



Geschäftszahl: P_27_25
Aktenzeichen: 30 E 16/25 t
Lienz, am: 19.02.2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 475
Grundbuch: 85106, St. Jakob in
Deferegggen
GST-NR: 596/6
Anteile: 1/1
GST Adresse: Innerrotte 26
9963 Sankt Jakob
in Deferegggen



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	6
Gutsbestand:	6
Dingliche Rechte:.....	6
Eigentümer:.....	6
Dingliche Lasten:	6
Lage, Maße, Topographie:	7
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplan:.....	8
Ver- und Entsorgung:	9
Beschreibung des Objektes:.....	9
Beschreibung der Außenanlagen:.....	11
Beschreibung des Zubehörs:	11
Bau- und Erhaltungszustand:	11
Besondere Umstände:.....	11
Energieausweis:.....	11
BEWERTUNGSGUTACHTEN.....	12
Sachwertverfahren.....	15
Bodenwert	15
Gebäudewert	16
Sachwert der Liegenschaft.....	21
Ertragswertverfahren	22
Ertragsobjekte.....	22
Ertragswert der Liegenschaft	28
Lasten.....	29
Wohnungsgebrauchsrecht	29
Verkehrswert.....	31
ZUSAMMENFASSUNG.....	33

ALLGEMEINES

Auftrag:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz vom 07.11.2025 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft Grundbuch 85106, St. Jakob in Deferegggen, Einl. Zahl 475 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet. Anordnung 30 E 16/25 t t-6 vom 11.12.2025.

Bewertungsstichtag:

02.01.2026

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 02.01.2026 im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Mario Paulitschke

Dr. Sonja Schneeberger - Vertreterin der Raiffeisen Regionalbank Matrei i.O. eGen

SV Mag. (FH) Karl Jurak

SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

SV Jurak nahm die Befundaufnahme des Zubehörs selbständig durch und war nicht durchgehend bei gegenständlicher Befundaufnahme anwesend.

Dauer der Befundaufnahme 10.00 - 12.10 Uhr unter ständiger Anwesenheit aller restlichen Beteiligten.

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 02.01.2026
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe - Quelle TIRIS / Bundes Eich- und Vermessungsamt
- Erhebungen bei der Gemeinde:
 - betreffend den Flächenwidmungsplan
 - betreffend den Bebauungsplan
 - zum Baugenehmigungsbescheid
 - mit der Zahl II-1352/5 vom 16. Juni 1959 - Errichtung eines Wohnhauses mit Fleischerei
 - mit der Zahl II-620/18 vom 14. März 1963 - Wohnhauses und Fleischerei - Benützungserlaubnis
 - mit der Zahl 153-9/70 vom 15. 10.1970 - Erweiterung des Betriebes durch Zubau
 - mit der Zahl 153-9/1984 vom 8. Mai.1984 - Ausbau des Kellergeschosses; Diskothekzu den dazugehörigen behördlich genehmigten Bauplänen
es lagen nicht für alle baulichen Maßnahmen Pläne bei der Gemeinde auf.

- im Internet (z.B. Statistik Austria, AI, 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
- Heinz Girstmair (Drahtzuggasse 2) Einnahmen-Ausgabenrechnung/Erfolgsvergleich 2024/23

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 dar. 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, das durch den SV Mag.(FH) Karl Jurak bewertet wird, 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. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

BEFUND

Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
596/6   GST-Fläche                *      1328
        Bauf.(10)                468
        Gärten(10)               860  Innerrotte 26
```

Legende:

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

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
Im Grundbuch sind keine dinglichen Rechte eingetragen.
```

Eigentümer:

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Mario Paulitschke
GEB: 1977-07-03 ADR: Innerrotte 26/1, St. Jakob in Deferegggen 9963
a 1358/2021 Übergabsvertrag 2020-12-02 Eigentumsrecht
b 1358/2021 Rückfallsrecht gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2020-12-02 für
  Günter Paulitschke geb 1955-11-05
c 1358/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

Dingliche Lasten:

```
***** C *****
11 a 1358/2021
    WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
    gem Pkt Viertens 1 Übergabsvertrag 2020-12-02 für
    Günter Paulitschke geb 1955-11-05
    b 1604/2021 VORRANG von LNR 13 vor 11
12 a 1358/2021
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
    Günter Paulitschke geb 1955-11-05
    b 1604/2021 VORRANG von LNR 13 vor 12
13 a 1604/2021 Pfandurkunde 2021-04-30
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 270.000,--
    für Raiffeisen Regionalbank Matrie i.O. eGen (FN 41564z)
    c 1604/2021 VORRANG von LNR 13 vor 11 12
    d 2473/2025 Hypothekarklage (81 Cg 62/25t LG Innsbruck)
14 a 3686/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt 5,625 % Z
    seit 2025-04-01, 4,8 % Z seit 2025-04-01 bei
    vierteljährlicher Kapitalisierung zu jedem Quartalsende im
    Nachhinein sowie vierteljährliche Abschlusskosten von EUR
    23,46 ab 2025-04-01, Kosten EUR 8.507,16 samt 4 % Z seit
    2025-09-05, Kosten EUR 1.900,34 für Raiffeisen Regionalbank
    Matrie i.O. eGen (30E 16/25t BG Lienz)
    b 3686/2025 Pfandrecht für diese Forderung unter C-LNR. 13
```

Die Lasten C-LNr. 11 und 12 (siehe eigenständige Berechnung) wirken sich auf Grund des Vorranges von C-LNr. 13 nicht auf den Verkehrswert aus.

Lage, Maße, Topographie:

Lage:

Das Objekt liegt am östlichen Ortsanfang von St. Jakob i. D. .

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft grenzt im Norden direkt an die Landesstraße L 25 - Defereggentalstraße, im Osten grenzt eine Liegenschaft mit einer Tankstelle und im Westen mit einem Bankgebäude an die Parzelle an, im Süden bestehen eine Weganlage und in weiterer Folge der Trojer Almbach.

Neigung:

Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von Nord nach Süd von rd. 2m auf.

Grundstücksform:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in Ost-Westrichtung ausgerichtet.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Landesstraße, welche in weiterer Folge in die B108 Felbertauernstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs - Bus sind beim Gemeindeamt in kürzester Gehzeit fußläufig erreichbar.

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

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr über eine gut befahrbare Straße innerörtlich erschlossen, die Landesstraße L 25 grenzt unmittelbar an.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

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

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 keine Entwicklung definiert. Die Parzelle liegt außerhalb der Baulandgrenze.



örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

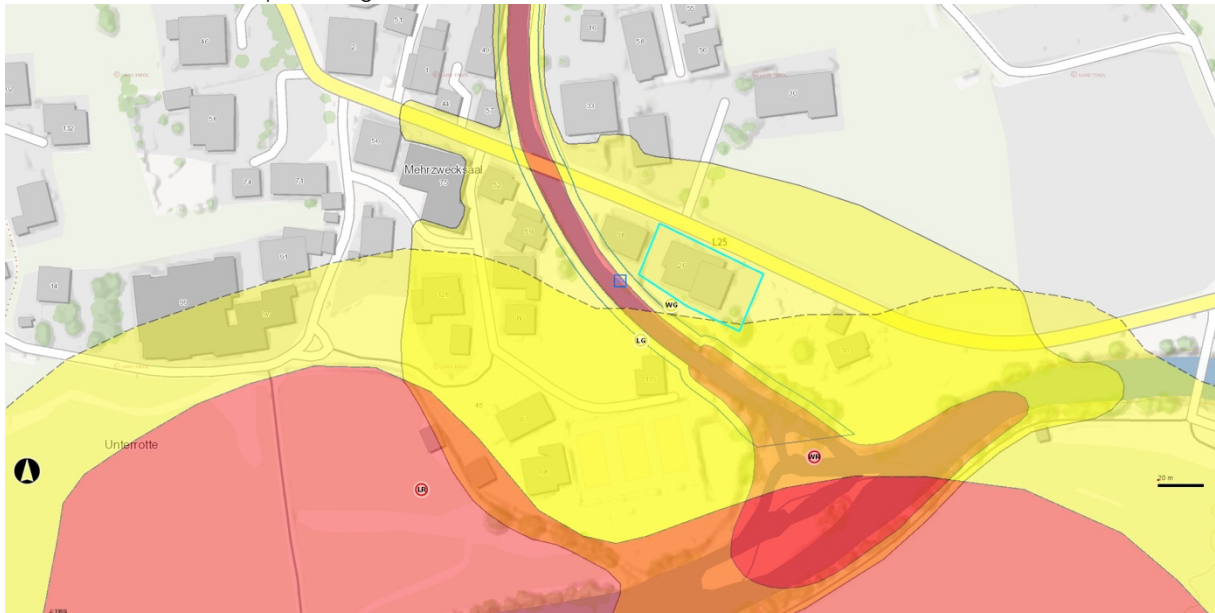
Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a lt. TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ist ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes für die gegenständliche und die westseitig angrenzende Parzelle anhängig. Die Umwidmung ist jedoch noch nicht rechtskräftig. (siehe Beilage)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone ein.



Gefahrenzonenplan (Quelle TIRIS)

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 das Leitungsnetz der Lichtgenossenschaft St. Jakob im Def., deren Übergabestation im Kellergeschoss situiert ist.

Beschreibung des Objektes:

Das Gasthaus Jagawirt besteht aus einem ursprünglichen Gebäudeteil aus dem Jahr 1959 sowie einem weiteren Gebäudeteil aus dem Jahr 1970, welcher als Zubau zum Bestand errichtet wurde. In den Jahren 1984/85 erfolgte ein teilweiser Ausbau sowie eine Sanierung des Gesamtgebäudes.

Dabei umfasst der ursprüngliche Gebäudeteil ein Wohnhaus sowie ein angeschlossenes Betriebsgebäude.

Beide Bauteile verfügen über ein Keller- und Erdgeschoss, das Wohnhaus zusätzlich über ein Ober- und ein ausgebauten Dachgeschoss. Teile des Betriebsgebäudes wurden sowohl im Keller- als auch im Erdgeschoss nach Süden erweitert. Beide Gebäudeteile sind mit ursprünglichen, teilweise sanierungsbedürftigen Satteldächern abgedeckt.

Die Gebäude wurden im Wesentlichen entsprechend den genehmigten Plänen errichtet. Lediglich für die Erweiterung vor den ursprünglichen Garagen im Kellergeschoss konnte keine baurechtliche Bewilligung erhoben werden. Sämtliche Gebäudeteile sind in Massivbauweise ausgeführt, seit der Errichtung erfolgten nur in geringem Umfang Instandhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen an der Bausubstanz.

Das Wohnhaus weist ein Grundrissmaß von rd. 11,70 × 13,40 m auf, wobei einzelne Gebäudeecken einspringen. Das Betriebsgebäude misst rd. 13,40 × 16,80 m. An der Westseite befindet sich ein Abgang zur im Kellergeschoss gelegenen Diskothek, südseitig ist eine Geräteüberdachung dem Betriebsgebäudeteil vorgelagert. Östlich an das Wohnhaus schließt eine begrünte Gartenfläche an. Im Norden befinden sich eine befestigte Abstellfläche für ca. 2–3 PKW sowie der befestigte Zugang zum Restaurant und zur in Holzbauweise errichteten Gästeterrasse.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Räumlichkeiten der Diskothek die Sanitäreanlagen, welche sowohl für die Diskothek als auch für das Restaurant genutzt werden. Die ursprünglichen Garagen wurden zum Teil in die Diskothek integriert und umfunktioniert, eine Garage wird als Tankraum genutzt. Weitere, den Garagen vorgelagerte Räume dienen als Werkstatt, Lager- und Nebenräume. Für diese Räumlichkeiten konnte keine baurechtliche Bewilligung erhoben werden. Die Kellerräume des Wohnhauses werden als Waschküche, Heizraum, Personalräume sowie Lager genutzt.

Im Erdgeschoss befindet sich das Restaurant mit einem Gastlokal mit rund 80 Sitzplätzen, dem Buffet bzw. der Anrichte sowie einem zusätzlichen Gästebereich, der ursprünglich als Fleischereigeschäft genutzt wurde. Weiters sind ein kleines Büro sowie die Küche samt Nebenräumen (Kühl-, Schlacht- und Tiefkühlraum etc.) vorhanden. Die Böden sind überwiegend mit unterschiedlichen Fliesenmaterialien belegt. Im Gastlokal bestehen Holzverkleidungen an den Wänden, im Küchenbereich Wandverfliesungen. Die Küchendecke ist verputzt und nicht abgehängt, weshalb Lüftungsleitungen und Ablufthauben sichtbar an der Decke geführt sind. Das Gastlokal weist eine Holzdeckenverkleidung auf.

Die übrigen Erdgeschossräume des Wohnhauses bilden eine abgeschlossene Wohnung, für welche im Grundbuch ein Wohnungsgebrauchsrecht eingetragen ist. Die Wohnräume sind überwiegend mit Parkettböden sowie gestrichenen Wänden und Decken ausgestattet. Der ostseitige Sanitärraum ist sowohl am Boden als auch an der Wand verfliesen und entspricht hinsichtlich der Ausstattung dem Errichtungszeitraum. Im Wohnzimmer befindet sich ein gemauerter Ofen, die Decke weist Holz-Scheinträger auf. Im mittig gelegenen Sanitärraum und im Vorraum sind Holzdecken ausgeführt, zusätzlich ist eine Wand im Vorraum mit einem Einbaukasten verbaut.

Die Ausstattung der Wohnung wird in der Bewertung nicht berücksichtigt, da diese dem Wohnungsberechtigten zuzuordnen ist.

