

»Liegenschaftsbewertung« ⁽⁴⁾

Ein-, Zweifamilien- und Mehrwohnungshäuser	60 bis 70 Jahre
Gewerbe- und Industriebauten	30 bis 50 Jahre
Garagen/ Massivbauweise	50 bis 70 Jahre

»Die Nutzungsdauer« ⁽⁵⁾

Ein-, Zweifamilien- und Mehrwohnungshäuser	50 bis 80 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	30 bis 50 Jahre
Garagen/ Massivbauweise	30 bis 50 Jahre



Literaturnachweis

- (1) Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;
- (2) Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012
- (3) SV Landesverband Steiermark und Kärnten (Juni 2020):
Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile
- (4) KRANEWITTER, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
- (5) SEISER, F.J. (2020, 1. Auflage): Die Nutzungsdauer

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre in Ansatz zu bringen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

Im gegebenen Fall ist die technische Lebensdauer des Objektes aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung bei unterstellter, dem Objekt angepasster Instandhaltung mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ident.

Aufgrund der gegebenen Bau- und Ausbaustandards, der offensichtlichen baulichen Zustände sowie der effektiv gegebenen Zweckbestimmungen und Nutzungen zum Bewertungsstichtag werden ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturbeschreibungen die Bewertungsprämissen wie folgt festgelegt:

Wohnhaus auf Gst. .87

Referenzalter zum Bewertungsstichtag:

Kernbestand 200 bis 300 Jahre

Aus- und Zubau 12.2025 - 1953 (1952/ 1954) = 72 Jahre

Im Vergleich mit den in 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen wäre die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer GND von bis zu 80 Jahren für das Objekt nahezu erreicht, was jedoch nicht den objektspezifischen, faktischen Gegebenheiten entspricht.



Die baulichen Gegebenheiten zeigen deutlich, dass eine generelle Aussage zur Lebensdauer von »Holzhäusern« und darauf basierenden Mischkonstruktionen nur sehr schwer zu treffen ist. Bei fachgerecht angewandter Handwerkskunst zur Errichtung, gutem Bauholz, klimatisch »gesunden« Rahmenbedingungen und umsichtiger Instandhaltung, verbunden mit kontinuierlicher Durchführung von erforderlichen Teilerneuerungen, im Speziellen von tragenden Bauteilen, ist eine Überschreitung der Literaturangaben nicht nur denkbar möglich, sondern faktische Gegebenheit.

In Fällen wie gegenständlich wird auf Grundlage der baulichen Prämissen gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) eine angemessene Restnutzungsdauer auf »Basis von Erfahrungswerten« unterstellt. Hierbei wird der gesamte Gebäudekomplex als wirtschaftliche Einheit eingestuft und dasselbe zeitliche »Endschicksal« unterstellt.

Wesentlich ist, dass derartige Einschätzungen nur auf einen gewissen Zeitraum zu beschränken sind, der sich bei einer ordnungsgemäßen Instandhaltung, ohne grundlegende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, bei rund 5 Jahren bewegt.

Bei einer durchschnittlichen, gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren rechnet sich ein fiktives Vergleichsalter von 55 Jahren.

lineare Wertminderung 73 %

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

Referenzalter zum Bewertungsstichtag	12.2025 – 1991 = 34 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	50 bis 60 gemittelt 55 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	55 – 34 = 21 Jahre
lineare Wertminderung	62 %

Stallgebäude auf Gst. 244/7

Referenzalter zum Bewertungsstichtag über 100 Jahre

In Anbetracht des gegebenen baulichen Zustandes ist der Zeitwert mit den Abbruchkosten gleichzusetzen und ist faktisch wertlos.



Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

Referenzalter zum Bewertungsstichtag	12.2025 – 1969 = 56 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 70 gemittelt 65 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	65 – 56 = 9 Jahre
lineare Wertminderung	86 %

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

Formelwerk für eine lineare Wertminderung $WM_{\text{linear}} = A/GND \times 100$

WM = Wertminderung in % GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren RND = Restnutzungsdauer in Jahren

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

Wohnhaus auf Gst. .87

In Anbetracht der unter 4.4.1.6. beschriebenen, technischen Wertminderung befindet sich die bauliche Anlage auf einem Wertniveau vergleichbar mit einem abgewerteten Rohbau. Darüberhinausgehende Wertkorrekturen sind nicht erforderlich.

