

# BEWERTUNG

PLATTNER

## BEFUND und GUTACHTEN



zur Ermittlung des  
**Verkehrswertes** der **unbebauten Liegenschaft**  
**EZ 794 KG 81209 Steinach im Eigentum der**  
**sentio bonum immobilien GmbH**

### AUFTRAGGEBER

Herr Ing. Andreas Schranzhofer  
Höhenweg 15  
6150 Steinach am Brenner

### ADRESSE der Liegenschaft

Im Bereich Trinersiedlung  
6150 Steinach am Brenner

### STICHTAG

03.01.2024  
Tag der Besichtigung

Mag. Klaus Plattner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger | Immobilientreuhänder | [www.bewertung.tirol](http://www.bewertung.tirol)  
Nikodemweg 15 | 6020 Innsbruck | Austria | T u. F: +43 512 378959 | M: +43 664 45 21 699 | [plattner@bewertung.tirol](mailto:plattner@bewertung.tirol)  
Bankverbindung: Hypo Tirol Bank AG | IBAN: AT 96 5700 0002 0027 0893 | BIC: HYPTAT22 | UID-Nummer: ATU56204967



## INHALTSVERZEICHNIS

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| I.    | ALLGEMEINES                                               | 3  |
| 1.    | Auftraggeber und Zweck des Gutachtens                     | 3  |
| 2.    | Definition Verkehrswert                                   | 3  |
| 3.    | Stichtag und Lokalausgleich                               | 3  |
| 4.    | Erklärung des Sachverständigen                            | 3  |
| 5.    | Umsatzsteuer                                              | 3  |
| 6.    | Haftung                                                   | 3  |
| 7.    | Grundlagen der Bewertung                                  | 4  |
| 8.    | Unterlagen der Bewertung                                  | 4  |
| 9.    | Hinweis gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4.                      | 4  |
| <br>  |                                                           |    |
| II.   | BEFUND                                                    | 6  |
| 1.    | Allgemein                                                 | 6  |
| 2.    | Grundbuchstand                                            | 7  |
| 3.    | Liegenschaftsbeschreibung                                 | 10 |
| 3.1.  | Makrolage – großräumige geografische Lage                 | 10 |
| 3.2.  | Mikrolage – kommunales Umfeld und Infrastruktur           | 11 |
| 3.3.  | Zufahrtssituation                                         | 12 |
| 3.4.  | Ver- und Entsorgung                                       | 12 |
| 3.5.  | Katastermappe                                             | 13 |
| 3.6.  | Geländeneigung                                            | 14 |
| 3.7.  | Besonnung zum 21.12.                                      | 14 |
| 3.8.  | Besonnung zum 21.06.                                      | 15 |
| 3.9.  | Lärminfo: Straßenverkehr/24 Stunden Durchschnitt          | 15 |
| 3.10. | Flächenwidmung                                            | 16 |
| 3.11. | Örtliches Raumordnungskonzept (nicht rechtskräftig)       | 16 |
| 3.12. | Bausperre                                                 | 17 |
| 3.13. | Stellplatzverordnung                                      | 18 |
| 3.14. | Gefahrenzone                                              | 18 |
| 3.15. | Zusammenfassung Bebaubarkeit                              | 18 |
| 3.16. | Bodenverhältnisse bzw. Kontaminierung                     | 19 |
| 3.17. | Bilder vom Lokalausgleich                                 | 20 |
| 3.18. | Bestandverhältnisse                                       | 21 |
| <br>  |                                                           |    |
| III.  | BEWERTUNG                                                 | 22 |
| 1.    | Gesetzliche Bestimmungen – Liegenschaftsbewertungsgesetz  | 22 |
| 2.    | Auswahl eines Bewertungsverfahrens                        | 24 |
| 3.    | Marktanalyse                                              | 24 |
| 3.1.  | Veröffentlichte Vergleichspreise – unbebaute Grundstücke  | 24 |
| 3.2.  | Konkret erhobene Vergleichspreise – unbebaute Grundstücke | 25 |
| 4.    | Konkreter Ansatz Bodenwert und Ableitung Verkehrswert     | 26 |
| 5.    | Kontrollrechnung im Residualwertverfahren                 | 27 |
| <br>  |                                                           |    |
| IV.   | ZUSAMMENFASSUNG                                           | 29 |

## I. ALLGEMEINES

### 1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber für die Wertermittlung ist Herr Ing. Andreas Schranzhofer. Die Wertermittlung wurde beauftragt, um den Verkehrswert als Grundlage für einen möglichen Verkauf zu ermitteln.

### 2. Definition Verkehrswert

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann (Definition laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2). Die besonderen Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 (3) LBG).

### 3. Stichtag und Lokalaugenschein

Stichtag für das Gutachten ist der 03.01.2024, das ist der Tag des Lokalaugenscheins. Der Lokalaugenschein erfolgte im Beisein von Herrn Ing. Andreas Schranzhofer. Die unbebaute Liegenschaft konnte frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte und umfassende Befundaufnahme ermöglicht wurde.

### 4. Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt sich unbefangen gegenüber den Parteien und erstattet in Erinnerung an den abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten.

### 5. Umsatzsteuer

Die ermittelten Werte verstehen sich als unecht steuerbefreite Liegenschaftsumsätze.

### 6. Haftung

Die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrs- oder Marktwert der Immobilie ist auf die in

der Haftpflichtversicherung angeführte Deckungssumme beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

## 7. Grundlagen der Bewertung

Der Gutachter setzt voraus, dass alle ihm übergebenen Unterlagen und die eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass er für diese Informationen keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und sodann deren Richtigkeit unterstellt. Etwaige darüberhinausgehende unbekannte, nicht augenscheinliche und nicht mitgeteilte Gegebenheiten konnten nicht berücksichtigt werden (z.B. nicht aus dem Grundbuchsatzug ersichtliche, etwaige dennoch erworbene Lasten etc.). Der unterfertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

## 8. Unterlagen der Bewertung

Die Wertermittlung erfolgt anhand nachstehender Informationen und Unterlagen:

