

TECHN. RAT ING. DR. WERNER HÜTTER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung - Wohnungseigentum - Bauwesen

6020 Innsbruck - Jahnstraße 29/II

M +43 676 3444555

w.huetter@tirol.com

**Firma
WETTERSTEIN ENERGIE
GmbH (FN 578655p)
Niederlög 1
6105 LEUTASCH**

EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zur

**Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft in**

EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

6105 LEUTASCH, Niederlög 1

Auftraggeber: RA Dr. Fabian HÖSS für
Firma
WETTERSTEIN ENERGIE GmbH (FN 578655p)
6105 LEUTASCH, Niederlög 1

Vertreten durch: RA Dr. Fabian HÖSS
Sillgasse 12/IV
6020 INNSBRUCK

Wegen: Abklärung von Umschuldungsvarianten

Datum: 23. Juni 2025

INHALT

I. ALLGEMEINES	3
I.1 AUFTRAG	3
I.2 ZWECK	3
I.3 BEWERTUNGSSTICHTAG	3
I.4 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	3
I.5 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	4
I.6 ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG	5
I.7 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	7
II. BEFUND, BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	8
II.1 GUTSBESTAND	8
II.2 DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A2-BLATT	8
II.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
II.4 DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE	9
II.5 LAGE DER LIEGENSCHAFT	10
II.6 MAßE, FORM, TOPOGRAPHIE	10
II.7 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNG	11
II.8 VER- UND ENTSORGUNG	12
II.9 VERKEHRSVERHÄLTNISSE	12
II.10 BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	13
II.10 BESCHREIBUNG DES BETRIEBSGEBÄUDES	13
II.11 TECHNISCHE BESCHREIBUNG	14
II.12 HAUSTECHNISCHE ANLAGEN	14
II.13 AUßENANLAGEN	15
II.14 BAUZUSTAND UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG	15
II.15 GRUNDRISS, SCHNITT	16
III. GUTACHTEN, BEWERTUNG	18
III.1 AUSWAHL DER VERFAHREN	18
III.2 VERFAHREN	18
III.3 BEWERTUNG	20
III.4 VERKEHRSWERT	27
IV. ZUSAMMENFASSUNG	29

I. ALLGEMEINES

I.1 AUFTRAG

Der unterfertigte SV wurde von Herrn Rechtsanwalt Dr. Fabian HÖSS schriftlich für die Firma WETTERSTEIN ENERGIE GmbH beauftragt, Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH mit der Grundstücksadresse „6105 Leutasch, Niederlög 1“ in einer Ausfertigung in elektronischer Form sachverständig festzustellen.

I.2 ZWECK

Verwendung als Grundlage zur Kontaktaufnahme bei Banken für ev. Umschuldungsvarianten. Jede darüberhinausgehende Nutzung oder Verwertung im Sinne von UrhG §§ 14 bis 18, welcher Art auch immer, wird ausdrücklich ausgeschlossen bzw. bedarf der schriftlichen Genehmigung des unterzeichneten SV. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass jegliche Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen ist.

I.3 BEWERTUNGSSTICHTAG

05.05.2025 als Tag der Auftragserteilung.

I.4 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Der unterfertigte SV stellt fest, dass er laut Auftrag von Herrn RA Dr. Fabian HÖSS ein Verkehrswertgutachten und kein Schadensgutachten zu erstellen hat und aus diesem Grund für ihn keine Verpflichtung besteht, das bewertungsrelevante Objekt auf versteckte bzw. nicht sichtbare Mängel zu überprüfen. Diesbezüglich ist – gegebenenfalls – ein Schadensgutachter heranzuziehen.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben.

Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen.

I.5 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

- Auftragsschreiben RA Dr. Fabian HÖSS v. 05.05.2025
- Örtliche Besichtigung am 26.05.2025 in Anwesenheit des unterzeichneten SV persönlich.
- Grundbuchsauszug EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH v. 25.05.2025
- Mietvertrag vom 30.11.2022, abgeschlossen zwischen der Sägewerk AUKENTHALER GmbH (FN 173802 t), 6105 Leutasch, Niederlög 1, als Vermieterin einerseits und der Firma WETTERSTEIN ENERGIE GmbH (FN 578655 p), 6105 Leutasch, Niederlög 1, als Mieterin andererseits;
- Ergänzungsvereinbarung vom 18.06.2025 zum Mietvertrag vom 30.11.2022, abgeschlossen zwischen der Sägewerk AUKENTHALER GmbH (FN 173802 t), 6105 Leutasch, Niederlög 1, als Vermieterin einerseits und der Firma WETTERSTEIN ENERGIE GmbH (FN 578655 p), 6105 Leutasch, Niederlög 1, als Mieterin andererseits;
- Informationsgespräch mit Herrn RA Dr. Fabian HÖSS und Herrn Florian ASPALTER;
- Lageplan im Maßstab 1:500 vom 30.11.2022 von Bmst. Ing. Martin UNTERRAINER in 6405 Pfaffenhofen, Aue 223;
- Einreichpläne vom 18.07.2022 von BM Ing. Martin UNTERREINER in 6405 Pfaffenhofen, Aue 223;
- Informationsgespräch mit Herrn RA Dr. Fabian HÖSS am 12.05.2025 und Herrn Stefan AUKENTHALER am 26.05.2025;
- Private Kaufpreissammlung
- PROCHECKED Bezirks-Marktbericht für Tirol (Leutasch)
- Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Europäische Bewertungsstandards 2012, TEGoVA – 7. Auflage
- Schriftenreihe für Sachverständige – Bewertung von Wohnbauten und Baugrundstücken
- Bundesgesetzblatt 1992/150 vom 19.03.1992 – Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (LBG) sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung
- ÖNORM B 1800, B 1801, B 1801-2 und B 1802
- Diverse österreichische, deutsche und Schweizer Fachliteratur
- Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Leutasch
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (tirisMaps3.0©Land Tirol)
- Erhebungen in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Innsbruck
- Lageplan 1:500
- Kopien der Einreichpläne 1:100
- Baubescheid (mit Baubeschreibung)

