

Ing. Lassnig Oliver
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter SV
Ainet 1
9951 Ainet
0664/839 89 46
lassnig.oliver@gmail.com

Ainet, 2026-01-13

Bezirksgericht Lienz
Hauptplatz 5
9900 Lienz

Bezug nehmend auf den schriftlichen Auftrag mit dem **Aktenzeichen: 30 E 13/25 a**
erstelle ich nachfolgende Schätzung des

Verkehrswertes des 1/9 Anteils

**land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke mit Rechten und Dienstbarkeiten lt. Grundbuch
der walzenden Liegenschaft „Läber“**

EZ 21 KG 85201 Abfaltersbach

UNTERLAGEN:

Grundbuchsauszüge
Lagepläne und Orthofotos aus dem TIRIS
Widmungs- und Gefahrenzonenpläne aus dem TIRIS
Grundstücksverzeichnis TIRIS

Auskunft:

AGRAR Lienz

Gemeinde Abfaltersbach und Gemeindewaldaufseher

Bewertungsstichtag: 30.10.2025

Befundaufnahme: 30.10.2025

Anmerkung:

Im Zuge der Verlassenschaft wurde diese Liegenschaft bereits bewertet. Der Bewertungsstichtag war der 26.06.2018. Die nachfolgend angegebenen Werte wurden größtenteils übernommen, da nach Einsichtnahme in der Verkehrswertsammlung der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz im Gemeindegebiet keine signifikanten Änderungen bei den Grundstückspreisen für land- und forstwirtschaftliche Flächen erkennbar sind.

Beschreibung und Bewertung:

Allgemeine Regeln für die Bewertung

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

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

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Bewertung der **Flächen** erfolgt nach der Vergleichswertrechnung, d.h., es werden Vergleichspreise durch Zu- und Abschläge an die zu bewertenden Grundparzellen angepasst.

Das Vergleichswertverfahren ist im **Liegenschaftsbewertungsgesetz § 4** geregelt.

§ 4 (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.

Die Basis der Vergleichspreise bildet die Einsichtnahme in die Verkehrswertsammlung der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und vorangegangene Schätzungen sowie Rückfragen bei der Gemeinde Abfaltersbach und beim Amt der Tiroler Landesregierung AGRAR Lienz.

Sachwertverfahren

§ 6. (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.

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

Mündliche Angaben des Auftraggebers und der Parteien bzw. deren Vertreter werden im Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 85201 Abfaltersbach
BEZIRKSGERICHT Lienz

EINLAGEZAHL 21

Letzte TZ 2812/2025

Läber

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
78/77	Wald(10)	6068	
78/78	Wald(10)	2158	
78/106	GST-Fläche	10797	
	Wald(10)	10628	
	Wald(30)	169	
.125	GST-Fläche	(* 79)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	48	
	Gärten(10)	31	
269/1	GST-Fläche	(4126)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	23	
	Landw(10)	4103	
269/2	Landw(10)	(952)	Änderung in Vorbereitung
295/2	GST-Fläche	(1641)	Änderung in Vorbereitung
	Landw(10)	476	
	Landw(30)	1165	
295/3	Landw(10)	(393)	Änderung in Vorbereitung
296	Landw(10)	(2238)	Änderung in Vorbereitung
371/6	Wald(10)	3592	
378	Landw(10)	(818)	Änderung in Vorbereitung
460/1	Landw(10)	(1240)	Änderung in Vorbereitung
462	GST-Fläche	(10972)	Änderung in Vorbereitung
	Landw(10)	10921	
	Wald(10)	51	
465	Landw(10)	(5781)	Änderung in Vorbereitung
568	Landw(10)	(3683)	Änderung in Vorbereitung
571	Landw(10)	(2521)	Änderung in Vorbereitung
635	GST-Fläche	(9783)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	36	
	Landw(10)	9747	
664/39	Wald(10)	4431	
664/59	Wald(10)	2003	
664/109	GST-Fläche	3737	
	Wald(10)	3618	
	Wald(30)	119	
664/119	Wald(10)	5478	
664/143	GST-Fläche	23594	
	Wald(10)	22680	
	Wald(30)	317	
	Gewässer(10)	597	
664/179	Wald(10)	1309	
664/180	GST-Fläche	4352	

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

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

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

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1911 Grunddienstbarkeit
gemeinsame Hauswasserableitung von den in Gst 664/51 664/268 664/52
664/269 entspringenden Quellen
gemeinsame Hauswasserdurchleitung durch Gst 569 582 586 578 734 572
573 574
für Gst 844
- 2 a Stand 1911 1671/1954 Grunddienstbarkeit
Hauswasserdurchleitung durch Gst 471 472 474/2
für Gst 844
- 3 a 404/1912 2276/2015 Miteigentumsrecht zur Hälfte an EZ 84
für Gst 78/77 78/78 78/106 371/6 460/1 462 891 465 568 571 635 664/39
664/59 664/109 664/119 664/143 664/179 664/180 664/220 664/231 844
.125 845
- 4 a 1208/1956 Miteigentumsrecht zu 1/20 Anteil an EZ 115
- 5 a 910/1961 Stammsitzliegenschaft bezüglich 60 Anteilen an
Agrargemeinschaft Abfalterer- und Kropfkaralpe EZ 51
- 6 a 2198/1967 Stammsitzliegenschaft bezüglich 8,50 Anteilsrechten an
Agrargemeinschaft Nachbarschaft Abfaltern EZ 43 75
- 7 a 3782/1984 Grunddienstbarkeit Wasserdurchleitung an Gst 561
für Gst 844
- 12 a 2853/2001 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2001-09-28 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 460/2 aus EZ 69, Einbeziehung in Gst .86
- 14 a 723/2009 Abschreibung Gst 559 nach EZ 90014, Einbeziehung in Gst 560,
Abschreibung Gst 399 nach EZ 90014
- 16 a 723/2009 Tauschvertrag 2008-02-07 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 469
490 500 557/2 560 558 aus EZ 26 261 22 90010 90011 90014,
Einbeziehung in Gst 465 568
- 18 a 1127/2011 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2011-04-13 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 457 aus EZ 268, Einbeziehung in Gst 844 460/1 .125

20 a 20206/2012 Anmeldungsbogen gem. § 15 LiegTeilG 2012-05-16 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 801 464 aus EZ 69 40, Einbeziehung in Gst 462 845

21 a 3236/2013 Kaufvertrag 2013-01-03 Zuschreibung Gst 295/2 295/3 296 aus
EZ 15

22 a 1739/2015 Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens

24 a 2535/2015 Zuschreibung Gst 378 aus EZ 16 (§ 13 LiegTeilG)

27 a 2403/2024 Kaufvertrag 2024-01-05 Zuschreibung Gst 269/1 269/2 aus EZ
169

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3
Josef Schneider
GEB: 1967-02-16 ADR: Schweizerstraße 93a, Rankweil 6830
a 1147/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-30 Eigentumsrecht
b 1147/2022 Vorkaufsrecht

3 ANTEIL: 1/3
Gottfried Schneider
GEB: 1969-03-11 ADR: Abfaltersbach 43, Abfaltersbach 9913
a 1147/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-03-30 Eigentumsrecht
b 1147/2022 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 1/9
Josef Schneider
GEB: 1967-02-16 ADR: Schweizerstraße 93a, Rankweil 6830
a 1147/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-24 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/9
Gottfried Schneider
GEB: 1969-03-11 ADR: Abfaltersbach 43, Abfaltersbach 9913
a 1147/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-24 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/9
Gertraud Wejbora
GEB: 1965-07-31 ADR: 204 Cypress Pinte North Chrystal Harbour P.O.Box
10190, PMB353 kyl-1002m Cayman Islands, Vereinigte Staaten von Amerika
a 1147/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-24 Eigentumsrecht