- Einsicht in das Grundbuch
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Flächenwidmungsplan
- Verordnung zur Erlassung einer Bausperre, angeschlagen am 23.3.2023
- Auszug aus der Fortschreibung des örtl. Raumordnungskonzeptes im Hinblick auf das zu bewertende Grundstück
- Stellungnahme RA Dr. Andreas Brugger zur grundsätzlichen Bebaubarkeit der Grundstücke 858, 859 und 861, KG Steinach
- Urkunde TZ 4045/93 (Schenkungs- und Servitutseinräumungsvertrag)  
Hinweis: Im Grundbuch ist die Urkunde auch einmal als TZ 4045/92 angeführt, hier dürfte es sich um einen Fehler handeln, es ist wohl die Urkunde 4045/93 gemeint
- Urkunde TZ 2653/2019 Kaufvertrag

## 9. Hinweis gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

## II. BEFUND

### 1. Allgemein

Bewertungsgegenständlich ist die Liegenschaft EZ 794 KG 81209 Steinach. Der Liegenschaft liegt das Grundstück Gst.-Nr. 861 im Ausmaß von 806 m<sup>2</sup> inne, welche sich in der Gemeinde Steinach am Brenner (Bezirk Innsbruck-Land) außerhalb des Dorfkentrums etwas unterhalb der Brenner Autobahn befindet.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt abzweigend von der Trinser Straße L 10 über öffentliches Gut (Gst.-Nr. 1643) und sodann auf einen durch Dienstbarkeiten gesicherten Privatweg über die Grundstücke Gst.-Nr. 863/2, 863/3, 863/4, 863/5, 863/6. Hier ist ein Geh- und Fahrrecht auf Basis der Urkunde 4045/1993 verbüchert (im GB versehentlich /92). Während in der Dienstbarkeitsurkunde von einem 3 m breiten Servitutsweg gesprochen wird, ist der Weg in Natura teilweise nur 2,50 m breit. Hier dürfte eine sogenannte Freiheitsersitzung stattgefunden haben, da dem Vernehmen nach seit geraumer Zeit durch Zäune und Mauern eine Breite von 3 m in Natura nicht mehr zur Verfügung steht.

Umgekehrt ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an der Südseite mit einem Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechten zugunsten von Nachbarliegenschaften auf einem ca. 3 m breiten Liegenschaftsstreifen belastet. Weiters sind Leitungsrechte grundbücherlich sichergestellt, sodass von einer erschließbaren Liegenschaft ausgegangen wird.

Die Liegenschaft ist als Bauland Wohngebiet gemäß § 38 (1) gewidmet, einen Bebauungsplan gibt es nicht. Aus den Erläuterungen zum nicht rechtskräftigen Raumordnungskonzept, welches derzeit überarbeitet wird, ist zu entnehmen, dass in diesem Bereich mit einer niedrigen Baumassendichte (mindestens 1,0 bis höchstens 1,5) bzw. mit einer Nutzflächendichte von höchstens 0,25 bis 0,35 zu rechnen ist.

Mit Aushang vom 23.3.2023 wurde seitens der Gemeinde eine Bausperre bis zum Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. auf maximal zwei Jahre erlassen. Dem Verordnungstext ist zu entnehmen, dass künftig bei einer Bebauung folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden müssen:

Es ist geplant im örtlichen Raumordnungskonzept Bebauungsregeln gemäß § 31b TROG 2022 zu erlassen. Demnach sollen bei einer Bebauung folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- a) Bebauungspläne sind jedenfalls zu erlassen, wenn das Grundstück mehr als 600 m<sup>2</sup> aufweist. (Dies gilt auch, wenn im Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben im Vorfeld Grundstücksteilungen vorgenommen werden können und die errechnete Gesamtfläche der geteilten Grundstücke mehr als 600 m<sup>2</sup> umfasst.)
- b) Keine Bebauungspläne sind für Bauvorhaben zu erlassen, die eine Bebauung mit maximal 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und eine Bebauungsdichte von höchstens 0,40 sowie höchstens 2 Obergeschosse vorsieht.
- c) Für die geplante Bebauung, die mehr als 2 Obergeschosse oder eine Wohnnutzfläche größer 150 m<sup>2</sup> vorsieht oder eine Bebauungsdichte von mehr als 0,40 aufweist, ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen kann über eine konkrete Bebaubarkeit im Vorfeld derzeit keine verbindliche Aussage getroffen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Bebaubarkeit an den jetzt bekannten Parametern orientiert wird.

Wesentlich ist die Frage, wie die Gemeinde mit der **tatsächlichen Wegbreite von teilweise rund 2,5 m im Falle eines Bauansuchens umgeht**. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass gemäß § 3 Abs. 1 TBO eine für die vorgesehene Bebauung geeignete Zufahrt vorhanden sein muss.

**Eine Aussage zur künftige Bebaubarkeit ist zum Bewertungszeitpunkt somit verbindlich nicht möglich und könnte unabhängig der Bausperre auch nur projektabhängig in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen**. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist jedoch mit einem verpflichtenden Bebauungsplan zu rechnen.

## 2. Grundbuchstand

Die Liegenschaft stellt sich im Grundbuch wie folgt dar:

```

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 81209 Steinach
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*****
Letzte TZ 2653/2019
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR   G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
861      G  GST-Fläche        *        806
          Gärten(10)          724
          Sonst(10)           82

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
  
```

Gärten(10): Gärten (Gärten)  
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 4045/1993 Schenkungsvertrag 1992-08-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
860 aus EZ 793 zu Gst 861  
4 a 4045/1992 12168/1997 Recht des Gehens und Fahrens sowie der Verlegung  
und Erhaltung von Versorgungsleitungen auf  
Gst 863/3 in EZ 568  
Gst 863/2 in EZ 567  
Gst 863/4 in EZ 782  
Gst 863/5 in EZ 73  
Gst 863/6 in EZ 931  
für Gst 861  
6 a 4046/1993 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 863/2 in EZ 567  
für Gst 861  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
4 ANTEIL: 1/1  
sentio bonum immobilien GmbH (FN 500341x)  
ADR: Höhenweg 15, Steinach am Brenner 6150  
a 2653/2019 IM RANG 12419/2018 Kaufvertrag 2019-01-25 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
2 a 4045/1993  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges sowie der Verlegung  
von Erhaltungs- und Versorgungsleitungen auf Gst 861 gem  
Pkt IX Vertrag 1992-08-25 für  
Gst 860 in EZ 793  
Gst 863/1 in EZ 846  
Gst 863/7 in EZ 912  
Gst 863/4 in EZ 782  
3 a 2653/2019 Pfandurkunde 2018-12-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 201.740,--  
für Raiffeisenbank Mauterndorf am Brenner und Umgebung eGen  
(FN 39856m)  
b 2653/2019 Kautionsband  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 17.01.2024 15:04:06