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

kein Wertansatz erforderlich;

Stallgebäude auf Gst. 244/7

bereits als wertlos abgehandelt;

Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

In Anbetracht der unter 4.4.1.6. beschriebenen technischen Wertminderung befindet sich die bauliche Anlage auf einem Wertniveau eines im Bauzustand überalterten Objektes mit noch eingeschränkt gegebener Gebrauchstauglichkeit. Auf den Ansatz einer zusätzlichen Wertminderung wird folglich verzichtet.



4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand beinhaltet den Umstand, dass bei einem Verkauf einer bebauten Immobilie ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen nach seinen eigenen Bedürfnissen (Individualisierung) anders konzeptioniert und gebaut hätte (beispielsweise Anordnung, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausbau, Zusatzausstattungen) und somit die angebotene Immobilie den individuellen Interessen nicht gänzlich entspricht.

Des Weiteren findet hierbei eine Wertkorrektur Berücksichtigung, die sich auf eine »Qualitäts-/ Standardabweichung« zwischen dem Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und dem Bewertungsstichtag bezieht und im Speziellen Abweichungen betreffend die Baukonstruktion, den Ausbau, die Haustechnik, gesetzliche Vorschriften und Auflagen umfasst. Die Wertkorrektur rechnet sich ausgehend dem Herstellungswert zum stichtagbezogenen Stand der Technik und wird bei der Bewertung unmittelbar bezeichnet.

4.4.1.9. Zeitwerte

Wohnhaus auf Gst. .87

Kellergeschoss

umbauter Raum: 125,00 m³

verglicher Wert: € 270,00/m³

Herstellungswert: 125,00 x 270,00 € 33.750,00

Wohngeschosse (inkl. Kachelofen, Balkon und Dachgaube)

umbauter Raum: 1.064,53 m³

verglicher Wert: € 520,00/m³

Herstellungswert: 1.064,53 x 520,00 € 553.556,00

Zuschlag für Dachboden

umbauter Raum: 86,42 m³

verglicher Wert: € 165,00/m³

Herstellungswert: 86,42 x 165,00 € 14.259,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer zum gegebenen Stand der Technik € 601.565,00



zzgl. 20 % USt. € 120.313,00

Herstellungswert inkl. USt. zum gegebenen Stand der Technik € 721.878,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung

73 % gemäß 4.4.1.6. € - 526.971,00

€ 194.907,00

verlorener Bauaufwand

7,50 % von € 721.878,00 € - 54.141,00

Zeitwert Wohnhaus auf Gst. .87 € 140.766,00

Tischlereiegebäude auf Gst. 244/8

Erdgeschoss

umbauter Raum: 544,50 m³

verglichener Wert: € 335,00/m³

Herstellungswert: 544,50 x 335,00 € 182.408,00

Obergeschoss

umbauter Raum: 850,85 m³

vergichener Wert: € 400,00/m³

Herstellungswert: 850,85 x 400,00 € 340.340,00

Dachgeschoss

umbauter Raum: 1.051,78 m³

vergichener Wert: € 145,00/m³

Herstellungswert: 1.051,78 x 145,00 € 152.508,00



Zuschlag für Schopfanbau

umbauter Raum: 77,56 m³

verglichener Wert: € 145,00/m³

Herstellungswert: 77,56 x 145,00 € 11.246,00

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer zum gegebenen Stand der Technik € 686.502,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung

62 % gemäß 4.4.1.6. € - 425.631,00

€ 260.871,00

verlorener Bauaufwand

10 % von € 686.502,00 € - 68.650,00

Zeitwert Tischlereigebäude auf Gst. 244/8 € 192.221,00

Stallgebäude auf Gst. 244/7

In Anbetracht des gegebenen bautechnischen Zustandes ist der Zeitwert mit den anfallenden Abbruchkosten gleich zu setzen und der Zeitwert faktisch wertlos.