In den oberen Geschossen befinden sich ebenfalls Wohnräume, wobei sich im 1. Obergeschoss die Wohnung des Betreibers und im Dachgeschoss die ehemaligen Gästezimmer befinden. Die Wohnräume sind im 1. Obergeschoss überwiegend mit Laminat- und Nadelfilzböden ausgestattet, im Dachgeschoss zumeist mit Nadelfilzböden. Die Wände und Decken sind gestrichen ausgeführt, teilweise bestehen im Dachgeschoss Holzschalungen. Die Sanitäräume weisen sowohl eine Boden- als auch eine

Wandverfliesung auf. Im gesamten Gebäude wurden unterschiedliche Fliesenmaterialien verwendet, die großteils noch aus dem Errichtungs- bzw. Sanierungszeitraum stammen. Die Fenster bestehen überwiegend als Holz-Kastenfenster aus dem Errichtungszeitraum, die Türen sind einfache Holztüren zumeist in Stahlzargen.

Die Balkone sind als Holzbalkon mit Holzgeländer ausgeführt.

Beschreibung der Außenanlagen:

An der Nord- und Westseite bestehen befestigte Flächen, wobei diese teilweise als PKW-Abstellplätze genutzt werden. Im Süden und Osten bestehen Grünflächen die gärtnerisch genutzt werden.

Beschreibung des Zubehörs:

Das zum Betrieb gehörige Zubehör wird durch den SV Mag.(FH) Karl Jurak bewertet, weiteres Zubehör, welches für die Bewertung relevant wäre, besteht auf der Liegenschaft nicht.

Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand kann zum Teil als renovierungsbedürftig bezeichnet werden. Im speziellen ist auf das Dach des Wohnhausteiles hinzuweisen, das an der Traufe morsche Holzteile aufweist. Die Renovierungsbedürftigkeit resultiert daraus, dass augenscheinlich seit dem ursprünglichen Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 1963, bis auf die Sanierungsarbeiten 1984/85, kaum mehr relevante Verbesserungen im Wohnhaus erfolgten. Da die Erweiterung des Betriebsteiles erst später erfolgte, ist bei diesem Bauteil von einem späteren Fertigstellungszeitpunkt auszugehen.

Jedenfalls ist für beide Bauteile festzustellen, dass diese einen rückgestauten Reparaturaufwand aufweisen.

Weiters festzuhalten ist, dass im Objekt keine eindringende Feuchtigkeit festgestellt werden konnte.

Besondere Umstände:

Nach Auskunft der Gewerbebehörde besteht für den Gasthof eine aufrechte Betriebserlaubnis, für die Diskothek ist eine neue Betriebserlaubnis zu erwirken.

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-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren, welche für Objekte wie das Gegenständliche die geeignetsten Verfahren sind.

Sachwertverfahren

Bodenwert

Grundstück Nr. 596/6

Sonderfläche, standortgebunden § 43 (1), Gasthof

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 596/6 in der Berechnung von den Angaben im Grundbuch ausgegangen, das Grundstück 596/6 befindet sich nicht im Grenzkataster.

Grundstückswert

Der Wert des unbebauten Grundstückes mit gleichwertiger Widmung wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in letzter Zeit im gegenständlichen Gemeindegebiet mit 60 - 200 € / m² bewertet.

Für eine Grundstücksarrondierung wurde der höchste Wert mit 200 € / m² entrichtet, ein Wohnbauträger bezahlte für eine Grundfläche 112,57 € / m² und ein Grundstück, welches in weiterer Folge für eine Einfamilienhausbebauung parzelliert wurde, wurde um 122,28 € / m² angekauft, wobei in diesem Fall noch ein Teil für die Erschließungsfläche als nicht direkt verwertbar einzustufen ist.

Die Gemeinde St. Jakob kaufte ebenfalls letztes Jahr von einem Privaten ein Grundstück zum Preis von 123,26 € / m².

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, Größe, Hangneigung und Grundstücksform werden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen angepasst und entsprechend berücksichtigt.

Auf Grund der großteils ähnlichen Preislage der Vergleichsgrundstücke erscheint für das gegenständliche Grundstück ein Wert, auf Grund der Lage, Ausrichtung und Topographie, von 122,50 € / m² als gerechtfertigt.

Gefahrenzone

Auf Grund dessen, dass das gesamte Grundstück in der gelben Gefahrenzone einliegt, wird eine Abwertung für das gesamte Grundstück von 5% als notwendig erachtet.

1.328,00 m ² Grundfläche à 122,50	162.680,00
5,00 % Abwertung (1)	-8.134,00
Grundstückswert	154.546,00

(1) Abwertung	
5,00 % gelbe Zone	-8.134,00

Bodenwerte **154.546,00**

Gebäudewert

Gasthof Jagawirt

Baujahr 1959, fiktives Baujahr 1969, fiktives Alter des Objektes 57 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 8 Jahre

Fiktives Baujahr

Bei Gebäuden, bei denen sich durch Umbauten, Zubauten, Sanierungen, Modernisierungen etc. eine abgeänderte Restnutzungsdauer ergibt, ist von einem fiktiven Baujahr auszugehen. Geht man von einem Errichtungsjahr des ursprünglichen Altbestandes von 1959 aus und berücksichtigt die durchgeführten Zu- und Ausbauten sowie die jeweiligen Zeiten zur Herstellung nach dem Bescheid, wird folgender Ansatz getroffen

Tatsächliches Baujahr des ursprünglichen Gebäudes - Baubescheid 1959 - Benützungsbewilligung 1963.

Dabei entstand ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt

Wohn- und Geschäftshaus - 13,4m x 5,8m - 1,20m x 4,30m = 151,62m²

KG - 151,62 m ² (Wohn- und Geschäftshaus) + 13,40m x 5,80m = 77,72m ² (Garage) =	229,34 m ²
EG - 151,62 m ² (Wohn- und Geschäftshaus) + 13,40m x 5,80m = 77,72m ² (Nebengebäude) =	229,34 m ²
OG - 151,62 m ² (Wohn- und Geschäftshaus) =	151,62 m ²
<u>DG - 151,62 m² (Wohn- und Geschäftshaus) =</u>	<u>151,62 m²</u>
SUMME	761,92 m ²

Im Oktober 1970 wurde ein Zubau mit

KG - 13,40m x 16,80m + 5,10m x 4,50m = 248,07m ² - 77,72m ² (Garagenbestand) =	170,35 m ²
EG - 13,40m x 16,80m + 7,45m x 4,50m = 258,65m ² - 77,72m ² (Nebengeb.-bestand) =	180,93 m ²
KG - 1,50 x 2,10 + 1,80 x 6,60 (Abgang) =	15,03 m ²
<u>KG - 2,80 x 5,60 - 0,60 x 0,60 x 0,5 (Windfang und Gard.) =</u>	<u>15,50 m²</u>
SUMME	381,81 m ²

baurechtlich genehmigt. Dazu wird eine Errichtungszeit von 2 Jahren veranschlagt, wodurch das Jahr 1972 als Errichtungsjahr in die Berechnung mit einfließt.

