

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete

- 72.03 Kalkulation, Vergabe- und Verdingungswesen, Bauabwicklung und Bauabrechnung
- 94.10 gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 größere Wohnhäuser (Baugründe)
- 94.17 kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum



Gutachten

19 S 105/25a

LG Innsbruck

Schuldner:

Erdbau Simon Monz e.U.
Innstraße 25
6122 Fritzens
FN 629894s

Masseverwalter:

WAIZER Walter Dr., Rechtsanwalt
Franz-Reinisch-Platz 4/1. Stock
6060 Hall/Tirol
Tel.: +43(0)5223 / 54 4 64
E-Mail: office@waizer-hall.at

Einleitung und Zielsetzung des Gutachtens

Das vorliegende Liegenschaftsbewertungsgutachten widmet sich der Wertermittlung einer betrieblich genutzten Immobilie der Firma Erdbau Monz in Fritzens. Bewertet werden sowohl das Bürogebäude, die Werkstatt sowie das Lager, welche sich auf dem betroffenen Grundstück befinden. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte im Auftrag des Insolvenzverwalters mit dem vorrangigen Ziel, den Verkehrswert der genannten Liegenschaft samt Bestand nachvollziehbar und transparent darzulegen.

Bei der Bewertung wurden sämtliche relevanten rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen sorgfältig berücksichtigt. Die Wertermittlung orientiert sich an den aktuell geltenden nationalen Richtlinien und Standards. Grundlage der Analyse bilden aktuelle Marktdaten sowie die zum Bewertungsstichtag vorliegenden Verhältnisse.

Das Gutachten ist klar strukturiert, um entsprechend nachvollziehbar zu sein, und enthält detaillierte Angaben zu Auftraggeber und Gutachter, zu den Bewertungsdaten, zum Bewertungsgegenstand sowie zu den maßgeblichen Bewertungsstichtagen. Darüber hinaus werden die verwendeten Unterlagen, die methodischen Grundlagen der Wertermittlung und der Ablauf der Befundaufnahme dokumentiert. Das übergeordnete Ziel besteht darin, die auf dem Grundstück errichteten Immobilien unter Einbeziehung aller relevanten Faktoren zu bewerten und eine fundierte Entscheidungsgrundlage für weitere Schritte bereitzustellen.

1. Allgemeine Angaben, Grundlagen

1.1. Auftraggeber

Masseverwalter RA Dr. WAIZER Walter

1.2. Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellstellung des Verkehrswertes der auf der Immobilie befindlichen Bebauung für eine allfällige Veräußerung.

1.3. Bewertungsgegenstand

Auf der Liegenschaft 1228/7 KG 81004 Fritzens mit einer Fläche von 2.093 m² wurde von Herrn Simon Monz im Verlauf 2023 bis 2024 ein Betriebsgebäude inkl. Werkstatt und Büro errichtet. Das Grundstück wurde auf Basis eines Baurechtsvertrages von den Eigentümern Traven/ Wehle für die Dauer von 40 Jahren (inkl. Option einer Verlängerung um weitere 20 Jahre) zu einem Baurechtszins von 1,20 €/m² zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer (jährliche Anpassung Ausgangsbasis Juni 2022 Verbraucherpreis 2020) zur Verfügung gestellt.

Die Liegenschaft wird über die Grundstücke 1228/8 und 1228/1 verkehrsmäßig vom öffentlichen Straßennetz erschlossen, diese Dienstbarkeit ist grundbücherlich erfasst.



Lageplan



Außenaufnahme

1.4. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins herangezogen:

03.12.2025

1.5. Örtlichen Befundaufnahme

Die Liegenschaft wurde im Zuge eines Lokalaugenscheins am 03.12.2025 vom Sachverständigen im Beisein des Masseverwalters sowie von Herrn und Frau Monz besichtigt. Im Anhang befinden sich die Fotos, welche während des Lokalaugenscheins aufgenommen wurden.

