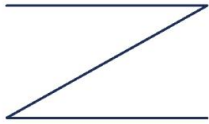


## Christian Schlatter

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung  
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte  
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);  
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenss . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93  
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



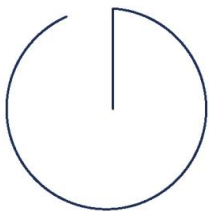
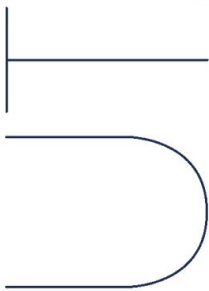
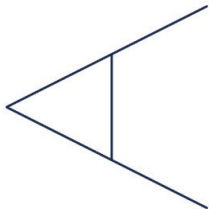
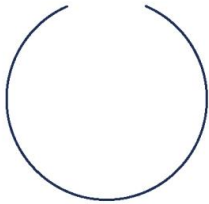
Auftraggeber  
Bezirksgericht Silz, Abteilung 4  
Tiroler Straße 82  
6424 Silz

GZl. 2 E 8/25s BG Silz  
Wenss, am 20.08.2025



## BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen  
Wohnhaus und Garage  
6426 Roppen, Riedegg 11



**INHALT**

KURZÜBERSICHT .....	4
1. ALLGEMEINE DATEN .....	5
1.1. AUFTRAGGEBER .....	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND .....	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND .....	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS .....	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR .....	6
1.6. LOKALAUGENSCHEIN .....	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN .....	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG .....	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT .....	8
1.10. URHEBERRECHT .....	8
1.11. HAFTUNG .....	8
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....	9
1.13. ENERGIEAUSWEIS .....	10
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT .....	11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 20.08.2025 .....	11
2.1.1. GUTSBESTAND .....	11
2.1.2. DINGLICHE RECHTE .....	11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE .....	11
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	13
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH .....	13
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN .....	14
2.1.8. DENKMALSCHUTZ .....	15
2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ .....	15
2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN .....	15
2.1.11. LEITUNGS-AUSKUNFT .....	15
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES .....	16
2.2.1. LAGE .....	16
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG .....	19
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG .....	19
2.2.4. VERKEHRsverHÄLTNISSE .....	20
2.2.5. INFRASTRUKTUR .....	21
2.2.6. PARKSITUATION .....	23
2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT .....	23
2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT .....	24
2.2.9. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCK .....	24
2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK .....	25
2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT .....	26
2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN .....	27
a. Die Rote Gefahrenzone .....	27
b. Die Gelbe Gefahrenzone .....	28
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen .....	28
d. Die Braunen Hinweisbereiche .....	28
e. Die Violetten Hinweisbereiche .....	28
2.2.13. IMMISSIONEN .....	29
2.2.14. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	30
2.2.15. BODENBESCHAFFENHEIT .....	30
2.2.16. BODENKONTAMINIERUNG .....	30
2.2.17. RESÜMEE .....	31
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN .....	31
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG .....	31

2.3.2.	BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN .....	31
2.3.3.	OBJEKTBESCHREIBUNG .....	32
2.3.4.	AUSSENBEREICH .....	34
2.3.5.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG .....	34
2.3.6.	TECHNISCHE KENNDATEN .....	35
2.3.7.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG .....	36
2.3.8.	GEBÄUDEPLÄNE .....	37
2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG WOHNHAUS .....	41
2.3.10.	DETAILBESCHREIBUNG GARAGE .....	58
2.3.11.	ANSICHTEN .....	59
2.3.12.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR .....	60
2.3.13.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND .....	60
2.3.14.	MIETVERHÄLTNIS .....	61
2.3.15.	HAUSVERWALTUNG .....	61
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT .....	62
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	62
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren .....	62
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren .....	63
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren .....	63
3.2.	VERKEHRSWERT .....	64
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG .....	64
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG .....	64
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER .....	65
3.6.	WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER .....	65
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER .....	65
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER .....	66
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND .....	67
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ .....	67
3.11.	VERFAHRENSANWENDUNG .....	68
3.12.	PREISBASIS .....	68
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	69
4.1.	ABTLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN .....	69
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO .....	74
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT .....	76
5.	LASTEN DER LIEGENSCHAFT .....	77
5.1.	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT .....	78
6.	VERKEHRSWERT .....	79
6.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	79
6.2.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT OHNE BELASTUNG .....	80
6.3.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT MIT BELASTUNG .....	80
6.4.	ZUSAMMENFASSUNG .....	81
7.	BEILAGEN .....	82

**KURZÜBERSICHT**

---

<b>Auftraggeber</b>	2025 Bezirksgericht Silz, Abteilung 4 Exekutionssache Thomas Steger GZI. 2 E 8/25s Tiroler Straße 82 AT 6424 Silz
<b>Liegenschaft</b>	Zweifamilienhaus und Garage Riedegg 11 AT 6426 Roppen Einlagezahl 176, Grundbuch Roppen (80107), Bezirksgericht Silz
<b>Stichtag</b>	04.08.2025
<b>Sachbearbeiter</b>	Christian Schlatter
<b>Eigentümer</b>	Thomas Steger, B-LNR 10, 1 / 1

## 1. ALLGEMEINE DATEN

---

### 1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 4, schriftlich beauftragt.

### 1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Auftragsgegenstand ist die Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens sowie einer Kurzfassung für die Liegenschaft mit der dazugehörigen Einlagezahl gem. § 141 EO. Das Gutachten bildet die Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

Die Liegenschaft ist mit einem grundbücherlich gesichertem Wohnungsgebrauchsrecht (vgl. Ausführung 2.1.6.) belastet. Auftragsgemäß erfolgt die Bestimmung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall mit und ohne Berücksichtigung dieser Belastung.

### 1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen, inne liegend das Grundstück Nr. 874/2, mit der Grundstücksadresse 6426 Roppen, Riedegg 11, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 10 Thomas Steger

an vorgenannter Liegenschaft.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garage.

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die gegebenenfalls vorhandenen Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden in diesem Gutachten nicht mitbewertet bzw. berücksichtigt. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen, welche in diesem Gutachten nicht angeführt sind, geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Das vorhandene Zubehör wurde angeführt und beschrieben, jedoch aufgrund der Werthaltigkeit nicht bewertet.

### 1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM B 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **2 E 8/25s BG Silz**, zu ermitteln.