I.6 ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten hat ausschließlich im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des LBG 1992 BGBl. 1992/150 erstellt.
- Der Verkehrswert wird gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D-65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das LBG 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und im Folgenden berücksichtigt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem. § 2 Abs2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis i.S. der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasing-Entgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und – gegebenenfalls – Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in EURO (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²), Kubaturen in Kubikmeter (m³).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das numerische Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- Bei der Wertermittlung wird vom unterzeichneten SV davon ausgegangen, dass die vom Verpflichteten getätigten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Überprüfung der getätigten Aussagen ist dem unterzeichneten SV nicht möglich.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterzeichneten SV von Seiten des Verpflichteten bekannt gegeben wurden.
- Ausstattung oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Überprüfung oder Bewertung.

- Festgehalten wird, dass in die Digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurde.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem unterzeichneten SV gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom unterzeichneten SV erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Daher wird nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Wertminderungen durch Kontamination oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes i.S. der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht separat beauftragt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/ Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen können, vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
- Hingewiesen wird ausschließlich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit In-Rechnung-Stellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen; eine ev. Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne 20% Umsatzsteuer verkauft, sind ev. bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

I.7 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Bewertungsgutachten ab.

Der Auftragnehmer haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch und verweist in diesem Zusammenhang auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches.

Vom unterzeichneten SV kann ohne Beziehung eines SV aus dem Vermessungswesen keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände abgegeben werden, da noch nicht alle Grundstücke in den rechtsverbindlichen Grenzkataster einverleibt sind.

Anlässlich des LA wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, des Weiteren keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. Aussagen von betreffenden Bewohnern bzw. Mietern der gegenständlichen Liegenschaft werden ins GA aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt, sofern diese nicht vom unterzeichneten SV überprüfbar sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Stichtag darstellen; Unzulänglichkeiten, welche ausschließlich bei einem längeren Bewohnen des betreffenden Objektes feststellbar sind, können ins GA nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung etc. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und von der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, so dass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können.

Ein Abzug für diese Kosten durch den SV wäre nur als Richtwert zu betrachten und diese können sich ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip!

Abschläge bei der Bewertung, z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc., beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

**II. BEFUND, BESCHREIBUNG der LIEGENSCHAFT
EZ 1311 (= Baurechtseinlage noch nicht gebildet) GB 81118 LEUTASCH**

**II.1 GUTSBESTAND EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH
(= BAURECHTSEINLAGE NOCH NICHT GEBILDET)**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1311

```
*****
Letzte TZ 10335/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2880/128  G  GST-Fläche             *      31725
          Bauf.(10)                8038
          Sonst(50)                 23687
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Auf einer Teilfläche dieser Liegenschaft im Ausmaß von 3.713,50 m² wurde im Jahre **2022** laut Mietvertrag vom 30.11.2022 ein Betriebsgebäude der Firma WETTERSTEIN Energie GmbH auf Superädifikat-Basis errichtet.

II.2 DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A2-BLATT EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

```
***** A2 *****
  3  a 1822/1967 11373/2000 Zugehörigkeit zur Servitutenweideinteressenschaft
      Gassenviertel in EZ 838 (in Verbindung mit EZ 387 549)
      b 14228/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 650
  7  a 8187/2023 Urkundenhinterlegung hins Gst 2880/128 gem § 10 Abs 1a UHG
```

II.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