1.6. Die Grundlagen

Als Grundlage für die Bewertung wurden die beigegebenen Unterlagen lt. folgender Auflistung herangezogen:

- Baurechtsvertrag vom 21.12.2022
- Kostenaufstellung für Errichtung 03.12.2025 inkl. Ergänzung per Mail 22.12.2025
- Gewerberechtsbescheid vom 29.03.2023
- Baubescheid Änderung Lager Untermieter 05.05.2025
- Brandschutztechnische Beurteilung 04.07.2022
- Energieausweis 09.11.2022
- Baubescheid vom 12.12.2022
- Einreichplan 20.10.2022
- Gewerberechtliche Verlängerung für die Herstellung der wasserrechtlich bewilligten Oberflächenentwässerung 20.08.2024
- GB-Auszug

2. Befund

2.1. Lage

Das betreffende Baurechtsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Fritzens im Bezirk Innsbruck-Land. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden, mit unmittelbarer Nähe zur Autobahn A12 (Inntalautobahn) und zur Bundesstraße B171. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist in etwa 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Wattens ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet Anschlussmöglichkeiten sowohl in Richtung Innsbruck als auch Kufstein.

Die Umgebung ist durch die Nähe zur Nachbargemeinde Wattens von verschiedenen Dienstleistungs-, Handels- und Versorgungseinrichtungen geprägt. Außerdem besteht eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, einschließlich des nahegelegenen Bahnhofs Fritzens-Wattens. Die vorhandene Infrastruktur und die Verkehrsanbindung

bieten sehr geeignete Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks.

2.2. Grundstück

Grundstücksfläche 2.093 m² Widmung: Gewerbe- u. Industriegebiet

Grundbuchdaten: KG 81004, EZ 800, Gst.-Nr. 1228/7

Baurechtszins pro m²: 1,20 €/m² zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer (jährliche Anpassung Ausgangsbasis Juni 2022 Verbraucherpreis 2020). Die Laufzeit des Baurechts ist bis 2062 mit einer Option auf Verlängerung um weitere 20 Jahre vertraglich vereinbart. Nähere Details wären dem Baurechtsvertrag zu entnehmen.

Da das Baurecht erst seit 2022 besteht, stehen noch 37 Jahre zuzüglich der möglichen Verlängerung von 20 Jahren zur Verfügung.

Dies entspricht daher fast der ursprünglichen Laufzeit und wäre bei einem Verkauf immer noch eine sehr interessante Option. Die langfristige Perspektive und die Flexibilität der Vertragsgestaltung erhöhen die Attraktivität des Standortes auch für potenzielle Käufer.

Eine Marktbeobachtung für vergleichbare Grundstücke ergab folgende Baurechtszinssätze (zugehörige Immobilienanzeigen im Anhang)

Fritzens Nachbargrundstück	2.000,00 m ²	1,55 €/m ² zuzgl. 20% MwSt. Laufzeit 40 bis 45 Jahre
Hall nahe Autobahn	2.860,00 m ²	1,90 €/m ² zuzgl. 20% MwSt. Laufzeit mindestens 25 Jahre
Hall nahe Autobahn	3.443,00 m ²	1,90 €/m ² zuzgl. 20% MwSt. Laufzeit mindestens 25 Jahre

Nach Ablauf des Vertrages ist das Grundstück wieder im ursprünglichen Zustand zu übergeben, d.h. für diesen Rückbau ist mit heutiger Preisbasis 29 €/m³ BRI anzusetzen, daraus ergibt sich eine zu bildende Rücklage von rund € 100.000,00 zuzüglich USt.

Diese Rücklage sollte so erfolgen, dass etwaige Kostenerhöhungen berücksichtigt sind.

Alternativ wurde der Markt nach möglichen Kaufgrundstücken sondiert (zugehörige Immobilienanzeigen im Anhang)

Hall Gewerbegrund	3.580,00 m ²	750,00 €/m ²
Jenbach nahe Autobahn	4.094,00 m ²	415,00 €/m ²
Lans (Verkehrsmäßige Lage nur bedingt vergleichbar)	2.104,00 m ²	280,42 €/m ²

Für ein Grundstück in vergleichbarer Lage würde man von mindestens 500,00 bis 600,00 €/m² ausgehen müssen, daraus resultiert eine sehr große Kapitalbindung, die beim alternative Baurechtsmodell vermieden werden kann.

Der Baurechtszins gemäß des bestehenden Baurechtsvertrags ist vergleichsweise zu den am Markt ausgewiesenen Sätzen niedrig, sodass eine hohe Attraktivität des Grundstücks auch aus dieser Sicht als gegeben anzusehen ist.