#### **Hinweis:**

Urkunde TZ 4045/93 (Schenkungs- und Servitutseinräumungsvertrag)

Hinweis: Im Grundbuch ist die Urkunde auch einmal als TZ 4045/92 angeführt, hier dürfte es sich um einen Fehler handeln, es ist wohl die Urkunde 4045/93 gemeint

#### **Anmerkung zum Grundbuchstand**

- **Flächenangabe im A1-Blatt**

Die Qualität der im A1-Blatt des Grundbuches ersichtliche Flächenangaben wird durch eine Kennzeichnung in der Spalte „G“ zwischen den Grundstücksnummern und der jeweiligen Nutzungsangabe näher bestimmt. Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich in der Spalte direkt rechts neben der Grundstücksnummer ein „G“. Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten sind seine Grenzen rechtsverbindlich

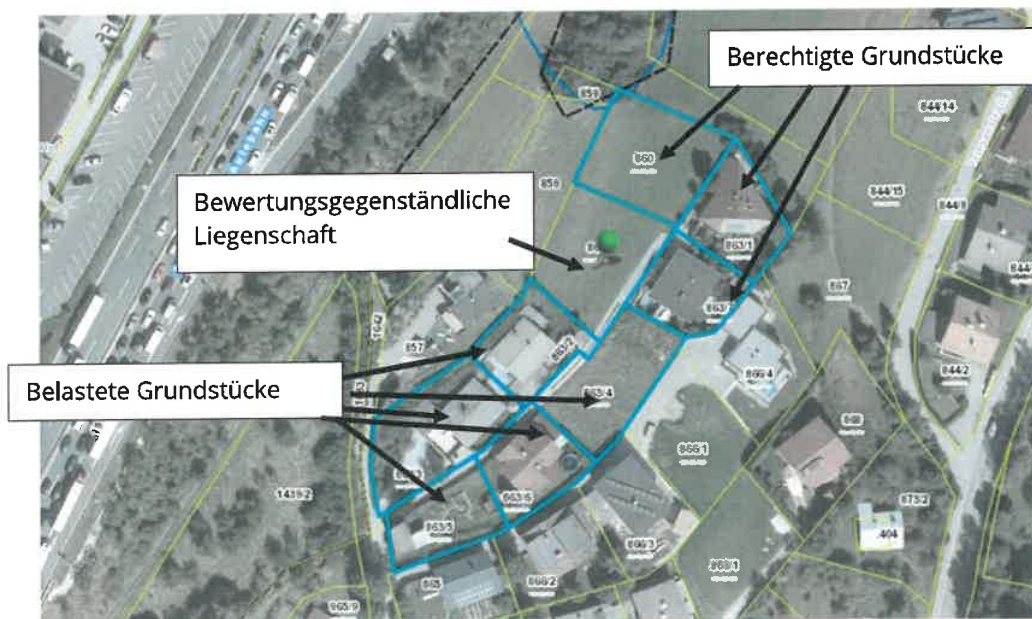
festgelegt. Lediglich im Grenzkataster kann auf die Richtigkeit der Flächen vertraut werden.  
**Die Liegenschaft ist demnach im Grenzkataster eingetragen, sodass die Grenzen rechtsverbindlich festgelegt sind.**

- **Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte**

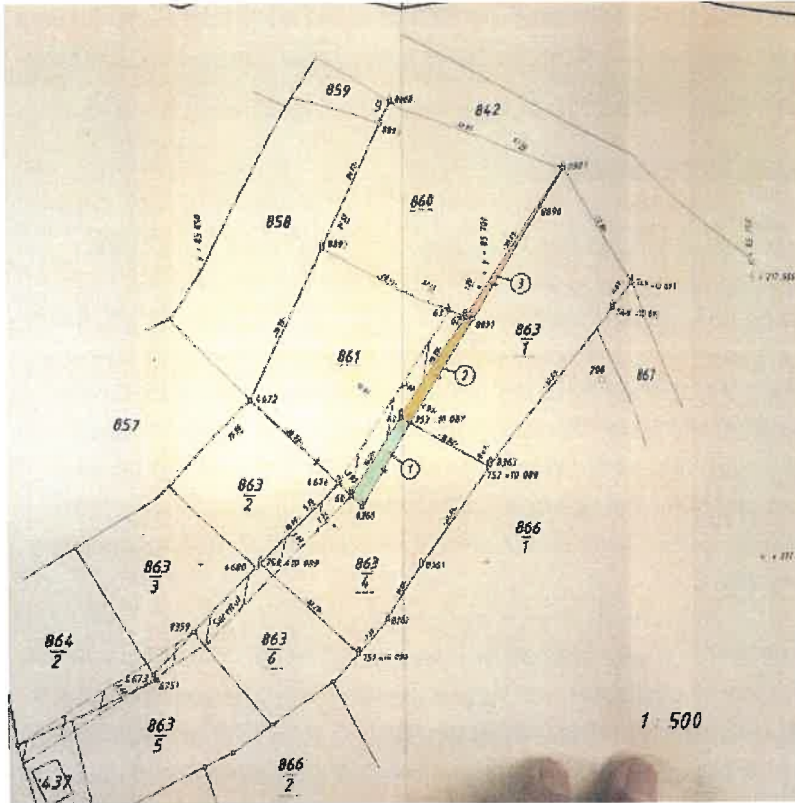
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt abzwiegend von der Trinser Straße L 10 über öffentliches Gut (Gst.-Nr. 1643) und sodann auf einen durch Dienstbarkeiten gesicherten Privatweg über die Grundstücke Gst.-Nr. 863/2, 863/3, 863/4, 863/5, 863/6.

Hier ist ein Geh- und Fahrrecht auf Basis der Urkunde 4045/1993 verbüchert (im GB versehentlich /92). Während in der Dienstbarkeitsurkunde von einem 3 m breiten Servitutsweg gesprochen wird, ist der Weg in Natura teilweise nur 2,50 m breit. Hier dürfte eine sogenannte Freiheitsersitzung stattgefunden haben, da dem Vernehmen nach seit geraumer Zeit durch Zäune und Mauern eine Breite von 3 m in Natura nicht mehr zur Verfügung steht.