**Betreibende Partei:** start:bausparkasse AG  
Buchengasse 11-15  
1100 Wien  
FN 441019h

vertreten durch:

UGP Ullmann Geiler & Partner Rechtsanwälte  
Maria-Theresien-Straße 17-19  
6020 Innsbruck

**Verpflichtete Partei:** Thomas Steger  
geb. 10.01.1967

vertreten durch:

Dr. Christopher Fink, Rechtsanwalt  
Sirapuit 7  
6460 Imst

#### 1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

#### 1.6. LOKAL AUGENSCH EIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 04.08.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

#### UMFANG DER BESICHTIGUNG

- Wohnhaus von innen und außen
- Garage von innen und außen
- gesamte Grundstücksfläche
- Außenanlagen
- Zuwegung und Umgebungsbebauung

Anlässlich des Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme: 08:30 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 11:30 Uhr

**Beim Ortstermin wurde in der Wohnung des Verpflichteten ein Tresor vorgefunden, welcher unter Aufsicht des Gerichtsvollziehers und der jeweiligen Vertreter unter Gewaltanwendung vom herbeigerufenen Mitarbeiter des Schlüsseldienstes geöffnet wurde. Darin hat sich neben diversen Gegenständen auch ein Testament befunden. Dieses wurde von Frau Magister Teresa Pichler, als Vertreterin des verpflichtenden, mitgenommen und das Testament wird in der Kanzlei Fink im Recht verwahrt.**

#### 1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Frau Gertraud Steger - Mutter des Verpflichteten und Wohnungsgebrauchsberechtigte
- Frau Birgit Santeler-Steger - Schwester des Verpflichteten
- Frau Mag. Teresa Pichler - Anwaltskanzlei Fink im Recht (Vertretung des Verpflichteten)
- Frau Mag. Theresa Gassner - Anwaltskanzlei UGP Ullman Geiler & Partner (Vertretung der betreibenden Partei)
- Herr Johannes Steger - Bruder des Verpflichteten (später hinzugekommen)
- Herr Johannes Plattner - Gerichtsvollzieher
- Schlüsseldienst - Zu Beginn und wurde während der Befundaufnahme noch einmal angefordert
- 3 Polizeibeamte - Polizeiinspektion Oetz (wurden während der Befundaufnahme angefordert)
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

Der Verpflichtete Thomas Steger war nicht anwesend.

#### 1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Bauanzeige AZ: 131-9
  - Austausch Balkontüre vom 13.10.1992
- Bauanzeige AZ: BAU-93/01-2000
  - Errichtung Holz- und Geräteschuppen vom 17.07.2000
- Bauanzeige AZ: BAU-183-01/2003
  - Fensterumbau bestehendes Fenster an der Südseite als Kellereingang vom 26.05.2003
- Bauanzeige AZ: BAU-255/01-2005
  - Autounterstellplatz in Holzbauweise vom 14.10.2005
- Bescheid AZ: 9/1995
  - Bewilligung Neubau eines Einfamilienhauses vom 21.09.1955
- Bescheid AZ: 184/73
  - Bewilligung Neubau einer Garage vom 16.07.1973
- Div. Pläne
- Flächenwidmungsplan Roppen - des Tiroler Informationssystems (Tiris)

- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Grundbuchauszug EZ 176 KG 80107 Roppen vom 20.08.2025
- Immobilien-Preisspiegel
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Roppen
- Kaufpreiserhebungen Häuser in Roppen
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskunft Tinetz / Tigas vom 04.07.2025
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den Anwesenden Personen
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Übergabs- Pflichtteils- und Teilpflichtteilsverzichtsvertrag vom 22.10.2009
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund

Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.

Die erhobenen Unterlagen werden vom Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

#### **1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT**

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

#### **1.10. URHEBERRECHT**

Der fertigende Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

#### **1.11. HAFTUNG**

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des fertigenden Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der fertigende

Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

#### **1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN**

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

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und dergleichen, wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

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

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

Bezüglich des Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung

derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

### 1.13. ENERGIEAUSWEIS

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom fertigenden Sachverständigen kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft verkauft werden, wird darauf hingewiesen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist. Im Falle einer pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines Energieausweises normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:	nicht vorhanden
Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref, <sub>SK</sub> ):	unbekannt

## 2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 20.08.2025

KATASTRALGEMEINDE 80107 Roppen EINLAGEZAHL 176  
 BEZIRKSGERICHT Silz  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 542/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

#### 2.1.1. GUTSBESTAND

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 874/2 GST-Fläche \* 780  
 Bauf.(10) 148  
 Gärten(10) 632 Riedegg 11

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### 2.1.2. DINGLICHE RECHTE

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### 2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 10 ANTEIL: 1/1  
 Thomas Steger  
 GEB: 1967-01-10 ADR: Riedegg 11, Roppen 6426  
 a 4078/2009 IM RANG 3649/2009 Urkunde 2009-10-22 Eigentumsrecht  
 c 4078/2009 Vorkaufsrecht  
 d 2018/2018 Adressenänderung

#### 2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 10 a 4078/2009  
     WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Drittens 1a)  
     Vertrag 2009-10-22 für  
     Steger Hermann (1930-07-04)  
     Steger Gertraud geb. Schwaiger (1939-03-25)  
 c 1311/2019 VORRANG von LNR 17 18 vor 10  
 12 a 4078/2009  
     VORKAUFRECHT gem Pkt Drittens 2b)  
     Vertrag 2009-10-22 für  
     Steger Johannes (1963-09-12)  
     Santeler-Steger Birgit (1978-06-09)  
 17 a 1311/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-04-25  
     PFANDRECHT EUR 220.000,--  
     6 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 44.000,--  
     für start:bausparkasse AG (FN 441019h)  
 b 1311/2019 VORRANG von LNR 17 vor 10  
 c 542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
     siehe C-LNR 25 (2 E 8/25s)  
 18 a 1311/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-04-25  
     PFANDRECHT EUR 130.000,--  
     6 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 26.000,--  
     für start:bausparkasse AG (FN 441019h)  
     IM RANG NACH LNR 17  
 b 1311/2019 VORRANG von LNR 18 vor 10