```
***** B *****
  3 ANTEIL: 1/1
    Sägewerk Aukenthaler GmbH
    ADR: Niederlög, Leutasch 6105
      a 4785/1999 IM RANG 9930/1998 Kaufvertrag 1998-09-08 Eigentumsrecht
      b gelöscht
```

II.4 DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

***** C *****

3 a 14268/1983
DIENSTBARKEIT der Führung, Benützung und Erhaltung einer
Hochspannungsleitung gem Pkt 1 2 Bescheid 1983-10-14, Zl
IIIa1-1752/68, auf Gst 2880/128 für Tiroler
Wasserkraftwerke AG

b 3422/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
218

c 11641/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1650 (hins Trenstück 1)

6 a 12285/1981
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung auf Gst 2880/128 gem
Abschnitt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1981-11-03 für Tiroler
Wasserkraftwerke AG

b 14228/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 650

11 a 7852/2003 Pfandurkunde 2003-07-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--
für HYPO TIROL BANK AG

b gelöscht

12 a 490/2008 Pfandurkunde 2008-01-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für HYPO TIROL BANK AG

b gelöscht

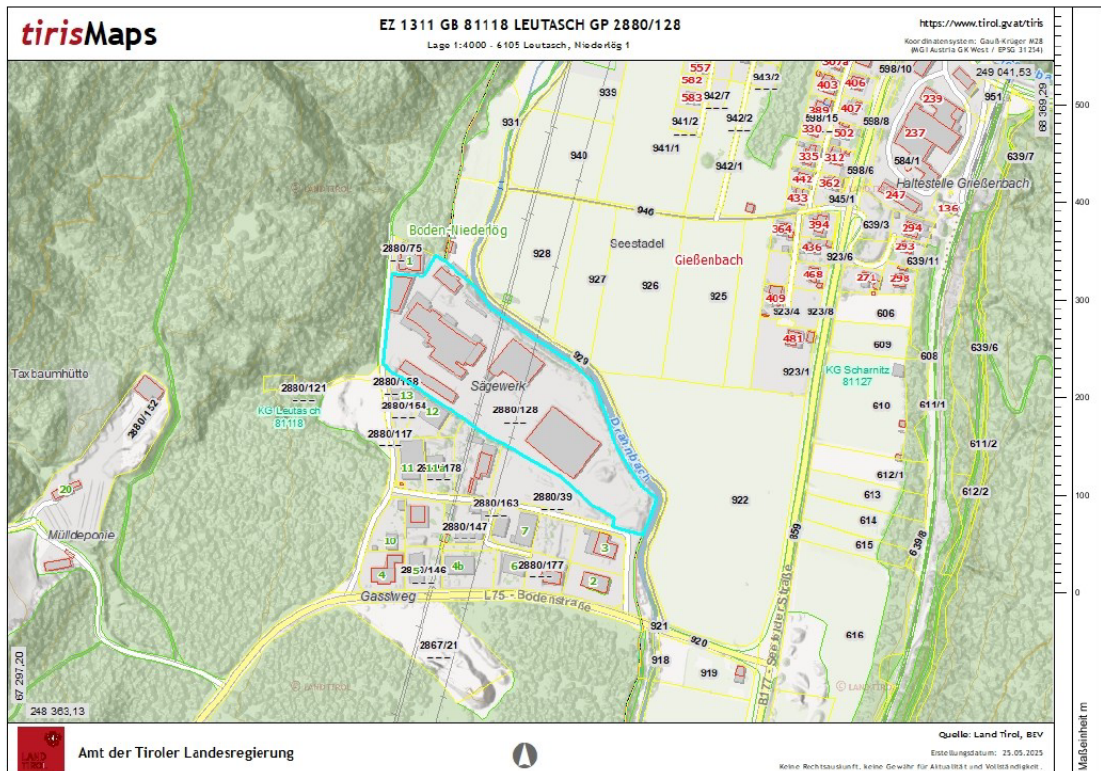
13 a 25454/2012 Pfandurkunde 2008-01-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 605.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b gelöscht

14 a 8187/2023
BESTANDRECHT gem Mietvertrag 2022-11-30 auf Gst 2880/128
für Wetterstein Energie GmbH (FN 578655p)

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

Grundbuch**25.05.2025 14:52:18**

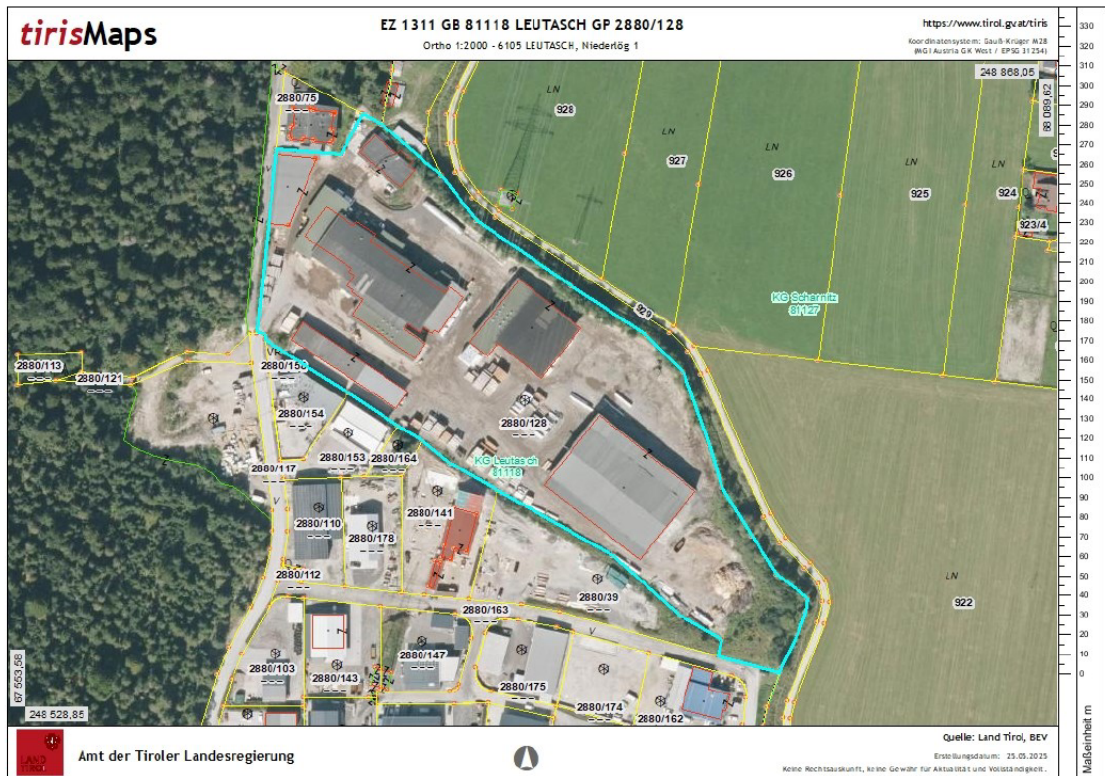
Lageplan: **EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH GP 2880/128** – M 1:4000, tirisMaps3.0©Land Tirol

II.5 LAGE

Die betreffende Liegenschaft befindet sich ca. 5 km von Leutasch entfernt, in Richtung Scharnitz, im Allgemeinen Mischgebiet in ebener, durchschnittlicher Geschäftslage und ist über den Gemeindeweg GP 2880/117 mit Fahrzeugen aller Art erreichbar.

II.6 MAßE, FORM, TOPOGRAPHIE

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **EZ 1311** (=Baurechtseinlage wurde noch nicht gebildet!) **GB 81118 LEUTASCH** (Teilfläche der GP 2880/128 hat eine polygonale Form mit einer Gesamtfläche von 3.713,50 m²).



Orthofoto „6105 Leutasch, Niederlög 1“ – M 1:2000, tirisMaps3.0©Land Tirol

II.8 VER- UND ENTSORGUNG

Strom- (Anschluss an die Stromleitung der TINETZ-Tiroler Netze GmbH), Wasser- (örtliche Trinkwasserversorgung), Kanal- (örtliches Kanalnetz), Gas- (TIGAS) und Telefonanschlüsse (A1 Telekom Austria AG) sind vorhanden. Die Ableitung der anfallenden Abwässer aus dem gegenständlichen Betriebsgebäude erfolgt über die örtliche Kanalisation, die Müllentsorgung durch die örtliche Müllabfuhr.

II.9 VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die betreffende Liegenschaft mit der gegenständlichen GP 2880/128 wird von der asphaltierten Gemeindestraße aus mit Fahrzeugen aller Art erschlossen.

II.10 BESCHREIBUNG DER BEWERTUNGSGEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

Im südöstlichen Bereich des Betriebsareals der Firma Sägewerk AUKENTHALER GmbH mit der Adressenbezeichnung „6105 Leutasch, Niederlög 1“ wurden überdachte Lagereinheiten und ein Betriebsgebäude für ein Blockheizkraftwerk zum bestehenden Sägewerksbetrieb auf der GP 2880/128 errichtet. Das zweigeschoßige Gebäude, an welches nach Südwesten hin Lagerboxen und überdachte Lager- und Freiflächen anschließen, wird durch zwei höhenmäßig versetzte Pult-Satteldächer abgeschlossen. Eine Pultdachkonstruktion über den Lagerflächen schließt an der bestehenden Halle (Flugdach) im Südwesten an. Beim zweigeschoßigen Gebäude befindet sich im Bereich des Maschinenraumes auch im OG der Luftraum dieses Bauteiles, welcher nach oben hin mit der sichtbaren Dachkonstruktion abgeschlossen ist.

Zweigeschoßiges Betriebsgebäude:

Im EG des zweigeschoßigen Betriebsgebäudes befindet sich eine Schleuse; daran schließen eine Werkstatt und ein teilweise offenes Kohlenlager an. Ein Mittelgang beinhaltet die Control-Station und westseitig davon zwei Räume für das Blockheizkraftwerk. Gegenüberliegend befindet sich der Maschinenraum. Nach Südwesten schließen drei Lagerboxen und eine überdachte Freifläche und daran anschließend eine überdachte Lagerfläche an.