***** C *****

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

3 a 404/1912
DIENSTBARKEIT
hins Gst 78/77 78/78 78/106 664/39 664/59 664/109 664/119
664/143 664/179 664/180 664/220 664/231
a) Weide
b) Baumaterial - ausgenommen Holz - zu gewinnen
c) Granten (Preiselbeeren), Himbeeren, Schwarzbeeren,
Schwämme und ähnliche Waldfrüchte
sammeln und gewinnen zu dürfen
d) Sand, Steine und Schotter zum Hausgebrauche
gewinnen zu dürfen
für Gemeinde Abfaltersbach

6 a 404/1912
DIENSTBARKEIT
hins Gst 371/6
a) Weide
b) Baumaterial - ausgenommen Holz - zu gewinnen
c) Granten (Preiselbeeren), Himbeeren, Schwarzbeeren,

- Schwämme und ähnliche Waldfrüchte
sammeln und gewinnen zu dürfen
d) Sand, Steine und Schotter zum Hausgebrauche
gewinnen zu dürfen
für Gemeinde Abfaltersbach
- 12 a 355/1962
DIENSTBARKEIT der licht- und holzfreien Wohnung auf Gst .86
für die Zeit des Ledigenstandes für Anna Schneider
- 13 a 3192/1988
DIENSTBARKEIT zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines
Druckstollens gem. Lagepläne auf Gst 78/106 für
Tiroler Wasserkraftwerke Aktiengesellschaft
- 14 a 1108/1911
DIENSTBARKEIT Wasserableitung
von der in Gst 465 (Tfl Gst 469) entspringenden Quelle
für Gst .94
- 15 a Stand 1874 1223/1911 997/1957
REALLAST Verbindlichkeit, die künstliche Bewässerung
von Gst 295/2 in der Weise auszuüben, daß das
Bewässerungswasser nicht über die unterhalb gelegene von
den von den Grenzsteinen Nr 98, 99 und 99 a eingeschlossene
Wegeinschnittsöffnung auf Gst 178/1 der
Gemeinde Abfaltersbach abfließt
für Gst 178/1
b 3236/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
15
- 16 a 3144/2015 Pfandurkunde 2015-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Sillian eGen (FN 41360z)
b gelöscht
- 17 auf Anteil B-LNR 2 3
a 1147/2022
VORKAUFSRECHT gemäß Protokoll 2020-02-14 für
Gertraud Wejbora geb 1965-07-31
Peter Schneider geb 1968-01-19
Katharina Schneider geb 1970-10-04
Dr. Andrea Schneider geb 1974-07-28
Anna Schneider geb 1971-10-15
Vinzenz Schneider geb 1975-09-27
Maria Grübl geb 1964-09-11
- 18 auf Anteil B-LNR 6
a 2812/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 22.834,31 samt 4 % Z aus
EUR 20.013,20 seit 2022-04-21, aus EUR 2.821,11 seit
2024-01-06, Kosten EUR 2.626,20 samt 4 % Z seit 2025-03-28,
EUR 1.239,26 für
Gottfried Schneider, geb. 1969-03-11 und Josef Schneider,
Geb. 1967-02-16 (30 E 13/25a BG Lienz)

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

Zusammenfassung:

Nutzungsart	Anzahl	Fläche [m²]
Summe Bauflächen (Gebäude)	6	860
Summe Gärten (Gärten)	3	672
Summe Gewässer (Fließende Gewässer)	1	597
Summe landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)	13	44.255
Summe landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)	1	1.165
Summe Sonstige (Fels- und Geröllflächen)	1	1.033
Summe Wald (Forststraßen)	5	2.340
Summe Wald (Wälder)	14	112.967
Gesamtfläche		163.889

Grundbuchauszug nach Eigentümer:

LNR	Anteil	Eigentümer	Geb. Datum	Adresse
2	1/3	Schneider, Josef	1967-02-16	Schweizerstraße 93a, 6830 Rankweil, Österreich
3	1/3	Schneider, Gottfried	1969-03-11	Abfaltersbach 43, 9913 Abfaltersbach, Österreich
4	1/9	Schneider, Josef	1967-02-16	Schweizerstraße 93a, 6830 Rankweil, Österreich
5	1/9	Schneider, Gottfried	1969-03-11	Abfaltersbach 43, 9913 Abfaltersbach, Österreich
6	1/9	Wejhora, Gertraud	1965-07-31	204 Cypress Pinte North Chrystal Harbour P.O.Box 10190, PMB353 ky1-1002m Cayman Islands, United States of America

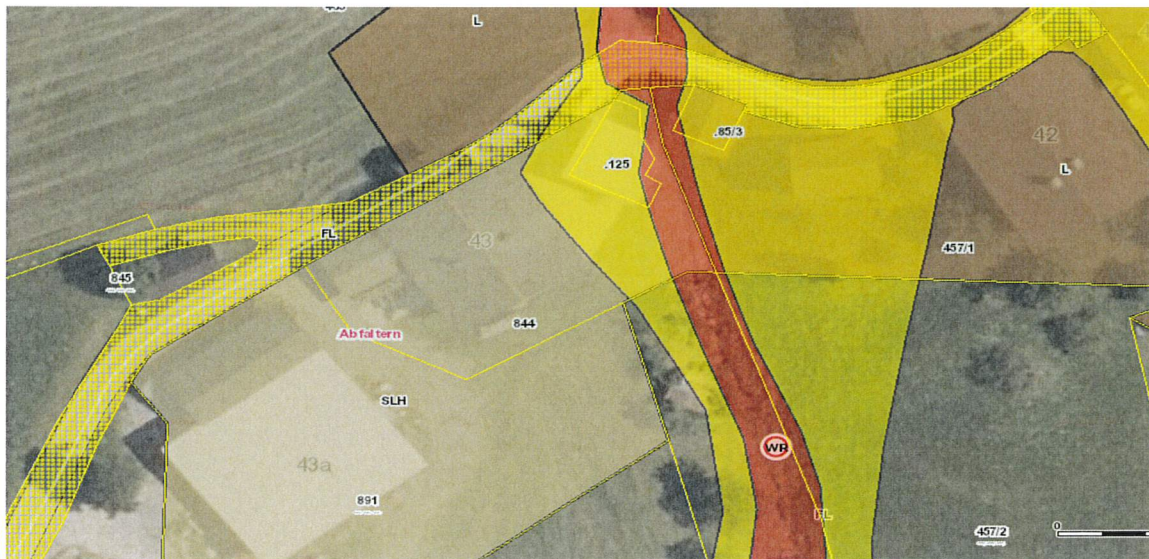
Nach Rücksprache mit dem Bausachverständigen Mag.Jörg Maier wird die GP 844 im Ausmaß von 846 m², die GP 891 im Ausmaß von 1.856 m², sowie der gewidmete Anteil der GP 465 im Ausmaß von 1.850 m² in dessen Gutachten bewertet. Die zu bewertende **Gesamtfläche beträgt daher 159.337 m².**

Übersicht Luftbild EZ 21 KG 85201 Abfaltersbach:



Die GP .125, GP 844 und die GP 891 sind jeweils zur Gänze als Sonderfläche Hofstelle gewidmet. Weiters sind auf der GP 465 1.850 m² als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen.

Gefahrenzonenplan:



GP .125:

Die GP.125 liegt zur Gänze in der Gefahrenzone (gelbe und rote Zone) und wird wie im Gutachten von Mag. Maier für die GP 844 mit einem Verkehrswert von € 60,00 bewertet.