c 542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 25 (2 E 8/25s)  
19 a 219/2022 Bedingter Zahlungsbefehl 2021-11-04  
PFANDRECHT vollstr. EUR 8.805,07  
12,71 % Z p.a. aus EUR 7.871,65 ab 2021-08-11  
Kosten EUR 1.179,19 samt 4 % Z seit 2021-11-04  
Kosten dieses Ansuchens EUR 728,88 für  
TeamBank Österreich – Niederlassung der TeamBank AG  
Nürnberg (FN 305043v) (5 E 350/22b)  
20 a 948/2022 Zahlungsbefehl 2021-03-04  
PFANDRECHT vollstr. EUR 317,40  
4 % Z pro Jahr aus EUR 302,40 seit 2021-12-01  
4 % Z pro Jahr aus EUR 15,00 seit 2021-12-01  
Kosten EUR 92,81 samt 4 % Z seit 2021-03-04  
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 56,72  
(5 E 702/21s)  
Kosten dieses Antrages EUR 161,02 für  
Hubert Waldhart GmbH (FN 253190p) (5 E 973/22w)  
21 a 952/2022 Zahlungsbefehl 2021-11-24  
PFANDRECHT vollstr. EUR 925,23  
3 % Z aus EUR 514,64 ab 2021-01-15  
3,75 % Z aus EUR 15,00 ab 2021-02-28  
Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2021-11-24  
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 187,79  
(6 E 79/22k – BG Feldkirch)  
Kosten dieses Ansuchens EUR 204,47 für  
Unser Lagerhaus Warenhandels-gesellschaft m.b.H.  
(5 E 975/22i)  
24 a 2679/2024 Zahlungsbefehl 2024-10-02, Zahlungsbefehl  
2022-02-03  
PFANDRECHT  
a) vollstr. EUR 584,57  
3,38 % Z p.a. aus EUR 578,07 ab 2021-09-13  
Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2022-02-03  
b) vollstr. EUR 580,46  
3,38 % Z p.a. aus EUR 580,46 ab 2022-04-11  
Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-10-02  
c) vollstr. Kosten EUR 27,73  
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 187,79 (6 E  
468/22 s – BG Feldkirch), EUR 35,00 (6 E 648/22 s – BG  
Feldkirch), EUR 31,93 (6 E 648/22 s – BG Feldkirch),  
EUR 24,43  
Kosten dieses Ansuchens EUR 320,50 für  
TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (5 E 2694/24m)  
b 2679/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Kosten  
EUR 4,32 für TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (5 E 2694/24m)  
25 a 542/2025 IM RANG 1311/2019 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
vollstr. EUR 369.357,08  
samt 2,75 % Z seit 2022-10-01 aus EUR 232.779,38 und  
2,75 % Z seit 2022-10-01 aus EUR 136.577,70, und der Kosten  
von EUR 10.724,24 samt 4 % Z seit 2024-11-15 sowie der  
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 2.720,70 (darin  
enthalten EUR 1.128,30 Barauslagen und EUR 265,40 USt) für  
start:bausparkasse AG (FN 441019h)  
(2 E 8/25s)  
b 542/2025 Pfandrechte siehe C-LNR 17 und 18  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 20.08.2025

Das Grundstück Nr. 874/2 mit einem Ausmaß von rd. 780 m<sup>2</sup> befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind.

### 2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 176 keine Rechte (A2-Blatt) im Sinne von Dienstbarkeiten eingeräumt:

### 2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 176 folgende Belastungen im Sinne von Dienstbarkeiten (C-Lastenblatt) eingeräumt:

- C-LNR 10 a 4078/2009:
  - Wohnungsgebrauchsrecht gem Pkt Dritzens 1a)
    - Vertrag 2009-10-22 für
    - Steger Hermann (1930-07-04)
    - Steger Gertraud geb. Schwaiger (1939-03-25)
    - **1311/2019 Vorrang von LNR 17 18 vor 10**

Diese Eintragung geht auf den Übergabs-, Pflichtteils- und Teilpflichtteilsverzichtsvertrag vom 22.10.2009 zurück. Darin wurde zusammengefasst nachfolgendes festgehalten/vereinbart:

*Der Übernehmer Thomas Steger... räumt den Übergebern Gertraud und Hermann Steger... das lebenslange, unentgeltliche und höchstpersönliche Wohnungsgebrauchsrecht ein, und zwar im Umfang der alleinigen und ausschließlichen Benützung der schon bisher von den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger bewohnten abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Küche, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC/Bad und Vorraum im Gesamtausmaß von ca. fünfundsiebzig Quadratmeter (75 m<sup>2</sup>) sowie des außerhalb der Wohnung gelegenen Zimmers (Nebenzimmer) im Ausmaß von zwölf Quadratmeter (12 m<sup>2</sup>) und der beiden außerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Übergeber gelegenen Zimmer im ersten Stock im Gesamtausmaß von fünfundzwanzig Quadratmeter (25 m<sup>2</sup>), ferner umfasst vorstehend eingeräumtes Wohnungsgebrauchsrecht die Mitbenutzung des gesamten Kellers, des Dachbodens, der Holzschuppen, der Garage samt Werkstätte, alle erforderlichen Haus- und Grundstückszugängen und -zufahrten sowie der unverbauten Grundfläche. Verbunden mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht ist ferner auch das Recht, sich auf der übergabsgegenständlichen Liegenschaft, insbesondere im Haus, mit Ausnahme der Privaträume des Übernehmers, frei bewegen und aufhalten zu können.*

*Die Benützung der beiden außerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Übergeber gelegenen Zimmer im ersten Stock im Gesamtausmaß von fünfundzwanzig Quadratmeter (25 m<sup>2</sup>) steht den Wohnungsberechtigten jedoch nur mehr bis einschließlich 31.12.2010 zu und erlischt mit diesem Zeitpunkt das diesbezügliche Wohnungsgebrauchsrecht ersatzlos.*

*Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist höchstpersönlich und dient ausschließlich nur den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger zum Gebrauch. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Überlassung an dritte Personen ist ihnen nicht gestattet. Wohl aber sind sie berechtigt, jederzeit Besuche, insbesondere ihrer Kinder und deren Angehörige zu empfangen und im Bedarfsfall auch vorübergehend nächtigen zu lassen und ferner ihre Tochter Birgit Santeler-Steger samt deren Nachkommen sowie erforderlichenfalls eine Pflegeperson ständig bei sich aufzunehmen, ohne dass diesen Personen eine eigene Berechtigung zukommt. Für eine Pflegeperson hat über Verlangen der Übergeber der Übernehmer nach seiner Wahl ein geeignetes Schlafzimmer im Übergabsobjekt unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.*

*Im Falle des Ablebens eines Berechtigten steht das vorbehandelte Wohnungsgebrauchsrecht dem überlebenden uneingeschränkt und im vollen Umfang zu.*

*Die mit der Ausübung obigen Wohnungsgebrauchsrechter anfallenden Betriebskosten für Strom, Heizung, Wasser, Müll- und Kanalgebühren tragen die Berechtigten, die Ehegatten Gertraud und Hermann Steger, anteilmäßig.*

*Der Übernehmer verpflichtet sich, für eine ausreichende Beheizung der von seinen Eltern bewohnten und benutzten Wohnräume stets Sorge zu tragen.*

Diese Belastung (Wohnungsgebrauchsrecht) zugunsten der Eltern des derzeitigen Eigentümers schränkt die Nutzbarkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprechend ein (respektive sind damit Kosten verbunden) und sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als wertmindernde Eigenschaft gesondert in Abschlag zu bringen.