Im Mai 1984 wurde der Ausbau der Diskothek baurechtlich bewilligt. Dazu wird ein Umbau

$$KG - 13,00m \times 12,40m + 5,10m \times 4,50m + 2,50m \times 5,60m = 198,15 \text{ m}^2$$

und eine Errichtungszeit von 1,5 Jahren veranschlagt, wodurch das Jahr 1985 in der Berechnung berücksichtigt wird.

Fiktives Baujahr - Zubauten nach Fläche (m²)

Zubauten	Jahr	Fläche
Tatsächliches Baujahr	1963	761,92
Zubau West	1972	381,81
Fiktives Baujahr	1966	

Fiktives Baujahr - Ausbau nach Fläche (m²)

Sanierung und Modernisierung	Jahr	Fläche	Ausmaß
Tatsächliches Baujahr	1966	1.143,73	100,00 %
Ausbau KG inkl. allfälliger Sanierungsarbeiten	1985	198,15	17,32 %
Fiktives Baujahr	1969		

Aus diesen Überlegungen wird ein fiktives Baujahr von 1969 abgeleitet und auf Grund des Gebäudezustandes als angemessen angesehen.

Gewöhnliche Nutzungsdauer

Die Bewertung der gewöhnlichen Nutzungsdauer erfolgt unter Einbeziehung der einschlägigen Fachliteratur.

- lt. Nutzungsdauerkatalog 2020 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen auf Seite 19-23 - beläuft sich die Gesamtnutzungsdauer für Gaststätte auf 30-50 Jahre, wobei für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude - diese Kategorie kommt dem gegenständlichen Objekt am nächsten - 50-80 Jahre angegeben werden.

- lt. Heimo Kranewitter - Liegenschaftsbewertung 7. Auflage auf Seite 76-77, Miet- und Eigentumswohngebäude auf 50- 70 Jahre und auf Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort auf 30 – 50 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des gegenständlichen Gasthofes wird auf Grund des Anteils an Wohnräumen, der Art der Ausführung und der Bandbreite in der Fachliteratur mit 65 Jahren bewertet.

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).

Die Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) basiert auf den Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – veröffentlicht im Heft „der Sachverständige“ Ausgabe 3/2025 – unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für eine in Relation bessere bzw. geringere Bauweise und Ausstattung.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Bruttogrundrissfläche (BGF) da eine eindeutige Nutzflächenermittlung nicht nachvollziehbar dargestellt werden kann. Der Umrechnungsfaktor von der Bruttogrundrissfläche auf die Nettfläche wird zum einen im Erdgeschoss für die Betriebs- und Wohnflächen und zum anderen im 1. Obergeschoss für die Wohnflächen ermittelt. (Siehe dazu - Ermittlung des Flächenverhältnisses zwischen Nutzfläche und Bruttogeschossfläche in der Beilage) Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche wird vom genehmigten Plan ausgegangen, Nebenräume z.B. Anbauten, Gartengerätehütte und Flächen der Balkone und Terrassen bleiben bei der Nutzflächenermittlung unberücksichtigt. In den unten getroffenen Ansätzen der Herstellungskosten sind die anteiligen Kosten für diese Bauteile jedoch mitberücksichtigt.

Räume deren Ausmaße im Plan nicht bemaßt sind, werden in den Plänen gemessen. Abweichungen der Pläne zum Bestand werden für die Berechnung der Herstellungskosten als nicht relevant angesehen.

Gebäudeteil	EG	1. OG	DG	KG
Ausstattungsqualität	Normal	Normal	Normal	Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2025 für Tirol - Region Land	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
Preisbasis	exklusive UST	exklusive UST	exklusive UST	exklusive UST
Angepasster Basiswert	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2025	135,50	135,50	135,50	135,50
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 3. Quartal 2025	136,50	136,50	136,50	136,50
Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	3.022,14	3.022,14	3.022,14	3.022,14
Anpassungsfaktor auf Grund der Nutzungsart: EG - 25% auf Grund der gemischten Nutzung Gastlokal und Wohnteil DG - 25% KG - 50% auf Grund des Ausbaugrades	75 %	100 %	75 %	50 %
Angepasster Basiswert	2.266,61	3.022,14	2.266,61	1.511,07
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche gerundet	2.270,00	3.020,00	2.270,00	1.510,00

Für die ca. 40 m² große vorgelagerte Terrasse mit den Windschutzwänden und die Überdachung an der Südseite werden pauschale Herstellungskosten von 55.000,- in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die gewählten Herstellungskosten beinhalten die Baunebenkosten wie, Kosten für Aufschließung, Abgaben, Planung etc. .

Alterswertminderung

Für derartige Gebäude mit einer einfachen bis normalen Innenausstattung und einer dem Verwendungszweck entsprechenden Beanspruchung, wie es bei dem Vorliegenden der Fall ist, wird eine progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross) angewendet.

Verlorener Bauaufwand

Jeder Käufer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil abgeändert herstellen, wodurch davon auszugehen ist, dass das Objekt den Vorstellungen eines eventuellen Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Diese Überlegung führt dazu, dass ein Teil der tatsächlich investierten Baukosten dadurch als verloren anzusehen sind.

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Herstellungs- bzw. Neubaukosten berechnet, wobei für derartige gewerblich genutzte Objekte laut Literatur durchaus ein 10 - 20%iger Ansatz zu treffen ist.

Im gegenständlichen Fall wird von einem notwendigen Abschlag in der Höhe von 10% ausgegangen, da die Grundrissgestaltung, mit der damit verbundenen Wegführung im Betrieb, keine zeitgemäße Lösung darstellt.

Baumängel

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

Neben der normalen Abnutzung, welche durch die Alterswertminderung berücksichtigt wird, werden die Kosten zur Sanierung des Daches berücksichtigt.

Eine Anpassung für diese Baumängel wurde als rückgestauter Reparaturaufwand in der Bewertung vorgenommen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen, Vorplatz, Treppenanlagen, PKW-Abstellplätze, Einfriedungen, Garten etc. werden mit einem Zeitwert von 7,50% des Gebäudewertes bewertet.

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss**

344,18 m² (4) à 1.510,00 (inkl. 20,00% Abschlag auf
(Brutto)Fläche 430,22 m²) 519.705,76

Erdgeschoss

328,22 m² (5) à 2.270,00 (inkl. 20,00% Abschlag auf
(Brutto)Fläche 410,27 m²) 745.050,32

Obergeschoss

110,68 m² (6) à 3.020,00 (inkl. 27,00% Abschlag auf
(Brutto)Fläche 151,62 m²) 334.261,45

Dachgeschoss

110,68 m² (7) à 2.270,00 (inkl. 27,00% Abschlag auf
(Brutto)Fläche 151,62 m²) 251.249,50

Terrasse und Überdachung

pauschale Angabe 55.000,00

(4) Flächenberechnung

Abgang Teil 1, Seite a: 1,50, Seite b: 2,10	3,15 m ²
Abgang Teil 2, Seite a: 1,80, Seite b: 6,60	11,88 m ²
Windfang Gard Teil 1, Seite a: 2,80, Seite b: 5,60	15,68 m ²
Windfang Gard Teil 2, Seite a: 0,60, Seite b: 0,60	-0,18 m ²
Gebäudeteil West Teil 1, Seite a: 13,40, Seite b: 16,80	225,12 m ²
Gebäudeteil West Teil 2, Seite a: 5,10, Seite b: 4,50	22,95 m ²
Wohnhaus Teil 1, Seite a: 11,70, Seite b: 13,40	156,78 m ²
Wohnhaus Teil 2, Seite a: 1,20, Seite b: 4,30	-5,16 m ²
Summe	430,22 m²

(5) Flächenberechnung

Gebäudeteil West Teil 1, Seite a: 13,40, Seite b: 16,80	225,12 m ²
Gebäudeteil West Teil 2, Seite a: 7,45, Seite b: 4,50	33,53 m ²
Wohnhaus Teil 1, Seite a: 11,70, Seite b: 13,40	156,78 m ²
Wohnhaus Teil 2, Seite a: 1,20, Seite b: 4,30	-5,16 m ²
Summe	410,27 m²

(6) Flächenberechnung

Wohnhaus Teil 1, Seite a: 11,70, Seite b: 13,40	156,78 m ²
Wohnhaus Teil 2, Seite a: 1,20, Seite b: 4,30	-5,16 m ²
Summe	151,62 m²

(7) Flächenberechnung

Wohnhaus Teil 1, Seite a: 11,70, Seite b: 13,40	156,78 m ²
Wohnhaus Teil 2, Seite a: 1,20, Seite b: 4,30	-5,16 m ²
Summe	151,62 m²

Neubauwert**1.905.267,03****Bauwert**

Neubauwert 1.905.267,03

10,00 % Abwertung Neubauwert (2) -190.526,70

Zwischensumme 1.714.740,33

82,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung -1.406.087,00

4,99 % Abwertung (3) -95.000,00

Bauwert zum Stichtag 02.01.2026 213.653,33

(2) Abwertung Neubauwert		
10,00 % verlorener Bauaufwand	-190.526,70	
(3) Abwertung Objektkosten		
rückgestauter Reparaturbedarf	-95.000,00	
Bauwerte		213.653,33
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	154.546,00	
Bauwert	213.653,33	
7,50 % Außenanlagen (9)	16.024,00	
Sachwert der Liegenschaft		384.223,33
(9) Außenanlagen		
7,50 % Außenanlagen (Befestigungen, Einfriedungen etc.)	16.024,00	

Ertragswertverfahren

Ertragsobjekte

Gasthof Jagawirt

8 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz 6,00 %

Ertragswertverfahren

Bei diesem Ertragswertverfahren (Standardertragswertverfahren gem. ÖNORM und deutsche Wertermittlungsverordnung) wird vom Jahresreinertrag die Bodenwertverzinsung abgezogen, um den Reinertrag der Liegenschaft zu erhalten. Der Reinertrag wird auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und der Bodenwertanteil als ewige Rente berücksichtigt. Üblicherweise wird sowohl für den Boden- als auch für den Gebäudeertragsanteil der gleiche Zinssatz angesetzt.

Bewertungsgrundsätze und allg. touristische Richtwerte:

In der Bewertung wird unter anderem hinterfragt

- ob ein Betreiber genügend Branchenerfahrung für diesen Betriebstyp hat?
- welche Umsatzsteigerungen bringen Modernisierungen bzw. Erweiterungsbauten?

Gasthöfe sind keine multifunktionalen Gewerbeimmobilien, deshalb ist selten eine Drittverwertungsmöglichkeit gegeben. Gerade im Falle des gegenständlichen Gasthofes ist eine andere Nutzung nur mit großem Aufwand möglich, da Umbaumaßnahmen sehr umfangreich ausfallen würden.

Kleine Gasthöfe im ländlichen Bereich können sich nur in kleinen Nischen bewähren, weshalb diese eigentlich meistens nur als Familienbetriebe funktionieren.

Kennzahlen des Beherbergungs- und Gaststättenwesens (2023/24)

Gewinn-u. Verlustrechnung (% der Betriebseinnahmen)	Median 100%	Top 100%
Beherbergungserlöse	62%	80%
Verpflegungserlöse	29%	13%
Wareneinsatz	16%	12%
Personalaufwand	34%	26%
Instandhaltung	5%	3%
Sonstige Aufwendungen (Energie/Marketing)	7%	5%
Deckungsbeitrag III GOP	21%	29%
Abschreibung (AfA)	10%	7%

(Quelle ÖHT- Österreichische Hotel- und Tourismusbank)

Kennzahlen für eine Hotel- und Gastronomieanalyse

Gross Operating Profit (GOP) = Differenz zwischen Betriebserlösen und laufenden Betriebsausgaben

Return on Investment = Betriebsgewinn oder -verlust in % des investierten Kapitals

Hotel Occupancy = Auslastungsgrad des Gastronomiebetriebes

Bed Occupancy = Kennzahl zur Angabe der Beziehung zwischen der Bettenkapazität und der Anzahl der belegten Betten

Restaurant Occupancy = Kennzahl zur Angabe der Beziehung zwischen der Sitzplatzkapazität und der Anzahl der Gäste

Average Room Rate (ARR) = Kennzahl zur Darstellung des durchschnittlichen Zimmerpreises aller Preiskategorien

Sales Mix = stellt die prozentuelle Zusammenstellung der Gesamterlöse dar

Labour Costs Percentage = Beziehung zwischen Personalkosten und den durch das Personal generierten Betriebserlösen in %

Tourismusbilanz 2023

Die quantitative Nachfrage im Tourismus lag gut 1/10 höher als 2022, das Vorkrisenniveau (2015 – 2019) wurde beinahe erreicht.

Aus saisonaler Sicht stellte 2023 erneut der Sommertourismus die Triebfeder im Tourismus dar. Dazu entwickelte sich die Nächtigungsnachfrage inländischer Gäste etwas stärker als jene der international Reisenden.

(Statistik Austria)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen, entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Gründe für eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind vor allem:

- Modernen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau (z.B. Grundriss, Geschosse, Raumtiefe, Konstruktion usw.).
- Zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht entspricht.
- Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunden Arbeitsverhältnissen.
Technische und wirtschaftliche Entwicklung von Branchen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird der gewöhnlichen Nutzungsdauer in Verbindung mit der Restnutzungsdauer aus dem Sachwertverfahren gleichgesetzt und auf Grund des Gebäude- und Erhaltungszustandes mit 8 Jahren angesetzt. Zusätzlich ist auf Grund der gewerblichen Nutzung bei der Betriebsanlage von einer überdurchschnittlichen, nutzungsbedingten Abnutzung auszugehen.