$79 \text{ m}^2 \times € 60,00 = € 4.740,00$

Alle anderen Grundparzellen dieser Einlagezahl sind als Freiland gewidmet!

Nebengebäude auf GP.125:

Fotos:



Nach Auskunft der Gemeinde besteht für dieses Gebäude kein Bauakt, es ist also als Altbestand zu bezeichnen. Das in gemischter Bauweise errichtete Gebäude dient als Lagerraum für verschiedene landwirtschaftliche Gerätschaften.

Bewertung:

Gebäudewert

gewöhnliche Herstellungskosten

Nebengebäude

79,00 m² à 649,00

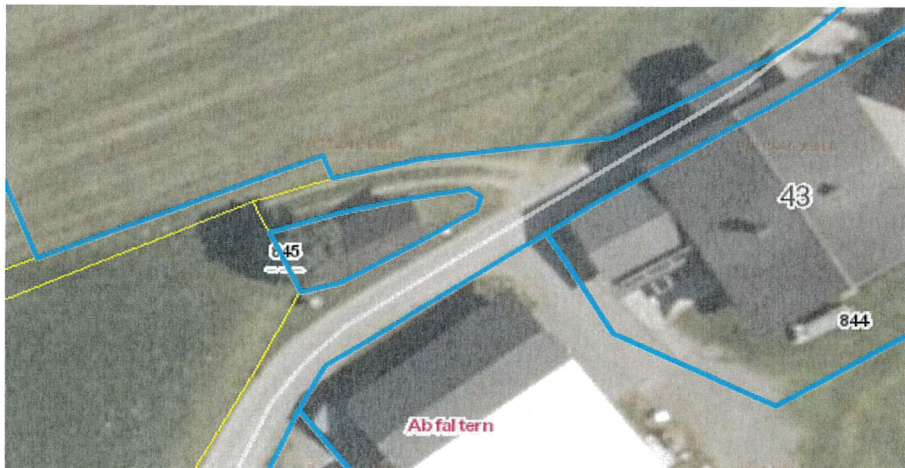
51.271,00

Neubauwert

51.271,00

Bauwert		
Neubauwert	51.271,00	
80,00 % lineare Alterswertminderung	41.016,80	
Bauwert zum Stichtag 30.10.2025	10.254,20	
Gebäudewerte		10.254,20
Sachwert der Liegenschaft		
Grundwert GP.125	4.740,00	
Gebäudewert	10.254,20	
Sachwert der Liegenschaft		14.994,20
Verkehrswert = Sachwert		

Nebengebäude auf GP 845:



FOTOS:



Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine Holzhütte in der Bretter gelagert werden. Die GP 845 mit einer Fläche von 74 m² ist als Freiland gewidmet und als unproduktive Fläche Böschungfläche zu bewerten. Der Verkehrswert dieser Fläche wird mit € 2,50/m² an Hand bestehender Vergleichspreise bewertet.

Bodenwert:

74 m²x € 2,50 = € 185,00

Gebäudewert

gewöhnliche Herstellungskosten

Nebengebäude

28,00 m² à 275,00

7.700,00

Neubauwert

7.700,00

Bauwert

Neubauwert

7.700,00

85,00 % lineare Alterswertminderung

6.545,00

Bauwert zum Stichtag 30.10.2025

1.155,00

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert GP 845

185,00

Gebäudewert

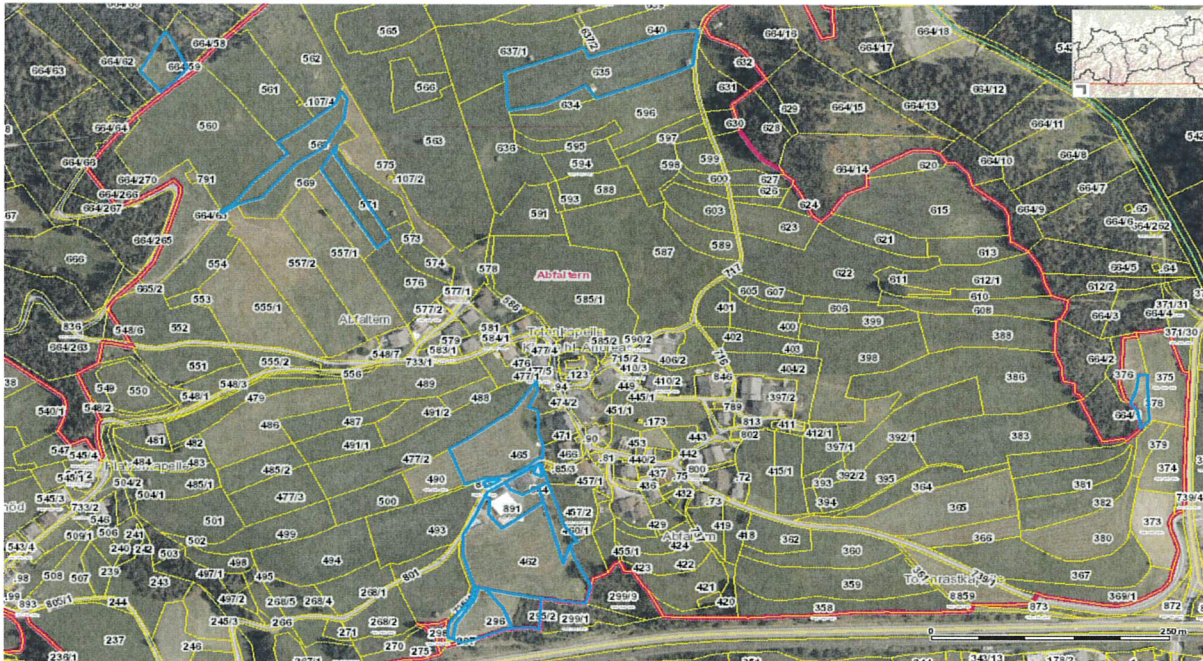
1.155,00

Sachwert (= Verkehrswert) der Liegenschaft

1.340,00

Landwirtschaftliche Nutzfläche:

Übersicht:



Diese beiden Dauergrünlandparzellen wurden mit Kaufvertrag vom 05.01.2024 käuflich erworben. Der Kaufpreis für die im Grundbuch ausgewiesene Gesamtfläche von 5.078 m² betrug € 5,00/m². Dieser zeitlich nahe liegende Kaufpreis wird zur Bewertung herangezogen. Die bestehende Holzschuppe auf der GP 269/1 ist im errechneten Gesamtpreis enthalten und wird nicht gesondert bewertet.

$$5.078 \text{ m}^2 \times € 5,00 = € 25.390,00$$

GP 295/2, GP 295/3, GP 296:



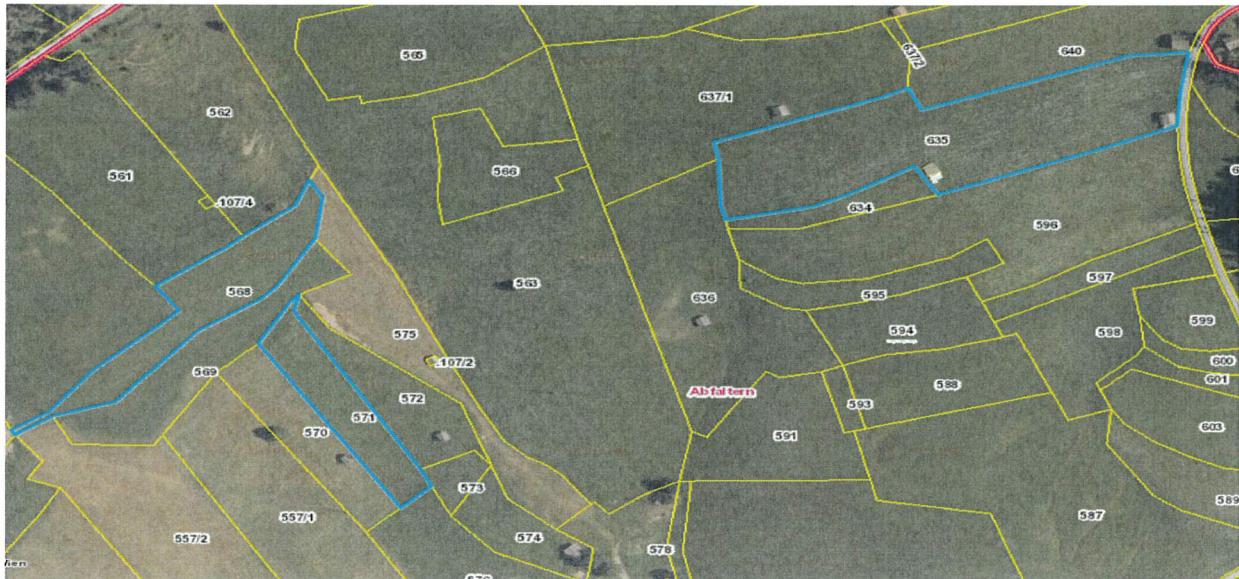
Die im Grundbuch ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche hat ein Gesamtausmaß von **4.272 m²**. In dieser Summe ist die landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Ertragsfähigkeit von 1.165 m² (verbuschte Flächen) in der GP 295/2 enthalten.

Bewertung:

Diese Flächen wurden laut Bodenpreisdatabank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz im Jänner 2013 vom Verstorbenen käuflich erworben. Der damalige Kaufpreis betrug **€ 1,97/m²**. Der valorisierte Preis zum Bewertungsstichtag beträgt **€ 2,18** und wird zur Bewertung herangezogen.

$$4.272 \text{ m}^2 \times € 2,18 = € 9.312,96$$

GP 568, 571, 635:



Diese drei Grundparzellen sind oberhalb der Hofstelle auf einer gemittelten Seehöhe von 1.140 m gelegen und sind in in der Hangneigung und Ertragslage als ident einzustufen.

Sie werden als mehrmähdiges Dauergrünland genutzt. Die Möglichkeit einer Vor- und Nachweide ist durch die Erreichbarkeit nur bedingt gegeben. Die Flächen sind bei einer durchschnittlichen Hangneigung von ca. 15% maschinell bewirtschaftbar,

Der Pflegezustand und die Ertragslage sind als ortsüblich einzustufen.

Die bestehende Holzschuppe auf der GP 635 wird mit einem Pauschalbetrag von € 500,00 bewertet, die Grundfläche selbst wird auf Grund der Geringfügigkeit mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche mitbewertet.

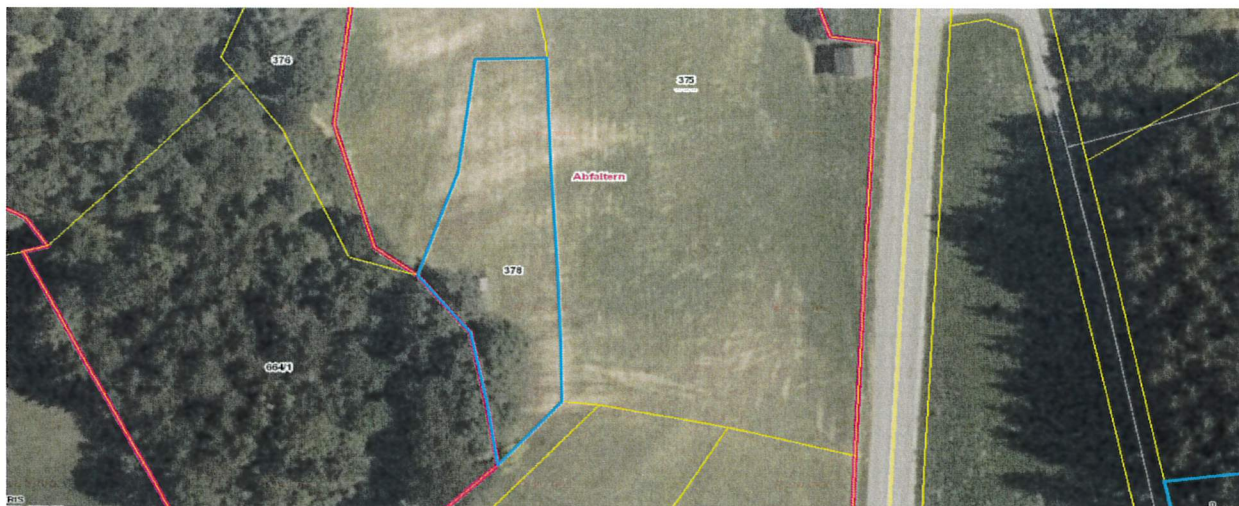
Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche hat ein Gesamtausmaß von **15.987 m²**.

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen bei der AGRAR Lienz wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise und unter Berücksichtigung und der Entfernung zur Hofstelle mit € 3,80/m² eingeschätzt.

15.987 m² x € 3,80 = **€ 60.750,60**

GP 378:



Diese kleine Grundparzelle im Ausmaß von 818 m wird wie im Luftbild ersichtlich im Verband mit den Nachbarparzellen genutzt. Die Fläche für sich allein gesehen ist für die landwirtschaftliche Nutzung ob ihrer Erreichbarkeit und Flächengröße als unbedeutend einzustufen.

Sie wird als mehrmähdiges Dauergrünland genutzt. Der Pflegezustand und die Ertragslage sind als ortsüblich einzustufen.

Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche hat ein Gesamtausmaß von **818 m²**.

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen bei der AGRAR Lienz wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise und unter Berücksichtigung und der Entfernung zur Hofstelle mit € 3,80/m² eingeschätzt.

818 m² x € 3,20 = **€ 2.617,60**

Waldfläche:

Allgemein:

Die Beschreibung und Bewertung der gegenständlichen Waldparzellen wurde nach Rücksprache mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach erstellt. Die angegebenen Preise bilden einen Durchschnittswert aus Bodenwert und stehendem Holz

Auszug aus dem Walddatenblatt:

Die Auswertung bezieht sich auf die Waldgrundstücke folgender Einlagezahlen

GB	EZ
85201	21

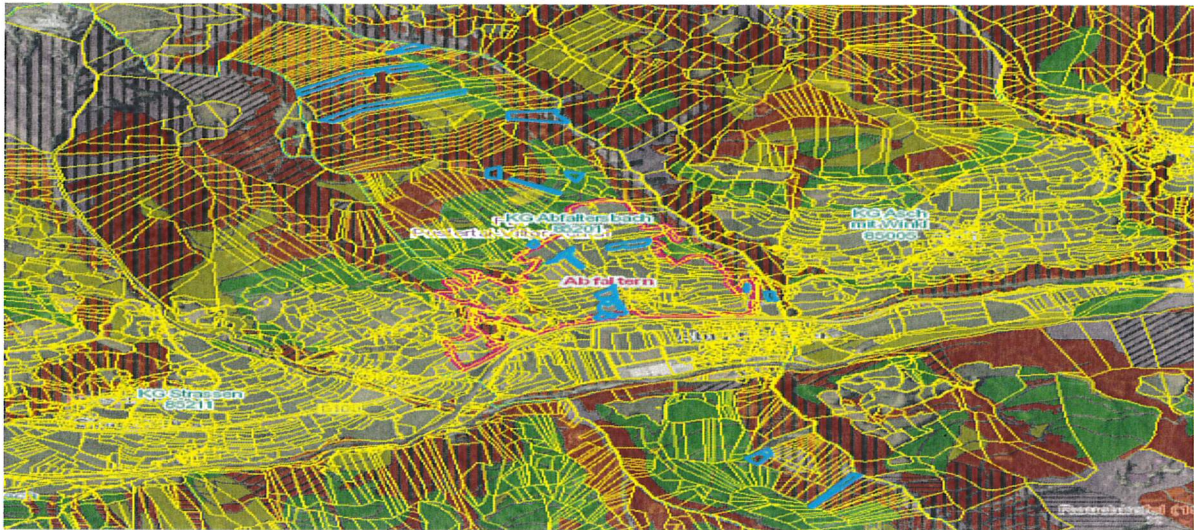
Waldflächenverteilung:

Abweichungen von der angegebenen Verteilung in der Natur sind möglich.