Umgekehrt ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an der Südseite mit einem Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechten zugunsten von Nachbarliegenschaften auf einem **ca. 3 m breiten Liegenschaftsstreifen belastet**. Weiters sind Leitungsrechte grundbücherlich sichergestellt, sodass von einer erschließbaren Liegenschaft ausgegangen wird.



Quelle: tirismaps



- **Außerbücherliche Rechte und Lasten**  
Solche wurden nicht bekanntgeben und waren auch nicht offensichtlich.
- **Geldlasten bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.**

### 3. Liegenschaftsbeschreibung

#### 3.1. Makrolage – großräumige geografische Lage

Die Gemeinde Steinach am Brenner zählt rund 3.680 (Stand Jänner 2023) Einwohner und befindet sich im nördlichen Teil des Wipptals. Politisch ist sie dem Bezirk Innsbruck-Land zugeordnet. Der geschlossene historische Ortskern liegt an der Brenner-Bundesstraße, daneben verteilt sich die Besiedlung auf zahlreiche Weiler und neue Siedlungen die in den letzten Jahren entstanden sind.

Steinach verfügt über mehrere namhafte Gewerbebetriebe, auch der Tourismus spielt eine wesentliche Rolle (z. Bsp. Bergbahnen Bergeralm). In Mautrei/Steinach ist ein Anschluss an die Brennerautobahn A 13 gegeben.

Die Landeshauptstadt Innsbruck ist mit dem PKW (ca. 35 Minuten) bzw. über die ÖBB-Bahnlinie (ca. 20 Minuten) erreichbar. Innsbruck ist Standort diverser universitärer Einrichtungen sowie Wirtschafts- und Verwaltungszentrum von Tirol. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist mit etwa 133.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Österreichs. An den universitären Einrichtungen sind rund 34.000 Studierende eingeschrieben. Im Westen von Innsbruck befindet sich ein Flughafen mit internationalen Anbindungen.



Quelle: trismaps

### 3.2. Mikrolage – kommunales Umfeld und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im außerhalb des Ortszentrums etwas unterhalb der Brenner Autobahn in starker Hanglage. In der Umgebung bestehen überwiegend kleiner Wohnhäuser bzw. sind hier noch unbebaute Grundstücksflächen vorhanden. Erwähnenswert ist, dass in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft ein größeres Wohnprojekt eines gewerblichen Bauträgers geplant ist.

Das Siedlungsgebiet ist durch die schmale Erschließungsstraße gekennzeichnet und kann insbesondere im Winter auch aufgrund der Hanglage die Zufahrt durchaus anspruchsvoll sein. Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in diesem Siedlungsbereich nur wenige vorhanden, diese befinden sich in Richtung Ortszentrum.



Quelle: tirismaps

### 3.3. Zufahrtssituation

Hinsichtlich der Zufahrtssituation wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „Grundbuch/Dienstbarkeiten“ verwiesen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Zufahrt zur Liegenschaft im letzten Abschnitt über einen Dienstbarkeitsweg erfolgt der teilweise nur 2,5 m breit ist.

Die Breite des Zufahrtswegs kann Auswirkungen auf die Beurteilung der Bebaubarkeit haben, da die Gemeinde im Fall der Bebauung zu prüfen hat, ob eine für die geplante Bebauung ausreichend dimensionierte Zufahrt vorhanden ist. Die Beurteilung kann nur projektbezogen erfolgen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die bestehende Zufahrtsbreite nur für eine Bebauung mit geringer Dichte als geeignet gesehen wird.

### 3.4. Ver- und Entsorgung

Es sind diverse Leitungsrechte eingetragen, sodass von einer Erschließbarkeit auszugehen ist. Auch ein Fernwärmeanschluss ist nach Leitungsauskunft des Versorgungsunternehmens grundsätzlich im Bereich der Liegenschaft herstellbar.

# BEWERTUNG

## PLATTNER



### 3.5. Katastermappe

Der Liegenschaft EZ 794 liegt das Grundstück Gst.-Nr. 861 im Gesamtausmaß von 806 m<sup>2</sup> inne. Die Liegenschaft ist eher rechteckig zugeschnitten und befindet sich in Hanglage.

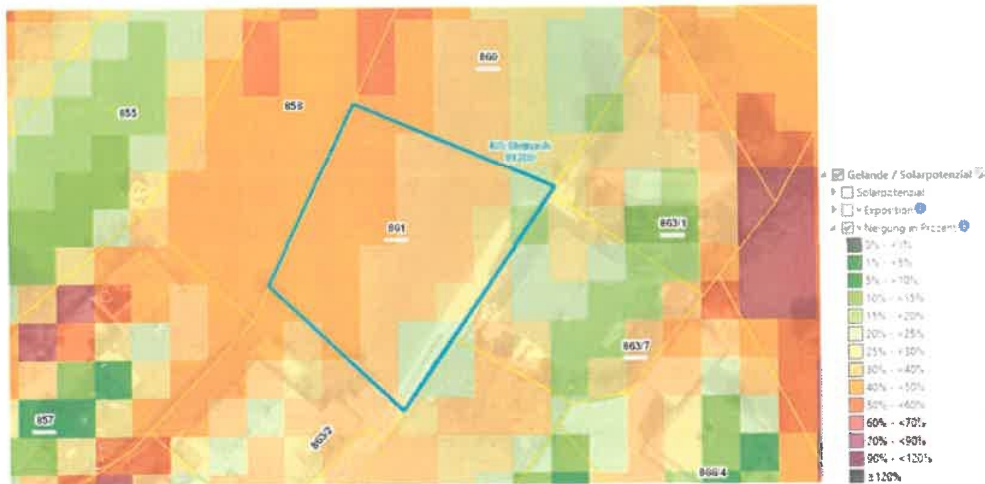


Quelle: tirismaps

| Liegenschaft EZ 794 KG 81209 Steinach |              |           |                    |
|---------------------------------------|--------------|-----------|--------------------|
| Grundstück                            | Gst.-Nr. 861 | Gärten    | 724 m <sup>2</sup> |
|                                       |              | Sonstiges | 82 m <sup>2</sup>  |
|                                       | GESAMT       |           | 806 m <sup>2</sup> |