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wird in der Literatur wie folgt in Betracht gezogen:

Der Kapitalisierungszinssatz ist eine wichtige Kennzahl im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner ursprünglichen Form aus Marktdaten abgeleitet, die Kaufpreise und die entsprechenden Reinerträge umfassen, und zwar durch eine rückwärts gerichtete Berechnung. Alternativ kann der Zinssatz auch aus anderen Anlageformen abgeleitet werden, sofern eine angemessene Risikoberücksichtigung für die jeweilige immobilienwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist. Dieser Zinssatz wird sowohl zur Diskontierung als auch zur Verzinsung des Bodenwerts verwendet und entspricht dem, was im Geschäftsverkehr für Anlagen dieser Art üblich ist. Eine detaillierte Begründung dazu findet sich auch in den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Es ist wichtig zu beachten, dass es sich hierbei um eine reine Verzinsung des Bodenwerts handelt.

Die Art des Objektes gibt die Basis für den Kapitalisierungszinssatz, je nach der Umgebung des Objektes, der Ortsgröße, der Beschaffenheit der Immobilie, der Restnutzungsdauer sowie der Marktlage, an.

Mit dem „richtigen“, die aktuelle Marktsituation einbeziehenden Liegenschaftszinssatz lässt sich die Renditeerwartung eines Käufers widerspiegeln. Und damit auch die Risiken, die mit einer Anlage in Immobilien verbunden werden. (Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung)

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung eines Unternehmens von besonderer Bedeutung. Wesentliches Kriterium des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Unternehmen unterworfen ist. z.B. unterliegen Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzte Objekte.

Der Kapitalisierungszinssatz ist daher jener Zinssatz, mit dem der Ertrag eines Unternehmens marktüblich verzinst wird, er spiegelt das Risiko der Immobilie und gegebenenfalls erwartete Wertsteigerungen wider.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes wird auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen. Als solche gelten, insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. (Auszug aus ÖNORM B1802)

Der Liegenschaftszinssatz in der Bewertung wird aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung abgeleitet. Zur Plausibilisierung wird auch auf den Marktwert, und die Nutzungsart, die Empfehlungen des Hauptverbandes, die UDRB vom 09.01.2026 sowie unter Berücksichtigung des Unternehmerrisikos und die geringe Mobilität der Investition in die Bewertung mit aufgenommen.

Für touristische Immobilien werden derzeit (je nach touristischer Lage und Auslastung) Zinssätze zwischen 5,0% und 8 % berechnet. In Toplagen kann dieser Kapitalisierungszinssatz um 1,0% - 2% unterschritten werden.

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite f. Bundesanleihen „UDRB“: Jänner 2026 2,942 %
(Quelle: OeNB)

Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite f. Bundesanleihen	2,942 %
Geldwertanpassungsabschlag	-1,5 %
Zuschlag Unternehmerrisiko (wirtschaftliches Risiko)	3,058%
Zuschlag für geringe Mobilität der Investition	1,50%
Ergibt einen angepassten Liegenschaftszinssatz von	6,0%

Der Kapitalisierungszinssatz wird in der Literatur wie folgt in Betracht gezogen:

Der Sachverständigenverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen empfiehlt in seinem Medium – Der Sachverständige – Heft 2 2025

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Liegenschaftsbewertung 7. Auflage von Heimo Kranewitter, Seite 98

Liegenschaftsart	Zinssatz
Einfamilienhäuser	2,0 – 3,0 %
Zweifamilienhäuser	3,0 – 3,5 %
Mietwohnhäuser nach MRG bei Vollwirkung auf die gesamte Nutzfläche	ab 1,5 %
Mietwohnhäuser nach MRG	ab 2,5 %
Mietwohnhäuser	3,5 – 4,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	4,0 – 5,0 %
Büro- und Geschäftshäuser	5,0 – 6,0 %
Kaufhäuser, Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte	5,5 – 7,0 %
Industriliegenschaften	5,5 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaften	7,0 – 12,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0 % (+/-)

Das Berechnungsergebnis befindet sich in der Bandbreite von touristisch genutzten Liegenschaften, der oben angeführten Empfehlungen des Sachverständigenverbandes. Der ermittelte Zinssatz liegt somit im Rahmen der Empfehlungen des SV-Beirates.

Beherbergung:

Bei gegenständlicher Betriebsanlage handelt es sich um einen Gasthof mit einem Gastlokal und einer vorgelagerten Gästeterrasse mit 80-100 Sitzplätzen. Weiters besteht im Untergeschoss eine Diskothek, wobei für diese keine aktuelle Betriebsanlagengenehmigung mehr vorliegt. Zusätzlich befinden sich im Objekt 6 Gästezimmer, welche laut Hr. Paulitschke jedoch schon seit geraumer Zeit nicht mehr nachhaltig vermietet, werden konnten. Der Schwerpunkt des Gasthofes lag bei einer gut bürgerlichen Tiroler Küche (Wildspezialitäten, als auch regionale Hausmannskost). PKW-Abstellplätze stehen nur sehr begrenzt auf den umgebenden Freiflächen zur Verfügung

Das betriebswirtschaftliche Verfahren:

Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, dass die jährlichen Erträge von jedem befähigten Besitzer nachhaltig erzielt werden können. Für die Ertragswertberechnung werden somit die zukünftigen, nachhaltig erzielbaren Erträge herangezogen, wobei als Orientierungshilfe die bereitgestellten Betriebsergebnisse der letzten zwei Jahre sowie Planrechnungen, Erfolgsvergleich dienen können. Wird das Betriebsergebnis aufgrund vorhandener Bilanzen oder Planrechnungen des zu bewertenden Unternehmens ermittelt, ist zu prüfen, ob die individuellen Strukturen mit den durchschnittlichen Kennzahlen übereinstimmen. Zur Ermittlung des Betriebsergebnisses wurden die Mittelwerte der Ertragskraft aus den Jahresabschlüssen 2024 und 23 als Berechnungsgrundlage verwendet. Grundlage für die Berechnung ist der GOP (Gross Operating Profit) bzw. das Brutto-Betriebsergebnis. (Heimo Kranewitter)

gerundete Werte aus der Einnahmen- Ausgabenrechnungen 2024

Erlöse Food & Beverage	2024	2023
Küche	161.956,00	152.494,00
Getränke	51.598,00	56.072,00
übrige Erträge	2.000,00	2.000,00
gesamt	215.554,00	210.566,00
- Materialaufwand	71.671,00	72.508,00
- Personalaufwand	50.871,00	45.161,00
- übriger Betriebsaufwand	28.735,00	23.223,00
Betriebsergebnis I / GOP	64.277,00	69.674,00

Diese Werte wurden um die Beherbergungserträge korrigiert, da diese Erlöse nicht regelmäßig erzielt wurden und der Zustand der Zimmer kaum einen nachhaltigen zukünftigen Ertrag erwarten lässt. Die Skontoerträge im Wareneinsatz sind in den Ansätzen ebenfalls berücksichtigt.

Eine Analyse des Ertragspotentials und die Ermittlung des GOP sowie die Auseinandersetzung mit der Erlös- und Kostenstruktur des Betriebes führt zu untenstehendem Ansatz.

Ermittlung eines kalkulatorischen Unternehmerlohnes als Abschlag:

Ein solcher ist in jenem Ausmaß anzusetzen, das dem Entgelt entspricht, welches einer betriebsfremden Person für die Ausübung dieser Tätigkeiten zu leisten wäre, die üblicherweise vom Betriebsinhaber selbst erbracht werden. Die eigentliche, unternehmerische Tätigkeit wird dabei nicht berücksichtigt, da diese durch den Gewinn entschädigt wird. Maßstab für diese Festsetzung eines kalkulatorischen Unternehmerlohnes ist einerseits ein für die geleistete Tätigkeit üblicher Lohn und andererseits eine Angemessenheit desselben, hinsichtlich des Betriebsumfanges und der betrieblichen Leistungskraft.

Der kalkulatorische Unternehmerlohn wird mit € 35.000,00 pro Jahr für die Berechnung angenommen.

Mittelwerte 2024 und 2023 in €

Gesamtleistung	213.060,00
Materialaufwand	72.090,00
Personalaufwand	48.016,00
ü. Betriebsaufwand	25.979,00
Betriebsergebnis I/ GOP operativer Gewinn	66.975,00
Kalkulatorischer Unternehmerlohn	35.000,00
Rohrertrag der Liegenschaft	31.975,00

Bewirtschaftungskosten

Jedes Objekt erfordert zur Bewirtschaftung, Aufrechterhaltung seiner Funktion und Werterhaltung laufende Aufwendungen.

zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

- Abschreibung der baulichen Anlage
(diese ist in der Restnutzungsdauer des Gebäudes bereits berücksichtigt)
- Betriebskosten
(diese fließen in die Bewertung nicht ein)
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Forderungen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung.

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Rohertrages berechnet.

Richtsätze betragen bei:

gewerblich genutzten Objekten: 2,5 bis 4%

Im gegenständlichen Fall wird von einem 4%igen Mietausfallwagnis ausgegangen. Dieser Prozentsatz befindet sich am oberen Ende der Bandbreite der Richtsätze.

Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind jene Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, welche zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind.

Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten)

Erhaltungskosten (Instandhaltungs- und Restaurierungsaufwand) werden in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet und betragen lt. Literatur bei neueren Wohnhäusern: 0,5%
 und bei älteren Wohnhäusern: 0,5 - 1,5 %
 gewerbliche und industrielle Objekte: 0,5 - 2,0 %

Die Erhaltungskosten werden in diesem Fall, auf Grund des geringen Erhaltungsaufwandes in den letzten Jahren, des Erhaltungszustandes, des berücksichtigten Sanierungsaufwandes sowie des fiktiven Alters der Liegenschaft, mit einem gewichteten Ansatz von 1,25 % als angemessener Ansatz angesehen.

Jahresroherträge

Rohertrag	
jährlich (fiktiv)	31.975,00
Miete Wohnung EG	
monatlich 550,00 (fiktiv, eigengenutzt)	6.600,00
Miete Wohnung OG	
monatlich 550,00 (fiktiv, eigengenutzt)	6.600,00
Jahresrohertrag	45.175,00
6,50 % Bewirtschaftungsaufwand (8)	-2.936,38
1,25 % Erhaltungskosten von 1.905.267,03	-23.815,84
Jahresreinertrag	18.422,78
(8) Bewirtschaftungsaufwand	
4,00 % Mietausfallwagnis	-1.807,00
2,50 % Verwaltungskosten	-1.129,38
Summe (Basis Prozentwerte: 45.175,00)	-2.936,38

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 154.546,00, Verzinsung des Bodenwertes 6,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 8,00 Jahre, Liegenschaftszins 6,00 %, Vervielfältiger 6,20979

Jahresreinertrag	18.422,78
Verzinsung des Bodenwertes	-9.272,76
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	9.150,02
Zwischensumme	56.819,72
anteiliger Bodenwert	154.546,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	211.365,72

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswert der Liegenschaft **211.365,72**

Lasten

Wohnungsgebrauchsrecht

Begünstigte(r) Günter Paulitschke, Geburtsjahr 1955, Geschlecht männlich, Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 10,8431, Reduktionsfaktor 0,4640, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 3,50 %

Auszug aus dem Übergabsvertrag, welcher im Grundbuch hinterlegt ist.

...

In Anrechnung auf die erfolgte Übertragung des Übergabsgegenstandes verpflichtet sich der Übernehmer Mario Paulitschke, für sich und seine Rechtsnachfolger zu folgenden Gegenleistungen:

1. Der Übergeber Günter Paulitschke, geboren am 05.11.1955 (fünften November neunzehnhundertfünfundfünfzig), erhält das unentgeltliche und lebenslange Wohnungsgebrauchsrecht im Hause Innerrotte 26, und zwar an der gesamten Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern Vorraum, Bad/WC, mit einer ausschließlichen Wohnfläche von insgesamt 80 m² (achtzig Quadratmetern) sowie das alleinige Benützungrecht an der Räucherammer, Weiters erhält der Wohnungsberechtigte das mit dem Liegenschaftseigentümer gleichzeitige Mitbenützungrecht an der Küche des Gasthofes Jagawirt und an der Werkstatt sowie am Keller und überhaupt den freien Zutritt zu allen übrigen Räumlichkeiten und Anlagen des Gasthofes,

Alle mit dem Wohnungsgebrauchsrecht verbundenen Betriebs-, Strom- und Heizungskosten werden vom Übernehmer Mario Paulitschke getragen.

Schließlich kann der Wohnungsberechtigte jederzeit Besuch von seinen Töchtern, Bekannten und Freunden bei sich empfangen und diese auch gelegentlich dort nächtigen lassen.

Der Übernehmer ist verpflichtet, die von seinem Vater bewohnten Räumlichkeiten in stets brauchbarem Zustand zu erhalten, soweit dies substantielle Erhaltungsmaßnahmen betrifft.

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird auf der Übergabsgegenständlichen Liegenschaft als Dienstbarkeit grundbücherlich sichergestellt.

2. Der Übernehmer hat darüber hinaus auch sämtliche anfallenden betriebsbezogenen Steuern und Abgaben zu tragen, auch jene, die aufgrund von behördlichen Überprüfungen festgesetzt werden, selbst wenn es sich um künftige betriebliche Nachforderungen für Zeiträume vor der gegenständlichen Übergabe handelt.