Sofern ein möglichst aktueller Waldwirtschaftsplan vorliegt, sollten die Zahlen daraus entnommen werden!

Wirtschaftswald (WW+WS2)	23,5%	Wirtschaftswald und Wirtschaftswald mit mittlerer Schutzfunktion werden bei der Einheitsbewertung zusammengefasst
Schutzwald mit möglicher Holznutzung (SiE)	67,5%	
Schutzwald ohne mögliche Holznutzung - Hochwald (SaE)	9,0%	Schutzwald außer Ertrag Hochwald
Krummholzflächen (SaEK)	0,0%	Latschen- und Strauchflächen
Nichtholzboden (NHB)	0,0%	Wege, Holzlager usw., dieser Anteil ist unvollständig erhoben und muss ergänzend abgeschätzt werden!

Waldkategorie Übersicht:



Diese Karte zeigt die türkis gekennzeichneten Waldflächen dieser Einlagezahl mit der dazugehörigen Waldkategorisierung.

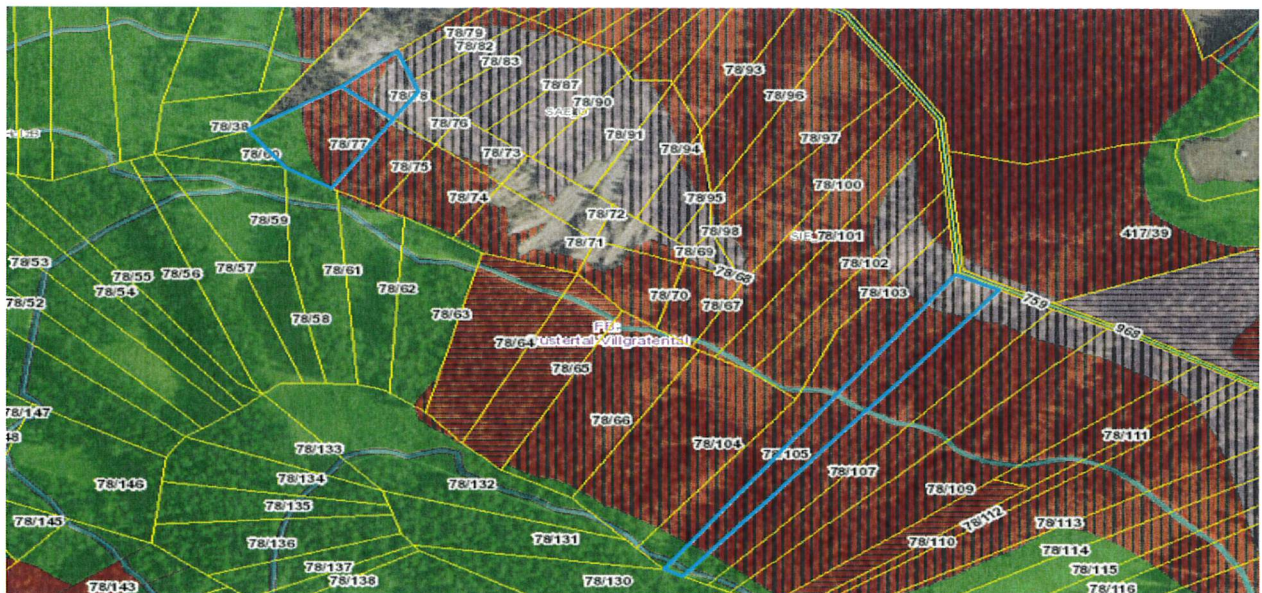
Beschreibung allgemein:

Der überwiegende Teil des Waldes ist als Wirtschaftswald (23,5% Wirtschaftswald und 67,5% Schutzwald im Ertrag) eingestuft. Der nachhaltige Einschlag wird auf Grund der Vornutzung mit 1 bis 2 efm/jährlich je Hektar eingeschätzt.

Insgesamt handelt es sich um einen gut gepflegten vorwiegend mit Fichten bestockten Bestand, wobei die bereits genutzten Flächen laut GWA vorbildlich und sehr sorgsam wieder aufgeforstet worden sind.

Der Gesamtbestand ist gut mit Wegen erschlossen und daher eine Bringung mit Ausnahme einer Parzelle gut möglich.

GP 78/77, 78/78, 78/106:



Beschreibung:

Diese drei Waldparzellen befinden sich auf der Schattseite, also gegenüberliegend der Hofstelle auf der anderen Talseite.

Der überwiegende Teil dieser Waldfläche ist als Wirtschaftswald eingestuft. Der nachhaltige Einschlag wird auf Grund der Vornutzung mit 1 bis 2 efm/jährlich je Hektar eingeschätzt. Insgesamt handelt es sich um einen gut gepflegten vorwiegend mit Fichten bestockten Bestand, wobei die bereits genutzten Flächen laut GWA vorbildlich und sehr sorgsam wieder aufgeforstet worden sind. Die Bringungslage und Ertragslage ist gut.

Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 19.023 m², wobei davon 169 m² als Forststraßen angegeben sind.

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 1,20/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

$$19.023 \text{ m}^2 \times € 1,20 = € 22.827,60$$

GP 371/6:



Beschreibung:

Bei dieser Waldparzellen handelt es sich um Schutzwald im Ertrag auf einer gemittelten Seehöhe von 1.000m. Es handelt sich um einen Fichtenbestand in ortsüblicher Ertragslage. Die Fläche ist erschlossen und als flach einzustufen.

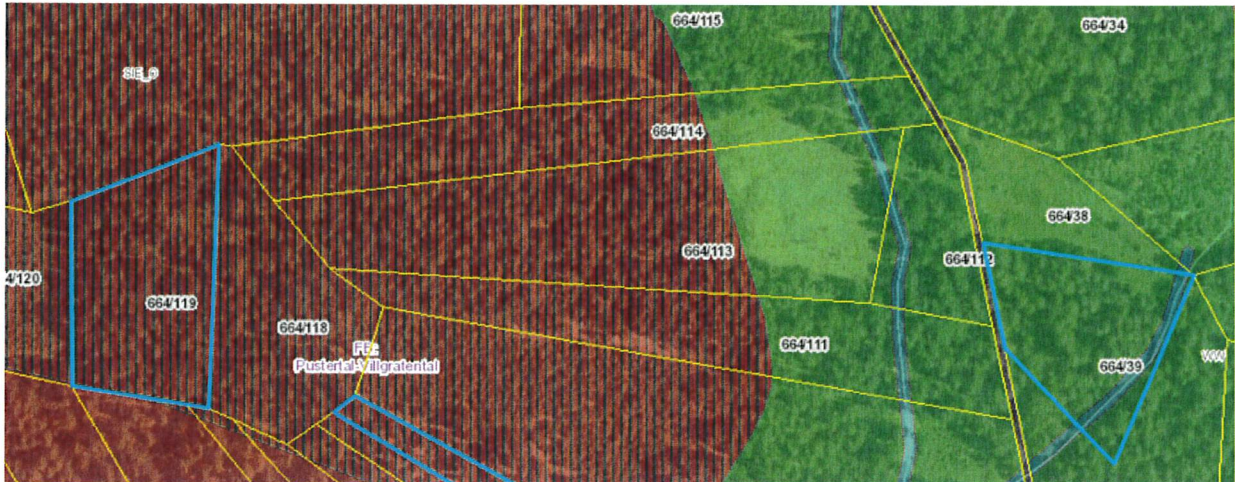
Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 3.592 m².