Zeitwert Stallgebäude auf Gst. 244/7 € -,-

Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

umbauter Raum: 120,41 m³

verglichener Wert: € 205,00/m³

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer zum gegebenen Stand der Technik

120,41 x 205,00 € 24.684,00

zzgl. 20 % USt. € 4.937,00

Herstellungswert inkl. USt. zum gegebenen Stand der Technik € 29.621,00



Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung

86 % gemäß 4.4.1.6. € - 25.474,00

€ 4.147,00

verlorener Bauaufwand

keine Korrektur erforderlich € -,-

Unterstand – kein Wertansatz

€ -,-

Zeitwert Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249	€ 4.147,00
--	-------------------

Zusammenfassung

Wohnhaus auf Gst. .87 € 140.766,00

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8 € 192.221,00

Stallgebäude auf Gst. 244/7 € -,-

Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249 € 4.147,00

€ 337.134,00

Außenanlagen im Zeitwert

Stützmauerkonstruktionen Tischlereigebäude, Befestigungen (Erschließung, Stellplatzflächen und Gartenbeet) – 12 % des Gesamtzeitwertes von € 337.134,00 € 40.456,00

Gesamtzeitwert	€ 377.590,00
-----------------------	---------------------

4.4.2. Grundwert

4.4.2.1. Allgemeines

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben, im Speziellen auf Grundlage des Publizitätsprinzips und Vertrauensgrundsatzes, ungeprüft zugrunde gelegt. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mit dem Grunderwerb verbundene Kosten wie Vertragskosten, Eintragungsgebühren und Finanzierungskosten.



4.4.2.2. Erläuterung

Die maßgeblichen Grundpreise für die als Baufläche Mischgebiet BM-L oder Baufläche Wohngebiet BW gewidmeten Flächen werden aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus ständigen Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Die Erhebungen der Vergleichswerte beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen bei den Widmungen Freiflächen Landwirtschaftsgebiet und ergänzend für die zum Vergleich erforderlichen Widmungen als Bauflächen Wohngebiete und Baufläche Mischgebiet bezogen auf unbebaute, unbelastete und geldlastenfreie Grundstücke, wobei sich sowohl die landwirtschaftlichen Transaktionen als auch die Transaktionen von unbebauten, als solche gewidmeten Bauflächen in der Gemeinde Silbertal in den vergangenen Jahren wenig aktiv und sehr zurückhaltend zeigen.

4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Nutzungsabhängige Flächenzuweisungen erfolgen vorbehaltlich gemäß den Angaben im Grundbuch bzw. des BEV, die mit den Widmungsflächen nicht unbedingt übereinstimmen. Hiervon ausgenommen sind gewidmete Bauflächen, die auf Grundlage der Angaben und der Auswertung der Flächendarstellungen im VOGIS Geodatenpool beurteilt werden.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

Widmung Baufläche Mischgebiet Landwirtschaft BM-L

Verkaufstransaktionen im Zeitraum 2020 bis zum Bewertungsstichtag zeigt sich eine effektive Bandbreite zwischen € 100,00/m² bis € 271,00/m², wobei es sich bei den höchst erzielten Verkaufspreisen um sehr schöne, sonnige Hanglagen handelt. Bei einer Harmonisierung der Vergleichswerte, insbesondere nach Ausscheiden des Ausreißers aus dem Jahr 2024 in Höhe von € 271,00/m² zeigt sich eine Bandbreite zwischen dem arithmetischen Mittel von € 144,00/m² und einem Flächenmittel von € 139,00/m². Ableitend diesen Ergebnissen wird der lokale Wertansatz für die als Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Fläche mit € 140,00/m² getroffen. Wertdifferenzen zu der Spezifizierung BM-L sind nicht erkennbar.



Gst. 242 mit 1.034 m²

Äcker, Wiesen und Weiden 641 m² x € 5,00/m² = € 3.205,00

Wertkorrektur

wenig ertragfähig, Hangneigung bis 35 %

- 55 % - 0,55 x 641 m² x € 5,00/m² = € - 1.763,00

Wald 393 m² x € 1,00/m² = € 393,00 € 1.835,00

Gst. 243/1 mit 2.389 m²

Wald 2.389 m² x € 1,00/m² = € 2.389,00

Gst. 244/1 mit 289 m²

Äcker, Wiesen oder Weiden 103 m² x € 5,00/m² = € 515,00

Wertkorrektur

geringe Produktivität durch Kleinflächigkeit, Hangneigung 25 %

- 50 % - 0,50 x 103 m² x € 5,00/m² = € - 258,00

Straßenverkehrsanlage GWGB 186 m² x € -,-/m² = € -,- € 257,00

Gst. 244/4 mit 66 m²

Straßenverkehrsanlage GWGB 66 m² x € -,-/m² = € -,-

Gst. 244/7 mit 989 m²

Gebäude 114 m² x € 5,00/m² = € 570,00

Wertkorrektur

Hangneigung bis 25 %

+ 5 % + 0,05 x 114 m² x € 5,00/m² = € + 29,00

gemäß der gängigen Bewertungspraxis wird für eine derartige, landwirtschaftlich genutzte Baufläche in Summe der dreifache landwirtschaftliche Grundwert in Ansatz gebracht