Statistik

Baujahr:	2022;
Alter:	3 Jahre;
Überbaute Fläche:	1.587,22 m ²
Umbauter Raum:	7.280,16 m ³

RAUMUMFANG

EG	Lager, Freifläche, Lager Box 1, Lager Box 2, Lager Box 3, BHKW 1, BHKW 2, Kontrollstation, Maschinenraum, Kohlelager, Werkstatt, Werkstatt;
OG	Lager, Maschinenraum, Luftraum, Flachdach;

Lt. Bauakt ist folgender Bescheid ausgewiesen:

- *Bescheid vom 11.11.2022, Zl. 153-39/2022* – Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung zur Errichtung überdachter Lagereinheiten und Errichtung einer Betriebsanlage;

Ein Benützungsbewilligungsbescheid liegt nicht vor!

II.11 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

A) Allgemeine Konstruktionsmerkmale

<i>Aufgeh. MW:</i>	Fundamente werden aus Stampfbeton C 12/15, aufgehendes Mauerwerk in Massivbauweise in Stahlbeton bzw. Stahlbauweise hergestellt.
<i>Decken:</i>	Stahlbeton bzw. Stahlprofile.
<i>Fenster:</i>	Stahl-Alu-Fenster mit Isolierglas.
<i>Türen:</i>	Metallzargen mit Metall- bzw. furnierten Holztüren.
<i>Böden:</i>	Industrieboden im EG.
<i>Dach:</i>	Die Dachkonstruktionen werden in Leimbändern in Holzbauweise durchgeführt.
<i>Sanitäre Anl.:</i>	WC-Anlage mit Unterputz-Spülkasten, Porzellanwaschbecken.
<i>Wände:</i>	Die Wände werden mit Sandwichpaneelen in E90 hergestellt.
<i>Energieausweis:</i>	Energieausweis liegt vor.

B) Haustechnische Anlagen

<i>Abwasserbeseitigung:</i>	Die Abwässer gelangen in die örtliche Kanalisation.
<i>Nutzwasser:</i>	Das Nutzwasser wird der örtlichen Wasserleitung entnommen.
<i>Dachwässer:</i>	Die Dachwässer werden auf Eigengrund versickert.
<i>Strom:</i>	Die elektrische Energie wird aus dem Stromnetz der TINETZ geliefert. Sämtliche Anschlüsse und Auslässe sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
<i>Heizung:</i>	Das Werkstattegebäude wird mit einer mit Öl befeuerten Zentralheizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger und Radiatoren als wärmeabgebende Elemente bzw. mit Lufterhitzer beheizt.
<i>Personenlift:</i>	---
<i>Warmwasser:</i>	Das Warmwasser wird mittels Heißwasserboiler aufbereitet.
<i>Abgasfang:</i>	Lt. ÖNORM.
<i>Brandschutz:</i>	Feuerlöscher lt. TRVB.
<i>Blitzschutz:</i>	Lt. ÖVE-Vorschrift.

II.12 ZUBEHÖR

Die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände werden auftragsgemäß separat bewertet.

II.13 AUßENANLAGEN

Keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

II.14 BAUZUSTAND UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG

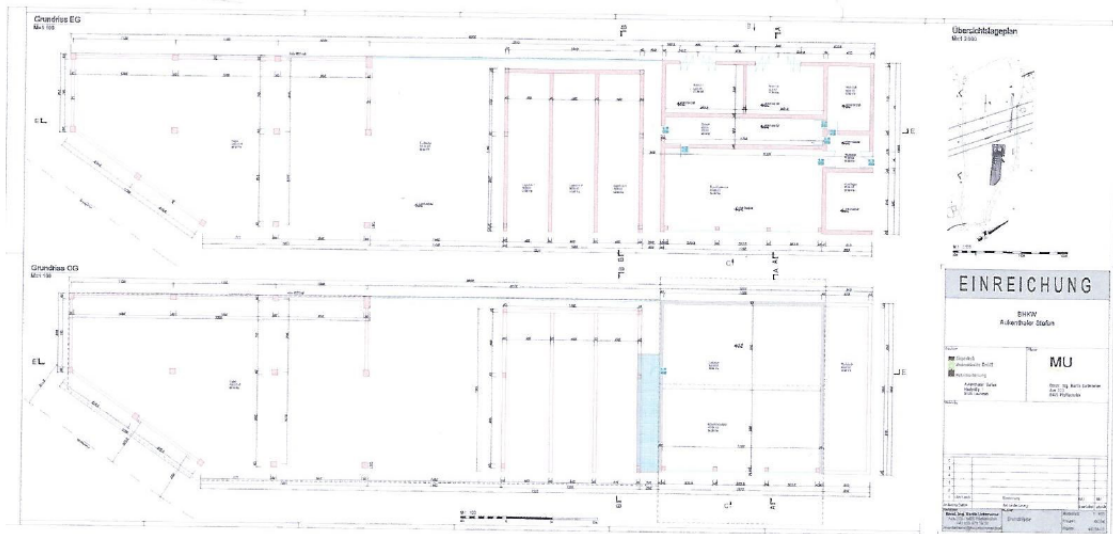
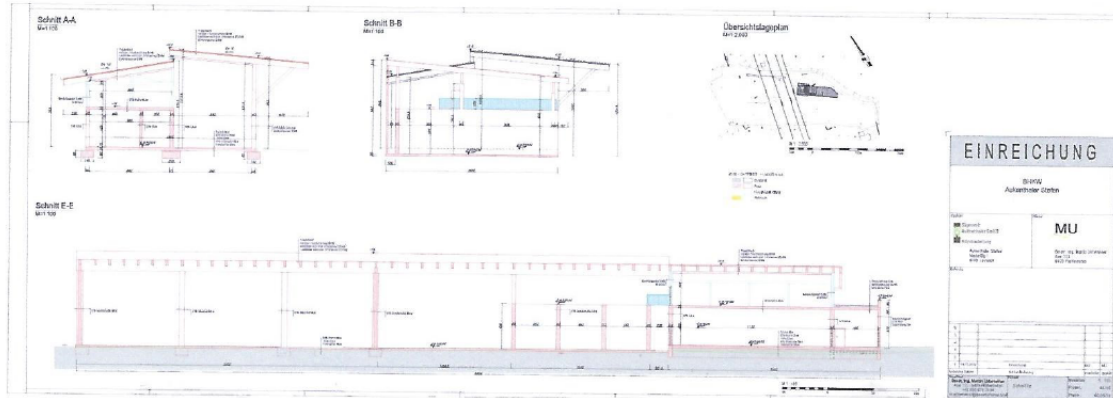
Der Bau- und Erhaltungszustand des Betriebsgebäudes ist altersbedingt als neuwertig zu bezeichnen.

Vom unterzeichneten SV wurden keine Schäden, die über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, festgestellt.

II.15 BESTANDSV ERHÄLTNI SSE

Das bewertungsgegenständliche Betriebsgebäude wird von der Firma WETTERSTEIN Energie GmbH (FN 578655p) selbst genützt.

II.17 GRUNDRISS E-G/OG/SCHNITTE 1:200 (VERKLEINERT)



III. GUTACHTEN, BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen.

Für die Verkehrswertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG, das für eigen genützte, gewerbliche Liegenschaften das geeignete Verfahren ist, da derartige Objekte – wie das gegenständliche – in der Regel zur Eigennutzung errichtet werden und meist keinen Ertrag abwerfen.

2. Verfahren

A) § 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.

B) § 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(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 Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis 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 vergleichbarer 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.

C) § 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 werden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

III.3 BEWERTUNG

III.3.1 **BODENWERT** **EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH** **TEILFLÄCHE DER GP 2880/128 mit insgesamt 3.713,50 m²**