Bei der Befundaufnahme wurde dem fertigenden Sachverständigen mitgeteilt, dass Herr Hermann Steger zwischenzeitlich verstorben ist. Somit wird in der vorliegenden Wertermittlung lediglich das Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Gertraud Steger berücksichtigt/berechnet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungsgebrauchsberechtigten gem. C-LNR 17 und C-LNR 18 und den dafür unterzeichneten Schuld- und Pfandurkunden vom 25.04.2019 den Pfandrechten (siehe dafür GB Auszug) den Vorrang des unter C-LNR 10 einverleibten Wohnungsgebrauchsrechtes für Gertraud Steger und Hermann Steger eingeräumt haben.

- C-LNR 12 a 4078/2009:
  - Vorkaufsrecht gem Pkt Drittens 2b)
    - Vertrag 2009-10-22
    - Steger Johannes (1963-09-12)
    - Santeler-Steger Birgit (1978-06-09)

Diese Eintragung geht ebenfalls auf den oben thematisierten Vertrag zurück. Wortgemäß wurde zusammengefasst nachfolgendes vereinbart:

*Über Verlangen der Übergeber räumt der Übernehmer seinen Geschwistern Johannes Steger und Birgit Santeler-Steger das Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der Paragrafe 1072 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 1072 ABGB) ein.*

*Bei Ausübung dieses Vorkaufsrechtes haben die Vorkaufsberechtigten Anspruch auf Übertragung der Übergabsliegenschaft samt darauf bestehender Baulichkeiten zum Verkehrswert, mangels Einigung ermittelt von zwei gerichtlich beeideten Sachverständigen nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in einem gemeinsamen Gutachten, wobei der Verkäufer einerseits und der oder die ausübenden Vorkaufsberechtigten andererseits je einen Sachverständigen namhaft zu machen und die Kosten des Schätzungsgutachtens je zur Hälfte zu tragen haben.*

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung orientiert sich der fertigende Sachverständige an den Erkenntnissen (Entscheidungen) des OGH (*Rechtssatz RS0120967; Urteil 5 Ob 71/06m v. 30.05.2006 sowie 8 Ob 40/21x v. 25.05.2022*), und den einschlägigen Kommentaren dazu, wonach diese Entscheidung auch im Exekutionsverfahren anzuwenden ist. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Vorkaufsrechte im Zuge der Versteigerung zu löschen sind und nicht auf einen potenziellen Ersteher übergehen.

Die Vorkaufsrechte sind laut der zugrunde liegenden Urkunde an keine weiteren wertmäßigen Restriktionen geknüpft. Somit sind diesen keine gesonderte Wertrelevanz beizumessen.

Die durch Pfandrechte gesicherten Schuldverhältnisse sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen und werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird in diesem Wertgutachten davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht, oder durch Reduzierung des Kaufpreises bzw. bei Beleihungen/Belehnungen berücksichtigt werden. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt daher geldlastenfrei.

#### **2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**

Dem fertigenden Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten

und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

#### 2.1.8. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich nicht in der Denkmalliste (30.06.2025). Somit wird in der Folge von einer nicht schützenswürdigen Immobilie ausgegangen, was den Verkehrswert aufgrund von Denkmalschutz beeinflussen könnte.

#### 2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt nicht über eine Freizeitwohnsitzwidmung.

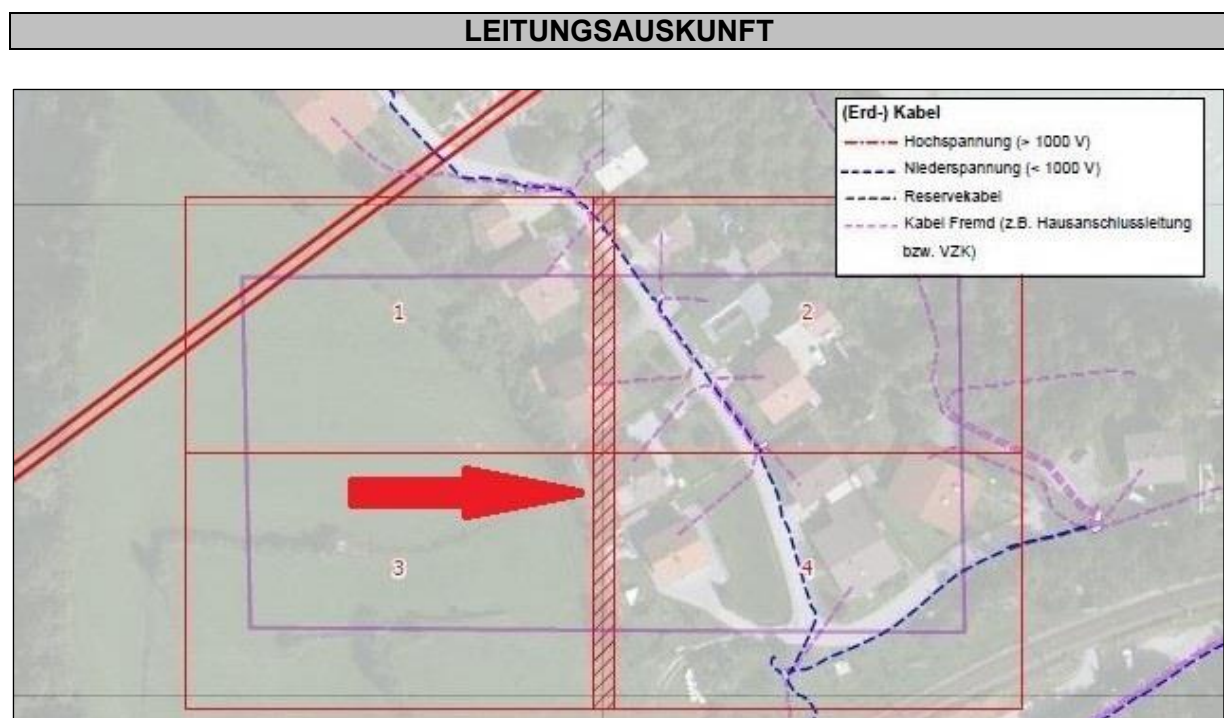
#### 2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN

Laut Auskunft bei der Einsichtnahme in den Bauakt am 25.06.2025, bestehen gegenüber der Gemeinde keine offene Forderungen. Eine nochmalige Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt hat nicht stattgefunden.