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 1,10/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

$$3.592 \text{ m}^2 \times € 1,10 = € 3.951,20$$

GP 664/39, 664/119:



Beschreibung:

Bei diesen Waldparzellen handelt es sich jeweils um Fichtenaltbestände. Die gesamte Waldfläche ist als Wirtschaftswald eingestuft. Der nachhaltige Einschlag wird mit 3 efm/jährlich je Hektar und einem Holzvorrat von ca. 140 efm/ha eingeschätzt. Die GP 664/19 ist die einzige nicht erschlossene Waldparzelle dieser Einlagezahl.

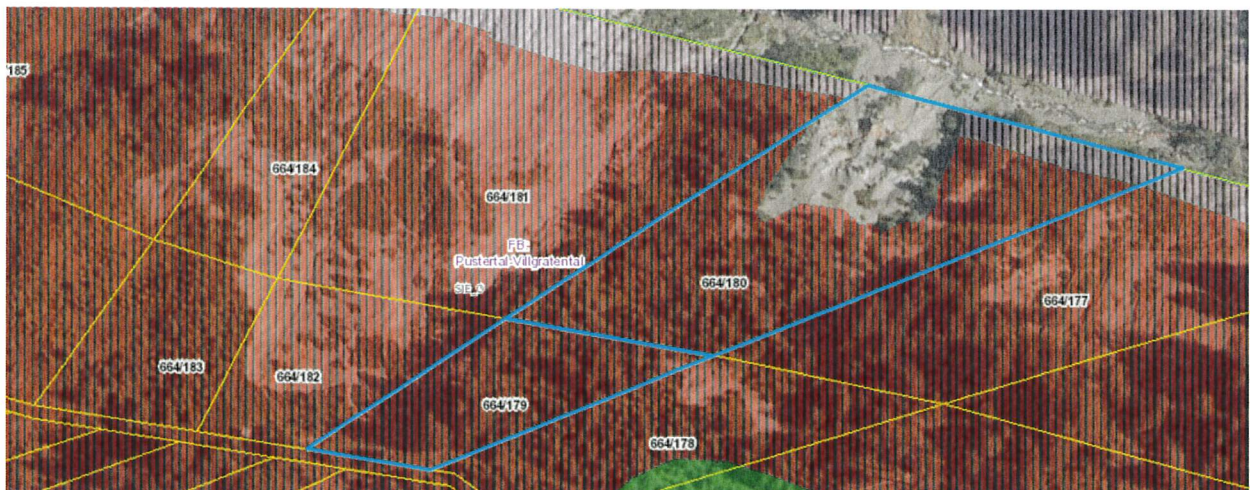
Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 9.904 m².

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 1,10/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

$$9.904 \text{ m}^2 \times € 1,10 = € 10.894,40$$

GP 664/179, 674/180:



Beschreibung:

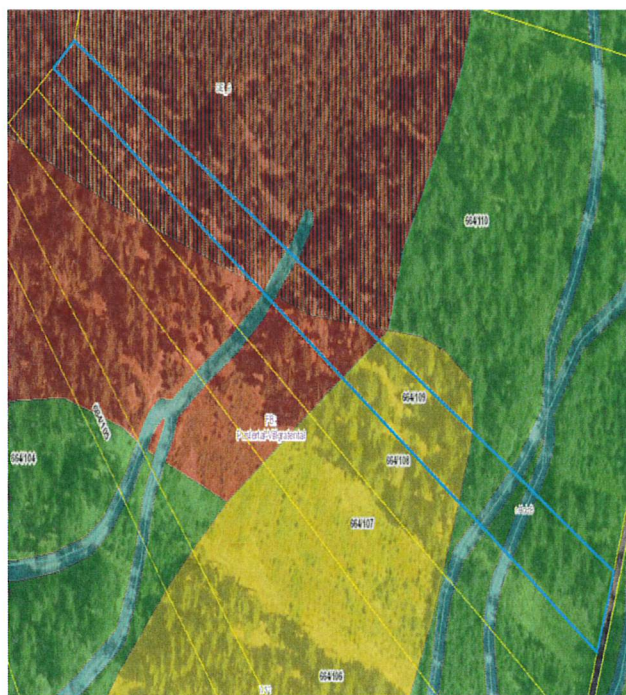
Bei diesen Waldparzellen handelt es sich um Schutzwald im Ertrag auf einer gemittelten Seehöhe von 1.600m. Es sind dies die höchstgelegenen Waldparzellen dieser Einlagezahl. Weiters sind am Luftbild die im Grundbuch ausgewiesenen unproduktiven Teile (Geröllflächen) erkennbar. Der Waldbestand ist wegen seiner Bringung und der durch die Höhenlage bedingten Ertragsfähigkeit als mäßig einzuschätzen.

Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 5.661 m². Die ausgewiesene Geröllfläche von 1.033 m² wird im Durchschnittspreis mitberücksichtigt.

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Waldfläche und Geröllfläche) von € 0,70/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

$$5.661 \text{ m}^2 \times € 0,70 = € 3.962,70$$

GP 664/59, 664/109:**Beschreibung:**

Bei diesen Waldparzellen handelt es um abgeholzte Bestände, die zwischenzeitlich wieder aufgeforstet worden sind. Derzeit befindet sich auf diese Parzellen ein noch nicht nutzungsfähiger Jungwald. Die bei der GP 664/109 ausgewiesene Forststraße wird mit der Waldfläche mitbewertet.

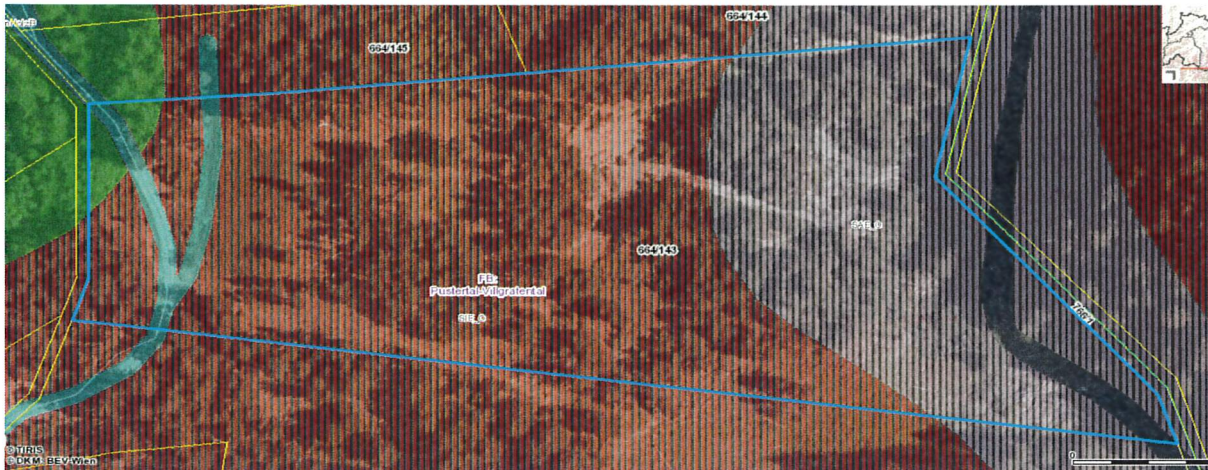
Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 5.740 m².

