



Dipl.- Ing. Thomas Medek
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

A – 5600 St.Johann im Pongau, Liechtensteinklammstraße 138
Mobil: +43-(0) 664 – 198 54 66 | Tel.: +43-(0) 6412 – 7902
e-mail: thomas.medek@sbg.at

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes des unbeb. Grundstückes Nr. 1159/1 Kaitanger, A-6474 Jerzens

EZ 722, Gst. Nr. 1159/1
Katastralgemeinde 80004 Jerzens,
Bezirksgericht Imst



=====
Inhaltsverzeichnis/ Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Auftrag
 - 1.2. Zweck
 - 1.3. Allgemeine Daten
 - 1.3.1. Bewertungsstichtag
 - 1.3.2. Grundlagen der Bewertung
 - 1.4. Sonstige Anmerkungen

2. Befund
 - 2.2. Liegenschaftsbeschreibung
 - 2.2.1. Makrolage
 - 2.2.2. Mikrolage
 - 2.3. Grundbuchsstand/ Rechte u. Lasten
 - 2.4. Lage / Points of interest
 - 2.5. Verkehrslage
 - 2.6. Flächenwidmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben
 - 2.7. Grundstücksform
 - 2.8. Anrainer
 - 2.9. Aufschließung
 - 2.10. Grundstückskonfiguration
 - 2.11. Objektart
 - 2.12. Außenanlagen
 - 2.13. Bauzustand
 - 2.14. Beurteilung gesamt

3. Bewertung
 - 3.2. Bewertungsmethoden
 - 3.3. Sachwert der Immobilie
 - 3.3.1. Allgemeines
 - 3.4. Bodenwert Allgemein / Ableitung
 - 3.5. Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG - Vergleichsverfahren)
 - 3.6. Außenanlagen
 - 3.7. Zusammenstellung Bauwert / Sachwert
 - 3.8. Verkehrswert

4. Anlagen
 - 4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 02.12.2025
 - 4.2. Auszug aus der GisOnline-Karte (digitalen Katastralmappe) vom 02.12.2025
 - 4.3. Flächenwidmungsplan GisOnline-Karte vom 02.12.2025
 - 4.4. Fotodokumentation vom 23.01.2026
 - 4.5. Auszug aus Änderung des Flächenwidmungsplanes Gemeinde Jerzens

=====

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftrag vom 02.12.2025 durch den Masseverwalter Hr. Dr. Christian Schubeck (Schubeck & Schubeck, Rechtsanwälte Salzburg) per email Dr. Christian Schubeck im Konkursverfahren Golden Lodges Pitztal GmbH (FN 560044w) bzgl. der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Kaitanger, A-6474 Jerzens, Eigentümer (Anteil 1/1) Golden Lodges Pitztal GmbH (FN 560044w).

1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes im Konkursverfahren für das Grundstück der Liegenschaft EZ 722, innenliegend Katastralgemeinde 80004 Jerzens, Bezirksgericht Imst.

1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 23.01.2026, als Tag des Befundaufnahme.

1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- o Besichtigung / Befundaufnahme der Liegenschaft am 23.01.2026 durch SV DI Thomas Medek, ohne Begleitung.
- o Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Imst vom 02.12.2025.
- o Auszug aus der digitalen Katastralmappe SAGISonline vom 02.12.2025.
- o Auszug aus dem Flächenwidmungsplan SAGISonline vom 02.12.2025.
- o Vergleichspreiserhebungen f. Baugrundstücke, Abfragen über Immo United mit Vergleichswerten / Kaufverträge und durch sonstg. Erhebung von Vergleichspreisen.
- o Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017.
- o Ross- Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ 28. Auflage 1997, Hannover.
- o LBG-Gesetz, 2., neu bearb. u. erweiterte Auflage Wien 2005.
- o ÖNORM B 1801-01 und B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
- o Diverse Publikationen des Sachverständigenverbandes, diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.

=====

1.4. Sonstige Anmerkungen:

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bodenanalysen und geologische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bericht nicht beauftragt oder durchgeführt. Es wurden auch keine Wasser-, Öl-, Gas-, Kohle- oder andere unterirdischen Schürf- und Nutzungsrechte oder Bedingungen untersucht.

Offene Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren und Bauaufträge wurden nicht bekannt gemacht. Die ausgewiesenen Ergebnisse gehen davon aus, dass keine derartigen Verfahren zum Bewertungsstichtag laufen.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Das Gutachten erfolgt, abgesehen von der Besichtigung der Liegenschaft, auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Geldlasten sowie dingliche Rechte bzw. Lasten und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden, wenn in der Bewertung nicht anders vermerkt, nicht bekannt gegeben.

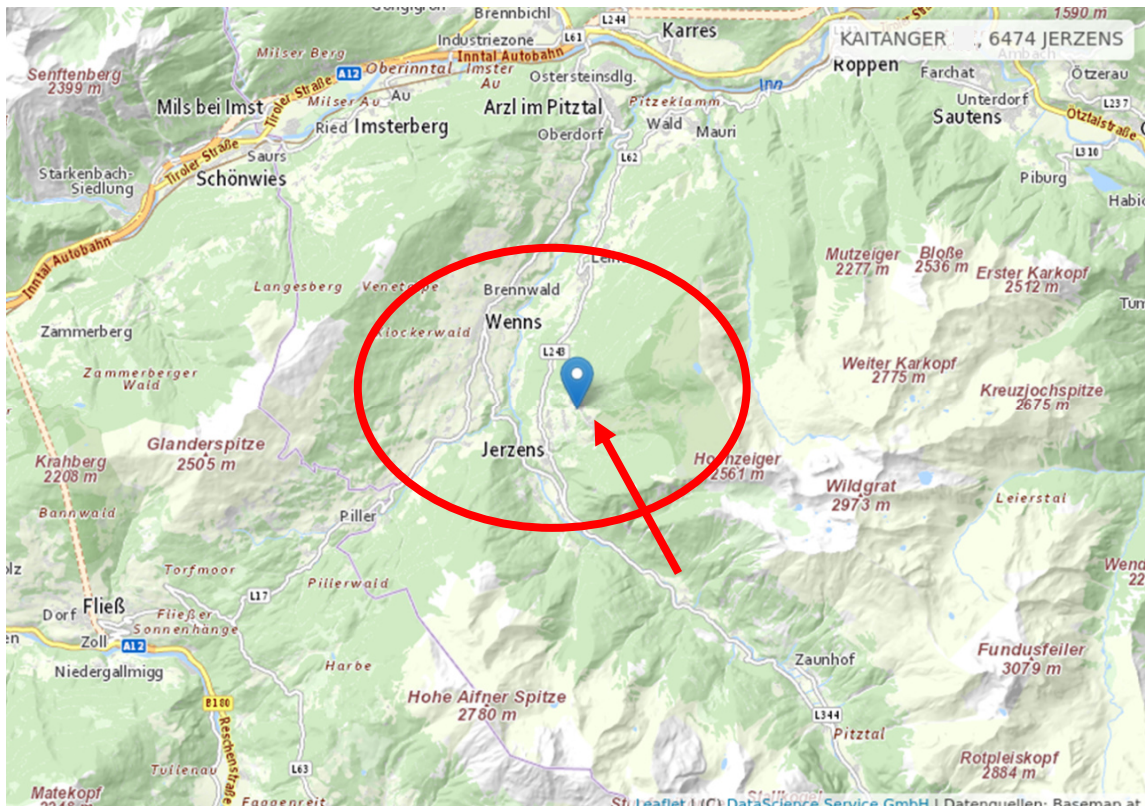
Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur dem angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen. Der Marktwert ist mit der bewertungsüblichen Toleranz in beiden Richtungen (10 % – 15 %) anzusehen. Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (ÖNORM B1802, Pkt. 3.3.).