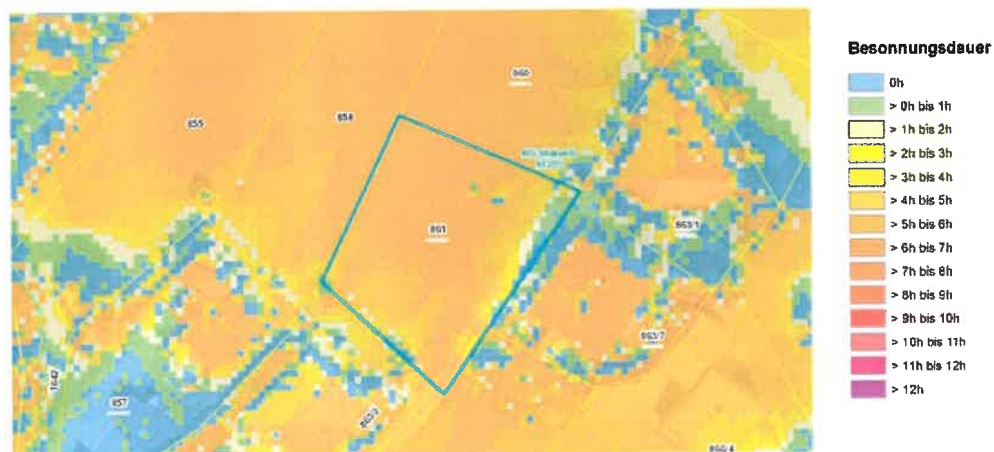
### 3.6. Geländeneigung

Die Geländeneigung wird im Informationssystem tiris des Landes Tirol für gegenständliche Liegenschaft wie folgt erhoben:



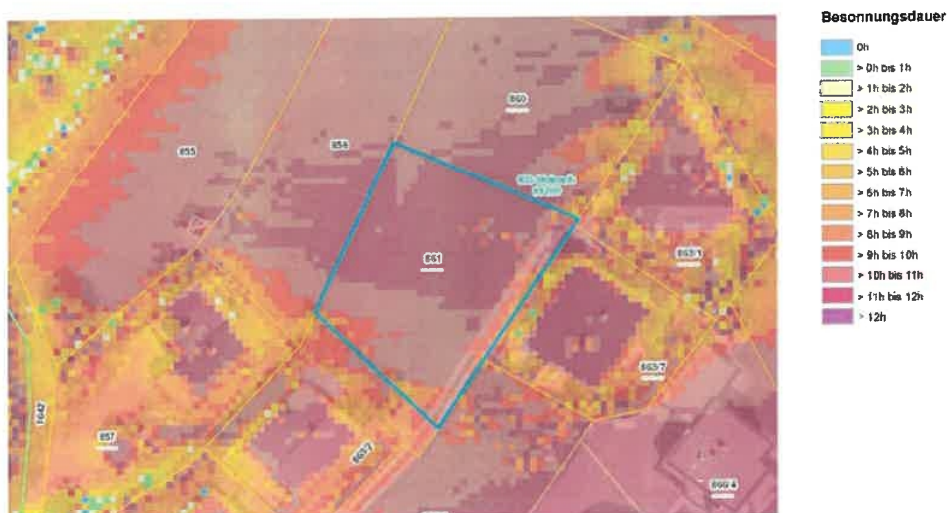
### 3.7. Besonnung zum 21.12.

Die durchschnittliche Besonnungsdauer zum 21.12. wird im Informationssystem tiris des Landes Tirol für gegenständliche Liegenschaft wie folgt erhoben:



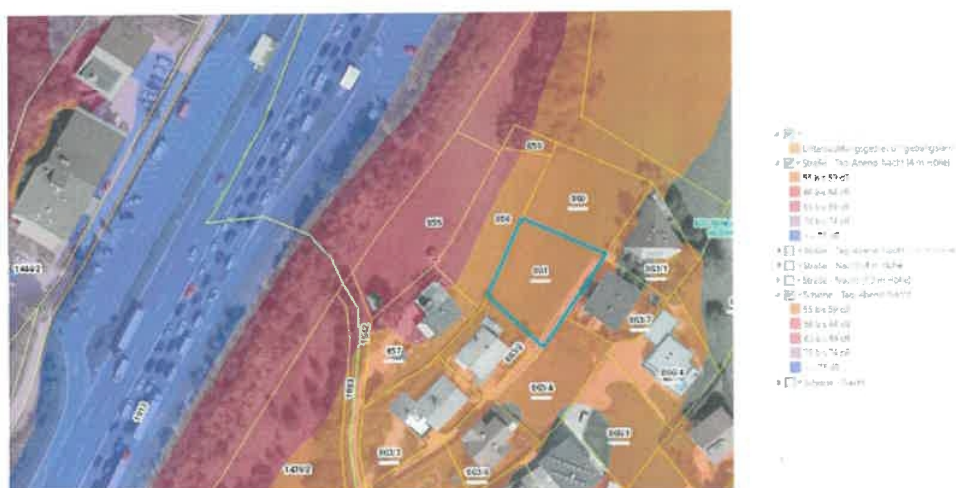
### 3.8. Besonnung zum 21.06.

Die durchschnittliche Besonnungsdauer zum 21.06. wird im Informationssystem tiris des Landes Tirol für gegenständliche Liegenschaft wie folgt erhoben:



### 3.9. Lärminfo: Straßenverkehr/24 Stunden Durchschnitt

Hinsichtlich der EU-Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG wird für die gegenständliche Liegenschaft im Informationssystem tiris des Landes Tirol wie folgt erhoben:



Deutlich wird die Nähe zur Brennerautobahn A 13 mit entsprechenden Emissionen.

### 3.10. Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan regelt den konkreten Verwendungszweck jeder einzelnen Parzelle, also die Nutzungsart aller Flächen und legt damit die räumlich-funktionelle Gliederung des Gebietes fest. Laut Einsicht in den Flächenwidmungsplan (digitales Informationssystem tiris des Landes Tirol) befindet sich die Liegenschaft im **Bauland-Wohngebiet gemäß § 38 (1) TROG**.