⇒ 2 x 114 m² x € 5,00/m² x 1,05 = € 1.197,00



Gärten $875 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € 4.375,00$

Wertkorrektur

Hangneigung bis 25 %

+ 5 % $+ 0,05 \times 875 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € \underline{+ 219,00}$ € 6.390,00

Gst. 244/8 mit 3.279 m²

BM-L $923 \text{ m}^2 \times € 140,00/\text{m}^2 = € 129.220,00$

FL

Äcker, Wiesen oder Weiden $2.356 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € 11.780,00$

Wertkorrekturen

davon ca. 1.000 m² Hangneigung über 50 %

- 80 % $- 0,80 \times 1.000 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € - 4.000,00$

Differenzfläche Hangneigung 18 %

+ 30 % $+ 0,30 \times 1.356 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € \underline{+ 2.034,00}$ € 139.034,00

Gst. 247/1 mit 962 m²

Gebäude $67 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € 335,00$

Wertkorrektur

Hangneigung bis 18 %

+ 30 % $+ 0,30 \times 67 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € + 101,00$

gemäß der gängigen Bewertungspraxis wird für eine derartige, landwirtschaftlich genutzte Baufläche in Summe der dreifache landwirtschaftliche Grundwert in Ansatz gebracht

$2 \times 67 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 \times 1,30 = € 871,00$

Äcker, Wiesen oder Weiden $855 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € 4.275,00$

Sonstiges $40 \text{ m}^2 \times € 5,00/\text{m}^2 = € 200,00$



4.4.3. Sachwert

Zeitwertangaben gemäß 4.4.1.9.

Wohnhaus auf Gst. .87	€	140.766,00
Tischlereigebäude auf Gst. 244/8	€	192.221,00
Stallgebäude auf Gst. 244/7	€	—,—
Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249	€	4.147,00
Außenanlagen im Zeitwert	€	<u>40.456,00</u>
Gesamtzeitwert	€	377.590,00
Grundwert gemäß 4.4.2.4.	€	<u>240.841,00</u>

Sachwert	€	618.431,00
-----------------	----------	-------------------

4.5. Ertragswertverfahren

4.5.1. Allgemeines

Der angezeigte, mündliche Mietvertrag für Wohnung 3 ist seitens des zeichnenden Sachverständigen auf dessen Rechtsgültigkeit und Rechtsfolgen nicht prüfbar oder beurteilbar. Der Bewertung wird ein bestandsfreier Zustand, somit eine freie Vermietbarkeit vorausgesetzt.

4.5.2. Bewertungsmodalität

Der »Jahresrohertrag« ergibt sich aus vergleichbaren, durchschnittlichen und nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Erträgen (Mieten inkl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), ohne anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer).

Für die »Ermittlung des Jahresreinertrages« sind die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, hierbei handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis in Abzug zu bringen.

Die »Instandhaltungskosten« umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.



Das »Mietausfallwagnis« umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entstehen. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Der »Liegenschaftszinssatz« für den »Vervielfältigungsfaktor« wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs auf Grund der Lage und der Marktgegebenheiten zum Bewertungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus auf Gst. .87

Restnutzungsdauer	n = 20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältigungsfaktor	14,88

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

Restnutzungsdauer	n = 21 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5,50 %
Vervielfältigungsfaktor	12,28

Legende:

$$V = (q^n - 1) / [q^n \times (q - 1)]$$

V = Vervielfältigungsfaktor p = Liegenschaftszinssatz in % q = 1 + p/100 n = Restnutzungsdauer in Jahren

4.5.3. Klassifizierung/ Beurteilung

In Anbetracht der baulichen Entwicklung wird ausdrücklich auf das Mietrechtsgesetz MRG verwiesen. Der Urbestand des Wohnhauses wurde vor dem 08.05.1945/ 01.07.1953 errichtet. Der Aus- und Zubau erfolgten nach Angabe 1952/1954. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbau des Dachgeschosses nachträglich, jedoch vor dem 31.12.2001 stattgefunden hat, das Büro nicht als eigene Einheit eingestuft wird und sich die Mietzinse folglich frei vereinbaren lassen (insbesondere siehe Geltungsbereich § 1. Abs. (2) lit. 5.). Eine abschließende, rechtliche Beurteilung bleibt jedoch ausdrücklich vorbehalten.



Der freie Mietzins (= Bestandszins) oder frei vereinbarte Mietzins richtet sich nach den Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage bestimmen den Mietpreis). Es handelt sich nicht um eine statische, wissenschaftlich begründbare oder ableitbare Größe. Vielmehr spielen ideelle (persönliche) Werte auch im Hinblick auf die örtliche Situierung eine sehr wesentliche Rolle.

4.5.4. Ermittlung des Ertragswertes

Wohnhaus auf Gst. .87

Fiktive Mietansätze

Der Basismietzins für die Nutzung als Wohnfläche wird bei dem gegebenen Standard durchschnittlich mit € 7,00/m² bis € 8,00/m² gemittelt € 7,50/m² in Ansatz gebracht. Die Nutzungsabstufungen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände werden unmittelbar berücksichtigt und die fiktiven Monatsmieten kaufmännisch gerundet auf € 5,00 in Ansatz gebracht.

Kellergeschoss

30,00 m² x € 7,50/m² x 0,15 ⇒ € 35,00

Wohnung 1 – teilweise überschlütet, schlecht belichtet und übergroß

130,00 m² x € 7,50/m² x 0,60 ⇒ € 585,00

Obergeschoss – teilweise Gangflächen

75,00 m² x € 7,50/m² x 0,80 ⇒ € 450,00

Wohnung 2

62,00 m² x € 7,50/m² ⇒ € 465,00

Wohnung 3 – einfacher Ausstattungsstandard, Dachschrägen

104,00 m² x € 7,50/m² x 0,75 ⇒ € 585,00

Fiktive Monatsmiete ohne USt. und ohne Betriebskosten	€	2.120,00
---	---	----------

Ermittlung Ertragswert

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

12 x € 2.120,00 = € 25.440,00



2. Ausgaben

Bewirtschaftungsaufwand:

- erhöhter Instandhaltungsaufwand ca. 1,20 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.9.
1,20 % von € 601.565,00 € - 7.219,00
- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 5,00 % des Jahresrohertrages
5,00 % von € 25.440,00 € - 1.272,00

Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag € 16.949,00

abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts aus Gst. .87 und einer Teilfläche aus Gst. 244/8 ca. 300 m² € 140,00 x 3,00 % = € - 1.260,00

Reinertrag der baulichen Anlage € 15.689,00

3. Ertragswert

€ 15.689,00 x 14,88 (* ... gem. 4.5.2.) = € 233.452,00

Ertragswert Wohnhaus auf Gst. .87	€ 233.452,00
--	---------------------

Tischlereigebäude auf Gst. 244/8

Fiktive Mietansätze

Vergleichbare Mieten bewegen sich beim gegebenen Standard zwischen € 4,00/m² bis € 5,00/m² im Mittel bei € 4,50/m². Die Nutzungsabstufungen werden unmittelbar berücksichtigt.

Erdgeschoss (Garage und Lagerflächen)

160,00 m² x € 4,50/m² x 0,50 ⇒ € 360,00

Obergeschoss (Produktion)

235,00 m² x € 4,50/m² ⇒ € 1.060,00

Dachgeschoss (Lagerflächen)

235,00 m² x € 4,50/m² x 0,50 ⇒ € 530,00

Fiktive Monatsmiete ohne USt. und ohne Betriebskosten	€ 1.950,00
--	-------------------



Ermittlung Ertragswert

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

12 x € 1.950,00 = € 23.400,00

2. Ausgaben

Bewirtschaftungsaufwand:

- erhöhter Instandhaltungsaufwand ca. 1,20 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.9.