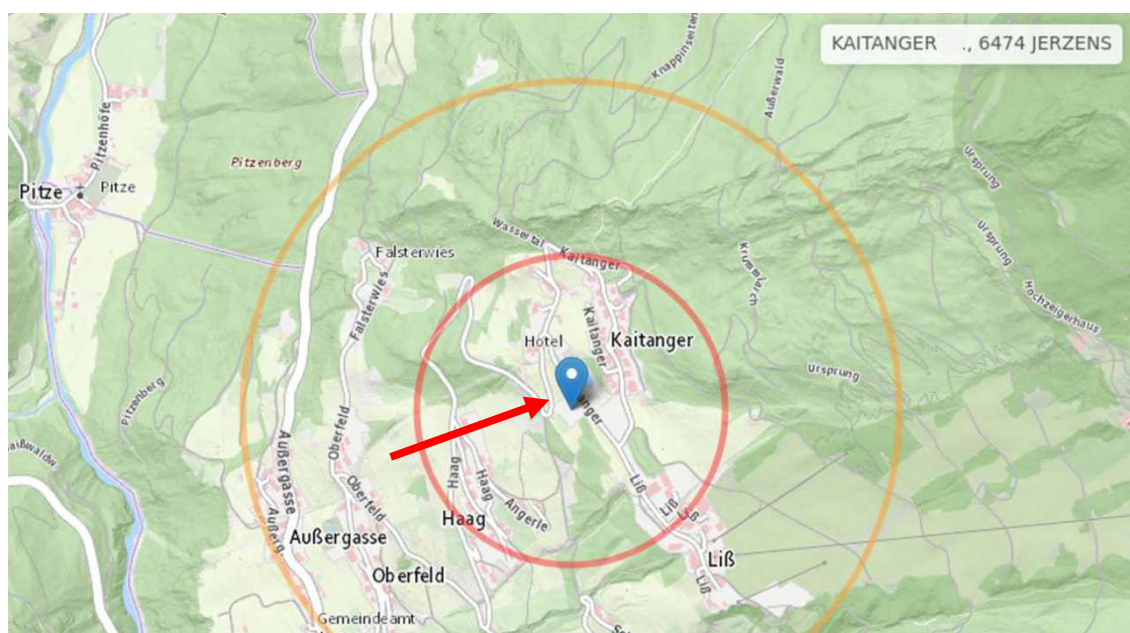
2. Befund:

2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

2.2.1. Makrolage



2.2.2. Mikrolage



2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

Lt. Grundbuchsauszug: EZ 722

im B- Blatt Liegenschaftseigentümer (Anteil 1/1) Golden Lodges Pitztal GmbH (FN 560044w), Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602;

im A2- Blatt: des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/3 in EZ 661 für Gst 1159/1;

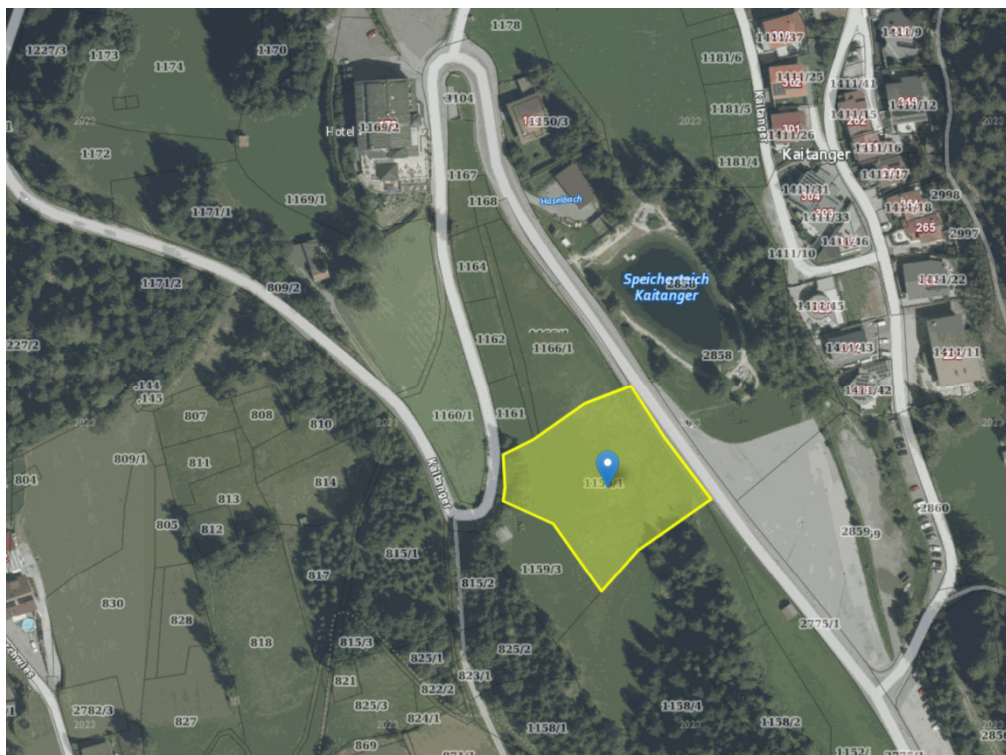
im C- Blatt: Dienstbarkeit des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/1 gemäß Punkt VI. Übereignungs- und Dienstbarkeitsurkunde 2019-12-19 für Gst 1158/4 in EZ 62, Dienstbarkeit des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/1 gemäß Punkt VI. Übereignungs- und Dienstbarkeitsurkunde 2019-12-19 für Gst 1158/4 in EZ 62 u. Dienstbarkeit des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/1 gemäß Punkt II.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-10-01 für Gst 1158/4 in EZ 62, ansonsten nur Pfandrechte;

Es wird unterstellt, dass weder außerbücherliche Rechte noch außerbücherliche Lasten bestehen. Eingetragene Pfandrechte, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