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 0,80/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

$$5.740 \text{ m}^2 \times € 0,80 = € 4.592,00$$

GP 664/143:



Beschreibung:

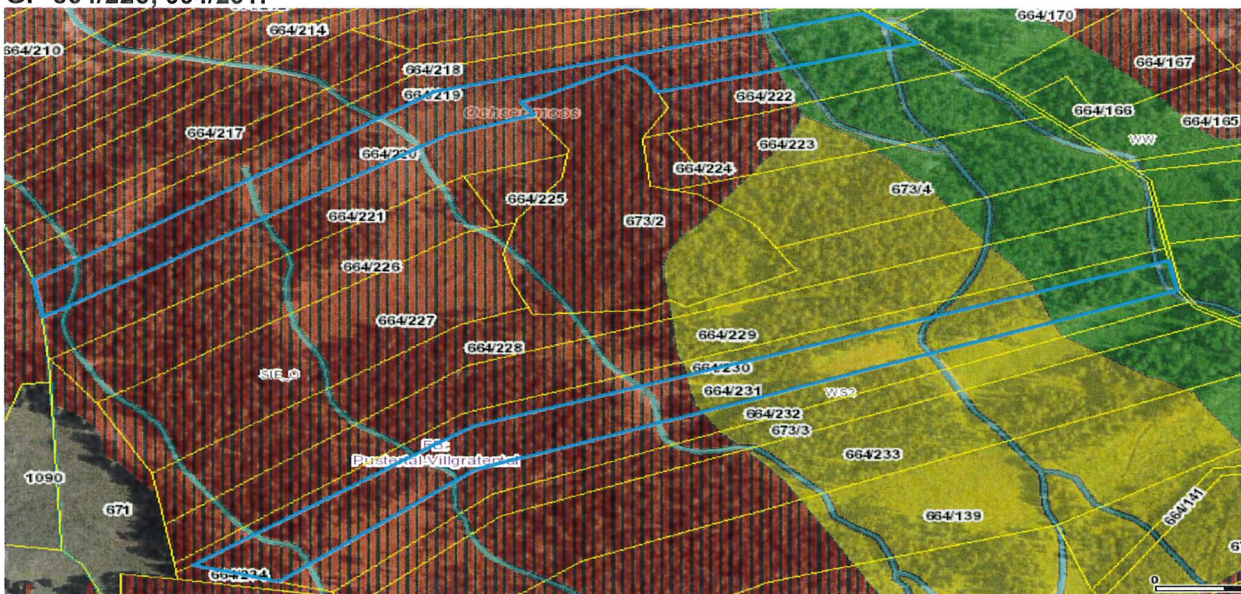
Der überwiegende Teil dieser Waldfläche ist als Wirtschaftswald (Schutzwald im Ertrag) eingestuft. Der Bestand ist lückig und wie im Luftbild ersichtlich weist die Parzelle zahlreiche Kahlstellen auf Weiters ist laut Grundbuch ein Fließwasseranteil von 597 m² eingetragen.

Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 23.594 m². Der bereits erwähnte Fließwasseranteil und Forststraßen im Ausmaß von 317 m² werden mit der Waldfläche mitbewertet. Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 0,80/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

$$23.594 \text{ m}^2 \times € 0,80 = € 18.875,20$$

GP 664/220, 664/231:



Beschreibung :

Bei diesen Waldparzellen handelt es um zwei Riemenparzellen.

Diese Waldfläche ist als Wirtschaftswald eingestuft. Die genutzten Anteile beider Parzellen wurden aufgeforstet und stellen einen Jungwald dar. Im oberen Teil der 664/231 befindet sich ein Altbestand.

Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 49.367 m².

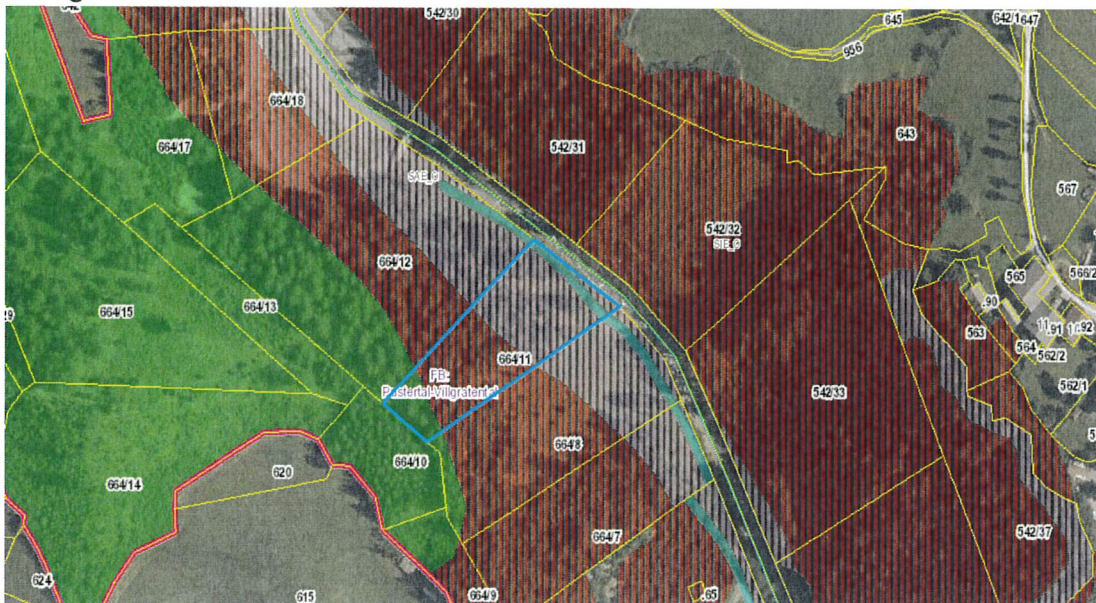
Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 1,00/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

49.367 m² x € 1,00 = € 49.367,00

Zusammenfassung:			
	m²	Preis/m²	Summe
Bauflächen:			
GP .125	79	€ 60,00	€ 4 740,00
Nebengebäude auf GP.125			€ 14 994,20
GP 845	74	€ 2,50	€ 185,00
Nebengebäude auf GP 845			€ 1 155,00
Landwirtschaftliche Nutzflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzfläche um die Hofstelle	16 143	€ 4,20	€ 67 800,60
GP 269/1, 269/2	5 078	€ 5,00	€ 25 390,00
GP 295/2, GP 295/3, GP 296	4 272	€ 2,18	€ 9 312,96
GP 568, 571, 635	15 987	€ 3,80	€ 60 750,60
GP 378	818	€ 3,20	€ 2 617,60
Zwischensumme	42 298		€ 165 871,76
Waldflächen:			
GP 78/77, 78/78, 78/106	19 023	€ 1,20	€ 22 827,60
GP 371/6	3 592	€ 1,10	€ 3 951,20
GP 664/39, 664/119	9 909	€ 1,10	€ 10 899,90
GP 664/179, 664/180	5 661	€ 0,70	€ 3 962,70
GP 664/59, 664/109	5 740	€ 0,80	€ 4 592,00
GP 664/143	23 594	€ 0,80	€ 18 875,20
GP 664/220, 664/231	49 367	€ 1,00	€ 49 367,00
Zwischensumme	116 886		€ 114 475,60
SUMME	159 337		€ 301 421,56

Rechte in A2:

**OZ 3:
Miteigentumsrecht zur Hälfte an EZ 84**



Nutzungsart	Anzahl	Fläche [m²]
Summe Wald (Forststraßen)	1	142
Summe Wald (Wälder)	1	4.224
Gesamtfläche		4.366

Grundbuchauszug nach Eigentümer:

LNR	Anteil	Eigentümer	Geb. Datum	Adresse
1	1/2	Eigentümer der EZ 90011		
2	1/2	Eigentümer der Gst 78/77 78/78 78/106 371/6 399 460/1 462 891 465 559 568 571 635 664/39 664/59 664/109 664/119 664/143 664/179 664/180 664/220 664/231 .86 .125 .180		

Bei dieser Einlagezahl handelt es sich um eine Waldparzelle, die jeweils cirka zur Hälfte aus Schutzwald außer Ertrag und Wirtschaftswald ausgewiesen ist. Die Fläche ist mit einem Fichtenbestand bestockt.