Sollten dennoch offene Forderungen bestehen, wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass diese Forderungen vor einer allfälligen Verwertung der Liegenschaft bedient werden und sodann keine offenen mit Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersteher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

#### 2.1.11. LEITUNGSAUSKUNFT

Gemäß Leitungsauskunft der TINETZ vom 04.07.2025, verlaufen die Niederspannungsleitungen <1000 V (Erdkabel) entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Gemeindestraße. Von hieraus wurde auch der Hausanschluss hergestellt.



Quelle: Tinetz

## 2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

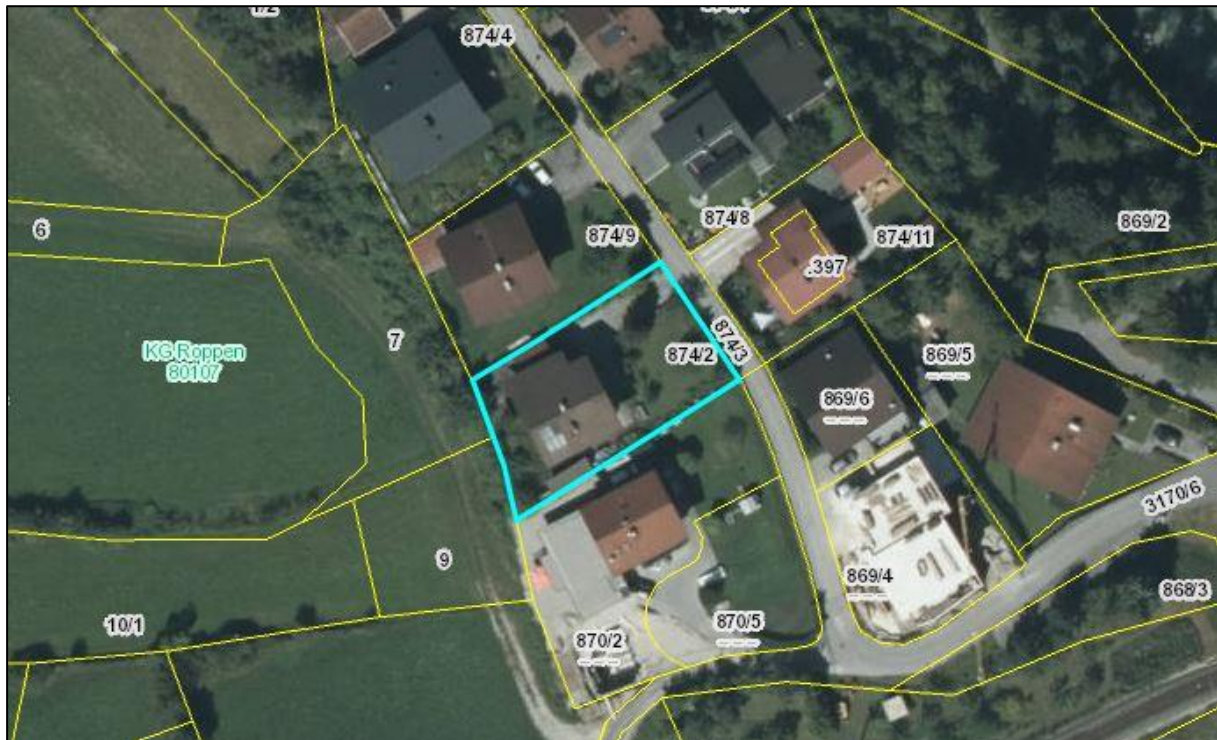
Auf dem Grundstück mit der Nummer Gp. 874/2 im Gesamtausmaße von rd. 780 m<sup>2</sup> und der Anschrift 6426 Roppen, Riedegg 11, befindet sich ein Zweifamilienhaus mit einer angebauten Einzelgarage. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Die Grundstücke im Norden und Süden sind bebaut. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine gemeindeeigene Wegparzelle, welche unter anderem als Zufahrt für die bewertungsgegenständliche als auch für die umliegenden Liegenschaften dient. Das im Westen gelegene Grundstück ist als Freilandfläche ausgewiesen.

### 2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen befindet sich in nördlicher Peripherie des Gemeindezentrums (Gemeindeamt) der Gemeinde Roppen.

Die Gemeinde Roppen zählt zum politischen Bezirk Imst und besteht aus mehreren Ortsteilen bzw. Weilern. Roppen liegt ca. 5 km südöstlich der Bezirkshauptstadt Imst und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. So verfügt die Gemeinde z.B. über eine Bahnhaltestelle (Bahnhof) der ÖBB. Die Wohnstruktur ist geprägt von einer Mischung aus traditioneller und moderner Bauweise. Das Gewerbe ist vielfältig und geprägt von kleinen bis mittelständischen Unternehmen. Es gibt eine gute Mischung aus landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, Dienstleistungsunternehmen und Industriebetrieben. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rund 31 km<sup>2</sup>.