Die derzeit bestehenden betrieblichen Bankschulden bei der Raiffeisenbank Defereggental regGenmbH sind bisher durch das im Punkt Erstens ersichtliche Höchstbetragspfandrecht auf der Übergabsliegenschaft in Einlagezahl 475 Katastralgemeinde 85106 St. Jakob in Defereggental grundbücherlich besichert, Diese Sicherheiten werden auch weiterhin bestehen bleiben, wobei dem Übernehmer jedoch bekannt ist, dass die zugrundeliegenden Schulden forthin In Form eines Abstattungs- oder Kontokorrentkredites bedient werden können.

...

Der Umfang des Wohnungsgebrauchsrechtes ist sehr ausgedehnt, reicht über die Wohnung im Erdgeschoss hinaus und erstreckt sich mit dem gleichzeitigen Mitbenützungrecht an der Küche des Gasthofes Jagawirt und an der Werkstatt sowie am Keller und überhaupt den freien Zutritt zu allen übrigen Räumlichkeiten und Anlagen des Gasthofes.

Die Betriebs-, Strom- und Heizungskosten sind ebenfalls vom Wohnungsgebrauchsrecht umfasst.

Daraus ergibt sich folgender Ansatz:

Die fiktive Miete für eine 80 m² große Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard und dem gegebenen Erhaltungszustand wird mit einem Wert von 550,- € netto pro Monat inkl.

Betriebskosten als erzielbar angenommen. Für die zusätzlichen Umfänge des

Wohnungsgebrauchsrechtes wird ein fiktiver Wert von 175,- € netto pro Monat als realistisch angesehen.

Zinssatz

Der Zinssatz zur Ermittlung richtet sich nach der bei Objekten dieser Art üblicherweise von Anlegern oder Investoren erwarteten Rendite.

Ein wesentliches Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das mit der Liegenschaft verbundene Risiko.

Für Wohnliegenschaften liegt dieser Zinsfuß – Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlicht im Heft Sachverständige 2/2025 - in guter Lage in einer Bandbreite zwischen ca. 2,5 – 4,5 % - in Ausnahmefällen auch darunter oder darüber.

Auf Grund der sich aus der ferneren Lebenserwartung ableitenden Restnutzungsdauer, der derzeitigen Zinssituation am Kapitalmarkt und dem geringen Risiko wird ein Zinssatz von 3,50% als angemessen erachtet.

Aus den gewählten Parametern ergibt sich ein Vervielfältigungsfaktor aus der Tabelle Barwert von vorschüssigen lebenslänglichen Leibrenten für Männer (österreichische Sterbetafel 2020/22) von 10,843.

Da die Miete als vorschüssige Zahlung angenommen wird, ist eine Reduktion von 0,4640 anzuwenden.

Daher erfolgt die Berechnung nach folgender Formel

monatliche Miete x 12 Monate x (Vervielfältiger-Reduktionsfaktor) = Barwert des Wohnungsrechtes

fiktiver Mietwert monatlich	725,00	
725,- x 12 x 10,8431-0,4640 =		
Belastung	90.298,17	
Lasten der Liegenschaft		-90.298,17

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.

Obwohl es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein gewerblich genutztes Objekt handelt, kann für einen allfälligen Käufer auch der Substanzwert von Bedeutung sein, da eine Nachnutzung zu Wohnzwecken, eventuell auch touristisch genutzt, durchaus angedacht werden kann. Dies begründet sich darauf, dass durch die beabsichtigte Nutzung des Nachbargrundstück auch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes für das gegenständliche Grundstück ausgelöst wurde und nunmehr eine derartige Nutzung ermöglicht werden soll.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher der Sachwert herangezogen.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Die errechneten Werte sind gemäß § 7 LBG einer kritischen Nachkontrolle unter Berücksichtigung des freien Marktes zu unterziehen.

Die Lage der Liegenschaft unmittelbar an der Landesstraße kann einerseits als positiv im Hinblick auf potenziell vorbeifahrende Gästeschichten bewertet werden. Andererseits wird dieser Vorteil durch die nur eingeschränkt vorhandenen PKW-Abstellmöglichkeiten relativiert.

Der Betrieb der Diskothek wird derzeit aus wirtschaftlicher Sicht als nicht attraktiv beurteilt und wirkt sich daher nicht positiv auf das Interesse potenzieller Kaufinteressenten aus. Zudem ist aufgrund kurzfristig erforderlicher Sanierungsmaßnahmen sowie des bestehenden baurechtlichen Sanierungsbedarfs von einer verminderten Marktattraktivität auszugehen, die lediglich über eine entsprechende Preisgestaltung kompensiert werden kann. Ein Ansatz für die Aufwendungen zur baurechtlichen Sanierung ist neben der notwendigen Marktanpassung zusätzlich zu treffen.

Eine marktbezogene Anpassung wird in einer Bandbreite von 15 % bis 20 % als erforderlich erachtet, da die Vermarktbarkeit als deutlich erschwert einzustufen ist.

In der gegenständlichen Bewertung wird daher vom oberen Ende der Bandbreite ausgegangen und ein entsprechender Ansatz getroffen.

Verkehrswert

Sachwert	384.223,33	
Ertragswert	211.365,72	
Zwischensumme	384.223,33	
23,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (10)	-88.371,37	
unbelast. Verkehrswert zum 02.01.2026 (gerundet)		296.000,00
(10) negativ wertbeeinflussende Umstände		
20,00 % Marktanpassung	-76.844,67	
3,00 % fehlende Baubewilligung	-11.526,70	
Summe (Basis Prozentwerte: 293.925,16)	-88.371,37	

ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 02.01.2026 beträgt der Verkehrswert der 1/1-tel Anteile der Liegenschaft in EZ 475 Grundbuch 85106, St. Jakob in Deferegggen, bestehend aus Gst.-Nr. 596/6 mit einer Gesamtfläche von 1.328 m² samt dem darauf errichteten Gebäude exkl. Umsatzsteuer, sowie ohne die Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht, gerundet

296.000,00 Euro

(in Worten: Euro zweihundertsechsendneunzigtausend)

SONSTIGES:

Umfang des Gutachtens

Bewertungsgutachten bestehend aus 34 Seiten

Fotodokumentation bestehend aus 18 Seiten

Beilagen bestehend aus 71 Seiten

Das gesamte Gutachten besteht aus 123 Seiten

Fotodokumentation

Beilagen in Kopie

Grundbuchsauszug	3 Seiten
Bescheide und Pläne	58 Seiten
Lageplan	1 Seite
Berechnung - Verhältnis NF zu BGF	1 Seite
Auszug aus der Einnahmen Ausgabenrechnung	2 Seiten
Flächenwidmungsverfahren	6 Seiten