2.3. Bebauung

gemäß Lokalausweis wie folgt:

Halle

- Gedämmte Bodenplatte in Stahlbetonausführung mit Betonkern-Aktivierung, Oberfläche geglättet
- Außenwände: Sandwichplattenfassade mit zimmermannsmäßiger Unterkonstruktion
- Brandabschnittsbildende Trennwand, zimmermannsmäßige Ausführung mit Steinwollbekleidung und Putz bzw. Spachtelung
- Decke Sandwichplatten auf Holz-Unterkonstruktion
- Elektroinstallation Aufputz
- Fenster Kunststoff-Ausführung
- gedämmte Sektionaltore

Bürogebäude

- Gedämmte Bodenplatte in Stahlbetonausführung
- Außenwände Holzriegelwände außen mit Putzträgerplatten verputzt, innen mit Trockenbau verkleidet
- Pultdach als Leichtdachausführung, Untersicht mit Trockenbau verkleidet
- Heizestrich über die gesamte Fläche inkl. Fliesenboden
- Elektroinstallation Unterputz
- Innentüren Futterstockausführung
- Einfache Einrichtung

Ausführungsqualität und Fertigstellungsstand

Die Bauausführung präsentiert sich insgesamt als einfach, jedoch durchweg sauber und ordentlich umgesetzt. Im Rahmen der Begehung waren keine offensichtlichen Mängel oder Beschädigungen am Bauwerk festzustellen, abgesehen von einer kleinen (vernachlässigbaren) Delle außen an der Westseite.

Außenanlagen

Derzeit sind die Arbeiten an den Außenanlagen noch nicht vollständig abgeschlossen. Im Bereich des Vorplatzes fehlt bislang die Asphaltierung. Ebenso sind die laut wasserrechtlichen Vorgaben erforderlichen Rigole mit technischer Vorfilterung beziehungsweise die Anlegung von Sickermulden derzeit noch nicht vorhanden. Der Lagerplatz ist und bleibt unbefestigt, die Rigole entlang der nördlichen Fassade zur Ableitung der Oberflächenwässer sind noch nicht ausgeführt. Diese Leistungen decken sich mit der gewerberechtlichen Fristerstreckung (siehe Beilage).

Versickerung Dachwässer und Waschplatz

Im Gegensatz dazu sind die Versickerung der Dachflächenwässer sowie die geforderte Ausführung des Waschplatzes nach optischer Prüfung bereits ordnungsgemäß hergestellt worden.

3. Gutachten – Wertermittlung

3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ein Vergleichswertverfahren war bei diesem Objekt nicht möglich, da die Konstellation von Art, Größe, Ausführung, Baurecht, etc. auf dem freien Markt nicht vorhanden ist.

Der SV hat sich daher für ein Sachwertverfahren mit zwei gesonderten Rechenansätzen entschieden.

3.2. Sachwertverfahren auf Grundlage der Kostenaufstellung Simon Monz

Seitens Bauherren wurde uns eine Zusammenstellung übermittelt, welche von uns gemäß Kostengruppen lt. ÖNORM B 1801-1 aufgegliedert wurde.

Nach Aussage von Herrn Monz enthält diese Aufstellung sämtliche bis zum Bewertungsstichtag erbrachten Leistungen (siehe Anhang „Kostenaufstellung für Errichtung“ vom 03.12.2025 einschließlich Ergänzung per E-Mail am 22.12.2025 um die Nachforderung des Zimmerers über € 125.000,00 brutto. Die Aufstellung wurde vom SV überarbeitet (siehe beiliegendes Schema bzw. im Anhang).

Übermittelte Baukosten Monz Simon (strukturiert nach Gewerken) gemäß ÖNORM B 1801-1