Bei der Ermittlung des Wertes des mit dem Superädifikat belasteten Grundstückes ist zunächst vom Bodenwert des unbelasteten Grundstückes auszugehen. Dieser Bodenwert ist mit dem Zinsvorteil zu erhöhen. Der Zinsvorteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Bauzins. Dieser wird über die Restlaufzeit des Superädifikates kapitalisiert.

Laut Ergänzung zum Mietvertrag vom 31.11.2022 wird bei einer Beendigung des Mietverhältnisses aus allen anderen denkmöglichen Gründen das Superädifikat lastenfrei gegen Zahlung des Verkehrswertes (zum Zeitpunkt der Beendigung) durch die Vermieterin an die Mieterin in das Eigentum der Vermieterin übertragen. In jedem Fall hat die Mieterin dafür Sorge zu tragen, dass die angemietete Grundfläche bei Rückgabe frei von Kontaminationen an die Vermieterin zurückgestellt wird.

III.3.2 **ANALYSE DER VERGLEICHSGRUNDSTÜCKE**

Erfahrungsgemäß werden für Grundstücke von gleicher Qualität und gleichen oder ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen unter Berücksichtigung einer so genannten Handelsspanne (Kennzeichen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) Preise bezahlt, die erheblich (bis zu 30%) voneinander abweichen können.

Diese Preisunterschiede beruhen vor allem darauf, dass die Marktteilnehmer ungleiche Kenntnisse von Angebot und Nachfrage haben, unterschiedliches Verhandlungsgeschick besitzen, die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität des Grundstücks individuell beurteilen sowie den Nutzen aus dem jeweiligen Geschäft unterschiedlich einschätzen.

Aufgrund von Erhebungen der Grundstückspreise für Bodenflächen mit der Widmung „Allgemeines Mischgebiet, eingeschränkt auf betriebstechnisch notwendige Wohnungen gem. § 40(6) TROG“ von Leutasch/Scharnitz, wurde vom unterzeichneten SV in den letzten zwei Jahren ein Wert von € 140,00 bis € 180,00, aufgrund der Lage und Widmung € 170,00 pro m², vermindert um 5% wegen der dinglichen Lasten OZ C 3a und OZ C 6a, ermittelt.

Aufgrund von Marktbeobachtungen des unterzeichneten SV wurde festgestellt, dass die Preise widmungsbedingt in den letzten Jahren um 1,5% bis 3,5% pro Jahr gestiegen sind. Dieser Trend wird wegen der nicht vorhandenen bzw. zu geringen Grundstückskapazität auch in Zukunft anhalten.

III.3.3 DINGLICHE RECHTE

Für Bewertung nicht relevant.

III.3.4 DINGLICHE LASTEN

Die dinglichen Lasten OZ C 3a und OZ C 6a werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Im gegenständlichen Fall wird der Liegenschaftszins mit 4% festgelegt.

Der Wert des unbelasteten Grundstückanteiles wird mit € 170,00 pro m², vermindert um 5%, in Ansatz gebracht:

$$(3.713,50 \times € 170,00 \times 95\%) = € 599.730,25$$

SUMME BODENWERT EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

€ 599.730,25

Bei der Ermittlung des Wertes des mit dem Superädifikat belasteten Grundstückes ist zunächst vom Bodenwert des unbelasteten Grundstückes auszugehen. Dieser Bodenwert ist mit dem Zinsvorteil zu erhöhen. Der Zinsvorteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Zinsbetrag. Dieser wird über die Restlaufzeit des Bestandesrechtes kapitalisiert.

Der Wert des unbelasteten Grundstückes wird mit € 599.730,25 festgelegt.

Der bei der Kapitalisierung anzuwendende Zinssatz ist nach der Nutzung des Grundstückes und/oder nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Einbindungsmöglichkeiten in das öffentliche Straßennetz sind für Fahrzeuge aller Art gegeben.

Im gegenständlichen Fall wird der Liegenschaftszins mit 3% festgelegt.

Bei dem derart kapitalisierten Zinsvorteil sind nur die Höhe des Zinsbetrages und die Laufzeit des Bestandesrechtes berücksichtigt, nicht jedoch die Vor- und Nachteile, die sich aus der vorhandenen Anpassungsklausel sowie aus weiteren wertbeeinflussenden Vereinbarungen, wie sie im Bestandsvertrag festgehalten werden, ergeben können. Im gegenständlichen Fall werden diese wertbeeinflussenden Vereinbarungen mittels eines Wertfaktors von 0,5 in das Berechnungsverfahren eingeführt, indem der kapitalisierte Zinsvorteil oder Zinsnachteil mit dem Wertfaktor multipliziert wird.

Der Wertfaktor – und damit die Wertminderung – ist umso größer, je größer die Einschränkungen für den Eigentümer sind, und umgekehrt.