Quelle: tirismaps

### 3.11. Örtliches Raumordnungskonzept (nicht rechtskräftig)

Im örtlichen Raumordnungskonzept werden Rahmenbedingungen für eine Bebauung festgelegt. Es dient jedoch **nur als grobe Orientierung**, ein Rechtsanspruch auf die Umsetzung der Bestimmungen besteht nicht. Das heißt im konkreten Fall, dass die Bebaubarkeit nur projektbezogen verbindlich beurteilt werden kann.



| FESTLEGUNGEN im zuletzt gültigen Raumordnungskonzept |     |                               |
|------------------------------------------------------|-----|-------------------------------|
| Zeitzone                                             | Z 1 | Unmittelbarer Bedarf          |
| Nutzung                                              | W 1 | Wohnnutzung                   |
| Dichtezone                                           | D 1 | Überwiegend lockere Verbauung |

Zur Legende wird in den Erläuterungen wie folgt ausgeführt:

**Hellgrau unterlegte Bereiche:**

Hellgrau unterlegte Bereiche: Derart gekennzeichneten Bereiche stellen bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche dar, die im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen des TROG 2016 vorwiegend für Maßnahmen der Baulandmobilisierung heranzuziehen sind.

Für hellgrau unterlegte Flächen sind keine besonderen Maßnahmen im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich.

Die Bebauung ist dem umliegenden Baubestand anzupassen, ansonsten ist die Erlassung eines Bebauungsplanes vor einer widmungsgemäßen Nutzung erforderlich.

**Baudichtestufe 1 überwiegend lockere Verbauung:**

Bauweise: Überwiegend offene Bebauung und geringe Baudichte. Bei einer realisierten Nutzflächendichte empfohlen von höchstens 0,25 bis 0,35 bzw. einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 1,5. Im Rahmen der umgebenden Baustruktur, ist die Bebauung der Grundstücke im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig.

3.12. Bausperre

Mit Aushang vom 23.3.2023 wurde seitens der Gemeinde eine Bausperre bis zum Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. auf maximal zwei Jahre erlassen.

Ziel der Raumordnung ist es, künftige Rahmenbedingungen für die Bebauung festzulegen. In der Verordnung zur Bausperre werden hier folgende Ansätze erwähnt:

Es ist geplant im örtlichen Raumordnungskonzept Bebauungsregeln gemäß § 31b TROG 2022 zu erlassen. Demnach sollen bei einer Bebauung folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- a) Bebauungspläne sind jedenfalls zu erlassen, wenn das Grundstück mehr als 600 m<sup>2</sup> aufweist. (Dies gilt auch, wenn im Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben im Vorfeld Grundstücksteilungen vorgenommen werden können und die errechnete Gesamtfläche der geteilten Grundstücke mehr als 600 m<sup>2</sup> umfasst.)
- b) Keine Bebauungspläne sind für Bauvorhaben zu erlassen, die eine Bebauung mit

maximal 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und eine Bebauungsdichte von höchstens 0,40 sowie höchstens 2 Obergeschosse vorsieht.

- c) Für die geplante Bebauung, die mehr als 2 Obergeschosse oder eine Wohnnutzfläche größer 150 m<sup>2</sup> vorsieht oder eine Bebauungsdichte von mehr als 0,40 aufweist, ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

### 3.13. Stellplatzverordnung

Es wird auf die entsprechende Stellplatzverordnung verwiesen.

### 3.14. Gefahrenzone

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und das Sicherheitswesen dienen. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, so haben die Dienststellen den Gefahrenzonenplan diesen geänderten Verhältnissen anzupassen. Laut Informationssystem tiris des Landes Tirol befindet sich die Liegenschaft **in keinem klassischen Gefahrenbereich**.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Hanglage verwiesen.



Quelle: tirismaps

### 3.15. Zusammenfassung Bebaubarkeit

Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen kann über eine konkrete Bebaubarkeit im Vorfeld derzeit keine verbindliche Aussage getroffen werden. Es wird jedoch davon

ausgegangen, dass sich die Bebaubarkeit an den jetzt bekannten Parametern orientiert wird.

**Wesentlich ist die Frage, wie die Gemeinde mit der tatsächlichen Wegbreite von teilweise 2,5 m im Falle eines Bauansuchens umgeht.** Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass gemäß § 3 Abs. 1 TBO eine für die vorgesehene Bebauung geeignete Zufahrt vorhanden sein muss. Eine Aussage zur künftige Bebaubarkeit ist zum Bewertungszeitpunkt somit verbindlich nicht möglich und könnte unabhängig der Bausperre auch nur projektabhängig in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen ist jedoch mit einem verbindlichen Bebauungsplan zu rechnen.

### 3.16. Bodenverhältnisse bzw. Kontaminierung

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, **nicht verzeichnet**. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens erfordern.

3.17. Bilder vom Lokalaugenschein





3.18. Bestandverhältnisse

Die Liegenschaft ist unbebaut.

Bestandverhältnisse wurden nicht bekanntgeben. Die Bewertung erfolgt bestandfrei.

### III. BEWERTUNG

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Feststellungen und Recherchen sowie unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag relevanten Verhältnisse am Realitätenmarkt. Dabei werden grundsätzlich folgende Wertermittlungsverfahren verwendet:

#### 1. Gesetzliche Bestimmungen – Liegenschaftsbewertungsgesetz

##### **§ 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.*

##### **§ 4 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.*

##### **§ 5 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 (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 (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie*
- (3) nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. 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.*

#### **§ 6 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.*

Weiters sind gemäß § 3 Abs. 1 auch Verfahren zulässig die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. In der Literatur dazu wird insbesondere das **Residualwertverfahren** und das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** (DCF) genannt. Der Stand der Wissenschaft ist nicht zuletzt durch entsprechende ÖNormen für diese Verfahren dokumentiert.

## 2. Auswahl eines Bewertungsverfahrens

Sowohl die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Verfahrensgrundsätze samt den jeweiligen anzusetzenden Parametern haben den Verhältnissen am Immobilienmarkt und der Art der zu bewertenden Immobilie zu entsprechen. Das Ergebnis ist kritisch zu beurteilen und unter Umständen durch Zu- und Abschläge an die Marktverhältnisse anzupassen.

### Konkreter Ansatz

Es handelt sich um eine unbebaute Liegenschaft im Bauland. Die Bewertung erfolgt im Vergleichswertverfahren.

Alternativ wird im Sinne einer Kontrollrechnung der Wert auch im sogenannten Residualwertverfahren ermittelt. Dabei wird ausgehend von den zu erwartenden Bebauungsmöglichkeiten der Marktwert eines fertiggestellten Wohnobjektes ermittelt. Von diesem Wert werden alle Kosten, welche mit der Errichtung verbunden sind sowie Nebenkosten abgezogen. Die Differenz wird als Residuum bezeichnet. Das Residuum entspricht somit jenem Wert, der für den Erwerb der Liegenschaft gezahlt werden kann.

## 3. Marktanalyse

### 3.1. Veröffentlichte Vergleichspreise – unbebaute Grundstücke

- Gewinn-Grundstückpreisübersicht

(veröffentlicht in der Zeitschrift Gewinn 5/2023)

Die GEWINN-Grundstückspreisübersicht mit Baugrundpreisen aus allen Gemeinden Österreichs wird jährlich aktualisiert. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- oder allfälliger Aufschließungskosten.

Nach diesen Erhebungen wird **für Steinach eine Preisspanne von 230,00 bis 320,00 Euro pro m<sup>2</sup>** publiziert.

- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer

Der Immobilienpreisspiegel wird vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich erstellt. Die publizierten Werte

sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise (arithmetische Mittel). Die Lagekategorien des Immobilienpreisspiegels berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und die Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung des Gebietes ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage, etc.).

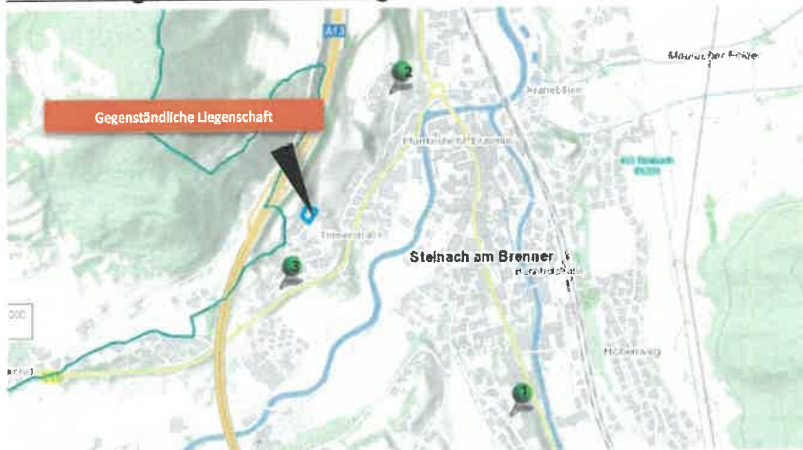
Der Immobilienpreisspiegel veröffentlicht lediglich einen Durchschnittspreis über den Bezirk. Für eine einzelne Gemeinde ist die Aussagekraft somit durchaus eingeschränkt.

| Bezirk Innsbruck-Land                                          |                            |            |                         |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-------------------------|
| Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) |                            |            |                         |
| Wohnlage                                                       | Preisangabe pro m² in Euro |            |                         |
|                                                                | 2022                       | 2023       | Veränderung zum Vorjahr |
| mäßig                                                          | € 306,78                   | € 331,54   | 8,07%                   |
| normal                                                         | € 522,85                   | € 563,49   | 7,77%                   |
| gut                                                            | € 838,84                   | € 903,28   | 7,68%                   |
| sehr gut                                                       | € 1.151,18                 | € 1.323,05 | 14,93%                  |

### 3.2. Konkret erhobene Vergleichspreise – unbebaute Grundstücke

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der unterfertigende Sachverständige Erhebungen über angemessene und tatsächlich erzielte Grundstückspreise in vergleichbaren Lagen durchgeführt.

#### Darstellung der erhobenen Vergleichstransaktionen



| Grundstückstransaktionen |          |             |           |            |             |              |
|--------------------------|----------|-------------|-----------|------------|-------------|--------------|
|                          | Gst.-Nr. | KG          | Käufer    | KV-Datum   | Ausmaß      | Kaufpreis    |
| 1                        | 1109/6   | KG Steinach | Privat    | 29.01.2021 | 71,00 m²    | 25.000,00 €  |
| 2                        | 756/3    | KG Steinach | Privat    | 28.06.2021 | 818,00 m²   | 310.000,00 € |
| 3                        | 876/5    | KG Steinach | Bauträger | 15.09.2021 | 1.129,00 m² | 372.570,00 € |
|                          |          |             |           |            |             | Preis/m²     |
|                          |          |             |           |            |             | 352,11 €     |
|                          |          |             |           |            |             | 378,97 €     |
|                          |          |             |           |            |             | 330,00 €     |

### Zeitliche und qualitative Anpassung

- Zeitliche Anpassung  
Bei den erhobenen Vergleichstransaktionen ist eine zeitliche Anpassung vorzunehmen. Insbesondere bis Mitte 2022 sind die Grundstückspreise noch gestiegen, seither ist ein deutlicher Rückgang feststellbar, wobei die Preise immer noch etwas über dem Niveau von 2021 (Datum der erhobenen Vergleichspreise) liegen.
- Qualitative Anpassung  
Die Zufahrtssituation mit 2,50 Breite kann im Hinblick auf die Vorgaben der Tiroler Bauordnung zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauung führen. Ebenso zu berücksichtigen sind Erschwernisse der Bebauung aufgrund der Hanglage und der Umstand, dass derzeit eine Bausperre verordnet ist. Es sind somit diverse Unsicherheiten vorhanden, wann und in welcher Form eine Bebaubarkeit möglich ist.

Auch ist der südliche Bereich der Liegenschaft auf einer Breite von 3 m mit Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte) belastet. Weiters besteht derzeit ein schwieriges Marktumfeld am Immobilienmarkt.

## 4. Konkreter Ansatz Bodenwert und Ableitung Verkehrswert

Aufgrund der veröffentlichten und erhobenen Vergleichspreise sowie der wertbestimmenden Eigenschaften wird ein Bodenwert **in Höhe von 345,00 Euro pro m² in Ansatz gebracht.**

| ERMITTLUNG VERKEHRSWERT      |                       |  |                     |
|------------------------------|-----------------------|--|---------------------|
| Grundstück Gst.-Nr. 861      |                       |  |                     |
| Grundstücksfläche            | 806,00 m²             |  |                     |
| Ansatz                       | 345,00 € pro m² somit |  | 278.070,00 €        |
| <b>Verkehrswert gerundet</b> |                       |  | <b>278.000,00 €</b> |

Der Verkehrswert  
der **Liegenschaft EZ 794 KG 81209 Steinach** wurde  
zum Stichtag 04.01.2024 wie folgt ermittelt:  
**278.000,00 Euro**  
Das entspricht einem Preis pro m² in Höhe von **345,00 Euro**

## 5. Kontrollrechnung im Residualwertverfahren

Alternativ wird der Wert im Sinne einer Kontrollrechnung im sogenannten Residualwertverfahren ermittelt. Ausgehend von den zu erwartenden Bebauungsmöglichkeiten wird der Marktwert eines fertiggestellten Wohnobjektes ermittelt. Von diesem Wert werden alle Kosten, welche mit der Errichtung verbunden sind sowie Nebenkosten abgezogen. Die Differenz wird als Residuum bezeichnet. Das Residuum entspricht somit jenem Wert, der für den Erwerb der Liegenschaft gezahlt werden kann.