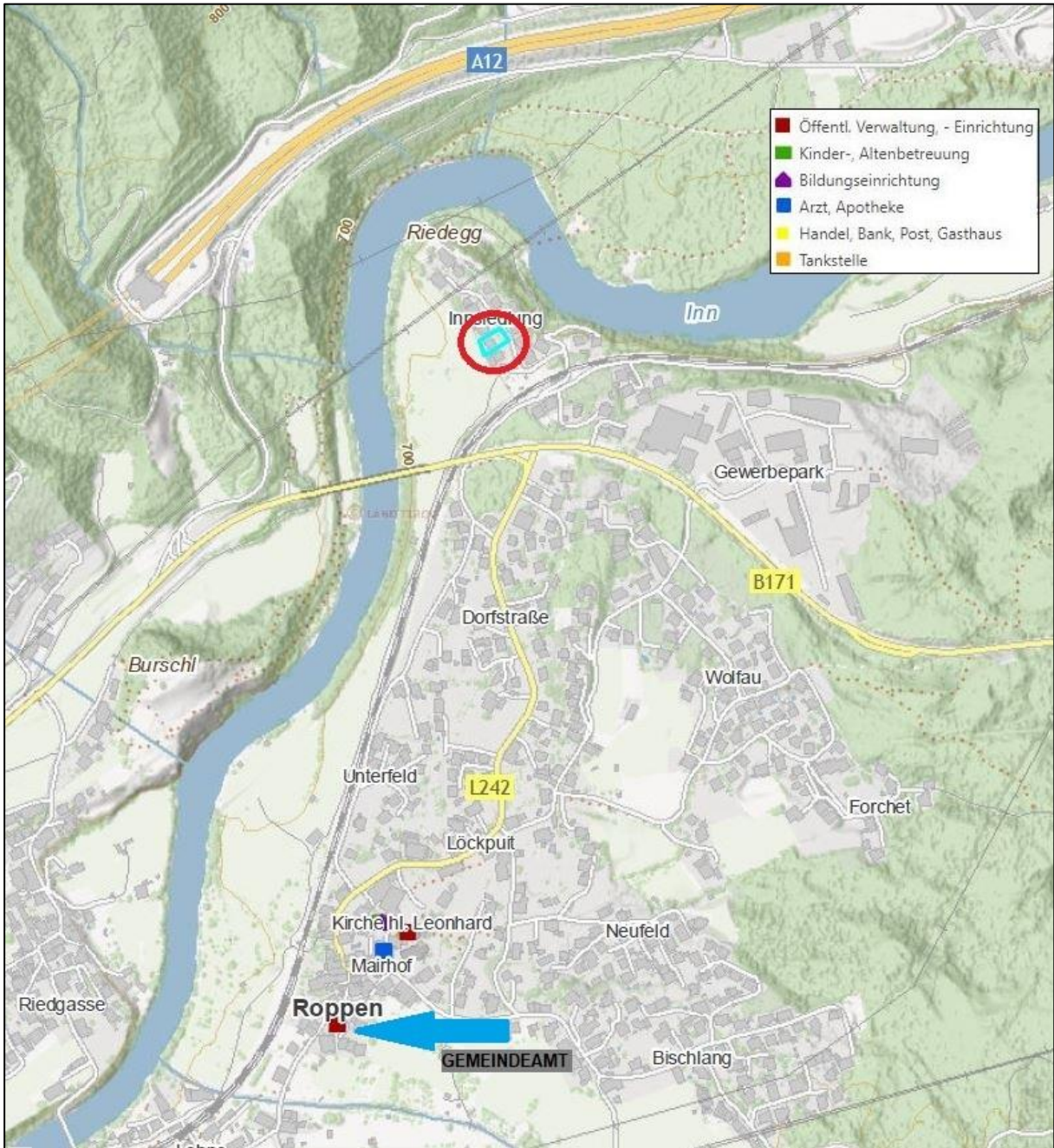
### LAGEPLAN



Mit Stand vom 01. Jänner 2025 hat die Gemeinde Roppen 1.969 Einwohner.

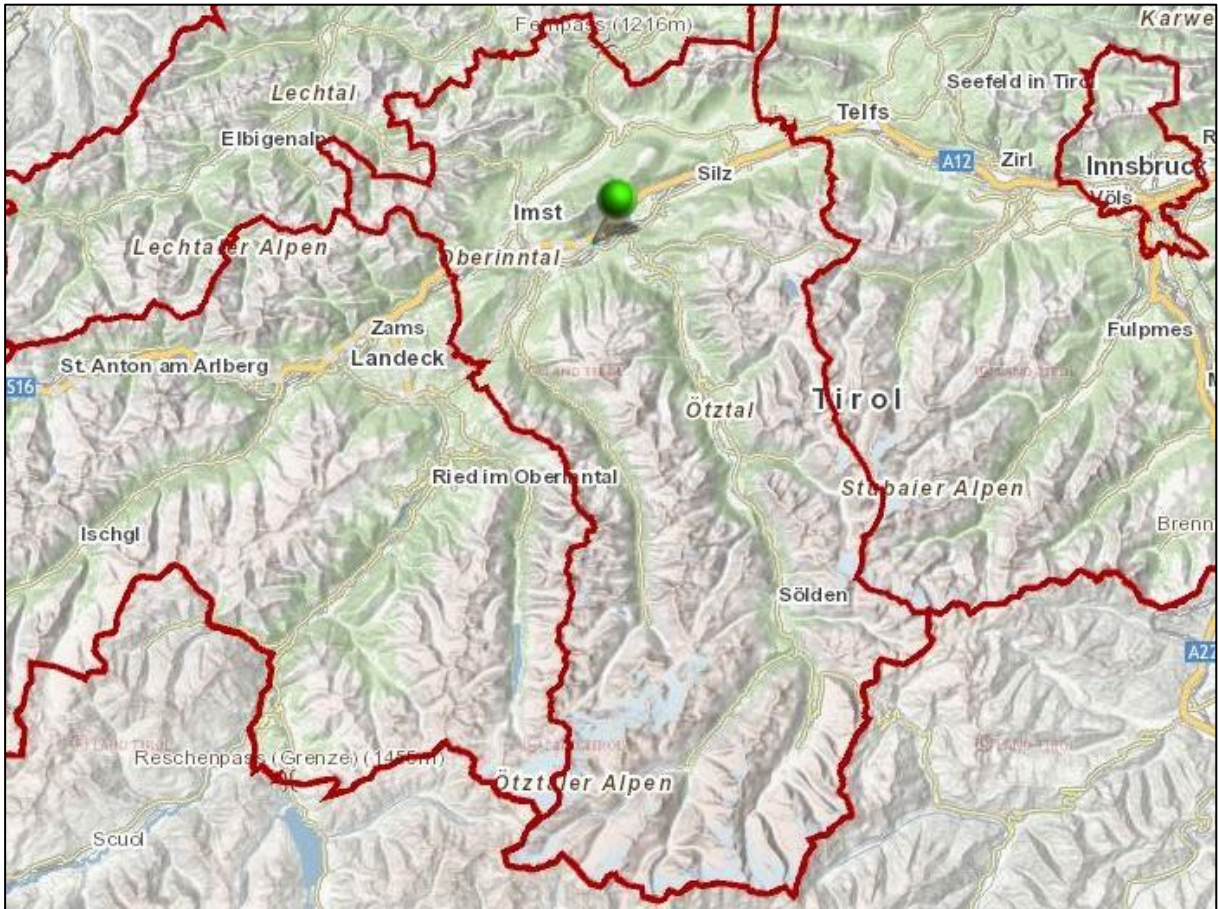
Quelle: tiris.at und statistik.at

**LAGE IM ORT**



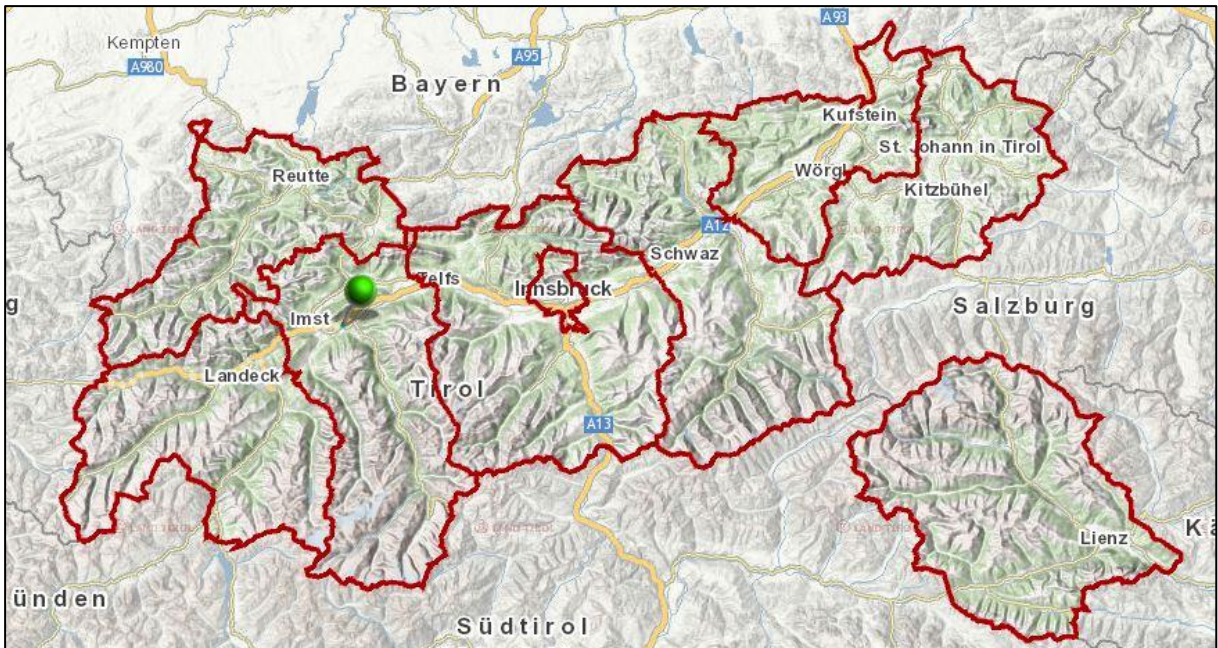
Quelle: tiris

**LAGE IM BEZIRK**



Quelle: tiris

**LAGE IM BUNDESLAND**



Quelle: tiris

**2.2.2. LAGEBEURTEILUNG**

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittel- mäßig	unterdurch- schnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung		x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x			
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr		x			
Parkmöglichkeiten	x				
Infrastruktur		x	x		
Nähe zum Ortszentrum		x			
Immissionsbelastung		x			
Standortimage		x			
Eignung für derzeitige Nutzung	x				
<b>Beurteilung</b>		<b>x</b>			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Gemeinde Roppen als gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur, bis auf ein Lebensmittelgeschäft, in Roppen als gegeben zu bezeichnen ist. Ein Lebensmittelgeschäft soll im Herbst dieses Jahres wieder eröffnen.

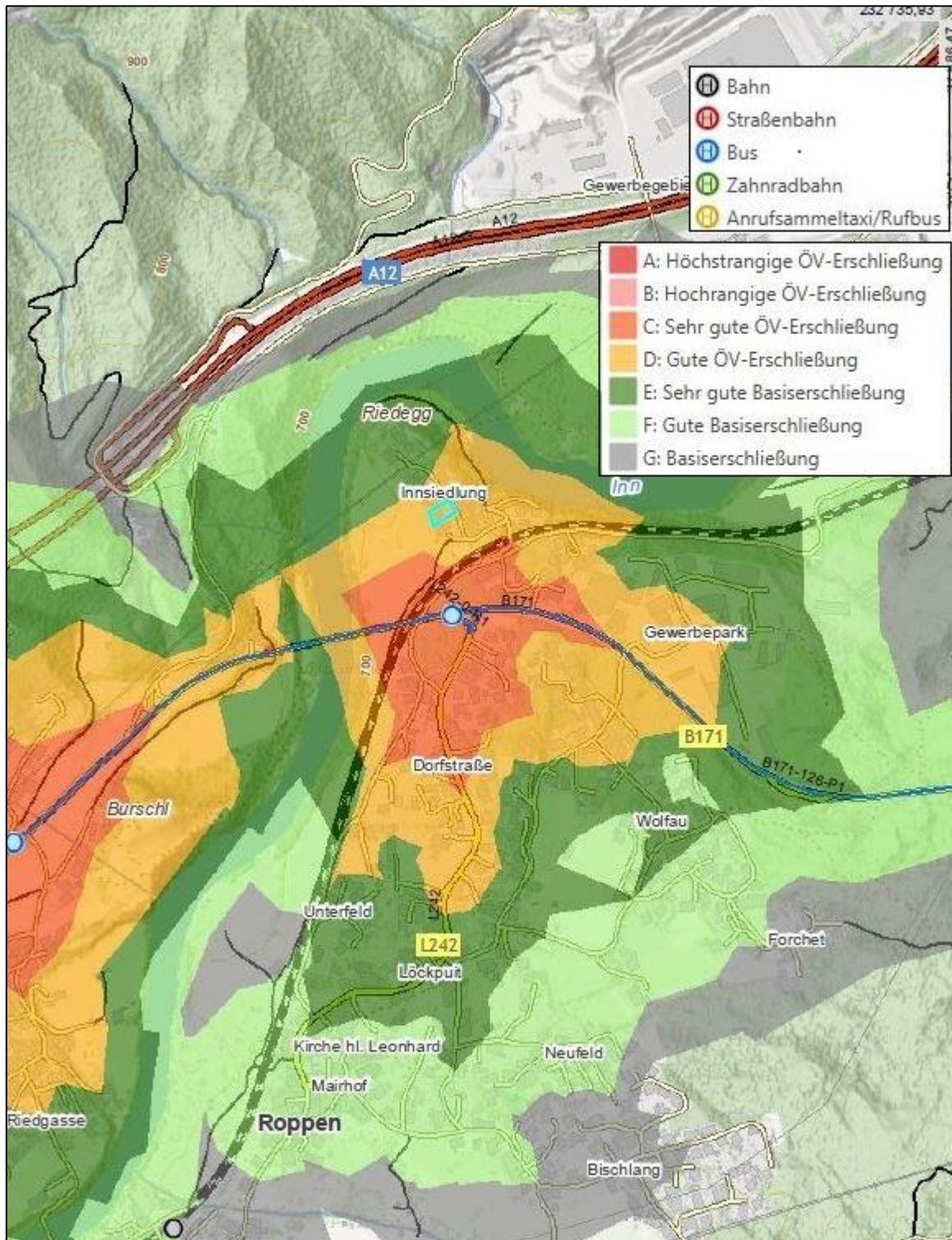
**2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG**

Die umliegenden Gebäude werden wohnwirtschaftlich genutzt.