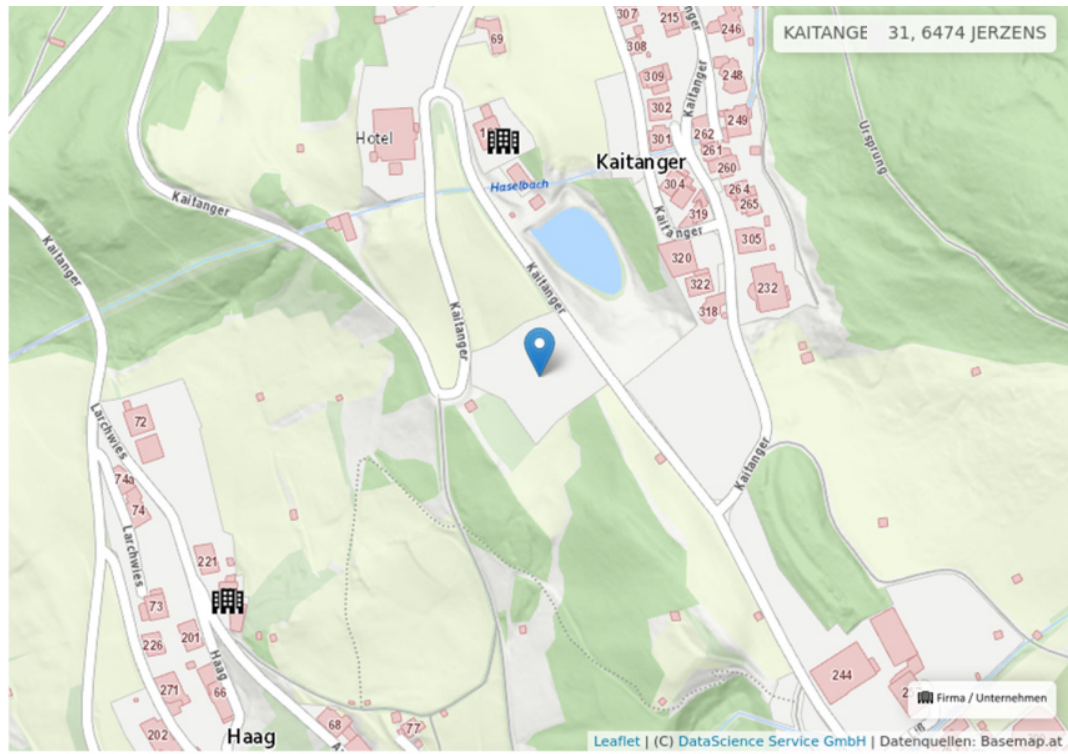
(Verkehrswert = lastenfreien Liegenschaft).

2.4. Lage / Points of Interest:

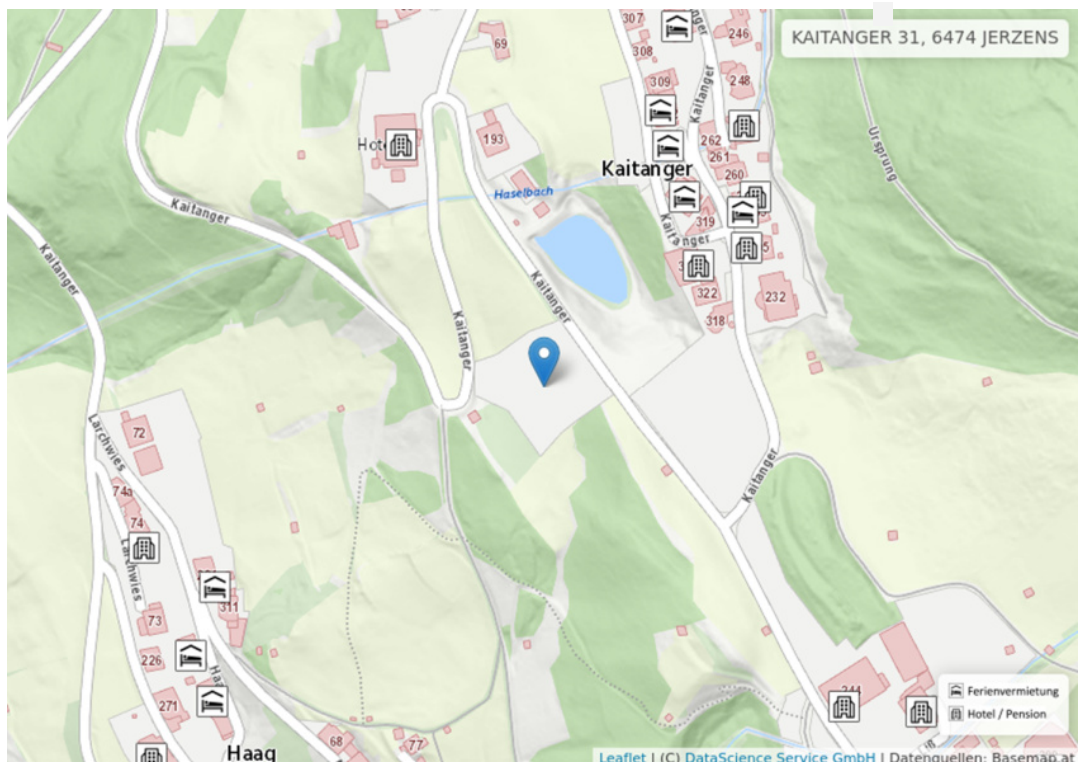
Jerzens ist eine Gemeinde mit 889 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Imst in Tirol (Österreich). Der Ort liegt im vorderen Pitztal. Der tiefste Punkt an der Pitze liegt rund 1000 Meter über dem Meer. Auf beiden Seiten steigt das Tal größtenteils bewaldet bis auf fast 3000 Meter an. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Hotels, Gewerbeobjekte, Appartementshäuser u. landw. u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich vor allem im touristisch stark geprägten Weiler Liß / Kaitanger. Die Anzahl der Übernachtungen liegt im Jahresschnitt bei 230.000. Diese verteilen sich auf zwei Saisonen, wobei der Winter stärker als der Sommer ist.

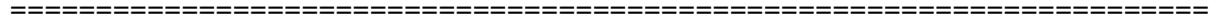


Wirtschaft u. öffentliche Einrichtungen



Tourismus

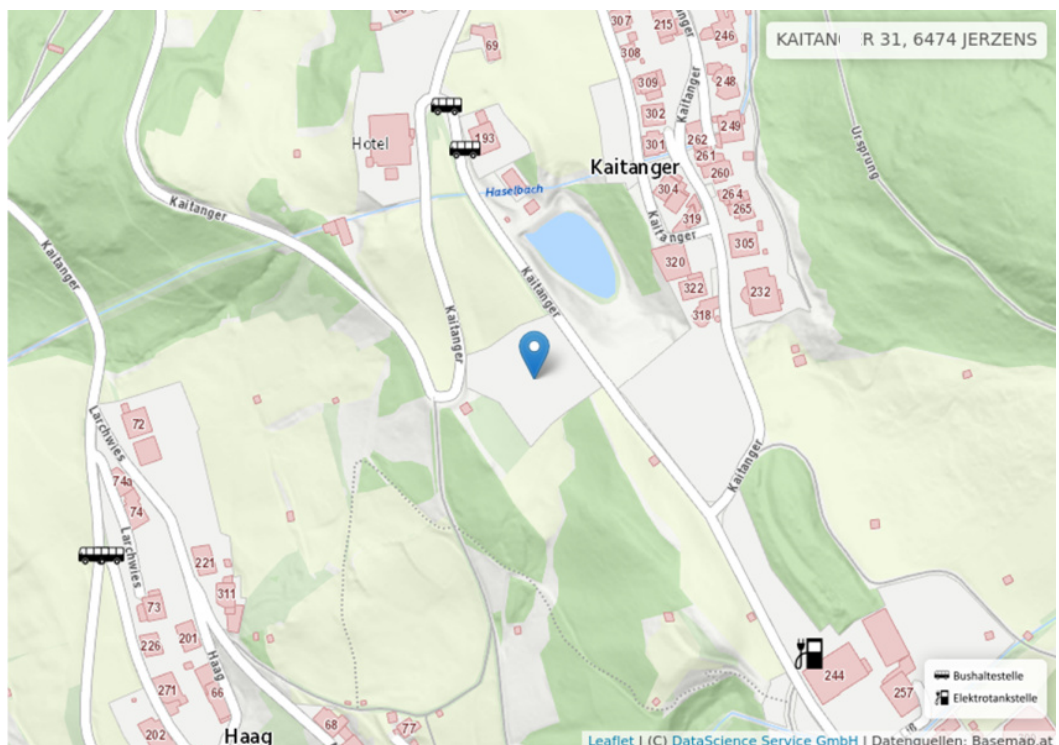




Kategorie	Einrichtungstyp	Name	Weganzahl [m]	Radius [km]
Gesundheit	Krankenhaus	Medalp Sportclinic Imst	7.686	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Doktor Günther Ladner	8.867	> 60
Shopping	Markt	Mpreis	861	18
Bildungseinrichtungen	Schule	Skischule Hochzeiger Pitztal	479	10
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Kindergarten Jerzens	847	17
Essen & Trinken	Restaurant	Panorama Alpin	183	4
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Raiffeisen BANK Pitztal Reg.Gen.M.B.H	847	17
Freizeit	Park- und Erholungsfläche	Schwimnteich Hochzeiger	92	2
Freizeit	Museum	Krippenschule Peter Riml	2.446	49
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Gemeinde Jerzens	848	17

2.5. Verkehrslage:

Die individuelle Verkehrsanbindung nach Jerzens im Pitztal (Tirol) erfolgt mit dem Auto über die Inntal-Autobahn (A12), Ausfahrt Imst-Pitztal. Von dort sind es ca. 15 km (22 Min.) über die Pitztal Landesstraße. Das Skigebiet Hochzeiger ist gut erreichbar u. durch die Linien 310 u. 315 des ÖPNV an Imst u. das obere Pitztal angebunden. Mit dem Auto von Imst kommend auf die Pitztal Landesstraße (L16) Richtung Jerzens/Hochzeiger. Die Talstation der Hochzeiger Bergbahnen (Liß 270, 6474 Jerzens) ist gut ausgeschildert. Mit dem Zug ist der Zielbahnhof Imst-Pitztal. Von dort weiter mit dem Postbus (Linie 310) oder Taxi nach Jerzens.



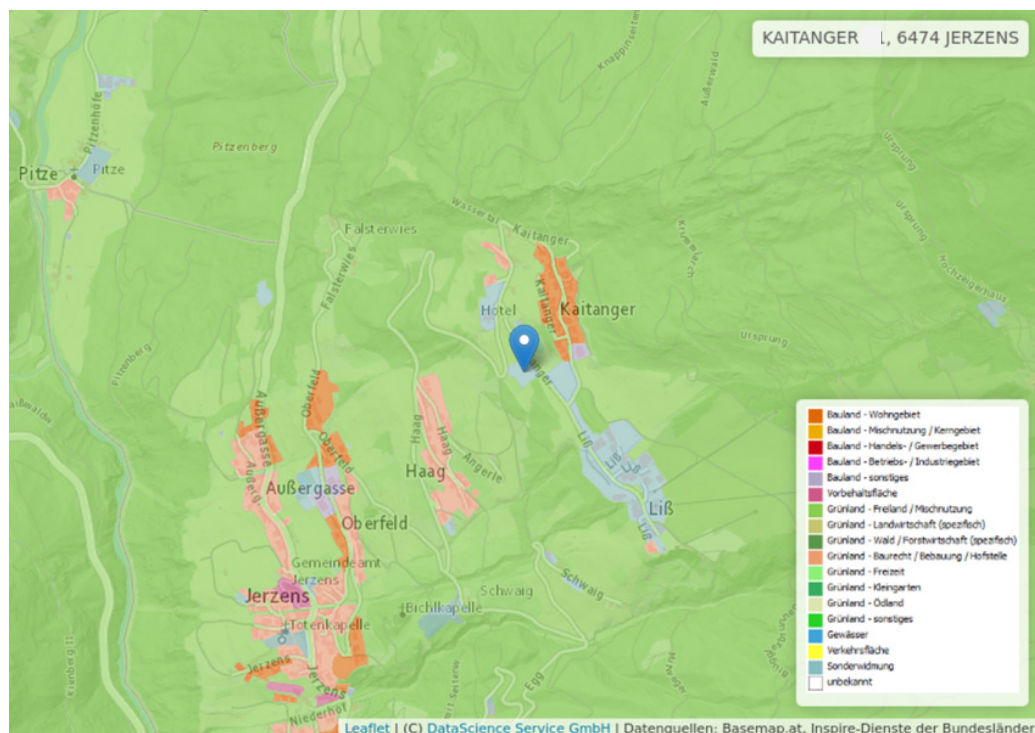
Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Jerzens Hotel Panorama	159	4
Bushaltestelle	Jerzens Haag	303	7
Bahnhof	Imst-Pitztal	7.090	> 60
Bahnhof	Imsterberg	7.171	> 60
Flughafen	Innsbruck	46.535	

Tankstellen und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrtzeit [min]
Elektrotankstelle	Tesla Destination	254	1
Autowerkstatt	Autohaus Reinstadler	1.623	5
Autowerkstatt	Marco Reinstadler EU	1.623	5
Tankstelle	Diskont	2.108	6
Autowerkstatt	KFZ Mike	2.358	7
Autowerkstatt	Kfz-Service Schlatter Mario	3.584	10
Autobahnanschluss	Imst;Pitztal	6.869	18

2.6. Flächenwidmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben:



Lt. Flächenwidmungsplan- Land Tirol online der Gemeinde Jerzens v. 02.12.2025 ist das Grundstücke der EZ 722, Gst 1159/1 als „SAH“ Sonderfläche Hofstelle (SAH), gewidmet. Lt. Kaufvertrag v. 28.09.2018 ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Jerzens dieses Grundstück als „Sonderfläche Apartment-Hotel“ gem. § 43 Abs. 1 lit. A Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 gewidmet u. gem. Baubescheid der Gemeinde Jerzens v. 18.09.2020 die Genehmigung zur Errichtung einer Aparthotel Anlage erteilt worden.

=====

2.7. Grundstücksform:

Die Parzelle Gst. Nr. 1159/1 ist polygonal geschnitten u. von West nach Ost abfallend. Östlich u. westlich grenzen die Erschließungsstraße an die Parzelle an (Straßenfrontlänge entspricht der Länge der östlichen Grundgrenze).

2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht aus touristisch genutzten Objekten, Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern u. landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald, Wiesen) bzw. dem Speicherteich Kaitanger.

2.9. AufschlieÙung:

Ein Anschluss an den örtlichen Abwasserkanal, Wasser, Strom, Telefon, wird an den angrenzenden Straßenflächen – Zufahrtsstraße – unterstellt (lt. Auskunft vorhanden, Kanaldeckel an der Grundgrenze augenscheinlich vorhanden). Die Anbindung an das öffentliche Gut ist gegeben (Recht des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/3 in EZ 661 für Gst 1159/1).

2.10. Grundstückskonfiguration:

In der Natur handelt es sich bei den Parzellen aus EZ 722 Gst. Nr. 1159/1 um eine unbebaute unbefestigte Fläche. Die Parzelle Gst 1159/1 (Wiese, Feld) hat ein Gesamtausmaß von 4.183 m².

2.11. Objektart:

Keine bewertungsrelevanten Objekte auf Gst. Nr. 1159/1. Die östlich angrenzende Gemeindestraße von Kaitanger stellt die Zufahrt (Erschließung) dar u. ist befestigt – asphaltiert.

2.12. Außenanlagen:

Gst. Nr. 2681/6 (östlich u. westlich gelegen) Straßenanlage – AufschlieÙung, Begrünung, Bepflanzung;

2.13. Bauzustand:

- Außenanlagen (Geländeflächen, befestigte Flächen):

Die Außenanlagen (Wiesenflächen, etc.) weisen einen normalen Erhaltungszustand auf.

Bei der Besichtigung konnten aufgrund der derzeitigen Nutzung keine konkreten Verunreinigungen festgestellt werden bzw. waren augenscheinlich erkennbar! Flächen werden als Wiesenfläche (Landwirtschaft) genutzt.

2.14. Beurteilung gesamt:

Altlastenfreiheit wird unterstellt, keine Verdachtsmomente augenscheinlich erkennbar. Die durchgeführte Recherche zeigt, dass das befundgegenständliche Grundstück frei von Altlasten ist. Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und bedeutet keineswegs, dass nicht trotzdem eine Kontaminierung auf dieser Liegenschaft vorliegen könnte. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem

=====

entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

Die Verwertbar- u. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt, Nutzung als Bauland, leicht erschwerte (Hanglage) bzw. normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt.

=====

3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrs-/ Marktwert der **Liegenschaft des unbeb. Grundstückes Nr. 1159/1 Kaitanger, A-6474 Jerzens, Bezirksgericht Imst** (Anteil 1/1) Golden Lodges Pitztal GmbH (FN 560044w), Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602, zu erstellen.

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl 150/1992.

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Bodenwertes des Grundstücks. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit u. Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei der Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie „Liebhaberwerte“, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Der Verkehrswert/ Marktwert ist:

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,
- gem. Ross- Brachmann gleich dem Verkaufswert
- lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, Bewertungsgrundsatz §2 (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen heben in der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemein wirtschaftlichen Lage, der Situation, auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gem. § 7 LBG ist aus dem Ergebnis des angewendeten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sog. Marktanpassung).

3.2. Bewertungsmethode:

Bewertungsgegenständlich wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Dieses Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Immobilien herangezogen werden und stellt insbesondere bei unbebauten Grundstücken, (auch landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften) bzw. bei Objekten, die der Eigennutzung dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, das geeignete Verfahren dar.

3.3. Sachwert der Immobilien:

3.3.1. Allgemeines:

Der Bodenwert wird üblicherweise mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

3.4. Bodenwert Allgemein / Ableitung:

Allgemeines:

Widmung „als „Sonderfläche Apartment-Hotel“ gem. § 43 Abs. 1 lit. A Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 gewidmet u. gem. Baubescheid der Gemeinde Jerzens v. 18.09.2020 die Genehmigung zur Errichtung einer Aparthotel Anlage erteilt worden.

Die Ergebnisse für Vergleichspreise für Baugrundstücke resultieren üblicherweise auf Grund von Markterhebungen, Gemeindeamt und Überprüfung durch den Immobilien- Preisspiegel. Diese Vergleichspreise sollten auch von regionalen Makler- u. Treuhandbüros bestätigt werden.

STATISTIKEN



Bezirk Imst: Kaufverträge

Zeitraum

2021 - 2025

Transaktionen

1.104

2021 → 2025

-57 % ↓

Ø Kaufpreis/m² 2025

€ 212,08

2021 → 2025

+42 % ↑

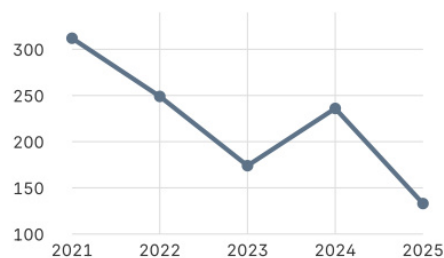
Gesamtvolumen

€ 149.138.684,50

2021 → 2025

-37 % ↓

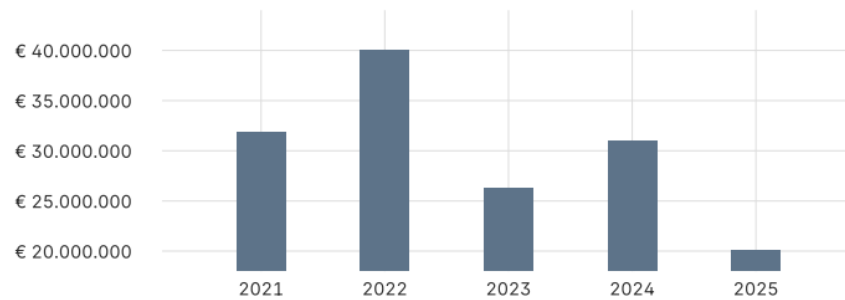
Transaktionsanzahl



Durchschnittlicher Quadratmeterpreis



Transaktionsvolumen

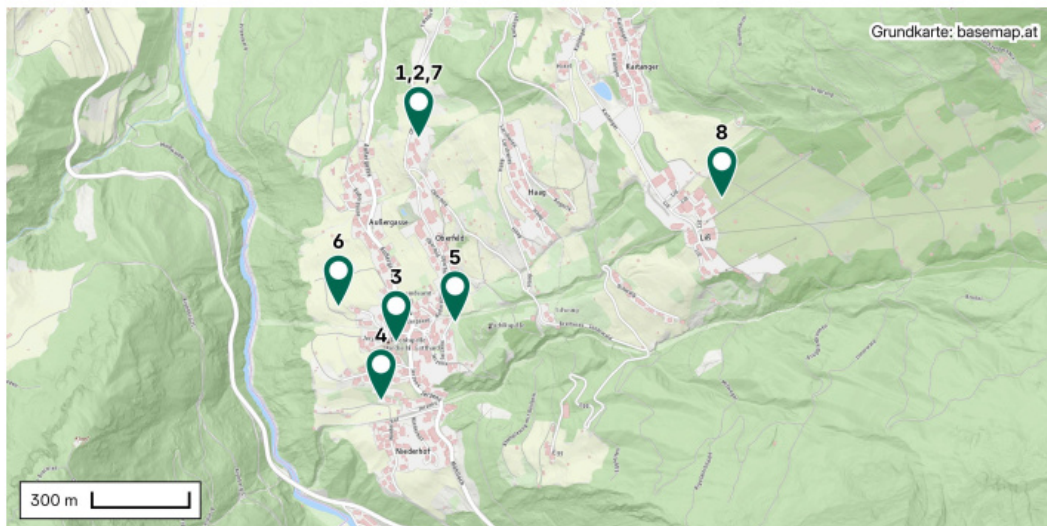


Die Statistiken berücksichtigen die Kategorien der ausgewählten Kaufverträge.

Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

TRANSAKTIONS DATEN

Kaufverträge



Nr	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	6473 Jerzens	21.06.2023	€ 90,00	€ 36.540,00
2	6473 Jerzens	29.06.2023	€ 100,00	€ 278.600,00
3	6474 Jerzens	01.09.2023	€ 40,00	€ 10.840,00
4	6473 Jerzens	19.12.2024	€ 190,00	€ 80.750,00
5	6474 Jerzens	04.11.2024	€ 25,00	€ 29.000,00
6	6474 Jerzens	08.05.2024	€ 63,16	€ 155.000,00
7	6474 Jerzens	28.04.2025	€ 90,00	€ 21.330,00
8	6474 Jerzens	23.06.2025	€ 440,00	€ 184.360,00

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich wird seitens der Gemeinde eine Preisbandbreite ab EUR 90.- bis 190.-/m² (guter Nutzungswert) genannt, abhängig von der Grundstücksgröße, Lage und Ausnutzbarkeit.

Lt. Transaktionsdaten werden zentral gelegene Grundstücke dzt. ca. zw. 90.- bis 440.- €/m² angeboten u. gehandelt (relativ wenige Transaktionen im ggst. Bereich in den letzten Jahren). Diese Vergleichspreise wurde auch von regionalen Makler- u. Treuhandbüros bestätigt.

=====

Gegenständliche Liegenschaft Gst. Nr. 1159/1 mit 4.183 m², wurde 2021 um 2.019.000.- (netto) gekauft entspricht rd. 483.- €/m².

Aufgrund der erhobenen ortsüblichen Durchschnittspreise für Bauland (Wohngebiet), die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, sinkenden Preise u. Transaktionen, eingeschränkte Nutzung als Sonderfläche Standortgebunden § 43 (1) a, „Apartment Hotel“ keine Wohnnutzung, Hanglage erschwerte Gründung unterstellt bzw. Gründungsrisiko, usw.) bzw. die mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück annähernd übereinstimmen, wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den gebundenen Bodenwert „Bauland Sonderfläche“ von rd. 450.- EUR/m² als marktkonform erachtet u. wird somit in Ansatz gebracht (ggf. Gründungsrisiko bzw. kein Bebauungsplan bzw. aktuelle Bauplatzerklärung).

Eine bewertungsgegenständliche Teil-Fläche aus Gst. Nr. 1159/1 wurde von Grünland / landwirtschaftliche Nutzung in geplante örtliche Straße § 53.1 gewidmet u. soll überwiegend als Straßenanlage AufschlieÙung, allgemeiner PKW-Erschließung (Durchzugsverkehr, Anrainer) bzw. als Stichstraße / Verkehrsfläche genutzt werden.

Verkehrsflächen sind jene Flächen, die für die Abwicklung des fließenden u. ruhenden Verkehrs sowie die AufschlieÙung des Bau- u. Grün- bzw. Freilandes dienen. Dazu gehören auch die Erhaltung, den Betrieb u. den Schutz der Verkehrsanlagen u. Versorgungsleitungen sowie die für die Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen u. Einrichtungen wie Raststätten, Einrichtungen für StraÙendienste u. dgl..

Als Verkehrsflächen werden bspw. HauptverkehrsstraÙen, AufschlieÙungsstraÙen, Haupt- u. Nebenbahnen, Bahnhöfe u. Parkplätze ausgewiesen.

Die Verkehrswertermittlung ist in vielen Fällen erschwert, da kaum Vergleichspreise in genügender Anzahl zur Verfügung stehen bzw. diese Flächen vielfach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

Ein Ansatz Bodenwert für die tw. asphaltierte bzw. befestigte StraÙenfläche mit ein baulandadäquater Bodenwert mit EUR 150.-/m² somit marktkonform u. wird in Ansatz gebracht (keine Bebauung möglich, erforderliche Verkehrs- / Erschließungsfläche für angrenzende Objekte).

=====

3.5. Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

- o Grundwert EZ 722, Gst 1159/1 Lnadw (10) 4.183 m²,

Widmung: „Sonderfläche Apartment-Hotel“

rd. 3.854 m² à 450 EUR/m² = 1.734.300 EUR

Widmung: „von Freiland § 41 in geplante örtliche Straße § 53.1

rd. 315 m² à 150 EUR/m² = 47.250 EUR
1.781.550 EUR

Summe Bodenwert / Sachwert gerundet: 1.780.000 EUR

3.6. Außenanlage:

- o Die Außenanlagen (Einfriedung, befestigte Außenflächen, etc.) werden üblicherweise mit rd. 3 % vom Gebäudezeitwert veranschlagt. Außenanlagen auf Grund Nutzung als Wiese, Grünland nicht vorhanden.

Zwischensumme Außenanlagen: 0 EUR

3.7. Zusammenstellung Bauwert/ Sachwert:

o Objekte: 0 EUR

o Außenanlagen: 0 EUR

Summe Bauwert Sachwert gerundet: 0 EUR

Zusammenstellung Sachwert:

o Grundwert/ Sachwert: 1.780.000 EUR

o Bauwert/ Sachwert: 0 EUR

Summe Sachwert: 1.780.000 EUR

=====

3.8. Verkehrswert: 23.01.2026, als Tag der Befundaufnahme

lastenfreien Liegenschaft
EZ 722, Gst. Nr. 1159/1
Katastralgemeinde 80004 Jerzens
beträgt

1.780.000 EUR

=====

(in Worten: EUR einemillionsiebenhundertachtzigtausend)



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Schlussbemerkung:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Dabei spielt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage eine entscheidende Rolle. Geldlasten sowie einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt.

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

Fazit:

Die Verwertbarkeit u. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt (Nutzung als Bauland Sonderfläche, normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt).