1,20 % von € 686.502,00 € - 8.238,00

- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 7,50 % des Jahresrohertrages

7,50 % von € 23.400,00 € - 1.755,00

Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag € 13.407,00

abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts

Gst. .87 162 m²

aus Gst. 244/8 923 m² siehe 2.6. Flächenwidmung

abzgl. - 300 m² Grundanteil Wohnhaus

785 m² € 140,00 x 5,50 % = € - 6.045,00

Reinertrag der baulichen Anlage € 7.362,00

3. Ertragswert

€ 7.362,00 x 12,28 (* ... gem. 4.5.2.) = € 90.405,00

Ertragswert Tischlereigebäude auf Gst. 244/8	€ 90.405,00
---	--------------------

Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249

Die für eine ordnungsgemäße Vermietung erforderlichen Investitionen rechnen jedenfalls einen negativen Ertragswert. Hieraus folgt eine wirtschaftliche Abbruchreife. Auf weitere Berechnungen wird verzichtet.



Ertragswert gesamt

Wohnhaus auf Gst. .87	€	233.452,00
Tischlereigebäude auf Gst. 244/8	€	90.405,00
Stallgebäude auf Gst. 244/7	€	–,-
Garagengebäude auf Gst. 247/1 / Gst. 249	€	–,-
Ertragswert der hochbaulichen Anlagen	€	323.857,00
Grundwert gemäß 4.4.2.4.	€	240.841,00

Ertragswert gesamt	€	564.698,00
---------------------------	----------	-------------------

4.6. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

4.6.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»1 a Stand 1933 Zugehörigkeit zur Ziegenweide-Interessentschaft am Land in EZ 196 217 226 228 261 390 für Gst .87«

»2 a Stand 1933 Zugehörigkeit zur Ziegenweide-Interessentschaft am Land in EZ 196 217 226 228 261 390«

Es ist zum gegebenen Zeitpunkt für diese beiden Interessentschaften kein Barwert ableitbar \Rightarrow wertlos.

4.6.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»13 a 1217/1998 2485/2015

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 244/1 244/7 244/8 247/1 249 gem § 6 Kaufvertrag 1998-03-09 für Gst 244/3 in EZ 585 Gst .517 in EZ 643«

Die betroffene Fläche dient auch der gegenständlichen Liegenschaft, insbesondere dem Wohnhaus und dem Tischlereigebäude, als Zufahrtsmöglichkeit und misst ein approximativ, digital ermitteltes Ausmaß von ca. 520 m². Bei einem Grundpreis von (€ 5,00/m² x 1,30) rechnet sich der Barwert der Wertminderung in Höhe von 520 m² x € 5,00/m² x 1,30 x 0,50 = € 1.690,00. Der Abschlag in Höhe von 50 % des anrechenbaren Grundwertes entspricht der gängigen Bewertungspraxis bei den gegebenen Prämissen.



Die Zufahrtsmöglichkeit über Gst. 249 zu Gst. 517 ist aus landwirtschaftlicher Sicht, auf Basis des gegebenen Wissensstandes, bei einer üblich schonenden Nutzung praktisch vernachlässigbar.

Barwert rund	€ - 1.700,00
---------------------	---------------------

Anmerkung

Der mit dem »Teilungs- und Kaufvertrag« vom 13.02.2019 verbundene »Nachtrag« vom 2. April 2019 beschreibt die Vermutung, dass vor beschriebene Dienstbarkeit auch zu einem kleinen Teil das benachbarte Gst. 1565 betrifft, was somit für die gegenständliche Liegenschaft als außerbücherliches, dingliches Recht zu beurteilen wäre. Der nicht verifizierte Trassenverlauf ist im Lageplan 1:500 »Vergleich „altes“ Geh- und Fahrrecht mit aktuellem Teilungsplan (bestmögliche Einpassung)« vom 08.03.2019 dargestellt (siehe Beilage ./SV-6.6).

Die Wegfläche ist bislang baulich nicht ausgebildet, wäre bei Bedarf zu erstellen und die Kosten hierfür »angemessen« zu teilen.

Zum heutigen Zeitpunkt und beim gegebenen Stand des Sachverhaltes lassen sich keine diesbezüglichen werterhöhenden Gegebenheiten monetär präzisieren.

»20 a 1313/2019

DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahr- u Leitungsführungsrechtes gem Pkt VIII. Teilungs- und Kaufvertrag 2019-02-13 auf Gst 244/8 für Gst 1565«

Die Dienstbarkeit wurde bereits in Umfang und Auswirkung unter vorhergehend »13a« bewertet. Eine weitere Wertbeeinflussung ist durch eine zusätzliche Nutzung bei den gegebenen Erkenntnissen nicht absehbar.