Bewertung:

Die im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche hat ein Gesamtausmaß von 4.366 m².

Nach Einblick in die Bodenpreisdatenbank der Bezirkslandwirtschaftskammer Lienz und nach Rückfragen mit dem Waldaufseher der Gemeinde Abfaltersbach wird der Verkehrswert dieser Fläche anhand bestehender Vergleichspreise mit einem Durchschnittspreis (Bodenwert und Wert des stehenden Holzes) von € 1,00/m² bezogen auf die Gesamtfläche eingeschätzt.

4.366 m² x € 1,00 = € 4.366,00

Wert des Hälfteanteils: € 2.183,00

OZ 4:
Miteigentumsrecht zu 1/20 Anteil an EZ 115:



Stand GDB: **01.10.2018**
 Grundbuch: **85201**
 Einlagezahl: **115**

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 T: Teilfläche

Grundstücksbestand:

Anzahl der gefundenen Grundstücke: 1

Gst-Nr	G	Nutzungsart	Fläche [m ²]	EMZ	GFN
<i>Katastralgemeinde 85201 Abfaltersbach</i>					
713		Alpen (Alpen)	37.786		10328/2012/85

Grundbuchauszug nach Eigentümer:

LNR	Anteil	Eigentümer	Geb. Datum	Adresse
1	4/20	Eigentümer der EZ 90015		
2	4/20	Eigentümer der EZ 90014		
3	2/20	Eigentümer der EZ 90013		
4	2/20	Eigentümer der EZ 90009		
5	2/20	Eigentümer der EZ 90012		
6	2/20	Eigentümer der EZ 90016		
7	1/20	Eigentümer der EZ 22		
8	1/20	Eigentümer der EZ 245		
10	1/20	Eigentümer der EZ 21		
11	1/20	Eigentümer der EZ 90008		

Bei diesem Mitbesitz handelt es sich eine extensive Almfläche auf einer gemittelten Seehöhe von 2.100 m.

Der Verkehrswert dieser Fläche wird mit € 0,20/m² eingeschätzt.

37.786 m² x € 0,20 = € 7.557,20

Wert eines 20stel Anteils = 377,86 abzüglich Abschlag bei 10 Besitzern = € 300,00 (gerundet)

OZ 5:

Stammsitzliegenschaft bezüglich 60 Anteilen an Agrargemeinschaft Abfalterer- und Kropfkaralpe EZ 51

Bei dieser Agrargemeinschaft handelt es sich um ein 287,16 ha großes Almgebiet. Es werden keine finanziellen Ausschüttungen vorgenommen.

Die eingetragenen 60 Anteile entsprechen laut Obmann Herrn Jakob Assmair einem Auftriebsrecht von einem Jungrind (120 Anteile = ein Großrind)

Das im Bezirk Osttirol ortsübliche gemittelte Graspeld je Großvieheinheit wird mit € 40,00 angenommen.

Dies ergibt bei insgesamt 0,5 Großvieheinheiten ein Wert von € 20,00 je Jahr

Kapitalisierungsfaktor: 33,33 (entspricht einem Zinssatz von 3%)

ergibt einen kapitalisierten Ertragswert von

€ 20,00 x 33,33 (Kapitalisierungsfaktor) =

€ 666,60

OZ 6:

Stammsitzliegenschaft bezüglich 8,50 Anteilsrechten an Agrargemeinschaft Nachbarschaft Abfaltern EZ 43 75

Nach Rückfrage beim Kassier der Gegenständlichen AG wurden in den letzten Jahren keine Ausschüttungen vorgenommen, da die Einnahmen aus dem Holzverkauf für den Wegbau verwendet wurden.

Es wurden jedoch Agrargemeinschaftsanteile innerhalb der Mitglieder gehandelt. Laut Auskunft des Kassiers wurden die Anteile innerhalb der AG mit einem Durchschnittspreis von € 400,00 weitergegeben.

€ 400,00 x 8,50 = € 3.400;00

Dienstbarkeit in C:

OZ 2:

2 a Stand 1911 618/1911 3272/2001 2276/2015
REALLAST Verbindlichkeit zur Leistung
jedes Jahr 1 Fuder Holz, 1/2 Galfen Hafer,
sowie jedes 2. Jahr ein Stück Fleisch und Brot
hins Gst 78/77 78/78 78/106 371/6 399 460/1 462 891 465 559
568 571 635 664/39 664/59 664/109 664/119 664/143 664/179
664/180 664/220 664/231 844 .125 845 für röm. kath.
Pfarrpfründe in Abfaltersbach

Die Bewertung dieser Dienstbarkeiten wurde von der Bezirkslandwirtschaftskammer im Auftrag der Pfarrpründe für alle betroffenen Abfaltersbacher Betriebe erstellt.

Im Fall des geschlossenen Hofes „Läber“ wurde ein **kapitalisierter Wert von € 526,83** für diese Dienstbarkeit errechnet.

OZ 13a:

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

Diese Dienstbarkeit betrifft die bereits bewertete Waldparzelle GP 78/106 mit einer Gesamtfläche von 10.797 m² und einem ermittelten Verkehrswert von € 12.956,40.

In Anlehnung an bestehende Vergleichsgutachten wird diese Dienstbarkeit mit einer Verkehrswertminderung von 10 % angesetzt. Dies ergibt im vorliegenden Fall **€ 1.300,00** (gerundet)

Alle anderen zahlreich eingetragenen Rechte und Pflichten haben keinen monetären Einfluss auf den Wert der Liegenschaft. Auf eine Aufzählung wurde daher verzichtet.

Zusammenfassung EZ 21 GB 85201 Abfaltersbach:	
Flächen	€ 301 421,56
Anteilsrechte:	
Ordnungszahl 3a	€ 2 183,00
Ordnungszahl 4a	€ 300,00
Ordnungszahl 5a	€ 666,60
Ordnungszahl 6a	€ 3 400,00
Zwischensumme	€ 6 549,60
abzüglich	
Dienstbarkeiten:	
Ordnungszahl 2a	€ 526,83
Ordnungszahl 13a	€ 1 300,00
Zwischensumme	€ 1 826,83
Gesamtsumme	€ 306 144,33

Verkehrswert

land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke mit Rechten und Dienstbarkeiten lt. Grundbuch

**EZ 21 KG 85201
Abfaltersbach vlg. „Läber“**

**1/9 Anteil
(€ 34.016,04)**

€ 34.000,00 (gerundet)

Anmerkung:

Ein Abschlag für das Miteigentum wird nicht vorgenommen, da es sich in diesem Fall um eine Besitzbereinigung handelt!

Der Sachverständige



Ing. Lassnig Oliver