4. Anlagen:

4.1. Grundbuchsauszug vom 02.12.2025:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 80004 Jerzens
BEZIRKSGERICHT Imst

EINLAGEZAHL 722

Letzte TZ 1915/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1159/1	Landw(10)	*	4183

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

- 2 a 1251/2020 RECHT
des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/3 in EZ 661
für Gst 1159/1

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
Golden Lodges Pitztal GmbH (FN 560044w)
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602
a 1932/2021 IM RANG 1760/2020 Kaufvertrag 2021-08-10 Eigentumsrecht
c 1915/2025 Eröffnung des Konkurses am am 2025-11-06
(LG Salzburg - 23 S 30/25v)

***** C *****

- 1 a 631/2020
DIENSTBARKEIT
des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/1
gemäß Punkt VI. Übereignungs- und Dienstbarkeitsurkunde
2019-12-19 für Gst 1158/4 in EZ 62
- b 1251/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 661
- 2 a 1251/2020
DIENSTBARKEIT
des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/1
gemäß Punkt IV.) Ergänzungsurkunde 2020-06-18
für Gst 1159/3 in EZ 661
- 5 a 1709/2020
DIENSTBARKEIT
des Zuganges und der Zufahrt auf Gst 1159/1
gemäß Punkt II.) Dienstbarkeitsvertrag 2020-10-01
für Gst 1158/4 in EZ 62
- 6 a 1932/2021 Pfandurkunde 2021-09-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.350.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- c 1694/2024 Hypothekarklage (70 Cg 66/24s - LG Salzburg)
- 7 a 1611/2024 Pfandurkunde 2022-09-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- b 1694/2024 Hypothekarklage (70 Cg 66/24s - LG Salzburg)
- 8 a 89/2025 Pfandurkunde 2021-09-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 705.000,--

=====

für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)


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

***** GEBÜHR: EUR 4,63

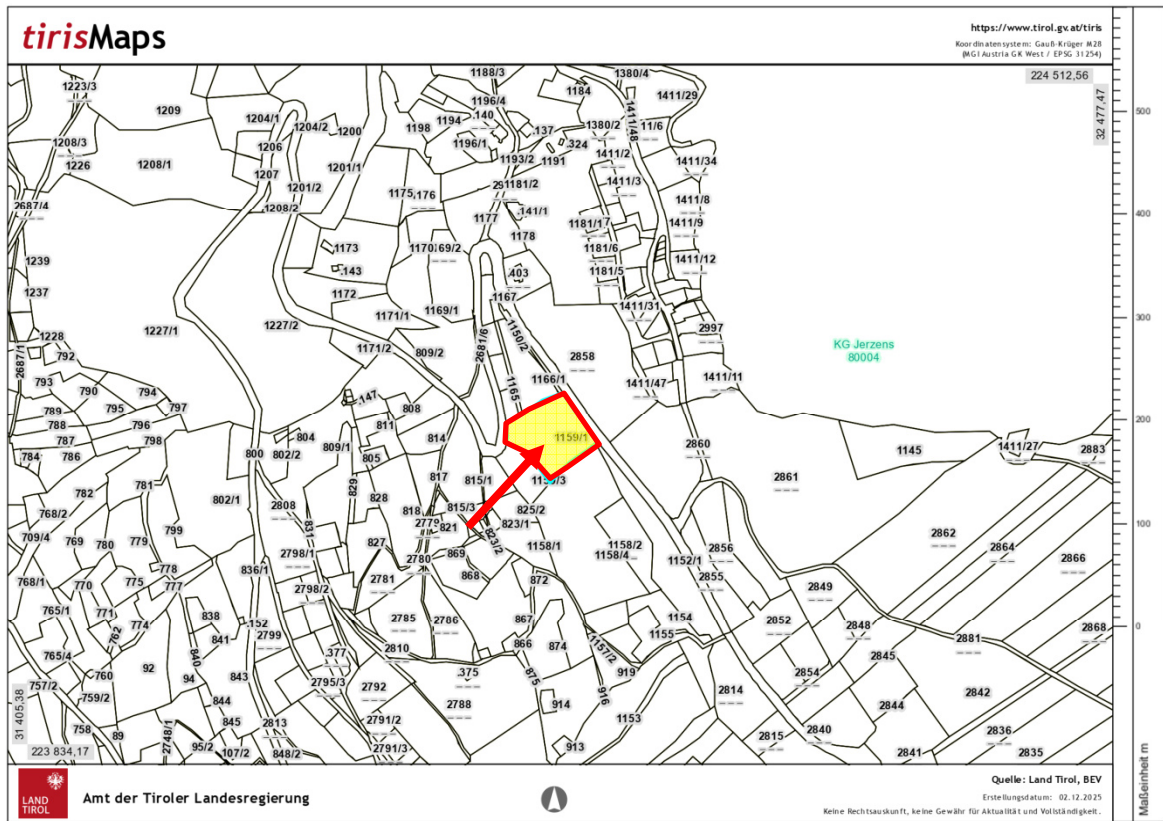
Grundbuch

02.12.2025 10:16:02

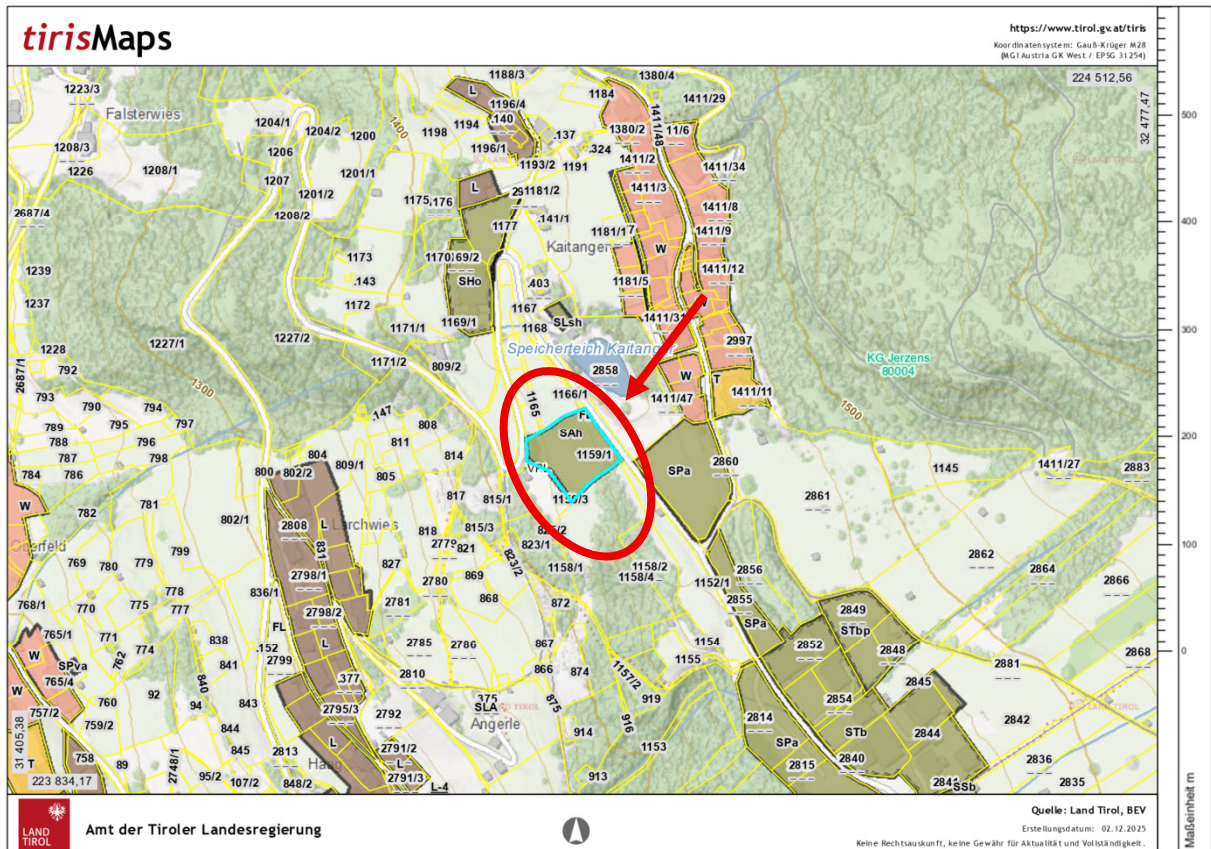
Seite 2 von 2

	Datum/Zeit	2025-12-02T10:16:02+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

4.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 02.12.2025, ohne Maßstab



4.3. Flächenwidmungsplan vom 02.12.2025, ohne Maßstab



4.4. Fotodokumentation vom 23.01.2026:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten




Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten

4.5. Auszug aus Änderung des Flächenwidmungsplanes Gemeinde Jerzens:

Gemeinde Jerzens Änderung des Flächenwidmungsplanes Verordnungsplan		Gemeindenr.: 70205
		Änderung Nr.: 22

Planungsgebiet:

betroffene Grundstücke: 1159/1, 1158/4, 1152/1 KG 80004 Jerzens

Planungsnr.: 205-2019-00002

Deckblatt aktualisiert am: 26.02.2020

Planung abgeschlossen am: 18.01.2019

Verfahrensnr.: 2-205/10013

Verfahrensstatus: veröffentlicht

Planverfasser: Planalp

Beschluss-Verfahren in der Gemeinde:

dem Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 22.01.2019 zugrunde gelegen

zur allgemeinen Einsicht aufgelegt gem. § 71 i.V.m. 64 TROG 2016 vom 23.01.2019 bis 07.02.2019

zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung übergeben am 15.02.2019, der Bürgermeister

Aufsichtsbehördliches Verfahren:

aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt mit Bescheid der Landesregierung vom 05.12.2019

Bescheid-Zahl 2-205/10013/7-2019

freigegeben am 05.12.2019

Kundmachung:

elektronisch kundgemacht gemäß § 70 Abs. 3 TROG 2016 am: 27.02.2020 auf www.tirol.gv.at

der Bürgermeister/die Bürgermeisterin

Umwidmung

Grundstück 1152/1 KG 80004 Jerzens

rund 182 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Apartment-Hotel

weitere Grundstück 1158/4 KG 80004 Jerzens

rund 161 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Apartment-Hotel

weitere Grundstück 1159/1 KG 80004 Jerzens

rund 3854 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Apartment-Hotel

sowie

rund 315 m²

von Freiland § 41

in

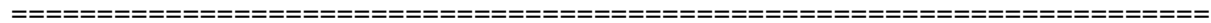
Geplante örtliche Straße § 53.1

Übersicht



Plan automatisch generiert durch *tiris*





Legende

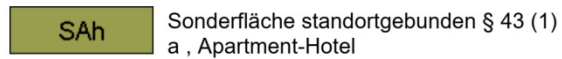
Festlegungen



Planungsbereich

Flächenwidmung

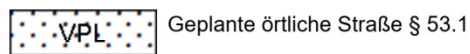
Sonderflächen



Sonderfläche standortgebunden § 43 (1)
a , Apartment-Hotel

Festlegungen

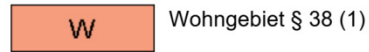
Geplante Verkehrsflächen



Geplante örtliche Straße § 53.1

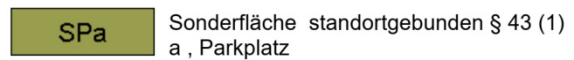
Kenntlichmachungen

Bauland Wohngebiet



Wohngebiet § 38 (1)

Sonderflächen



Sonderfläche standortgebunden § 43 (1)
a , Parkplatz

Freiland



Freiland § 41

Naturgefahren

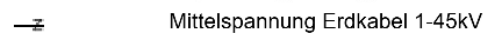
Grenze Raumrelevanter Bereich (Bearbeitungsgebiet)



Grenze Raumrelevanter Bereich
(Bearbeitungsgebiet)

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Hoch- und Mittelspannungsleitungen



Mittelspannung Erdkabel 1-45kV

Energieversorgungsanlagen (Umspannwerke,
Trafostationen)



Trafostation

Forstrecht

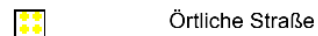


Wald laut Forstgesetz

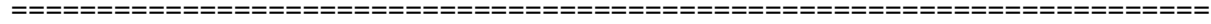
Verkehrsinfrastruktur, Oberflächengewässer



Freiland - Gewässer stehend



Örtliche Straße



Plandatendokumentation

	<i>Quelle</i>	<i>Datenstand</i>
Plangrundlage		
Orthofoto	Land Tirol	2015, 2017
Digitale Katastralmappe DKM	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen	Oktober 2017
Kenntlichmachungen		
Grenze Raumrelevanter Bereich (Bearbeitungsgebiet)	Wildbach- u. Lawinenverbauung	Oktober 2008
Hoch- und Mittelspannungsleitungen	Energieversorgungsunternehmen	Dezember 2018
Energieversorgungsanlagen (Umspannwerke, Trafostationen)	Energieversorgungsunternehmen	Dezember 2018
Forstrecht	AdTLReg - Landesforstdirektion	April 2016
Verkehrsinfrastruktur, Oberflächengewässer		Oktober 2017

Die Darstellung der Kenntlichmachungen beruht auf den im tiris-Datenpool zum Zeitpunkt der Planerstellung verfügbaren Geodaten. Dieser Datenbestand wird laufend erweitert und aktualisiert. Dennoch kann nicht gewährleistet werden, dass alle gemäß § 35 Abs. 3 TROG 2016 darzustellenden Inhalte auf dieser Grundlage im Verordnungsplan enthalten sind. Die Verantwortung für die adäquate Beachtung aller relevanten Gegebenheiten der raumplanerischen Bestandsaufnahme liegt beim Planverfasser. Auf nicht dargestellte bestehende Kenntlichmachungen ist unter Angabe des Grundes im Erläuterungsbericht hinzuweisen.

A-6474 Jerzens, Kaitanger (T);

=====

Dipl.- Ing. Thomas Medek
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien
Liechtensteinklammstraße 138
A- 5600 St. Johann im Pongau
Mobil: +43 (0) 664-198 54 66
Telefon: +43 (0) 6412-7902
e-Mail: thomas.medek@sbg.at