Die Restlaufzeit des Mietvertrages vom 30.11.2022 beträgt 37 Jahre.

Somit ergibt sich folgende Berechnung des mit dem Superädifikat „belasteten“ Grundstückes:

Angemessener Zins = Bodenwertverzinsung:

$$€ 599.730,25 \times 3\% = € 17.991,91$$

Tatsächlicher Zins:

Gemäß Mietvertrag vom 30.11.2022 beträgt der Zinsbetrag netto € 3.713,50/M. Der jährliche Zinsbetrag ist nach dem VPI von der Indexzahl des Monats Dezember 2022 wertzusichern.

Entspricht einem jährlichen Nettopachtzins: € 3.713,50 x 12 = € 44.562,00

Ausgangspunkt für die Berechnung der Wertsicherung dient die Indexzahl des Monats Dezember 2022.

Indexzahl Dezember 2022 ⇒ 116,1;

Indexzahl April 2025 ⇒ 127,6 ⇒ entspricht 109,9%

Derzeit: € 44.562,00 x 109,9% = € 48.973,64

Angemessener Zins: € 17.991,91

Tatsächlicher Zins: € 48.973,64

Mehrleistung € 30.981,73

Ertragsvervielfältiger (37 Jahre Restlaufzeit, 4%)

Barwert des Zinsvorteils:

€ 30.981,73 x 19,14 x 0,5 = € 296.495,16

Unbelasteter Bodenwert € 599.730,25

zuzüglich Mehrwert durch Bestandrecht + € 296.495,16

BODENWERT EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH € 896.225,41

III.3.5 DINGLICHE RECHTE EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

Für Bewertung nicht relevant.

III.3.6 DINGLICHE LASTEN EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH

Die dinglichen Lasten OZ C 3a und OZ C 6a wurden bei der Bewertung des Bodenwertes berücksichtigt.

III.3.7 BODENBESCHAFFENHEIT, KONTAMINIERUNG

Bei dem gegenständlichen Teilstück der GP 2880/128 handelt es sich um eine polygonale, ebene Fläche. Davon ausgehend ist darunter – wie in dieser Gegend üblich – mit Schotter und Sand zu rechnen (vorbehaltlich einer genauen Bodenuntersuchung).

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten SV mangels einer genauen Bodenuntersuchung keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. Dem unterzeichneten SV wurde kein Auftrag bezüglich einer Bodenuntersuchung erteilt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden GP nicht kontaminiert ist.

III.3.8 BAUWERT EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH (= SUPERÄDIFIKAT BIS 30.11.2062)

Der unterzeichnete SV geht davon aus, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses das Bestandsobjekt gegen Zahlung des Verkehrswertes (zum Zeitpunkt der Beendigung) durch die Vermieterin an die Mieterin in das Eigentum der Vermieterin lastenfrei übertragen wird.

BETRIEBSGEBÄUDE MIT LAGER

a) Berechnung nach der Nutzfläche
(Die Flächen wurden dem Einreichplan (Baumassenermittlung) vom 18.07.2022 von BM Ing. Martin UNTERREINER in „6405 Pfaffenhofen, Aue 223“, entnommen.)

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten) mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestandsdauer ermittelt.

Der Neubauwert des Betriebsgebäudes wird unter Zugrundelegung üblicher Beträge pro m² Nutzfläche ermittelt.

Bei Betriebsgebäude-Flächen erfolgt die Berechnung des Herstellungswertes zweckmäßigerweise (Raumhöhe \geq 2.50 m) nicht aus dem Brutto-Rauminhalt, sondern aus der m²-Zahl der Brutto-Grundrissflächen.

Die Bewertung des Betriebsgebäudes erfolgt mit einem Durchschnittswert unter Berücksichtigung der Ausstattung.

Bei der Erstellung der Raummeter- bzw. Quadratmeterpreise wurde auf bestimmte Einflussfaktoren wie Ausstattung, Baugestaltung, Objektgröße, Lohn- bzw. Preisniveau und Nutzbarkeit des betreffenden Objektes Rücksicht genommen.

Da die gegenständlichen Baulichkeiten hauptsächlich gewerblichen Zwecken dienen, ist die Mehrwertsteuer für die Berechnung des Neubauwertes kein Kostenfaktor und ist deshalb für die Bewertung nicht zu berücksichtigen.

Lt. Baurichtpreisen zur Bewertung von Betriebsgebäuden nach Nutzflächen; Herstellungskosten in € pro m² Bruttogrundrissfläche (exkl. USt.) für Betriebsgebäude älterer Bauart mit Wärmedämmung, Heizung zur Temperierung, guter Fußboden, Lichtbänder, Oberlichter, Tore rd. € 800,00 bis € 1.000,00, im Mittel € 900,00; Richtpreise für Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) zur Bewertung von Betriebsgebäuden neuerer Bauart mit Vollausstattung,