Gewerk		Kostenbereich	netto	Mwst.	Brutto			
Aufschließung	Erschließungskosten Gemeinde	1	31.128,07	1.224,37	32.352,44			
Erdbau	reines Material, Entwässerung, Frostkoffer schützen	2	29.072,75	7.814,55	46.887,30			
Erdbarbeiten	Eigenleistung Erdbarbeiten inkl. Entwässerung	2	45.000,00	9.000,00	54.000,00			
Baumeister	Holzbau Heim Baumeister und Bodenplatte	2	65.500,00	13.100,00	78.600,00			
Baumeister	Eigenleistung Bodenplatte schalen und betonieren	2	33.333,33	6.666,67	40.000,00			
Holzbau	Halle und Bürogebäude	2	352.499,88	70.499,98	422.999,86			
ELLO	Elektroinstallation Halle und Büro, Wallbox	3	70.673,51	14.134,70	84.808,21			
HKLS	Eigen Installationen	3	75.043,20	15.008,64	90.051,84			
Fliesen, Böden	Fliesenbeläge und Bodenbeläge	4	14.147,38	2.829,46	16.976,84			
Schlösser	Waschplatzgitter	4	5.000,00	1.000,00	6.000,00			
Wasserrecht	Planungshonorar	7	1.840,00	368,00	2.208,00			
Grundversteuer	Abgaben	8	22.201,90		22.201,90			
Makler	Grundvermittlung	8	9.041,76	1.808,35	10.850,11			
Kautions	Baurechtsvertrag	8	15.069,60		15.069,60			
	Bauwerkskosten		700.270,05	140.054,01	840.324,05			
	Baukosten		731.398,12	141.278,38	872.676,49			
	Errichtungskosten		779.551,38	143.454,73	923.006,10			

Schematische Darstellung

Hieraus würden sich folgende Kostengruppen ergeben.

Kostengruppe	netto [€]	USt [€]	brutto [€]
Bauwerkskosten	700.270,05	140.054,01	840.324,05
Baukosten	731.398,12	141.278,38	872.676,49
Errichtungskosten	779.551,38	143.454,73	923.006,10

3.3. Sachwertverfahren auf Grundlage von Kennzahlen inkl. zusätzlicher Bewertungsfaktoren

3.3.1. Kubatur-Ermittlung gemäß ÖNORM B1800

Der umbaute Raum (BRI – Brutto Rauminhalt) wurde gemäß ÖNORM B 1800 gesondert für die Halle und das Büro ermittelt, weiters wurde die Fläche der Außenanlage ermittelt (siehe Aufstellung im Anhang.)

Baukörper	BRI [m3]	Fläche [m2]
Halle	2.965,40	
Büro	440,45	
Außenanlage		1.599,31

3.3.2. Baukostenermittlung gemäß ÖNORM B1802-1

Grundlage der Kennzahlen sind die durchschnittlichen Bauwerkskosten für Gewerbehallen im Jahre 2025 (div. Angebote). Diese wurden auf den Kubikmeter BRI [€/m³ Bruttorauminhalt] ausgewertet und entsprechend abgemindert, um der spezifischen Bauweise, Komplexität, etc. Rechnung zu tragen.

Um ein aussagekräftiges Ergebnis zu erhalten, wurden Büro und Halle unterschiedlich bewertet. Für die Außenanlage wurden die Erfahrungswerte der Herstellkosten von vergleichbaren Objekten bezogen auf den Quadratmeter Außenanlagenfläche herangezogen.

Die Planungs- und Projektnebenkosten wurden mit 15% angesetzt.

Weiters wurden die noch nicht ausgeführten Leistungen monetär bewertet.

- Asphalt Vorplatz
- Sickermulden
- Rigole mit technischem Filter und Sickerkörper Vorplatz
- Rigole Lagerplatz

Daraus resultieren folgende Kostengruppen, abzüglich der noch zu erbringenden Leistungen (die detaillierte Berechnung ist im Anhang ersichtlich)

Kostengruppen	netto [€]	USt [€]	brutto [€]
Baukosten	862.932,72	191.986,54	1.151.919,27
Errichtungskosten	1.006.622,63	201.324,56	1.207.947,16

3.4. Gegenüberstellung der Ergebnisse und deren Interpretation

Kostengruppe	netto [€]	USt [€]	brutto [€]
Errichtungskosten lt. 3.2 Kosten Monz	779.551,38	143.454,73	923.006,10
Errichtungskosten lt. 3.3 Kosten über Kennzahlen mit Abminderung	1.006.622,63	201.324,56	1.207.947,16

4. Analyse und Bewertung der Errichtungskosten – Zusammenfassung

Bei der Gegenüberstellung der beiden Varianten zur Ermittlung der Errichtungskosten zeigen sich signifikante Unterschiede. Diese Differenzen lassen sich hauptsächlich darauf zurückführen, dass in der Kostenaufstellung von Herrn Monz vermutlich nicht

alle relevanten Kosten berücksichtigt wurden. Besonders auffällig ist, dass die angesetzten Eigenleistungen in dieser Berechnung als zu niedrig bewertet erscheinen.