»21 a 1313/2019

DIENSTBARKEIT des Wasserbezugsrechtes gem Pkt IX. Teilungs- und Kaufvertrag 2019-02-13 auf Gst 244/8 für Gst 1565«

In Ermangelung an qualifizierten Grundlagen (beispielsweise tatsächliche Ergiebigkeit, Förder- und Entnahmemenge, geprüfte Wasserqualität und Verwendung, Errichtungs- und Instandhaltungskosten), ist keine fundierte Bewertung möglich. Nachteile entstehen aus heutiger Sicht keine.



4.6.3. Außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten

Auflistung gemäß 1.6.6.:

1. Leitungsrechte als Last

Die Druck- und Ablaufleitung (siehe Beilage ./SV-1.11) ist aus landwirtschaftlicher Sicht, auf Basis des gegebenen Wissensstandes, bei einer üblich schonenden Nutzung praktisch und faktisch vernachlässigbar.

2. Geh- und Fahrrecht über die Gste. 244/1 und 244/4 als Last

Dieser offenkundige Umstand ist bereits im Grundwert berücksichtigt worden.

3. Wasserbezugsrecht auf Gst. 271/1 für die Gste. .87 (Wohnhaus) und 244/7 (Stallgebäude) als Recht

In Ermangelung an qualifizierten Grundlagen (beispielsweise tatsächliche Ergiebigkeit, Förder- und Entnahmemenge, geprüfte Wasserqualität und Verwendung, Errichtungs- und Instandhaltungskosten), ist keine fundierte Bewertung möglich.

4. Bauabstandsnachsicht (keine Dienstbarkeit)

Hierdurch lässt sich bei den gegebenen Erkenntnissen keine Wertbeeinflussung ableiten.

4.7. Verkehrswert

4.7.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 55, KG 90105 Silbertal, Silbertalerstraße 80, 6782 Silbertal, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. den anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten und außerbücherlichen dinglichen Rechten und Lasten, zum Bewertungsstichtag 2. Dezember 2025, als wirtschaftliche Einheit. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.7.2. Verkehrswert EZ 55

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	618.431,00
Ertragswert gemäß 4.5.4.	€	564.698,00

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine für private Wohnzwecke, für gewerbliche und land- und forstwirtschaftliche Zwecke gemischt genutzte Liegenschaften, die auf-



grund der gegebenen Flächenwidmungen dem Grundverkehrsgesetz und der Grundverkehr wiederum der Bewilligungspflicht unterliegt.

Wie aus vorhergehender Bewertung ersichtlich wird, gehen sowohl in den Ansätzen der Grundwerte als auch bei dem Wohn- und Tischlereigebäude ertragsorientierte Überlegungen (wie Bodenklimazahlen und Holzerträge sowie Mieterträge) ein.

Grundsätzlich lassen sich für die Nutzung der Liegenschaft unterschiedliche Optionen erwarten. Praktisch und faktisch handelt es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um kein übliches Renditeobjekt. Eine Eigennutzung wird für jeden Kaufinteressenten im Vordergrund stehen, weshalb die Ableitung des Verkehrswertes ausgehend dem Sachwert zweckmäßig und marktreflektierend ist. Gegebenenfalls sind besondere Anpassungskorrekturen an die Marktlage erforderlich, deren Höhe von der Marktgängigkeit und vom Veräußerungsrisiko abhängig sind.

Die aktuellen, sehr strengen Kreditrichtlinien, sowie die stark gestiegenen Zinsen beeinflussen eine Finanzierbarkeit sehr wesentlich und werden die Kauffreudigkeit wirtschaftlich handelnder, betriebsinteressierter, im Speziellen landwirtschaftlicher Marktteilnehmer dämpfen.

Im Speziellen das gegebene Alter des Wohnhauses, die Grundrissgestaltung, die Bauweise, der Ausbau und der gesamte, bauliche Zustand verbunden mit einem altersbedingten, bautechnischen Risiko, damit verbunden die zu hinterfragende Wirtschaftlichkeit einer fachgerechten Sanierung, schränken die Verkäuflichkeit zum Sachwert ein.

Der Bestand und der Betrieb des Tischlereigebäudes werden nachrangig einzustufen sein. Die Bauweise ermöglicht Alternativnutzungen, die jedoch bau- und gewerberechtlich, projektbezogen, mit den jeweiligen Behörden abzuklären sind.

Schlussfolgernd wird auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1), ausgehend dem Sachwert, ein Abschlag von 5 bis 10 gemittelt 7,50 % zur Anpassung an die derzeitige Marktlage in Ansatz gebracht.

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	618.431,00
abzgl. 7,50 % Marktanpassung	€	<u>- 46.382,00</u>
	€	572.049,00



Barwerte der zu berücksichtigenden dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt (siehe 4.6.1.)

1 a Stand 1933 Zugehörigkeit zur Ziegenweide-Interessentschaft am Land in EZ 196 217 226 228 261 390 für Gst .87

2 a Stand 1933 Zugehörigkeit zur Ziegenweide-Interessentschaft am Land in EZ 196 217 226 228 261 390

Barwert € -,-

Barwerte der zu berücksichtigenden dinglichen Lasten gemäß C-Blatt (siehe 4.6.2.)

13 a 1217/1998 2485/2015

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 244/1 244/7 244/8 247/1 249 gem § 6 Kaufvertrag 1998-03-09 für Gst 244/3 in EZ 585 Gst .517 in EZ 643«

Barwert rund € - 1.700,00

20 a 1313/2019

DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahr- u Leitungsführungsrechtes gem Pkt VIII. Teilungs- und Kaufvertrag 2019-02-13 auf Gst 244/8 für Gst 1565

Barwert € -,-

21 a 1313/2019

DIENSTBARKEIT des Wasserbezugsrechtes gem Pkt IX. Teilungs- und Kaufvertrag 2019-02-13 auf Gst 244/8 für Gst 1565

Barwert € -,-

Barwerte der zu berücksichtigenden außerbücherlichen dinglichen Rechte und Lasten (siehe 4.6.3.)

Barwert € -,-

Sachwert korrigiert um die anrechenbaren Barwerte € 570.349,00

Der korrigierte Sachwert wird abgerundet auf ganze € 5.000,00 als Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert rund	€	570.000,00
--------------------------	----------	-------------------

In Worten: Euro fünfhundertsiebzigttausend;



4.7.3. Verkehrswert Zubehör

4.7.3.1. Allgemeines

Rechnungen wurden keine vorgelegt. Insbesondere unterliegen Elektrogeräte einer schnelleren Alterung und somit Wertminderung als Mobiliar. Der Grund hierfür findet sich in der Relation zwischen steigendem Alter und höherem Reparaturanfälligkeit /-risiko infolge technischer Defekte. Die Bewertung wird pauschaliert und versteht sich im eingebauten Zustand.

4.7.3.2. Verkehrswert

Wohnhaus auf Gst. .87, Auflistung gemäß 2.10.7.

Verkehrswert Zubehör pauschal	€	5.000,00
--------------------------------------	---	-----------------

In Worten: Euro fünftausend;



5. Zusammenstellung

5.1. Verkehrswerte

Verkehrswert EZ 55 gemäß 4.7.2.	€	570.000,00
Verkehrswert Zubehör im eingebauten Zustand gemäß 4.7.3.2.	€	5.000,00

Verkehrswert EZ 55 inkl. Zubehör	€	575.000,00
---	----------	-------------------

In Worten: Euro fünfhundertfünfsiebzigttausend;

5.2. Barwert der dinglichen Rechte gemäß A2-Blatt

Barwert 1 a und 2 a gemäß 4.6.1.	€	-, -
----------------------------------	---	------

In Worten: Euro null;

5.3. Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt

Barwert 13 a 1217/1998 2485/2015 gemäß 4.6.2.	€	- 1.700,00
---	---	------------

In Worten: Euro eintausendsiebenhundert;

Anmerkung

Beim Verkehrswert bereits in Abzug gebracht.

Barwert 20 a 1313/2019 gemäß 4.6.2.	€	-, -
-------------------------------------	---	------

In Worten: Euro null;

Barwert 21 a 1313/2019 gemäß 4.6.2.	€	-, -
-------------------------------------	---	------

In Worten: Euro null;



5.4. Barwert der außerbücherlichen, dinglichen Rechte und Lasten

Barwert gemäß 4.6.3.	€	—
----------------------	---	---

In Worten: Euro null;

Hinweise

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
- 2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, für das Tischlereigebäude ohne, für die sonstigen baulichen Anlagen inkl. anrechenbarer gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 3. Februar 2026

Der Gerichtssachverständige