größere Spannweite, schwierige Fundierung (exkl. USt.) € 950,00 bis € 1.150,00, im gegenständlichen Fall aufgrund der Bauausstattung € 1.050,00 pro m² exkl. USt.;

NEUBAUWERT BETRIEBSHALLE LT. BAURICHTPREISEN NACH NUTZFLÄCHEN

EG/OG:	(1.591,71 m ² x € 1.050,00) =	€ 1,671.295,50
Rechenwert		€ 1,671.295,50
SUMME NEUBAUWERT BETRIEBSHALLE		€ 1,671.295,50

b) Alterswertminderung für Betriebshalle

Baujahr: 2022, Alter: 3 Jahre;

Wegen der kürzeren Restnutzungsdauer von Betriebsgebäuden – die voraussichtlichen Kosten der erforderlichen Instandhaltungsarbeiten kleineren Ausmaßes werden im weiteren Verlauf der Berechnung als Betrag in Abzug gebracht – wird der Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung nicht nach einer progressiven Abschreibung, sondern nach dem letzten Stand der Wissenschaft nach der linearen Alterswertminderungstabelle angesetzt. Nach dieser Abschreibungsformel wird in der Anfangsphase der Lebensdauer des Gebäudes eine im Verhältnis zur progressiven Abschreibung der Realität eher entsprechende Wertminderung zugrunde gelegt, die Abschreibung nimmt mit steigendem Alter des Objektes linear zu.

Baujahr: 2022, Abschlag für technisch-wirtschaftliche

Abnutzung unter Berücksichtigung des Bau- und

Erhaltungszustandes in Anlehnung an die lineare

Alterswertminderungstabelle bei einer angenommenen

Lebensdauer von Betriebshallen von 80 Jahren: $3 \times 100/80 = 3,75\%$

€ 1,671.295,50 x 96,25% = € 1,608.621,92

BAUWERT (ZEITWERT ZUM BEWERTUNGSSTICHTAG) BETRIEBSHALLE gerundet	€ 1,609.000,00
---	-----------------------

III.3.9 ZUBEHÖR (ZEITWERT)

Auftragsgemäß werden die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände separat bewertet.

SUMME ZEITWERT ZUBEHÖR	€ 0,00
-------------------------------	---------------

III.3.10 AUBENANLAGEN (ZEITWERT)

Ortsübliche Einfriedung – ohne Bewertung!	€	0,00
---	---	------

SUMME ZEITWERT AUBENANLAGEN	€	0,00
------------------------------------	----------	-------------

III.3.11 DINGLICHE RECHTE

Für Bewertung nicht relevant.

III.3.12 DINGLICHE LASTEN

Die dinglichen Lasten OZ C 3a und OZ C 6a wurden bei der Bewertung des Bodenwertes berücksichtigt.

III.3.13 KOSTEN RÜCKGESTAUTEN REPARATURBEDARFS

Anlässlich des stattgefundenen Lokalaugenscheins waren am Objekt altersbedingt keine Instandhaltungsarbeiten, die über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, ersichtlich.

III.3.14 SACHWERT

Beginn des Superädifikates: **30.11.2022**

Ende des Superädifikates: **30.11.2062**

Die Restlaufzeit des Mietvertrages vom 30.11.2022 beträgt 37 Jahre.

Restnutzungsdauer: 77 Jahre;

Dauer des Superädifikates gem. Pkt. VIII des Mietvertrages:

30.11.2022 bis 30.11.2062 = 40 Jahre

Tatsächlicher Zins:

Gemäß Mietvertrag vom 30.11.2022 beträgt der Mietzins netto € 3.713,50/M. Der jährliche Mietzins ist nach dem VPI mit der Indexzahl des Monats Dezember 2022 wertzusichern.

Entspricht einem jährlichen Nettopachtzins: € 3.713,50 x 12 = € 44.562,00

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Wertsicherung dient die Indexzahl des Monats Dezember 2022.

Indexzahl Dezember 2022 ⇒ 116,1;

Indexzahl April 2025 ⇒ 127,6 ⇒ entspricht 109,9%

Derzeit: € 44.562,00 x 109,9% = € 48.973,64

Somit ergibt sich folgende Berechnung des mit dem Superädifikat „belasteten“ Grundstücksanteiles:

Unbelasteter Bodenwertanteil:	€ 599.730,25	
Zinssatz für den angemessenen Zins:	3%	
Tatsächlich gezahlter Zins/Jahr:	€ 48.973,64	
Restlaufzeit des Superädifikates:	37 Jahre	
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	77 Jahre	
Restnutzungsdauer des Gebäudes bei Mietende:	40 Jahre	
Herstellungskosten Betriebshalle:	€ 1,671.295,50	
Lineare Wertminderung wegen Alters:	3,75%	
Zeitwert zum Mietbeginn am 30.11.2022	€ 1,608.621,44	
Abzgl. 5% wegen verlorenen Bauaufwand	€ 1,528.190,37	
Mietende 2062 – nach insgesamt 37 Jahren einer linearen Wertminderung von $(37 \times 100/80) =$ 46,25% – ergibt in 37 Jahren einen Gebäudezeitwert von € 1,608.621,92 \times 53,75% = € 864.634,28 Vereinbarte Entschädigung für Betriebshalle = Zeitwert bei Mietvertragsende	€ 864.634,28	
Liegenschaftszinssatz für die Superädifikat Einlage:	3%	
Bodenwertanteil des Superädifikates		
Angemessener Zins (3% von 599.730,25) =	€ 17.991,91	
