MMag. Dr. Hans Hauswurz

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Oberfeldweg 1a
A-6121 Baumkirchen
www.hauswurz.at
sachverstaendiger@hauswurz.at
Telefon: +43 (0) 5224 / 20 330
Mobil: +43 (0) 664 / 23 64 112

Hauswurz
Sachverständigenbüro

Geschäftszahl: 10 E 12/26z

Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 10

Georg Pirmoser Straße 10
6330 Kufstein

Betreibende Partei:
Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
Oberer Stadtplatz 1, 6330 Kufstein
FN 037729i

1. Verpflichtete Partei:
Walfried Weiß, geb. am 29.03.1960,
Stockach 20, 6306 Söll

2. Verpflichtete Partei:
Martina Minhard, geb. am 05.11.1965,
Stockach 20, 6306 Söll

vertreten durch:
HRR Rechtsanwälte GmbH
Bahnhofstraße 38
6300 Wörgl

ERGÄNZUNG ZUM
GUTACHTEN
VOM 15.09.2026

ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES
DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT
EZ 503 GB 83016 SÖLL
STOCKACH 20, 6306 SÖLL

Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112
E-mail: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Im Gutachten vom 15.09.2026 sind unter Pkt. 7.4 (Seite 13 bis 18) die auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 3796/4 lastenden einverleibten und nicht einverleibten Dienstbarkeiten beschrieben.

Im Grundbuch sind auf dem Gst. 3796/4 folgende Dienstbarkeiten einverleibt:

1. Unter C-LNR 1 ist die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst.3796/4 gem. Pkt. V. des Schenkungsvertrages vom 05.06.1981 für Gst. 3796/5 in EZ 677 einverleibt.

2. Unter C-LNR 15 ist die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst.3796/4 gem. Pkt. III. des Teilungs- und Dienstbarkeitsvertrages vom 31.05.2000 samt Nachtrag vom 28.08.2003 für Gst. 3796/6 in EZ 677 einverleibt.

3. Unter C-LNR 20 ist der Verlegung und Errichtung eines Abwasserkanals auf Gst. 3796/4 gem. Pkt. II. des Dienstbarkeitsvertrages vom 18.03.2015 für Gst. 3792/6 in EZ 1152 einverleibt.

Auf dem Gst. 3796/4 bestehen noch folgende Dienstbarkeiten, die nicht im Grundbuch einverleibt sind (siehe Gutachten Seite 17):

- Gemeindekanal
- Gemeindewasserleitung

Im Gutachten wurde dazu folgendes festgehalten:

„Für beide Leitungen ist im Grundbuch aber keine Dienstbarkeit einverleibt. Ob eine solche Dienstbarkeit für beide Leitungen bereits ersessen ist, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden, weil es sich dabei um die Beantwortung einer Rechtsfrage handelt."

Im Gutachten vom 15.09.2026 wurde in Pkt. 7.4 auf Seite 18 zur Wertbeeinflussung der Dienstbarkeiten folgendes ausgeführt:

„In Summe haben alle einverleibten und nicht einverleibten Dienstbarkeiten einen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert, der bei der Bodenwertermittlung mit einem Abschlag von 5,00% berücksichtigt wird."

In Pkt. 8.2.1 des Gutachtens wurde bei der Bodenwertermittlung auf Seite 79 für das bewertungsgegenständliche Grundstück 3796/4 ein Bodenwert von 728,22 pro m² vor Berücksichtigung des Abschlages für die Dienstbarkeiten in der Höhe von 5,00% und die Sonderflächenwidmung „Pferdezucht mit Betreiberwohnung" ermittelt.

Laut nunmehrigem Auftrag durch das BG Kufstein soll der Wert der unter C-LNR 20 einverleibten Dienstbarkeit der Verlegung und Errichtung eines Abwasserkanals auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 3796/4 eigens ausgewiesen werden. Wie sich aus den im Gutachten auf den Seiten 15 und 16 eingefügten Plänen ergibt, betrifft die Dienstbarkeit C-LNR 20 nur eine kleine Fläche im nordöstlichen Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstückes, über das der Kanal in den Schachtdeckel vor dem Zubau des Gebäudes einmündet. Ab dem Schachtdeckel verläuft laut Mitteilung bei der Befundaufnahme der Gemeindekanal, der nördlich des Hauses Stockach 20 nach Westen verlegt ist.

Entsprechend der geringen in Anspruch genommenen Fläche für den Kanalverlauf der in C-LNR 20 einverleibten Dienstbarkeit und der vertraglichen Verpflichtungen für den Eigentümer des herrschenden Grundstückes, die Kosten der Errichtung und Erhaltung des Abwasserkanals und die Wiederherstellungskosten der Grundstücksoberflächen zu tragen (siehe Dienstbarkeitsvertrag vom 18.03.2015 – Beilage 10 des Gutachtens) wird der wertrelevante Einfluss mit 1,00 % des ermittelten unbelasteten Bodenwertes und ohne Berücksichtigung der Sonderflächenwidmung angesetzt.

Die Sonderflächenwidmung wurde im Gutachten mit einem Abschlag von 45,00% berücksichtigt (siehe Gutachten Seite 80).

Auf Grund der vorigen Festlegung lässt sich der Wert für die unter C-LNR 20 einverleibte Dienstbarkeit wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstück 3796/4 pro m² unbelastet und ohne Berücksichtigung der Sonderflächenwidmung (siehe Gutachten vom 15.09.2026, Seite 79)	€ 728,22
Abschlag für Dienstbarkeit C-LNR 20 (1,00%)	€ 7,28
Größe Grundstück 3796/4	916 m²
Wert der Dienstbarkeit C-LNR 20 ohne Sonderflächenwidmung (€ 7,28 x 916 m²)	€ 6.668,48
Abschlag für Sonderflächenwidmung (45,00% laut Gutachten vom 15.09.2026, Seite 80)	€ 3.000,82
Wert der Dienstbarkeit C-LNR 20 – nicht gerundet	€ 3.667,66
Wert der Dienstbarkeit C-LNR 20 – gerundet	**€ 3.700,00**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 30.09.2026