Insbesondere bei der erzielbaren Nutzfläche eines Neubauprojektes gibt es jedoch aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen durchaus Unsicherheiten und ist eine unmittelbare Projektrealisierung aufgrund der Bausperre unwahrscheinlich. Aus diesem Grund wird das Residualwertverfahren lediglich zur Plausibilisierung der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren verwendet.

### Ausgangsdaten

- **Indikative Bebauungsdichte laut vorgelegtem Raumordnungskonzept welches jedoch in Überarbeitung ist:**

Nutzflächendichte: maximal 0,35

Bei einer Grundstücksfläche von 806 m<sup>2</sup> ergeben sich somit rund 282 m<sup>2</sup> verwertbare Nutzfläche.

Baumassendichte: maximal 1,5

Unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten ergibt sich bei dieser Dichteangabe eine Nutzfläche von circa 292 m<sup>2</sup>.

| Ermittlung erzielbare Nutzfläche      |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Grundstücksgröße                      | 806,00 m <sup>2</sup>       |
| Baumassendichte                       | 1,5                         |
| Geschoßhöhe                           | 3,1                         |
| Faktor                                | 0,75                        |
| <b>Erzielbare Nutzfläche gerundet</b> | <b>292,50 m<sup>2</sup></b> |

**Aufgrund der indikativen Dichteangaben scheint bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzung eine Bebauung eine Nutzfläche im Bereich von 282 m<sup>2</sup> bis 292 m<sup>2</sup> realisierbar (vorbehaltlich einer detaillierten projektbezogenen Prüfung). Für die Berechnung im Residualwertverfahren werden hier rund 285 m<sup>2</sup> angesetzt.**

### Verkaufserlös im Erstverkauf

Hier wird die erzielbare, verwertbare Fläche mit Preisen von vergleichbaren Wohnungen im Erstverkauf multipliziert (z.B. Wohnanlage Sonnendorf, Erstbezug 3-Zimmer-Wohnung in 2-Familienhaus). Konkret wird aufgrund der Lage, der Grundstückssituation und sonstiger wertbeeinflussender Umstände von einem **Erstverkaufspreis in Höhe von 5.300,00 Euro pro m²** zum Stichtag ausgegangen.

#### Anmerkung:

- Balkone, Terrassen sind bei diesen Ansätzen indirekt mitberücksichtigt.
- Bei Parkplätzen zeigt sich, dass diese im wesentlichen wertneutral sind, das heißt die Gesamtinvestitionen entsprechen den möglichen Verkaufspreisen, sodass kein gesonderter Ansatz erfolgt.

### Neuherstellungskosten in Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen:

Demnach wird im Neubau bei entsprechender Ausstattung von einem **Richtwert von 4.400,00 Euro pro m²** ausgegangen. Berücksichtigt wird dabei, dass es sich um eine kleinere Bebauung handelt und auch Erschwernisse aufgrund der Hanglage einzukalkulieren sind.

### Sonstige Kosten

Weiters werden **sonstige Kosten** wie Unternehmerrisiko, Bauträgergewinn, Zwischenfinanzierungskosten, Reserven und Unerwartetes etc. in Abzug gebracht. Der Ansatz ergibt sich aus marktüblichen Kalkulationsansätzen.

### Kontrollrechnung Residualwertverfahren

| Kontrollrechnung Residualwertverfahren             |                          |                           |                     |  |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--|
| Verkauserlös pro m² verwertbare Fläche             | 5,300 € x verwertb. Fl   | 285 m²                    | 1.833.800,00 €      |  |
| abzgl. Herstellungskosten                          | 4,400 € x verwertb. Fl   | 285 m²                    | -1.254.000,00 €     |  |
| abzüglich sonst. Kosten in % d. Verkaufserl.       | 15% 795 € x verwertb. Fl | 285 m²                    | -226.575,00 €       |  |
| Zwischenwert                                       |                          |                           | 353.225,00 €        |  |
| abzüglich Abschlag wg. Bauperre, Zufahrt, Hanglage | 15%                      |                           | -52.983,75 €        |  |
| <b>Zwischenwert</b>                                |                          |                           | <b>300.241,25 €</b> |  |
| abzüglich Ankaufsnebenkosten                       | 7,50%                    |                           |                     |  |
| <b>Tragfähiger Bodenwert Gesamtliegenschaft</b>    |                          |                           | <b>279.294,19 €</b> |  |
| dies ergibt bei einer Grundstücksfläche von        | <b>806 m²</b>            | <b>einen Preis/m² von</b> | <b>347,00 €</b>     |  |

#### Ergebnis:

**Der im Residualwertverfahren ermittelte Wert liegt im Bereich des Verkehrswertes der Vergleichswertverfahren ermittelt wurde, sodass keine weitere Anpassung vorgenommen wird.**

## IV. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert wurde wie folgt ermittelt:**

Der Verkehrswert  
der **Liegenschaft EZ 794 KG 81209 Steinach** wurde  
zum Stichtag 04.01.2024 wie folgt ermittelt:  
**278.000,00 Euro**  
Das entspricht einem Preis pro m<sup>2</sup> in Höhe von **345,00 Euro**

**Hinweis:**

Auf die derzeitige Bausperre und die Zufahrtssituation (Wegbreite in Natura nur rund 2,5m) wurde hingewiesen.

Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben neue Fakten, dass ich meine Meinung ändern kann und muss, so behalte ich mir vor, dies zu tun.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Unterzeichner                                                                                                                                                                                                                                    | Mag. Klaus Plattner                                                                                                                                         |
|                                                                                     | Datum/Zeit-UTC                                                                                                                                                                                                                                   | 2024-01-19T08:56:18+01:00                                                                                                                                   |
|                                                                                     | PrüfInformation                                                                                                                                                                                                                                  | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> |
| 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. |                                                                                                                                                             |



Mag. Klaus Plattner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Innsbruck, am 19.01.2024