minus tatsächlich gezahlter Zins	- € 48.973,64	
Mehrleistung des Bauberechtigten	€ 30.981,73	
Koeffizient (37 Jahre, 3%)	22,17	
Wert des Superädifikates aus Mehrleistung	€ 686.864,95	
Bauwert der Betriebshalle		
Unbelasteter Zeitwert der Betriebshalle	€ 1,528.190,37	
Entschädigter Gebäudewertanteil	- € 864.634,28	
Bauwert der Betriebshalle	€ 663.556,09	
Sachwert des Superädifikates		
Bodenwertanteil des Superädifikates	€ 686.864,95	
Bauwert Betriebshalle	+ € 663.556,09	
Sachwert des Superädifikates	€ 1,350.421,04	
Verkehrswert des Superädifikates		
Sachwert des Superädifikates	€ 1,350.421,04	
Abzgl. 3% Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert	- € 40.512,65	
Sachwert des Superädifikates	€ 1,309.908,41	
Verkehrswert des Superädifikates gerundet	€ 1,310.000,00	

III.4 VERKEHRSWERT EZ 1311 BG 81118 LEUTASCH

Das gegenständliche Betriebsgebäude ist nach seiner Größe und Lage (bevorzugt) zur Eigennutzung geeignet.

Deshalb wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der Sachwert zu 100% herangezogen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage (erschwerende Veräußerungsmöglichkeiten aufgrund diverser Kreditbeschränkungen) wird der ermittelte Rechenwert wegen verlorenem Bauaufwand um 3% vermindert und gerundet als Verkehrswert ausgewiesen.

VERKEHRSWERT € 1,350.421,04 x 97% = € 1,309.908,41

**VERKEHRSWERT EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH
(inklusive Superädifikat bis 30.11.2062) gerundet**

€ 1,310.000,00

III.4.1 KONTROLLE GEMÄß § 7 LBG

Die errechneten Werte wurden laut § 7 LBG einer kritischen Kontrolle mit den am freien Markt erzielbaren Preisen unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass diese marktkonform sind und keiner Berichtigung bedürfen.

III.4.2 ANMERKUNGEN

1. Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behält sich der unterzeichnete SV vor, auch das Gutachten zu ändern.
2. Anmerkung lt. ÖNORM B 1802. Pkt. 3.3 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
3. Des Weiteren wird vom unterzeichneten SV darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)
4. Das Verkehrswertgutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
5. Die Bewertung gilt für die Annahme, dass keine Zahlungsrückstände für Grundsteuer, Müllgebühren und Wassergebühren vorliegen.

III.4.3 UMSATZSTEUER ALS WERTFAKTOR BEI DER LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ERFORDERNIS EINER DIFFERENZIERUNG NACH DER ART DER NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT

Gemäß Punkt 4.5 der ÖNORM B 1802 ist es Aufgabe des unterzeichneten SV, die Umsatzsteuer zu berücksichtigen, sofern die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in unternehmerischer Nutzung. Nach Meinung des unterzeichneten SV wird diese nach einer Veräußerung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit (Widmung: Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 Abs. 1 TROG) auch in diesem System bleiben.

Daher ist der Verkehrswert = Ertragswert (berechnet aus Nettoparametern) als **Nettowert** zu ermitteln (VwGH 25.10.2006, 2004/15/0093).

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft in
EZ 1311 GB 81118 LEUTASCH – Teilstück der GP 2880/128
im Ausmaß von 3.713,50 m²

inklusive Superädifikat bis 30.11.2062

mit der Grundstücksadresse
„6105 LEUTASCH, Niederlög 1“

beträgt

**unter Berücksichtigung der wichtigsten Kriterien, wie Superädifikat,
Widmung, Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeiten, Größe
sowie gegebener örtlicher Besonderheiten**

– lastenfreie Übergabe vorausgesetzt –

zum Bewertungsstichtag gerundet exkl. MwSt.

€ 1,310.000,00

(In Worten: EURO einmilliondreihundertzehntausend)

Innsbruck, 2025-06-23

Signator	Werner Hütter
Ort/Datum/Uhrzeit	Innsbruck , am 03.07.2025 14:31
Hinweis: Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 („eIDAS-VO“) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	
Dieses Dokument ist digital signiert!	
Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der digitalen/elektronischen Signatur finden sie unter: https://www.a-trust.at/verify	
 TRUST einfach sicher	

Der Allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige