



Geschäftszahl: F_38_25
 Aktenzeichen: 30 E 8/24 i
 Lienz, am: 15.03.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 2176
 Grundbuch: 85020, Lienz
 GST-NR: 2080
 Anteile: 1/1
 GST Adresse: Michael Gamperstr. 4
 9900 Lienz



Auftraggeber

Name: Bezirksgericht Lienz
 Anschrift: Hauptplatz 5
 9900 Lienz

Inhalt

ALLGEMEINES	3
Auftrag:	3
Bewertungsstichtag:	3
Besichtigung der Liegenschaft:	3
Unterlagen für die Bewertung:	3
Zweck des Gutachtens:	4
Preisbasis:	4
Erklärung des Sachverständigen:	4
BEFUND	5
Gutsbestand:	5
Dingliche Rechte:	5
Eigentümer:	5
Dingliche Lasten:	5
Lage, Maße, Topographie:	6
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:	7
Ver- und Entsorgung:	8
Beschreibung des Objektes:	8
Beschreibung der Außenanlagen:	11
Bau- und Erhaltungszustand:	11
Besondere Umstände:	12
Energieausweis:	12
BEWERTUNGSGUTACHTEN	13
Sachwertverfahren	16
Bodenwert	16
Grundstück Nr. 2080	16
Gebäudewert	19
Werkshalle - Baujahr 1948/1949	19
Werkshalle - Zubau 1954	21
Mittelbau - Baujahr 1964	21
Verbindungsbau Südost - Baujahr 196...	22
Dachraum über der ges. Werkshalle	22
Sachwert der Liegenschaft	22
Lasten	23
Rechte	26
Verkehrswert	28
ZUSAMMENFASSUNG	29

ALLGEMEINES

Auftrag:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz vom 19.12.2024 30 E 8/24 i i-2.1, bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft Grundbuch 85020, Lienz, Einl. Zahl 2176 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet. Anordnung 30 E 8/24 i i-7 vom 28.01.2025.

Bewertungstichtag:

02.03.2025

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 13. Februar 2025 im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Hr. Wilhelm Feichter
SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

Dauer der Befundaufnahme 14.00 - 14.50 Uhr unter ständiger Anwesenheit aller Beteiligten.

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 28.01.2025
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe - Quelle TIRIS / Bundes Eich- und Vermessungsamt
- Erhebungen bei der Gemeinde:
 - betreffend den Flächenwidmungsplan
 - betreffend den Bebauungsplan
 - zu den Baugenehmigungsbescheiden
 - zu den behördlich genehmigten Bauplänen
 - zum Schreiben hinsichtlich des vorherrschenden Baugebrechens
- im Internet (z.B. Statistik Austria, TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem, ZT Datenforum)
- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte - Quelle IMMOUnited GmbH / ZT Datenforum
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW
- Mietvertrag vom 1.1.2010
- Bereits vorhandenes eigenes Bewertungsgutachten aus dem Jahr 2004

Zweck des Gutachtens:

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren als Beweismittel zu dienen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Preisbasis:

Für ein Objekt wie das Vorliegende kommen nur Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes Unternehmer sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer geltend machen können. Die Bewertung dieses Objektes erfolgt somit exklusive Umsatzsteuer.

Erklärung des Sachverständigen:

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

Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Der Gutachter weist darauf hin, dass sämtliche mündlichen Angaben dokumentiert wurden und deren Richtigkeit unterstellt wird.

Die Basis dieses Gutachtens stellen die im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen und Unterlagen. Sollten weitere relevante Unterlagen oder Informationen vorgebracht werden, könnte es dazu führen, dass eine Änderung des Gutachtens notwendig wird.

Bei der Bewertung wird von der Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen ausgegangen.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass sämtliche gesetzlichen Regelungen, wie z.B. dass ein baurechtlicher und gewerberechtlicher Konsens besteht oder z.B. die brandschutzrechtlichen Bestimmungen etc., eingehalten sind.

Bei der Bewertung wird ebenso davon ausgegangen, dass die Liegenschaft von allen Fahrnissen, ausgenommen dem berücksichtigten Zubehör, geräumt ist.

Verwendete Informationen, welche aus dem Tiroler Rauminformationssystem stammen, müssen nicht zwingend mit den vorherrschenden Tatsachen gänzlich übereinstimmen. Jene Abweichungen welche relevant für die Bewertung sind, wurden aber entsprechend berücksichtigt.

Weiters wird auf das Publizitätsprinzip (§12 GBO) verwiesen und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut.

Zusätzlich wird empfohlen, dass sich jeder Interessent selbst vor Ort ein Bild über die Immobilie macht.

Dieses Bewertungsgutachten unterliegt dem Urheberschutz, Vervielfältigungen wie z.B. Kopien, Scans etc., auch nur auszugsweise sowie etwaige Veröffentlichungen bedürfen der ausnahmslosen schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

BEFUND

Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2080    GST-Fläche             *      439
        Bauf.(10)              409
        Bauf.(20)              30  Michael Gamper-Straße 4
```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
2 a 4461/1993 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 2079 für Gst 2080
3 a 4461/1993 Recht der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von
  Abwässern auf Gst 2079 für Gst 2080
4 a gelöscht
```

Eigentümer:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Wilhelm Feichter
  GEB: 1946-02-22 ADR: Eichholzweg 13, Lienz 9900
  a 4461/1993 Kaufvertrag 1993-05-28 Eigentumsrecht
  b 4461/1993 Vorkaufsrecht
  e 3725/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-12-18
    (4S 28/24k)
```

Dingliche Lasten:

```
***** C *****
1 a 4461/1993 284/2003
  DIENSTBARKEIT der Duldung des Abstellens einer Mülltonne
  und des Gehens und Fahrens auf Gst 2080 gem Pkt III-a)
  Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079
2 a 4461/1993 284/2003
  DIENSTBARKEIT der Duldung des Abwasserkanals und der
  Einleitung von Abwässern auf Gst 2080 gem Pkt III-b)
  Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079
3 a 4461/1993 284/2003
  DIENSTBARKEIT der Duldung der Strom- und Wasserleitungen
  auf Gst 2080 gem Pkt III-c) Vertrag 1993-05-28
  für Gst 2079
4 a 4461/1993 284/2003
  DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes auf Gst 2080 gem Pkt
  III-d) Vertrag 1993-05-28
  für Gst 2079
5 a 4461/1993
  VORKAUFRECHT für
  Ing. Franz Brugger Gesellschaft mbH
7 a 751/1995 Pfandurkunde 1995-02-13
  PFANDRECHT
  für Bank für Tirol und Vorarlberg AG
  Höchstbetrag 5.200.000,--
```

- 15 a 2930/2007 Urkunde 2006-12-22
PFANDRECHT vollstr. EUR 310,51
9 % Z aus EUR 225,95 ab 2006-04-21,
Kosten 92,87 samt 4 % Z seit 2006-12-22,
Kosten EUR 121,82 9,-- 130,82 für
Fahrion GmbH
3 E 2950/07-p
- 16 a 673/2008 Urkunde 2006-02-09
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.355,10
Kosten EUR 150,--, EUR 411,-- für
Lienzer Sparkasse AG (3E 634/08a)
- 17 a 3723/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 200.000,--, Kosten EUR
2.063,72 für Bank für Tirol und Vorarlberg AG (30 E 8/24i)
b 3723/2024 Pfandrecht für diese Forderung unter C-LNR: 7

Lage, Maße, Topographie:

Die Liegenschaft mit der Gst. Nr. 2080 und dem darauf errichteten Gebäude befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Lienz, sie grenzt im Westen und Süden unmittelbar an das Gst. Nr. 526/7 (Spielplatz), ostseitig ist das Gebäude durch einen Zwischentrakt mit dem Nachbargebäude Bp. 2079 unmittelbar verbunden.

Das Grundstück ist fast zur Gänze überbaut, nur ein 90 cm breiter Grünstreifen an der Westseite auf Länge der alten Werkshalle, ein 1,0 m breiter Streifen und ein keilförmiger Streifen im Norden des Hofbereiches sind unbebaut.

Wohnlage:

gute Wohnlage

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft ist von einem Spielplatz, Wohn- und Geschäftsgebäuden und einem Schulkomplex umgeben.

Neigung:

ebenes Grundstück

Grundstücksform:

Das Grundstück ist L-förmig in Nord-Südrichtung ausgerichtet und ist rd. 29m lang und rd. 17m breit.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindestraße, welche in weiterer Folge in die B100 Drautalstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs sind in unmittelbarer Nähe (regional) und in wenigen Gehminuten am Bahnhof Lienz (überregional) erreichbar.

Verkehrsanzbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr über eine gut befahrbare Straße innerörtlich erschlossen, die Landesstraße B 100 ist in kürzester Fahrzeit erreichbar.

Die Verkehrsanzbindung im Individualverkehr ist als sehr gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

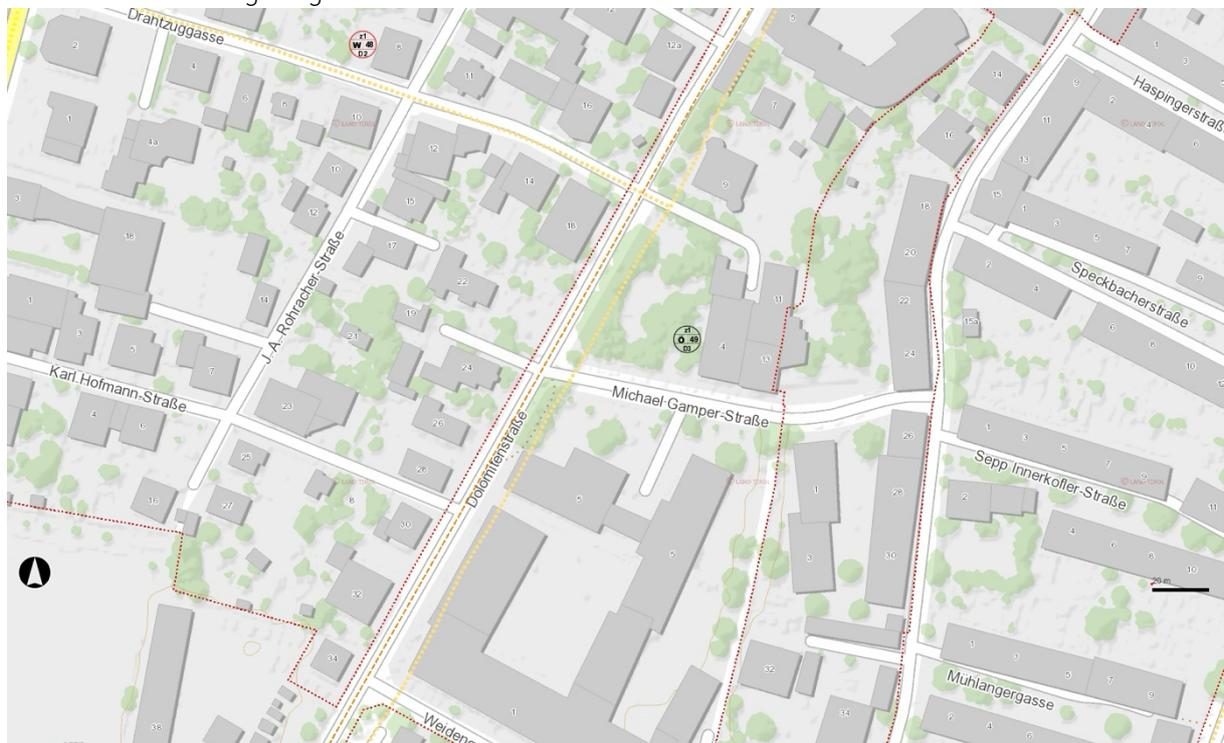
Es steht eine öffentliche Verkehrsanbindung in kurzer Gehdistanz zum Bewertungsobjekt zur Verfügung wobei laut Tiris eine Güteklasse D - gute ÖV-Erschließung vorliegt. (TIRIS - Infrastruktur/öffentlicher Verkehr/ÖV Güteklassen)

Zusätzlich liegen hochrangige Verkehrsmittel wie überregionale Bahnverbindungen ebenso in Gehdistanz.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als gut zu bewerten.

örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für dieses Gebiet der Gemeinde eine vorwiegende öffentliche Nutzung vorgesehen.



örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als Bauland Gemischtes Wohngebiet § 38 (2) lt. TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone ein.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des auf gegenständlicher Liegenschaft bestehenden Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus der öffentlichen Gemeindewasserleitung, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den öffentlichen Gemeindekanal. Der Müll wird über den Abfallwirtschaftsverband Osttirol entsorgt. Elektrische Energie wird aus dem Netz der TINETZ Tiroler Netze GmbH bezogen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage, welche im Kellergeschoss situiert ist und mit Öl betrieben wird.

Beschreibung des Objektes:

Allgemeines:

Die in den Jahren 1948/49 ursprünglich errichtete Werkshalle im Westen mit Unterkellerung und einem Obergeschoss, hatte ein Ausmaß von ca. 20,0 x 11,0 m mit einem straßenseitigen, nicht unterkellerten Verbindungsbau, auf einer Tiefe von ca. 8,0m.

1954 wurde dieser Trakt nach Norden in der gleichen Breite von rd. 11,0 m um ca. 8,50 m verlängert.

1964 entstand der Mittelbau mit Erdgeschoss und dem darüber befindlichen ca. 5,0 m hohen Manipulationsraum.

Die Raumhöhen im Hallentrakt sind im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss 2,97 m, im Erdgeschoss des Mittelbaues ist die Raumhöhe rd. 2,50 m, in diesem sind die Sanitäreanlage und Abstellräume untergebracht, sowie die einläufige Geschosstreppe in das Obergeschoss. Die Werkshalle ist in Längsrichtung entlang der vorhandenen Säulen mit einer Montagewand geteilt. Mehrere Zwischenwände trennen die Büro- und Lagerräume von den übrigen Betriebsräumen.

Eine Betontreppe führt in das Kellergeschoss.

Diese Ausbauarbeiten, einschließlich der Fußboden-, Wand - und Deckensanierung wurden nach Übernahme durch den derzeitigen Eigentümer durchgeführt.

Im Kellergeschoss sind Lager- und Abstellräume, der Heizraum und der Öltankraum untergebracht.

Das Nachbarterrain an der Westseite liegt ca. 0,40 m unter dem Erdgeschossniveau.

Werkshallentrakt

Kellergeschoss:

Die Außenwände sind als Bruchstein- und Betonmauerwerk auf Betonfundamenten errichtet und nur zum Teil grob verputzt.

Die in Längsrichtung in der Mitte verlaufende Trennwand ist mit Ziegel aufgemauert und beidseits verputzt. Die Treppe ist in Beton ausgeführt.

Die Kellerdecke ist als Holztramdecke mit Kohllöschfüllung ausgeführt, die Untersicht mit Heraklithplatten verkleidet und verputzt, Heizraum, Öltankraum und Farblager mit zusätzlichen Deckenplatten ausgestattet.

Die Fußböden sind überwiegend rohe Betonestriche, im Öllager in öldichter Ausführung, wie auch die unteren Bereiche der Wände.

Der Heizraum hat einen Kunststoffbelag.

Ein Heizkessel mit Ölbrenner ist vorhanden, dient jedoch nur zur Beheizung des Erdgeschosses und teilweise des Kellergeschosses.

Im Öltankraum sind zwei 3.000 l Kunststofftanks gelagert, Abwasser wird in den höhergelegenen Kanal gepumpt.

Die Türen zum Heizraum, Öllager und Farblager sind in Blechausführung.

Fenster einfach verglast, z. T. mit Platten verschlossen, außen vergittert.

Die Elektroinstallation ist auf Putz verlegt.

Die Wasseruhr für das angrenzende Haus Brugger befindet sich im Keller der Liegenschaft, dies ist vertraglich geregelt.

Erdgeschoss:

Die Außenwände sind mit Bruchsteinen aufgemauert, außen und innen grob und fein verputzt.

Die nachträglich eingebauten Trennwände sind als Holzständer mit beidseitiger Spanplattenverkleidung ausgeführt und oberflächenbehandelt, einschließlich Anstrich.

Die Holztramdecken - Untersichten sind zum Großteil mit Kunststoff-Akkustikplatten verkleidet, in den Büroräumen sind Holzriemendecken montiert.

Auf dem alten Riemenboden ist ohne Bodenaufbau ein Kunststoffbelag aufgebracht, in den Büroräumen und in der Dunkelkammer sind Teppiche verlegt.

Die Türen sind glatte Leichtbautüren, zum Teil breite Schiebetürelemente.

Die Hofausgangstür ist als Blechtüre mit Alu-Glasoberlicht hergestellt.

Die Fenster sind einfach verglaste Kastenfenster, die Drehflügel, mit Sprosseneinteilung, haben einfachste Eisenbeschläge. Sohlbänke ohne Blechabdeckung. Die Fensterbänke sind aus Holz, zum Teil sind die Fenster vergittert.

Im Siebdruckraum sind die Fenster in derselben Ausführung, auch die Sohlbänke im Freien sind ohne Blechabdeckung, an der Westseite wurde ein Fenster ausgetauscht, dabei wurde die Glaslichte verkleinert und ein Isolierglasfenster eingebaut, welches aber wieder reparaturbedürftig ist. Die Holzriemen sind direkt auf den Holzträgern der Decke montiert. Die Deckenunterseite ist mit Platten verkleidet.

Im Gang nach Süden hin ist am Boden ein PVC Belag ausgelegt, an der Decke sind Styroporplatten als Verkleidung angebracht.

In der Dunkelkammer dient ein lose aufgetragener Teppichboden auf einer Holzspanplatte als Bodenbelag.

Im mittleren westseitigen Raum ist am Boden ein Melanboden ausgelegt, die Decke ist mit einer abgehängten Decke aus Styroporplatten verkleidet. Die Fenster entsprechen den vorher beschriebenen.

Das mittlere Büro im Erdgeschoss besteht in ähnlicher Weise wie das Erste.

Im westseitigen mittleren Büro besteht als Bodenbelag ein Melanboden, die Wände wurden gestrichen.

Die restlichen Büroräumlichkeiten und der Verbindungsgang Richtung Süden hin sind ebenfalls in ähnlicher Bauweise errichtet.

Die Decken des Erdgeschosses sind durch Wassereintritte stark in Mitleidenschaft gezogen, teilweise hängen die Deckenverkleidungen von der Deckenkonstruktion.

Ab dem Obergeschoss stellt sich das Gebäude in einem desolaten Zustand dar. Im südlichen Teil wurde eine provisorische Überdachung in Holzbauweise mit Wellplatteneindeckung hergestellt.

Zum Teil sind die Außenwände eingebrochen, in den Fensteröffnungen befinden sich zum Teil nur mehr die Fensterstöcke. Die Anschlüsse zwischen Wand und Decke sind ebenfalls nicht geschlossen.

Zwischentrakt EG:

Im Erdgeschoss befinden sich die Sanitär- und Abstellräumen, welche mit Betonestrich, verputzten Wänden und verkleideten Decken hergestellt wurden.

Der Sanitärraum wurde am Boden und an Wänden verfliesen, die Decke verputzt.

Der Abstellraum ist an den Wänden und der Decke im Rohzustand.

Eine Türe in den südseitigen Raum ist mit Hartfaserplatten verkleidet. In diesem Raum ist die Decke auch schon eingebrochen und zum Teil provisorisch unterstellt.

Ebenfalls sind an den Wänden die Einflüsse der Wassereintritte deutlich sichtbar

Über eine Betontreppe gelangt man in den Manipulationsraum im Obergeschoss, welcher als Abdachung eine einfach verglaste Shedddachkonstruktion aufweist.

Das vorhandene Obergeschoss im südlichen Teil des Zwischentraktes, ist in Entsprechung des Kaufvertrages, bis auf die Höhe der Erdgeschossdecke noch abzutragen (122,40 m³).

Der Manipulationsraum ist ebenfalls durch Wasserschäden gekennzeichnet, teilweise fehlt der Decken- oder Wandputz, in Fensterflächen der nordseitigen Verglasung fehlt die Verglasung, bei der Treppe fehlt die Absturzsicherung.

Obergeschoss:

Westseitige Halle ohne Trennwände, Außenmauern und Decke wie im EG, Riemenfußboden direkt auf den Deckenbalken befestigt.

Die Deckenuntersicht ist mit Heraklith verkleidet und verputzt, die Wände sind verputzt. Die Fenster wurden ebenfalls als Kastenfenster wie im EG ausgeführt.

Dieser Gebäudeteil stellt sich ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand dar. Dabei hängen die Deckenverkleidungen stark durch, Teile der Decke sind bereits eingestürzt.

Der darüberliegende Dachboden konnte aus sicherheitstechnischen Gründen nicht mehr besichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich, auf Grund des Zustandes des Obergeschosses und die von Außen erkennbaren Schäden, ebenfalls um einen stark beeinträchtigten Gebäudeteil handelt.

Für das Obergeschoss und das Dachgeschoss ist auf Grund des vorherrschenden Zustandes jedenfalls von einer Abbruchreife auszugehen.

Die westseitige Dachkonstruktion ist nur von außen einsichtig. Dabei ist festzustellen, dass Teile ebenfalls eingebrochen sind, speziell sind der südliche und nördliche Giebelbereich als desolat zu bezeichnen.

Beschreibung der Außenanlagen:

Auf Grund der fast vollständigen Ausnutzung des Grundstückes bestehen nur geringe Außenanlagen, welche zum überwiegenden Teil begrünt und durch wuchernde Bepflanzung gekennzeichnet sind.

Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand ist als stark vernachlässigt und renovierungsbedürftig bis desolat zu bezeichnen.

Das Kellergeschoss und das Erdgeschoss werden generell hinsichtlich ihrer Bestandsdauer und des vorherrschenden Zustandes als erhaltungswürdig eingeschätzt. Dabei ist aber auf die Notwendigkeit zur Renovierung dieser Bauteile Rücksicht zu nehmen. Die statische

Tragfähigkeit dieser Bauteile wird vermutet, ein diesbezüglicher Nachweis wird bei einer Erhaltung zu erbringen sein.

Für diese Bauteile wird eine zumindest zu erbringende Sanierung als rückgestauter Reparaturbedarf im Gutachten berücksichtigt.

Die Obergeschosse sind bis auf die provisorische Überdachung im Süden als abbruchreif einzustufen. Die sehr einfache Bauweise in Verbindung mit der offensichtlichen Vernachlässigung der Erhaltung haben zu diesem Zustand beigetragen, wodurch ein Abbruch dieser Bauteile unumgänglich sein wird. Dies wird auch durch das festgestellte Baugebrechen der Stadtgemeinde Lienz untermauert.

Besondere Umstände:

Von Seiten der Stadtgemeinde wurde auf Grund des Bauzustandes ein Abbruchauftrag angedroht.

Festzuhalten ist, dass sich im Gebäude eine umfassende Menge an Fahrnissen befindet, welche zusätzlich zu entfernen sind. Diesbezügliche Kosten wurden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Am 17.2.2025 wurde von Hr. Wilhelm Feichter ein Mietvertrag zwischen ihm und seinem Sohn Florian Feichter vorgelegt. In diesem werden die Räumlichkeiten des Objektes auf unbestimmte Zeit um monatlich €320,- (ohne MWst.) vermietet. Angeführt wurde, dass dieser Vertrag, welcher am 1.1.2010 abgeschlossen wurde, nur mit beiderseitigem Einverständnis aufgelöst werden kann.

Nachdem aber von der Stadtgemeinde ein zeitnahes voraussichtliches Betretungsverbot sowie ein behördlicher Abbruchauftrag angedroht wurde, wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass das Objekt in dieser Form nicht weiter genutzt werden kann und somit der Mietvertrag nicht mehr zum Tragen kommt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt zur Berücksichtigung in der Bewertung nicht vor.

Somit ist von einer dem Alter und der Art des Objektes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

§ 7 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

Dazu erforderlich wäre allerdings eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsobjekten mit vergleichbaren Eigenschaften wie gleiche Widmung, gleiche Bebaubarkeit, gleiche Bodenbeschaffenheit, gleiche Nutzungsmöglichkeit, gleiche Größe und zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch die Angabe von geringeren Werten, ungewöhnlichen Verhältnissen oder persönlichen Umständen beeinflusst wurden, sind nur dann verwendbar, wenn ihre Einflüsse wertmäßig erfasst werden können.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Ertragsobjekte sind Liegenschaften, die regelmäßig einen Ertrag abwerfen oder einen Ertrag abwerfen sollten und daher hauptsächlich zu diesem Zweck errichtet oder erworben werden. Dies sind beispielsweise Gewerbeobjekte (Geschäfte, Büros, Räume für gastwirtschaftliche Nutzung usw.), Mietwohnhäuser, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften und ähnliches. Auch Eigentumswohnungen, insbesondere kleinere Wohnungen können als Ertragsobjekte angesehen werden.

Keine Ertragsobjekte stellen in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen und ähnliches dar. Bei tatsächlicher, längerfristiger Vermietung solcher Objekte ist das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen oder kleinere, nur kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen anzuwenden. Industrieliegenschaften, Werkshallen oder ähnliche Objekte werden nur in Sonderfällen als Ertragsobjekte erworben oder gebaut, wodurch sich die Anwendung des Sachwertverfahrens für diese Objekte rechtfertigt.

VERKEHRSWERT

Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert mit den Verhältnissen im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen, kritisch zu würdigen und gegebenenfalls anzupassen.

Die nachstehende Bewertung erfolgt, unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt, nach dem Sach- und Vergleichswertverfahren, welche für Objekte wie das Gegenständliche die geeignetsten Verfahren sind.

Sachwertverfahren

Bodenwert

Grundstück Nr. 2080

Bauland, gemischtes Wohngebiet, bebaut

Grundstücksgröße

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe Anhang). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig:

Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt.

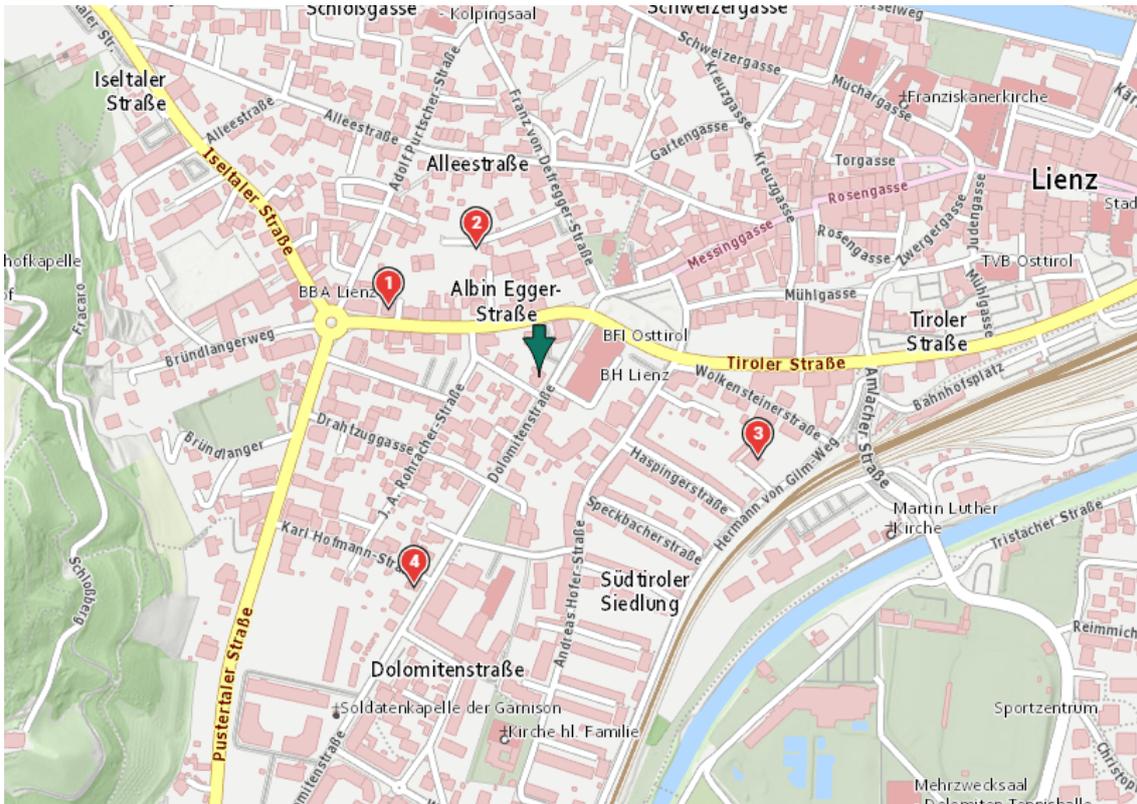
Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab.

Mangels fehlender anderer verbindlicher Angaben wird für die Grundstücke 2080 in der Berechnung von den Angaben im Grundbuch ausgegangen, das Grundstück befinden sich nicht im Grenzkataster.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte – Detailangabe siehe Beilage



 **13.02.2025**
Bewertungsstichtag

 **492,15 €**
Wert je m²

 **873,0**
Fläche in m²

 **8,50 %**
Valorisierungsfaktor

 **429.646,95 €**
Gesamtwert

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	1719/2022	23.03.2022	250,00	430,00 €	520,86 € *
2	 Bauland	3969/2020	20.11.2020	707,00	212,16 €	
3	 Bauland	2415/2022	24.05.2022	1.018,00	383,10 €	459,18 € *
4	 Bauland	322/2023	21.10.2022	494,00	425,10 €	496,42 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Grundstückswert

Der Wert des unbebauten Grundstückes mit der Widmung als Mischgebiet Kerngebiet wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahren im gegenständlichen Gemeindegebiet mit 350 - 1000 € / m² bewertet.

Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert darstellen, welcher den durchschnittlichen Wert, für Grundstücke im gegenständlichen Gemeindegebiet, wiedergibt. Es sollten im Wesentlichen gleiche Lage und Nutzungsverhältnisse vorliegen. Abweichungen von wertrelevanten Umständen, wie etwa Lage, Art der Nutzung und Größe bzw. Form des Grundstückes werden mit diesbezüglichen Zu- und Abschlägen angepasst und entsprechend berücksichtigt.

Für das gegenständliche Grundstück erscheint ein Wert, auf Grund der Lage, der Nutzungsmöglichkeit, dem Vergleich mit den durchgeführten Transaktionen sowie dem Vergleich mit Grundstücksdatenbanken von rd. 425,00 € / m² zum Bewertungsstichtag als gerechtfertigt.

Bebauungsabschlag

Nach derzeit aktueller Literatur hat die bestehende Bebauung sehr wohl einen Einfluss auf den Bodenwert, da davon auszugehen ist, dass das Grundstück oder ein Teil davon durch die Bebauung gebunden ist.

Im Falle dessen, dass die bauliche Nutzung nach Art und Maß ausgeschöpft ist, kann ein Bebauungsabschlag jedoch nicht begründet werden.

Im vorliegenden Fall wird auf Grund der sehr dichten Bebauung ein Bebauungszuschlag von 15% als gerechtfertigt angesehen, da bei Beibehaltung der Kubatur eine erhöhte Nutzung des Grundstückes möglich ist.

439,00 m ² Nutzfläche à 425,00	186.575,00	
15,00 % Aufwertung (1)	27.986,25	
Grundstückswert	214.561,25	
(1) Aufwertung		
15,00 % erhöhte Nutzbarkeit	27.986,25	
Bodenwerte		214.561,25

Gebäudewert

Werkshalle - Baujahr 1948/1949

Baujahr 1949, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre,
Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 5 Jahre

Baujahr

Auf Grund der unterschiedlichen Bauzeiten von 1948 bis 1964, den getätigten Investitionen im Laufe des Bestandes der Gebäudeteile wird für die Berechnung von einem gemeinsamen, gewichteten fiktiven Baujahr ausgegangen. Dabei fließt der vorherrschende Bauzustand sowie die gewöhnliche Nutzungsdauer von derartigen Gebäuden (Fabrikgebäude und Werkhallen lt. Literatur 30-50 Jahre) in den Ansatz mit ein.

Der Ansatz der Restnutzungsdauer wird mit 10% der gewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren mit 5 Jahren als angemessen erachtet, wodurch sich ein fiktives Baujahr mit 1980 errechnet.

Neubauwerte

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungswert).

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die angemessenen Gesamtbaukosten / m² Bruttogeschossfläche unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht. Dabei wird ein durchschnittlicher Wert, je nach Geschoss, in der Berechnung der einzelnen Bauteile zur Anwendung gebracht.

Herstellungskosten

Kellergeschoss	750,00 €
Erd- und Obergeschoss	1.875,00 €
Dachgeschoss	900,00 €
<u>provisorische Abdeckung</u>	<u>625,00 €</u>

Die Kosten der geringen Außenanlagen sind in diesen Ansätzen mit berücksichtigt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den oben angeführten Ansätzen ebenfalls enthalten.

Alterswertminderung

Für ein Gebäude mit einer durchschnittlichen Standard-Innenausstattung und einer dem Verwendungszweck entsprechenden Beanspruchung, wie es bei dem Vorliegenden der Fall ist, ist laut Literatur eine lineare Wertminderung wegen Alters anzuwenden.

gewöhnliche Herstellungskosten**KG**190,73 m² (2) à 750,00 143.047,50**EG**257,13 m² (3) à 1.875,00 482.118,75**OG**127,53 m² (4) à 1.875,00 239.118,75**OG**87,20 m² (5) à 625,00 54.500,00**(2) Flächenberechnung**Werkshallenfläche, Seite a: 19,70, Seite b: 10,90 214,73 m²einspringender Teil, Seite a: 8,00, Seite b: 3,00 -24,00 m²**Summe 190,73 m²****(3) Flächenberechnung**Werkshallenfläche, Seite a: 19,70, Seite b: 10,90 214,73 m²Verbindungsbau, Seite a: 8,00, Seite b: 5,30 42,40 m²**Summe 257,13 m²****(4) Flächenberechnung**Werkshallenfläche, Seite a: 19,70, Seite b: 10,90 214,73 m²Abzug Verbindungsbau, Seite a: 8,00, Seite b: 10,90 -87,20 m²**Summe 127,53 m²****(5) Flächenberechnung**Verbindungsbau, Seite a: 8,00, Seite b: 10,90 87,20 m²**Neubauwert 918.785,00****Bauwert**

Neubauwert 918.785,00

90,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -826.907,00

Alterswertminderung

Bauwert zum Stichtag 02.03.2025 91.878,00

Werkshalle - Zubau 1954

Baujahr 1954, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 5 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**KG**

94,83 m² (6) à 750,00 71.122,50

EG

94,83 m² (7) à 1.875,00 177.806,25

OG

94,83 m² (8) à 1.875,00 177.806,25

(6) Flächenberechnung

Zubau Nord, Seite a: 8,70, Seite b: 10,90 94,83 m²

(7) Flächenberechnung

Zubau Nord, Seite a: 8,70, Seite b: 10,90 94,83 m²

(8) Flächenberechnung

Zubau Nord, Seite a: 8,70, Seite b: 10,90 94,83 m²

Neubauwert**426.735,00****Bauwert**

Neubauwert 426.735,00

90,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -384.062,00

Bauwert zum Stichtag 02.03.2025**42.673,00****Mittelbau - Baujahr 1964**

Baujahr 1964, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 5 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**EG**

50,88 m² (9) à 1.875,00 95.400,00

OG

50,88 m² (10) à 1.875,00 95.400,00

(9) Flächenberechnung

Mittelbau, Seite a: 4,80, Seite b: 10,60 50,88 m²

(10) Flächenberechnung

Manipulationsraum, Seite a: 4,80, Seite b: 10,60 50,88 m²

Neubauwert**190.800,00****Bauwert**

Neubauwert 190.800,00

90,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -171.720,00

Bauwert zum Stichtag 02.03.2025**19.080,00**

Verbindungsbau Südost - Baujahr 196

Baujahr 1964, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 5 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

OG

38,40 m² (11) à 625,00 24.000,00

(11) Flächenberechnung

Verbindungsbau, Seite a: 4,80, Seite b: 8,00 38,40 m²

Neubauwert 24.000,00

Bauwert

Neubauwert 24.000,00

90,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -21.600,00

Alterswertminderung

Bauwert zum Stichtag 02.03.2025 2.400,00

Dachraum über der ges. Werkshalle

Baujahr 1954, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 50 Jahre, Restlebensdauer 5 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

DG

309,56 m² (12) à 900,00 278.604,00

(12) Flächenberechnung

Werkshallenfläche, Seite a: 19,70, Seite b: 10,90 214,73 m²

Zubau Nord, Seite a: 8,70, Seite b: 10,90 94,83 m²

Summe 309,56 m²

Neubauwert 278.604,00

Bauwert

Neubauwert 278.604,00

90,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -250.744,00

Alterswertminderung

Bauwert zum Stichtag 02.03.2025 27.860,00

Bauwerte 183.891,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 214.561,25

Bauwert 183.891,00

Sachwert der Liegenschaft 398.452,25

Lasten

1 a 4461/1993 284/2003

DIENSTBARKEIT der Duldung des Abstellens einer Mülltonne und des Gehens und Fahrens auf Gst 2080 gem Pkt III-a) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079

Der Wert dieser Last wird mit 50% des Wertes der betroffenen Bodenfläche angenommen.

$$12\text{m}^2 * 425 \text{ €} / 2 = 2.550 \text{ €}$$

Das Abstellen der Mülltonne auf 2m² an der Nordseite der Werkshalle wird gleich bewertet

$$2\text{m}^2 * 425 \text{ €} / 2 = 425 \text{ €}$$

Somit fließt ein gerundeter Gesamtwert von 3.000,- € in der Berechnung ein.

Belastung	3.000,00
------------------	-----------------

2 a 4461/1993 284/2003

DIENSTBARKEIT der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern auf Gst 2080 gem Pkt III-b) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079

Die Einleitung der Abwässer erfolgt mittels eines Einzelkanals (dieser ist jedoch auf Kosten des Verkäufers herzustellen). Die Grundbenutzung für den Kanal und die geduldete Einleitung von Abwässern wird analog zur Berechnung des Rechtes A2 - 3a bewertet.

Es erfolgt daher ein pauschaler Ansatz von 2.500,- €

Belastung	2.500,00
------------------	-----------------

3 a 4461/1993 284/2003

DIENSTBARKEIT der Duldung der Strom- und Wasserleitungen auf Gst 2080 gem Pkt III-c) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079

Diese Last wird auf Grund der Belastung bei Neu-, Zu- und Umbauten mit einem pauschalen Wert von 1.000,- € bewertet.

Belastung	1.000,00
------------------	-----------------

4 a 4461/1993 284/2003

DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes auf Gst 2080 gem Pkt Vertrag 1993-05-28

Hier handelt es sich um zwei, nach innen zu öffnende Fenster im OG in der durch den Abbruch freiliegenden Westwand des auf Gst. Nr. 2080 bestehenden Gebäudes. Durch dieses Fensterrecht können rd. 30,0 m² des Obergeschosses nicht verwertet werden. Der Nachteil wird in der Differenz zwischen den Errichtungskosten und den Verwertungskosten dieser Fläche gesehen und mit rd. 22.500,- bewertet. Folgender Ansatz wurde dabei getroffen: 30 m² x 750 € = 22.500,00 €

Die Abbruchkosten für das bestehende provisorische Dach werden gesondert in der Bewertung berücksichtigt.

Belastung	22.500,00
------------------	------------------

5 a 4461/1993

VORKAUFSRECHT für Ing. Franz Brugger Gesellschaft mbH

Diese im Grundbuch eingetragene dingliche Last wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus. Sie wird mit einem symbolischen Wert von 1,- € in der Bewertung berücksichtigt.

Belastung	1,00
------------------	-------------

7 a 751/1995

PFANDRECHT für Bank für Tirol und Vorarlberg AG

Diese im Grundbuch eingetragene dingliche Last wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus. Sie wird mit einem symbolischen Wert von 1,- € in der Bewertung berücksichtigt.

Belastung	1,00
------------------	-------------

15 a 2930/2007 Urkunde 2006-12-22

PFANDRECHT

9 % Z aus EUR 225,95 ab 2006-04-21,
Kosten 92,87 samt 4 % Z seit 2006-12-22,
Kosten EUR 121,82 9,-- 130,82 für
Fahrion GmbH
3 E 2950/07-p

Diese im Grundbuch eingetragene dingliche Last wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus. Sie wird mit einem symbolischen Wert von 1,- € in der Bewertung berücksichtigt.

Belastung	1,00
------------------	-------------

16 a 673/2008 Urkunde 2006-02-09

PFANDRECHT

Kosten EUR 150,--, EUR 411,-- für
Lienzer Sparkasse AG (3E 634/08a)

Diese im Grundbuch eingetragene dingliche Last wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.
Sie wird mit einem symbolischen Wert von 1,- € in der Bewertung berücksichtigt.

Belastung	1,00
------------------	-------------

17 a, b

PFANDRECHT

a 3723/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 200.000,--, Kosten EUR
2.063,72 für Bank für Tirol und Vorarlberg AG (30 E 8/24i)
b 3723/2024 Pfandrecht für diese Forderung unter C-LNR: 7

Diese im Grundbuch eingetragene dingliche Last wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.
Sie wird mit einem symbolischen Wert von 1,- € in der Bewertung berücksichtigt.

Belastung	1,00
------------------	-------------

Lasten der Liegenschaft	-29.005,00
--------------------------------	-------------------

Rechte

2 a 4461/1993

Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 2079 für Gst 2080

Der Wert dieser Dienstbarkeit wird mit 50 % des Bodenwertes der betroffenen Grundfläche bewertet.

$$42\text{m}^2 * 425 \text{ €} / 2 = 8.925 \text{ €}$$

Barwert

8.925,00

3 a 4461/1993

Recht der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern auf Gst 2079 für Gst 2080

Der Kanal verläuft in der unter 2 a genannten Hoffläche, die Grundbenützung wird für diese Leitung und die geduldete Einleitung von Abwässern dahingehend beurteilt, dass bei allfälligen Bauarbeiten eine Erschwernis durch eine eventuelle Überbauung oder ähnliches einen wirtschaftlichen Nachteil darstellt.

Dieses Recht wird mit einem Pauschalwert von 2.500 € bewertet.

Barwert

2.500,00

Rechte der Liegenschaft

11.425,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Sachwertobjekt

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei diesem Objekt um sehr vernachlässigtes Gebäude handelt, wird lediglich noch der Sachwert von Bedeutung sein. Ein nachhaltig erzielbarer wirtschaftlich relevanter Ertrag kann aus dem Objekt nicht mehr erwirtschaftet werden, daher wird nur der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da beim Objekt massive Schäden bestehen, sind die Baumängel noch entsprechend in Abzug zu bringen. Eine weitere Anpassung an den Markt erscheint als nicht mehr notwendig.

Baumängel

Geringere Schäden wie Bohrlöcher, Farbabsplitterungen an den Wänden, und eine im normalen Umfang stattfindende Abnutzung werden mit der Alterswertminderung in der Berechnung einbezogen.

Die Baumängel werden in zwei Ansätzen getroffen, wobei einerseits die Baumängel des Keller- und Erdgeschosses eingeschätzt und andererseits die Abbruchkosten der Obergeschosse berücksichtigt werden.

Als Baumängel durch die vernachlässigte Erhaltung werden nur jene Kosten berücksichtigt, welche unbedingt notwendig für eine Sanierung der Bauteiloberflächen (z.B. Mauerputz innen und außen, abgehängte Decken, Entfernung der eingebrochenen Decke etc.) sind. Dabei wird nur die Sanierung und keine Verbesserung der einzelnen Bauteile berücksichtigt. (z.B. Bodenbeläge, Fenster und Türen etc.)

Die Kosten werden auf sämtliche Flächen des Keller- und Erdgeschosses umgerechnet und mit rd. 55,-€/m² angenommen.

Der Abbruch der Obergeschosse wird mit pauschalen Abbruchkosten pro m³ umbauten Raum angenommen. Dabei bleiben jene zum Teil erhaltenswürdigen Bauteile, wie vereinzelt Mauer- und Deckenelemente unberücksichtigt. Ebenso wird eine provisorische Abeckung des verbleibenden Bestandes in den Einheitspreis einkalkuliert. Durch diesen Ansatz soll gewährleistet werden, dass die bestehende hohe Bebauungsdichte erhalten bleibt. Zu diesen Kosten werden Aufwendungen zur Herstellung einer provisorischen Eindeckung hinzugerechnet wodurch die Kosten mit rd. 95,-€/m³ angenommen werden.

Verkehrswert

Sachwert	398.452,25
Lasten	-29.005,00
Rechte	11.425,00
Zwischensumme	380.872,25
46,76 % negativ wertbeeinflussende Umstände (13)	-178.084,85

Verkehrswert zum 02.03.2025 (gerundet) 200.000,00

(13) negativ wertbeeinflussende Umstände	
688,40 m ² à 55,00; Baumängel KG und EG	-37.862,00
888,03 m ³ à 95,00; Abbruchkosten OG	-84.362,85
588,00 m ³ à 95,00; Abbruchkosten DG	-55.860,00
Summe (Basis Prozentwerte: 380.872,25)	-178.084,85

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die sehr umfangreichen Fahrnisse auf der Liegenschaft in der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es besteht jedenfalls ein hoher Entsorgungsaufwand!

ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 02.03.2025 beträgt der Verkehrswert der 1/1-tel Anteile der Liegenschaft in EZ 2176 Grundbuch 85020, Lienz, bestehend aus Gst.-Nr. 2080 mit einer Gesamtfläche von 439 m² samt dem darauf errichteten Gebäude exkl. Umsatzsteuer gerundet

200.000,00 Euro

(in Worten: Euro zweihunderttausend)

Lienz, am 15.03.2025

SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

SONSTIGES:

Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 30 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 10 Seiten

Beilagen bestehend aus 19 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 59 Seiten

Fotodokumentation

Beilagen Ansichten, KG, EG, OG

Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug 2 Seiten

Kaufvertrag 10 Seiten

Mietvertrag 1 Seite

Schreiben der Stadtgemeinde 1 Seite

Pläne 4 Seiten

Lageplan 1 Seite



Feichter - Ansichten - 01.jpeg



Feichter - Ansichten - 02.jpeg



Feichter - Ansichten - 03.jpeg



Feichter - Ansichten - 04.jpeg



Feichter - Ansichten - 05.jpeg



Feichter - Ansichten - 06.jpeg



Feichter - Ansichten - 07.jpeg



Feichter - KG - 01.jpeg



Feichter - KG - 02.jpeg



Feichter - KG - 03.jpeg



Feichter - KG - 04.jpeg



Feichter - KG - 05.jpeg



Feichter - KG - 06.jpeg



Feichter - KG - 07.jpeg



Feichter - KG - 08.jpeg



Feichter - KG - 09.jpeg



Feichter - KG - 10.jpeg



Feichter - KG - 11.jpeg



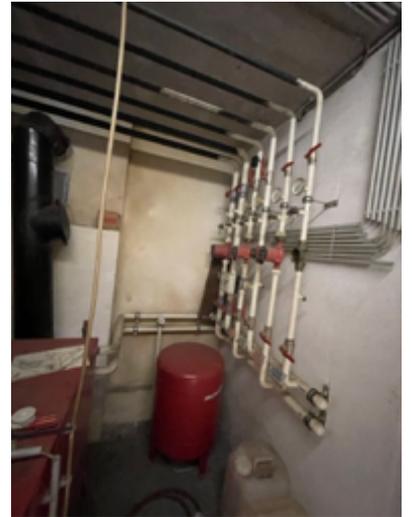
Feichter - KG - 12.jpeg



Feichter - KG - 13.jpeg



Feichter - KG - 14.jpeg



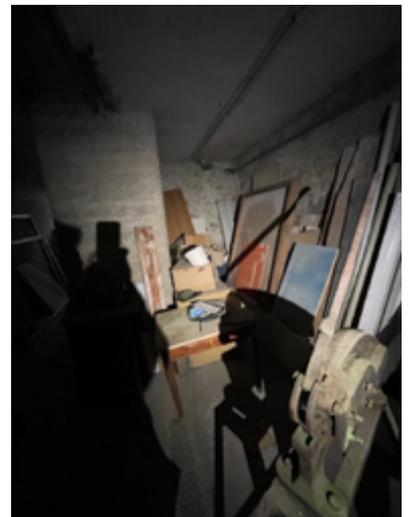
Feichter - KG - 15.jpeg



Feichter - KG - 16.jpeg



Feichter - KG - 17.jpeg



Feichter - KG - 18.jpeg



Feichter - KG - 19.jpeg



Feichter - EG - 01.jpeg



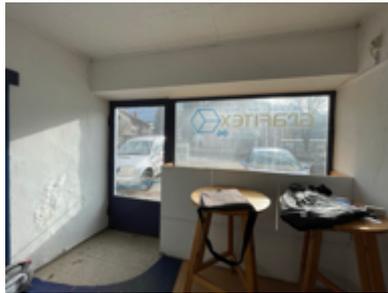
Feichter - EG - 02.jpeg



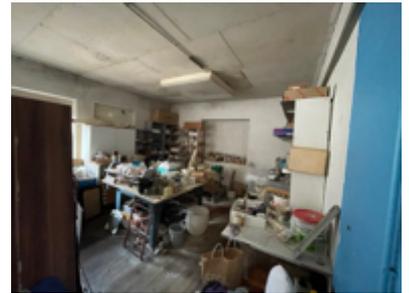
Feichter - EG - 03.jpeg



Feichter - EG - 04.jpeg



Feichter - EG - 05.jpeg



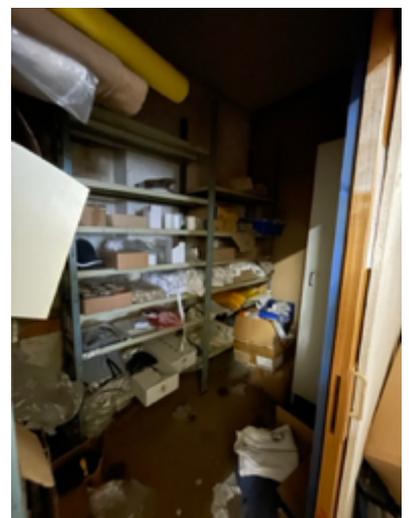
Feichter - EG - 06.jpeg



Feichter - EG - 07.jpeg



Feichter - EG - 08.jpeg



Feichter - EG - 09.jpeg



Feichter - EG - 10.jpeg



Feichter - EG - 11.jpeg



Feichter - EG - 12.jpeg



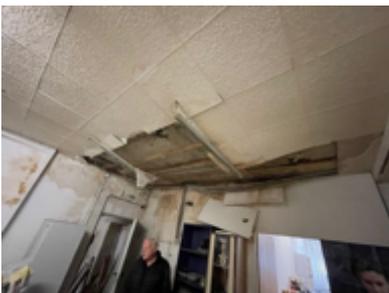
Feichter - EG - 13.jpeg



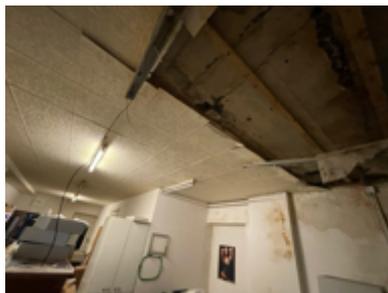
Feichter - EG - 14.jpeg



Feichter - EG - 15.jpeg



Feichter - EG - 16.jpeg



Feichter - EG - 17.jpeg



Feichter - EG - 18.jpeg



Feichter - EG - 19.jpeg



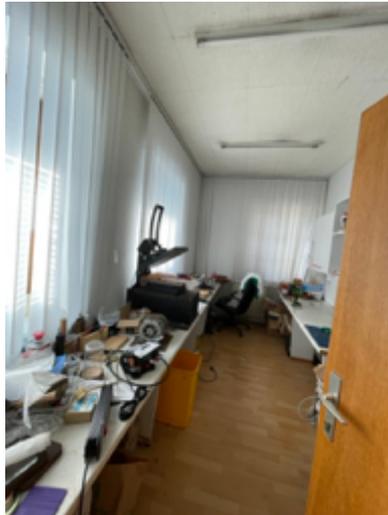
Feichter - EG - 20.jpeg



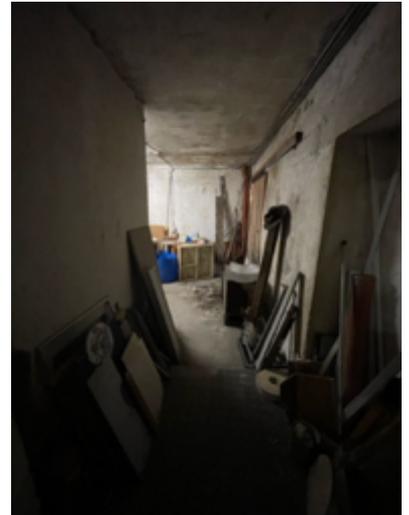
Feichter - EG - 21.jpeg



Feichter - EG - 22.jpeg



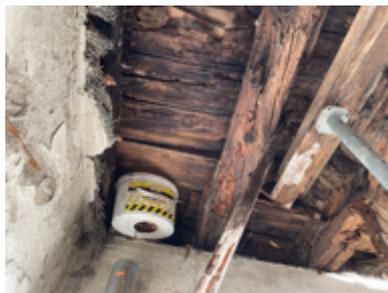
Feichter - EG - 23.jpeg



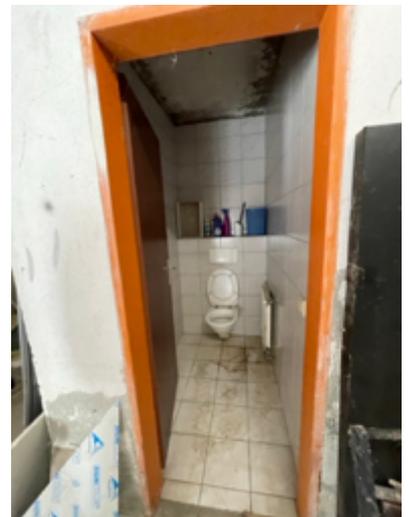
Feichter - EG - 24.jpeg



Feichter - EG - 25.jpeg



Feichter - EG - 26.jpeg



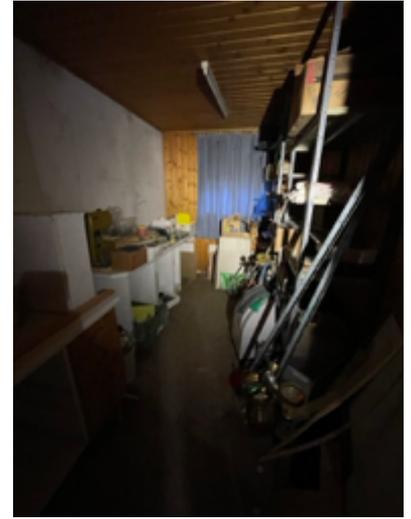
Feichter - EG - 27.jpeg



Feichter - EG - 28.jpeg



Feichter - EG - 29.jpeg



Feichter - EG - 30.jpeg



Feichter - EG - 31.jpeg



Feichter - EG - 32.jpeg



Feichter - EG - 33.jpeg



Feichter - OG - 01.jpeg



Feichter - OG - 02.jpeg



Feichter - OG - 03.jpeg



Feichter - OG - 04.jpeg



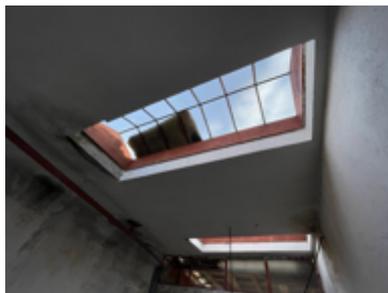
Feichter - OG - 05.jpeg



Feichter - OG - 06.jpeg



Feichter - OG - 07.jpeg



Feichter - OG - 08.jpeg

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85020 Lienz
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 2176

Letzte TZ 3725/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2080	GST-Fläche *	439	
	Bauf.(10)	409	
	Bauf.(20)	30	Michael Gamper-Straße 4

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 2 a 4461/1993 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 2079 für Gst 2080
- 3 a 4461/1993 Recht der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern auf Gst 2079 für Gst 2080
- 4 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Wilhelm Feichter
GEB: 1946-02-22 ADR: Eichholzweg 13, Lienz 9900
a 4461/1993 Kaufvertrag 1993-05-28 Eigentumsrecht
b 4461/1993 Vorkaufsrecht
e 3725/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-12-18 (4S 28/24k)

***** C *****

- 1 a 4461/1993 284/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung des Abstellens einer Mülltonne und des Gehens und Fahrens auf Gst 2080 gem Pkt III-a) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079
- 2 a 4461/1993 284/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern auf Gst 2080 gem Pkt III-b) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079
- 3 a 4461/1993 284/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Strom- und Wasserleitungen auf Gst 2080 gem Pkt III-c) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079
- 4 a 4461/1993 284/2003
DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes auf Gst 2080 gem Pkt III-d) Vertrag 1993-05-28 für Gst 2079
- 5 a 4461/1993
VORKAUFRECHT für
Ing. Franz Brugger Gesellschaft mbH
- 7 a 751/1995 Pfandurkunde 1995-02-13
PFANDRECHT
Höchstbetrag 5.200.000,--

- für Bank für Tirol und Vorarlberg AG
- 15 a 2930/2007 Urkunde 2006-12-22
PFANDRECHT vollstr. EUR 310,51
9 % Z aus EUR 225,95 ab 2006-04-21,
Kosten 92,87 samt 4 % Z seit 2006-12-22,
Kosten EUR 121,82 9,-- 130,82 für
Fahrion GmbH
3 E 2950/07-p
- 16 a 673/2008 Urkunde 2006-02-09
PFANDRECHT vollstr. EUR 15.355,10
Kosten EUR 150,--, EUR 411,-- für
Lienzer Sparkasse AG (3E 634/08a)
- 17 a 3723/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 200.000,--, Kosten EUR
2.063,72 für Bank für Tirol und Vorarlberg AG (30 E 8/24i)
b 3723/2024 Pfandrecht für diese Forderung unter C-LNR: 7

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

***** Für den Amtsgebrauch



4461795

K a u f v e r t r a g

Zur Gebührenbemessung (Finanzgesetz)
 angezeigt am 16. Juni 1993
 unter Anzeigeregisterpost 600.305/93
 Gleichschriften wurden vorgelegt.
 Finanzamt Lienz
 16. Juni 1993
 Unterschrift: *Wiedmann*

abgeschlossen zwischen

- 1.) der Ing. Franz Brugger GesmbH, 9900 Lienz, Dolomiten-
 strasse 13, vertreten durch den allein vertretungsbefugten
 Geschäftsführer Ing. Franz Brugger, geb. 26.7.1954 Kaufmann,
 ebendort als Verkäuferin einerseits und
 - 2.) Herrn Wilhelm Feichter, geb. 22.2.1946, Kaufmann, 9900 Lienz,
 Salurnertrasse 25, als Käufer andererseits
- wie folgt:

I.

Die Ing. Franz Brugger GesmbH. - im folgenden kurz Verkäuferin
 genannt - ist auf Grund des Schenkungsvertrages vom 3.9.1984
 Eigentümerin der Liegenschaft EZ 751 GB 85020 Lienz, bestehend aus
 dem GST-Nr. .307/2 im Ausmaß von 852 m² mit den darauf
 befindlichen Baulichkeiten einer ehemaligen Lodenfabrik.

Mit dem Eigentum dieser Liegenschaft sind nachstehende Rechte
 verbunden:

- A-2 Blatt LNR 1: die Grunddienstbarkeit des Holz- und Streubezugs-
 rechtes an GST-Nrn. 719/8 und 719/15;
- A-2 Blatt LNR 2: die Grunddienstbarkeit der Ableitung von
 Färbereiwasser in GST-Nr. 526/5;
- A-2 Blatt LNR 3: die Grunddienstbarkeit der Zufahrt auf GST-Nr.
 .307/1.

Im C-Blatt haften mehrere Pfandrechte und Dienstbarkeiten.

Laut Vermessungsurkunde des Zivilgeometers Dipl. Ing. Rudolf Neumayr vom 15.12.1992 bzw. 29.1.1993, GZl. 6033 A/1992 wird nun das GST-Nr. .307/2 unterteilt in dieses und in das GST-Nr. .1687 im Ausmaß von 440 m².

Die Verkäuferin verkauft nun und übergibt an Herrn Wilhelm Feichter - im folgenden kurz Käufer genannt - und dieser kauft und übernimmt das neu gebildete GST-Nr. .1687 im Ausmaß von 440 m² samt den darauf befindlichen Baulichkeiten um den Barkaufpreis von S 1.850.000,- (in Worten Schilling eine Million achthundertfünzigtausend), der nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zur Zahlung fällig ist.

II.

Zur baulichen Trennung der auf dem vertragsgegenständlichen GST-Nr. .1687 stehenden Werkshalle von dem auf GST-NR. .307/2, im Eigentum der Verkäuferin verbleibenden Gebäudeteil vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

- 1.) Sämtliche Maueröffnungen in der die gemeinsame Grenze zwischen den GST-NRn. .1687 und .307/2 bildenden Mauer sind zu schliessen, wobei anstelle des im ersten Stock des Mittelbaues (als solcher im angeschlossenen Lageplan bezeichnet) befindlichen Einzelfensters eine feuersichere Lichtöffnung (zum Beispiel Glasziegel) zu installieren ist.
- 2.) Der Käufer ist verpflichtet, den im Süden des Kaufobjektes gelegenen Querbau (als solcher im angeschlossenen Lageplan bezeichnet) bis zum 31.12.1993 bis auf Höhe der Decke des Erdgeschosses abzutragen, die dadurch entstehende Maueröffnung an der Westwand des auf GST-NR. .307/2 stehenden Gebäudes unter Freilassung von zwei Fensteröffnungen zuzumauern, die Aussenwand zu verputzen und die Dachkonstruktion solcherart zu gestalten, dass diese die Brüstungshöhe der Fensterfront im ersten Stock nicht übersteigt.

Sämtliche
des Käufe

Der Käufer

a) der D
80 1

des d
des Z

b) der
jetzt

Abwä:
Kost
kana

lauf

c) der
Strö

Zähl

d) der
ein

auf
Ver

Diese
.307/2

Weite
Brugg

das V
ABGB

Sollt
schos

Durch
diese

Sämtliche vorangeführten Abriss- und Bauarbeiten gehen auf Kosten des Käufers.

III.

Der Käufer räumt der Verkäuferin nachstehende Dienstbarkeiten ein:

- a) der Duldung des Abstellens einer Mülltonne mit maximal 80 l Inhalt und des Gehens und Fahrens auf der Fläche II des diesem Vertrag angeschlossenen Servitutsplanes des Zivilgeometers Dipl.Ing.Neumayr;
- b) der Duldung des durch den Hofraum des GST-Nr. .1687 bereits jetzt verlaufenden Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern in diesen Kanal mittels eines Einzelkanals, wobei die Kosten der Erhaltung und jeweiligen Erneuerung des Abwasserkanals von den Vertragsteilen je zur Hälfte, jene des Kanalzu- laufs von der Verkäuferin zu tragen sind;
- c) der Duldung der bereits jetzt über das GST-Nr. .1687 führenden Strom- und Wasserleitungen samt den dazugehörigen Anlagen wie Zähler, Verteiler u.dgl.
- d) der Duldung von zwei nach innen zu öffnenden Fenstern sowie einer Lichtöffnung jeweils im ersten Stock der Westwand des auf GST-NR. .307/2 stehenden Gebäudes gem. Punkt II. dieses Vertrages.

Diese Rechte sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer des GST-Nr. .307/2 zu verbüchern.

IV.

Weiters räumt der Käufer der Verkäuferin sowie Herrn Ing.Franz Brugger, geb.26.7.1954 am vertragsgegenständlichen GST-Nr. .1687 das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein.

Sollte der Käufer durch eine bauliche Umgestaltung des Erdgeschosses einen vom restlichen Gebäudeteil völlig abgrenzbaren Durchgang zwischen Michael Gamper-Strasse und Hofraum schaffen und dieser Durchgang zugleich auch allfälligen Mietern am Kaufobjekt

(zum Beispiel Kindergarten) offenstehen, so erklärt sich der Käufer schon heute bereit, der Verkäuferin ein entsprechendes prekariertes Durchgangsrecht einzuräumen, wobei sich dieses Durchgangsrecht auch auf Organe, Angestellte und Kunden der Verkäuferin erstreckt.

Für den Fall, als der Mittelbau zumindest bis zur Decke des Erdgeschosses abgetragen und nicht wieder errichtet wird, wird dem jeweiligen Eigentümer des GST-Nr. .307/2 schon heute das Recht eingeräumt, die im Punkt II. angeführte Lichtöffnung wiederum zu einem, sich nach innen zu öffnenden Fenster umzubauen.

V.

Die Verkäuferin räumt dem Käufer nachstehende Rechte ein:

- a) die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das GST-Nr. .307/2 und zwar auf der Fläche III des diesem Vertrag angeschlossenen Servitutsplanes;
- b) die Dienstbarkeit der Duldung des durch den Hofraum des GST-Nr. .307/2 bereits jetzt verlaufenden Abwasserkanals und die Einleitung von Abwässern in diesen Kanal.

Diese Rechte sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer des GST-Nr. .1687 zu verbüchern.

VI.

Der Vertragsgegenstand wird mit allen Rechten und Befugnissen verkauft, wie die Verkäuferin diesen besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war.

VII.

Festgestellt wird, dass die mit der Liegenschaft der Verkäuferin verbundenen Rechte laut A-2 Blatt LNrn 1 bis 3 nicht Gegenstand dieses Vertrages sind und daher ausschliesslich bei der Liegenschaft der Verkäuferin verbleiben.



VIII.

Der Kaufgegenstand wird mit Ausnahme der mit diesem Vertrag eingeräumten Dienstbarkeiten dem Käufer lastenfrei übergeben und ist es Sache der Verkäuferin, sämtliche dafür notwendigen Urkunden dem Vertragsverfasser zur Verfügung zu stellen.

IX.

Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand eingehend besichtigt zu haben und über dessen Zustand informiert zu sein und haftet die Verkäuferin nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder irgendeine Beschaffenheit desselben.

Die Vertragsteile versichern, dass der vereinbarte Kaufpreis ihren wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen entspricht und demgemäß eine Anfechtung nach § 934 ABGB und wegen Irrtums für dieses Rechtsgeschäft ausgeschlossen ist. Auf eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Titel immer, wird wechselseitig verzichtet und der Verzicht angenommen.

X.

Besitz und Genuss, Wag und Gefahr gehen mit dem Tage der Vertragsunterfertigung auf den Käufer über, der von diesem Tage an auch alle das Kaufobjekt betreffenden Steuern und Abgaben zu tragen hat.

XI.

Der Käufer versichert an Eides statt, Deviseninländer und österreichischer Staatsbürger zu sein.

XII.

Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages gehen zu Lasten des Käufers, der auch den diesbezüglichen Auftrag an den Vertragsverfasser erteilt hat.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die Verkäuferin.

XIII.

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde auch nur über einseitiges Ansuchen eines Vertragsteiles nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

1.) in EZ 751 GB 85020 Lienz:

die Unterteilung des GST-Nr. .307/2 in dieses und in das GST-Nr. .1687;

2.) die Abschreibung des GST-Nr. .1687 vom Gutsbestand der EZ 751 GB 85020 Lienz, Eröffnung der neuen Einlagezahl

GB 85020 Lienz und darin die Einverleibung

a) des Eigentumsrechtes für Wilhelm Feichter, geb. 22.2.1946;

b) der Dienstbarkeit der Duldung des Abstellens einer Mülltonne und des Gehens und Fahrens gem. Punkt III-a) dieses Vertrages für GST-Nr. .307/2;

c) der Dienstbarkeit der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern gem. Punkt III-b) dieses Vertrages für GST-Nr. .307/2

d) der Dienstbarkeit der Duldung der Strom- und Wasserleitungen gem. Punkt III-c) dieses Vertrages für GST-Nr. .307/2;

e) der Dienstbarkeit des Fensterrechtes gem. Punkt III.d) dieses Vertrages für GST-Nr. .307/2;

f) des Vorkaufsrechtes im Sinne der §§ 1072 ff ABGB für die Ing. Franz Brugger GesmbH und Ing. Franz Brugger, geb. 26.7.1954

- 3.) weiters in EZ 751 GB 85020 Lienz auf GST-Nr. .307/2:
- a) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gem. Punkt V-a) dieses Vertrages für GST-Nr. .1687;
 - b) die Einverleibung der Dienstbarkeit der Duldung des Abwasserkanals und der Einleitung von Abwässern gem. Punkt V-b) dieses Vertrages für GST-Nr. .1687

Lienz, am 28.5.1993

" Ing. Franz Brugger GesmbH "

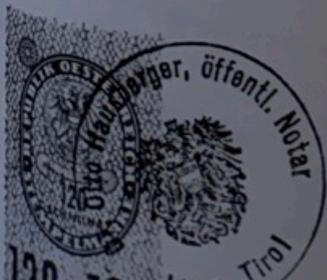
Franz Brugger

Feichter Wilhel 22.2.1946

Feichter Wilhel 22.2.1946

B.R.Zl.680/1993

Die Echtheit der Firmazeichnung der " Ing. Franz Brugger GesmbH " mit dem Sitz in Lienz durch den einzeln vertretungsbefugten und zeichnungsberechtigten Geschäftsführer -----
 Herrn Ingenieur **F r a n z B r u g g e r**, geboren am 26.7.1954 (sechszwanzigsten Juli eintausendneunhundertvierundfünfzig), Kaufmann, wohnhaft in 9900 Lienz, Dolomitenstraße 13 wird hiemit beurkundet und auf Grund vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landesgerichtes Innsbruck bestätigt, daß die " Ing. Franz Brugger GesmbH " unter HRB 4852 in diesem Register eingetragen und daß Herr Ingenieur Franz Brugger als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist. -----
 Lienz, Tirol, am 28. achtundzwanzigsten Mai 1993 eintausendneuhundertdreiundneunzig. -----



[Handwritten signature]
 Otto Haysbarger, öffentl. Notar
 Lienz, Tirol

B.R.Zl.681/1993
 Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **W i l h e l m**
F e i c h t e r, geboren am 22.2.1946 (zweiundzwanzigsten
 Feber eintausendneuhundertsechundvierzig), Kaufmann, wohn-
 haft in 9900 Lienz, Salurnerstraße Nummer 25, wird hiemit be-
 erkundet.- Lienz, Tirol, am 28. achtundzwanzigsten Mai 1993 -
 eintausendneuhundertdreiundneunzig.



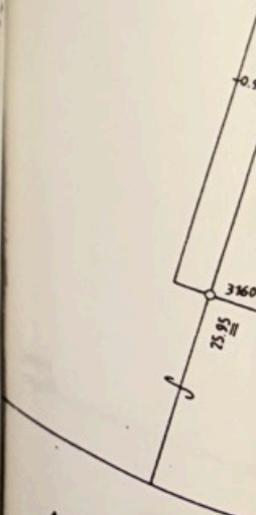
Handwritten signature: Wilhelm Feichter

526
7

Amt der Tiroler Landesregierung
 Zl. III b 1 - 2/453
 Dieser Vertrag wird gemäß § 39
 Tiroler Flurverlassungsgesetz vom
 26.9.1978, LGBl. für Tirol Nr. 54
 genehmigt.
 Innsbruck, am 28.6.1993
 Für das Amt der Landesregierung
 als Agrarbehörde I. Instanz:
 I.A.



Handwritten signature: Meentz



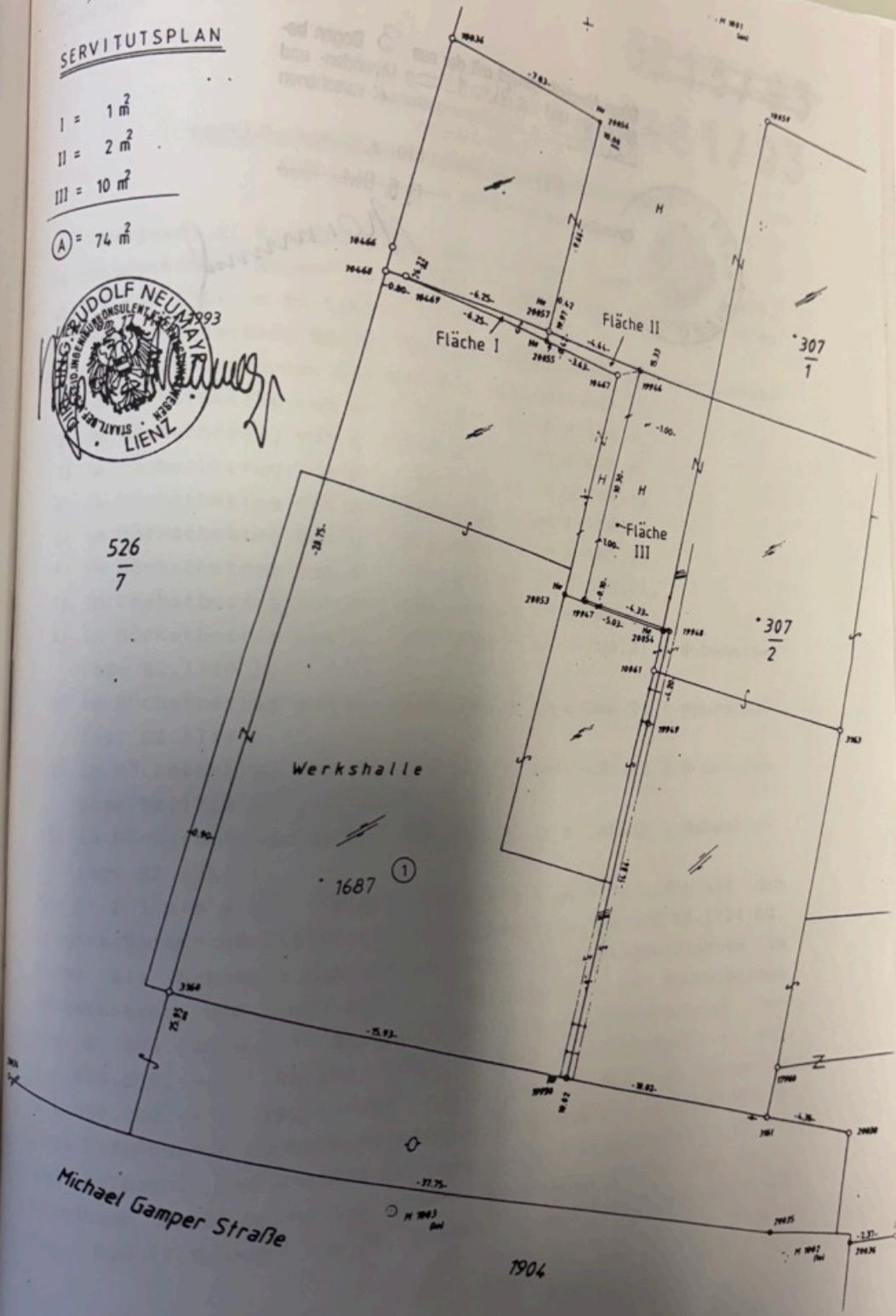
Michael Gamper

SERVITUTSPLAN

- I = 1 m²
- II = 2 m²
- III = 10 m²
- (A) = 74 m²



526
7



Michael Gamper Straße

1904

MIETVERTRAG

KOP1 am 17.2.2025

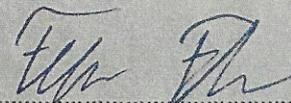
Ich, Wilhelm FEICHTER, wohnhaft in 9900 Lienz, Eichholzweg 13 vermiete die Räumlichkeiten des Objektes 9900 Lienz, Michael Gamper-Straße 4 auf unbestimmte Zeit an Florian FEICHTER, wohnhaft in 9900 Lienz, Eichholzweg 13 um einen Betrag von monatlich € 320,00 (ohne MWSt.).

Der Vertrag kann nur mit beiderseitigem Einverständnis aufgelöst werden.

Lienz, 1.1.2010



Feichter Wilhelm



Feichter Florian

Stadtamt Lienz
Bauamt

Dipl.-Ing. Klaus Seirer
A-9900 Lienz, Hauptplatz 7

An Herrn
Wilhelm Feichter
Eichholzweg 13/1
9900 Lienz

Tel. +43.4852.600-401
Fax +43.4852.600-403
Mail bauamt@stadt-lienz.at
Web www.lienz.gv.at
DVR 0085031
AZ TF/ab 1534 – D/9988/2025

Datum 11.02.2025

**Betreff: Liegenschaft Michael Gamper-Straße 4 – Baugebrechen
Parteiengehör**

Sehr geehrter Herr Feichter,

bezugnehmend auf den bisherigen Schriftverkehr sowie die erfolgte Begehung vor Ort, dürfen wir Ihnen anbei das Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen übermitteln.

Diesbezüglich wird Ihnen eine Frist von 2 Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

Im Hinblick auf das Ergebnis des Sachverständigengutachtens wäre in weiterer Folge voraussichtlich mit einem Betretungsverbot sowie behördlichem Abbruchauftrag für das Objekt Michael Gamper-Straße 4 zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Stadtbauamt:

Dipl.-Ing. Klaus Seirer



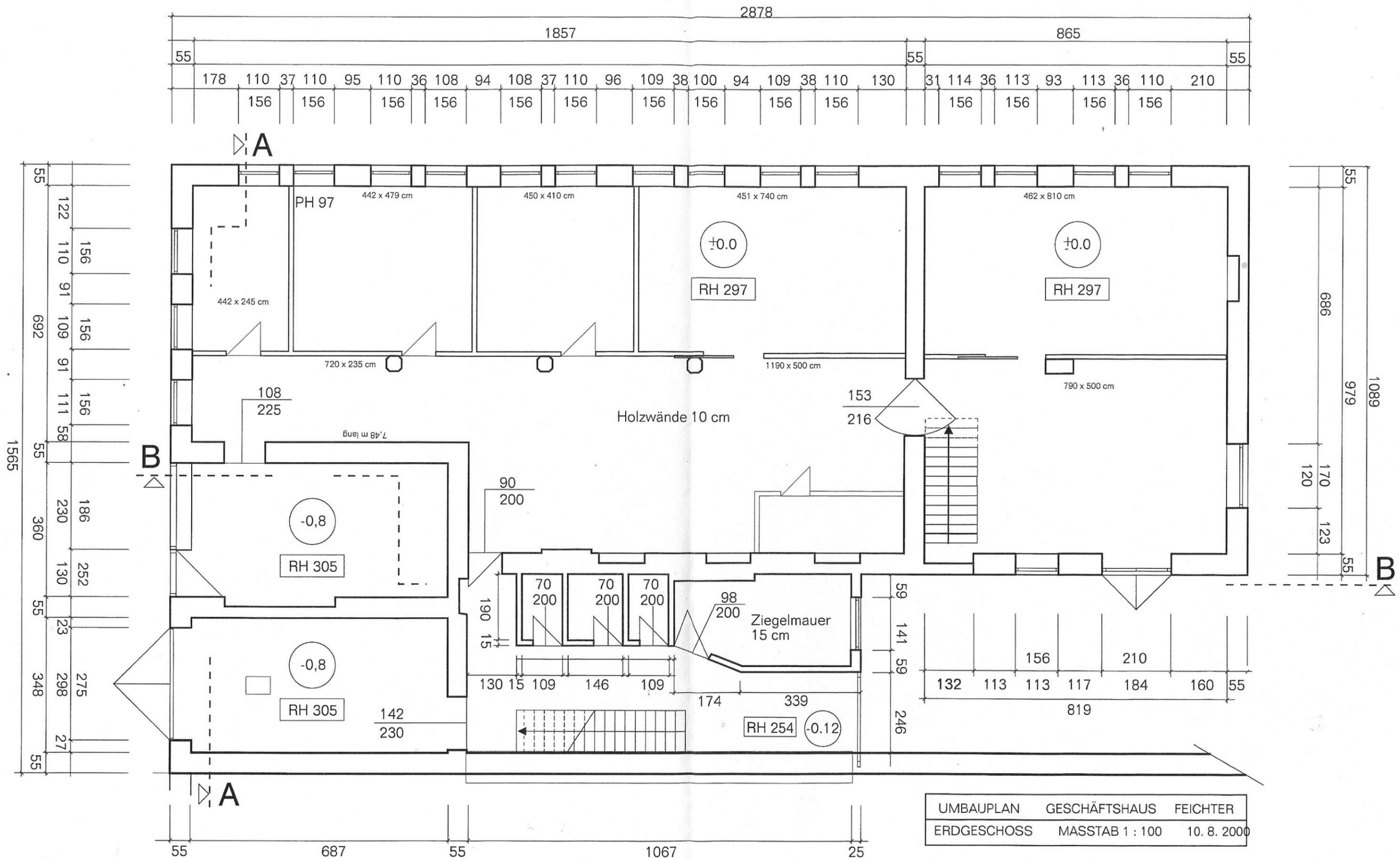
Dieses Dokument wurde von Dipl.-Ing. Klaus Seirer elektronisch gefertigt und amtssigniert.

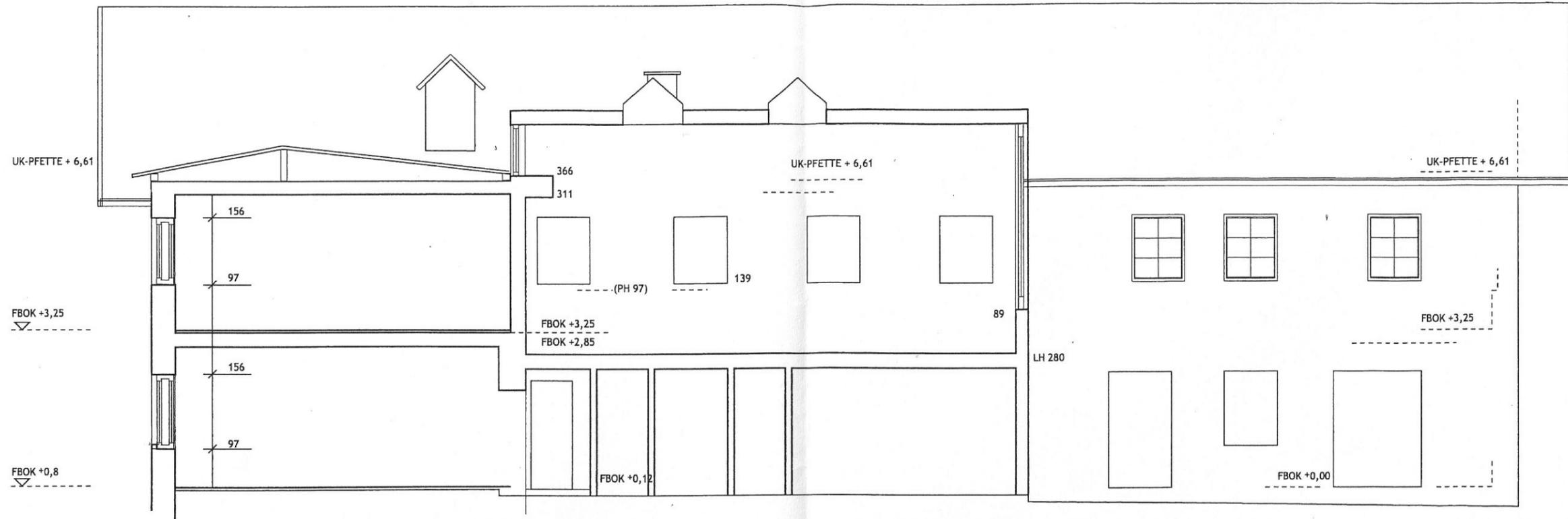
Datum 11.02.2025

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.lienz.gv.at/amtssignatur

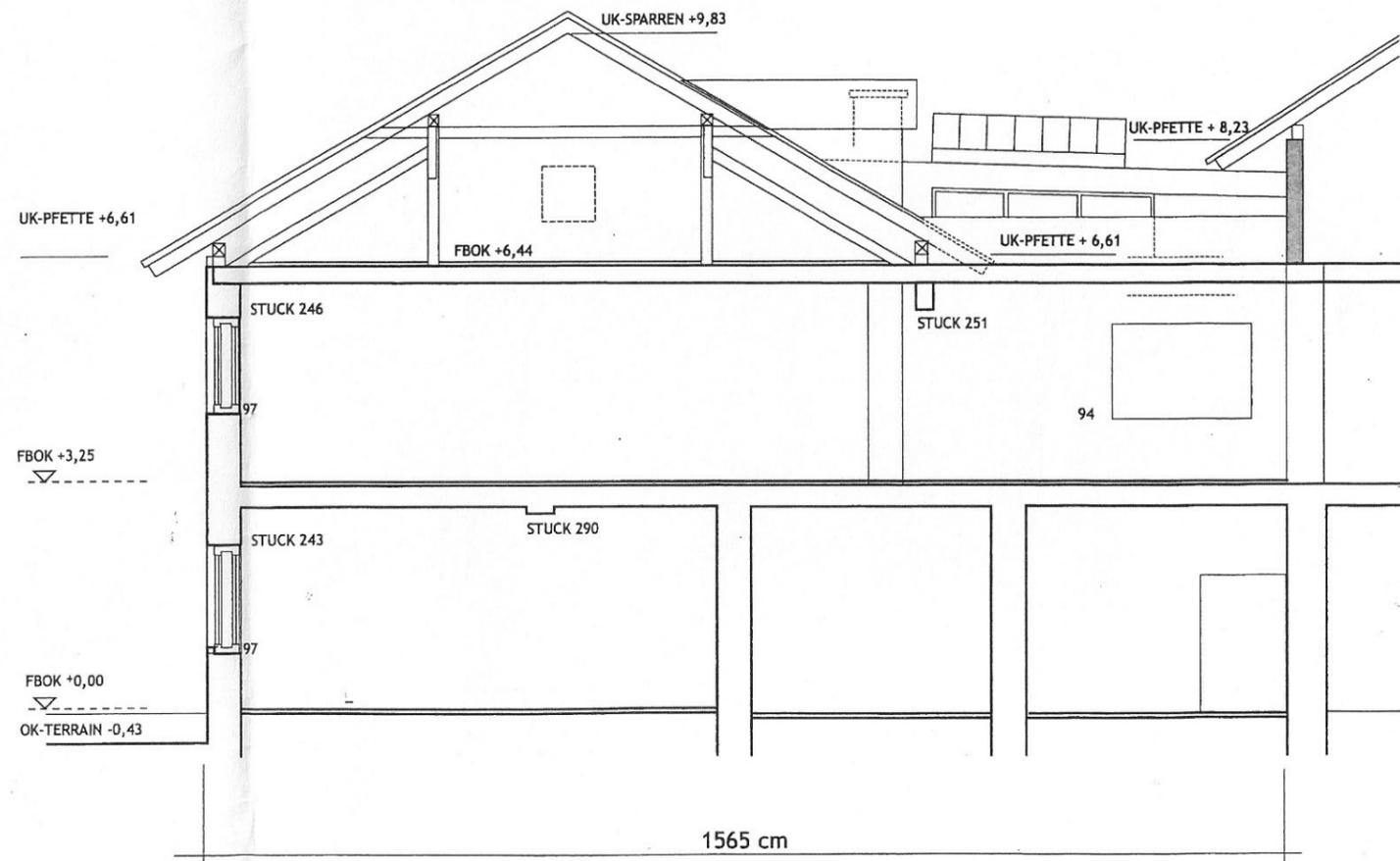
Anlage:

Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen inkl. Beilagen





SCHNITT B-B GESCHÄFTSHAUS FEICHTER
 MASSTAB 1 : 100 10. 8. 2000



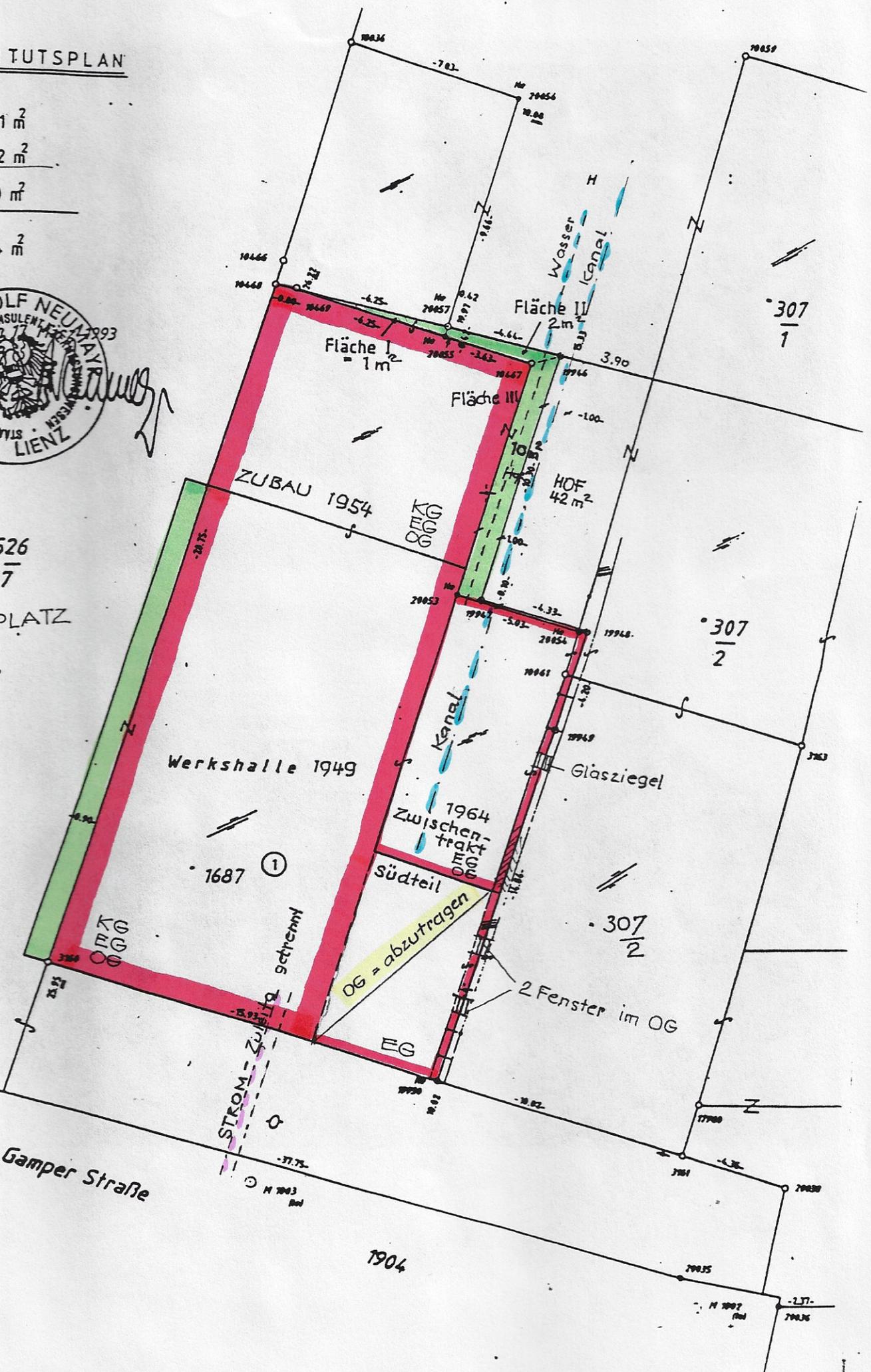
SCHNITT A-A GESCHÄFTSHAUS FEICHTER
 MASSTAB 1 : 100 10. 8. 2000

SERVITUTSPLAN

- I = 1 m²
- II = 2 m²
- III = 10 m²
- Ⓐ = 74 m²



526
7
SPIELPLATZ



Michael Gamper Straße

1904

M 1001

307
1

307
2

307
2

M 1007

237