Die vorliegenden Berechnungen machen deutlich, dass unterschiedliche Ansätze zur Ermittlung der Errichtungskosten genutzt wurden, was zu abweichenden Ergebnissen führt. Um dennoch zu einer realistischen Einschätzung zu gelangen, erscheint es sinnvoll, einen Mittelwert zwischen den beiden Varianten zugrunde zu legen. Die Analyse legt nahe, dass die tatsächlichen Kosten näher an den mittels Kennzahlen berechneten Werten liegen (marktkonform), da vom Bauherrn die Eigenleistungen vermutlich zu niedrig angesetzt wurden bzw. Kosten(-bestandteile) fehlen.

Vor diesem Hintergrund werden die **realistischen Errichtungskosten** auf (ca.) **€ 950.000,00 netto zuzüglich 20 % USt** festgelegt. Diese Bewertung basiert auf einer sorgfältigen Abwägung der vorliegenden Zahlen und bezieht sowohl die Vor- als auch die Nachteile der jeweiligen Berechnungsmethoden mit ein.

Dennoch ist jedenfalls eine Bandbreite (iSe Unwägbarkeit bzw. Ungenauigkeit) von +/- 10 % anzugeben.

Eine Wertminderung infolge des Alters ist aufgrund der Fertigstellung erst vor kurzem nicht erforderlich.

Eine Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarf ist aufgrund des guten Zustandes augenscheinlich nicht erforderlich.

Der Verkehrswert für die baulichen Maßnahme auf dem Grundstück ist daher mit

€ 950.000,00 netto zuzüglich 20% USt, d.h.
€ 1.140.000,00 brutto festzulegen (+/- 10%).

Baurecht und Baurechtzins

Ausgehend vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit Juni 2022 ergibt der Zins angepasst bzw. indexiert mit Dezember 2025 € 1,40 je m².

Als Referenz ergibt sich zB für ein vergleichbares Grundstück im Angebot € 1,50 je m². Aus sachverständiger Sicht handelt es sich dabei eben um ein Angebot, bleibt offen, in welcher konkreten Höhe ein Vertragsabschluss erfolgt. Es handelt sich zudem preislich um eine im Rahmen der Unwägbarkeit befindlichen Größenordnung.

Aus diesem Umstand wird dies vom Sachverständigen im Verkehrswert nicht berücksichtigt, kann jedoch klar zum Ausdruck gebracht werden, dass der gegenständliche Baurecht Zins durchaus als günstig zu bewerten wäre.

Wäre man nicht dieser Ansicht, möchte man also diesen Preisunterschied von € 0,10 je m² berücksichtigen, ergibt sich kalkulatorisch (jeweils netto zzgl. USt):

$$0,10 \text{ €/m}^2 \times 2.093 \text{ m}^2 = \text{€ } 209,30 / \text{MO}$$

auf Basis und Annahme einer vergleichbaren Verzinsung mit 3 % ergäbe dies abgezinst

auf 40 Jahre € 58.466,23

auf 60 Jahre € 69.850,06

5. Fotodokumentation

Bürogebäude	
	









Lagerplatz









Vermietetes Lager





Werkstatt





Vorplatz





6. Schlussfolgerung:

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er mit keiner der beteiligten Personen, Gesellschaften oder Körperschaften in einem persönlichen Verhältnis steht, welches einen Ausschließungsgrund (Befangenheit) darstellen könnte.

Der unterfertigende Sachverständige erlaubt sich darauf hinzuweisen, dass das gegenständliche Gutachten auf den ihm zur Verfügung gestellten und vorliegenden Informationen und Angaben, wie auch Aufgabenstellung beruht. Er behält sich daher vor – sollten sich diese Grundlagen ändern – auch das Gutachten entsprechend abzuändern.



29.01.2026

(allg. beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger)

Beilagen:

- Kostenaufstellung Bau Betriebsgebäude
- Baukosten Monz Simon strukturiert nach Gewerken
- Kubatur-Ermittlung
- Baukostenermittlung
- vergleichbare Baurechtsgewerbegrundstücke (3)
- vergleichbare Gewerbegrundstücke (3)