#### 2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt zur Liegenschaft zu Beginn ausgehend von der Bundesstraße B171 und in weiterer Folge über die L242 – Dorfstraße bzw. eine gemeindeeigene Wegparzelle. Erreichbar ist diese somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art.

#### VERKEHRSANBINDUNG



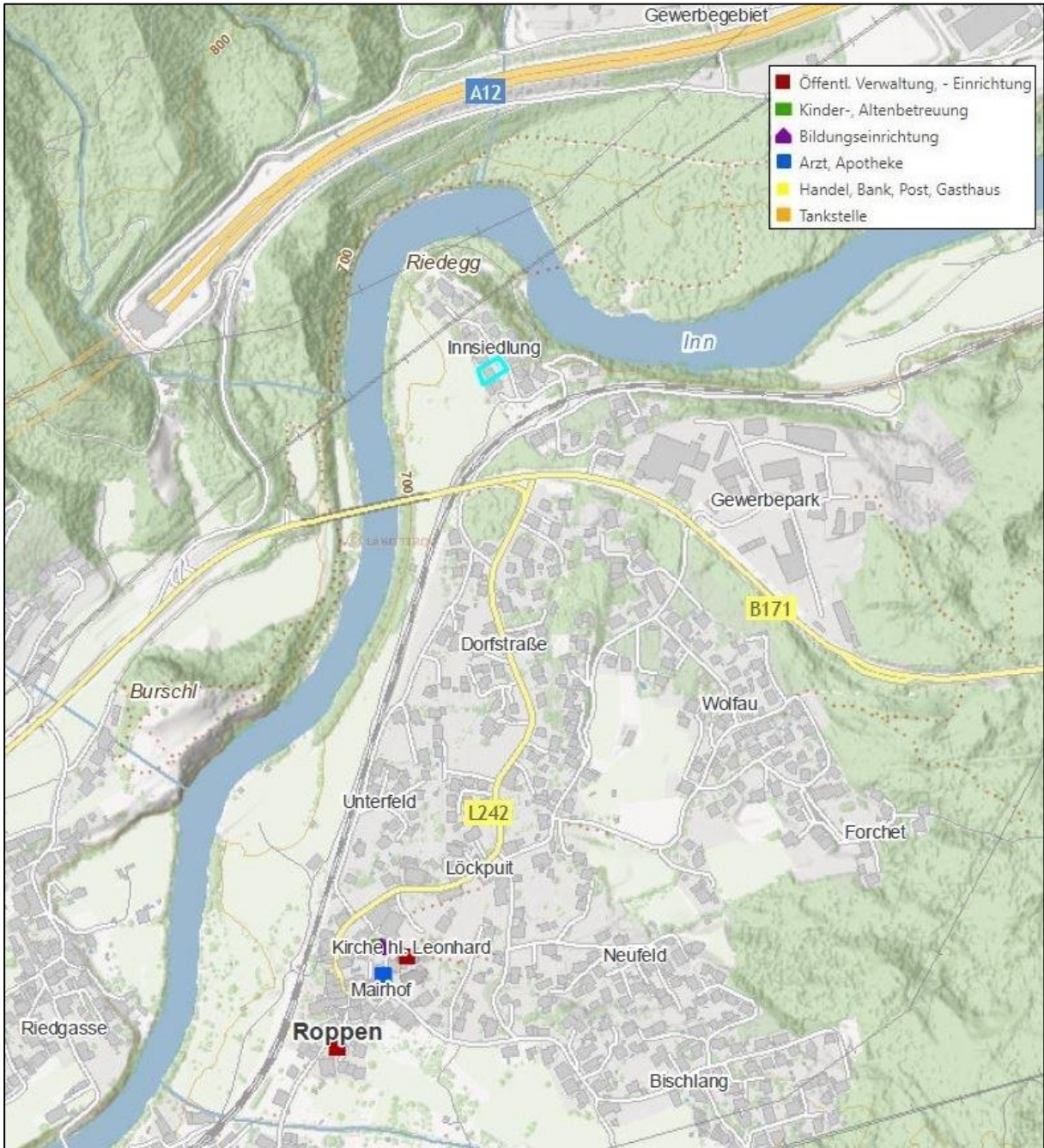
Quelle: tiris

**2.2.5. INFRASTRUKTUR**

Die kürzeste Entfernung bis Ortszentrum (Gemeindeamt) beträgt rd. 1,2 Kilometer und ist als fußläufig zu bezeichnen. In dessen nahen Umgebung befinden sich unter anderem die infrastrukturellen Einrichtungen, so weit vorhanden, des täglichen Bedarfs wie z.B. Arzt mit Hausapotheke, Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Bank. Ein Lebensmittelgeschäft gibt es derzeit nicht, was sich aber nach getroffenen Aussagen ab Herbst diesen Jahres ändern soll.

Arzt mit Hausapotheke		rd. 1,2 km
Apotheke		rd. 0,7 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 5,0 km
BH Imst		rd. 10,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,7 km
Kindergarten		rd. 1,2 km
Kinderkrippe		rd. 1,2 km
Nächster Bahnhof	Roppen	rd. 1,4 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 50,0 km
Volksschule		rd. 1,2 km

**INFRASTRUKTUR**



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	1	1	3	7
Schulen	0	0	0	1	1
Kindergärten	0	0	0	1	2
Arztpraxen	0	0	0	1	1
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	2
Entfernung zur nächsten Haltestelle	154 m				
Entfernung zur nächsten Schule	823 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	5.042 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	866 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	2.533 m				

Quelle: ImmonetZT

### 2.2.6. PARKSITUATION

Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten auf Eigengrund.

### 2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu rd. 1.500 kWh pro m<sup>2</sup> auf, was als guter Durchschnitt zu bezeichnen ist.

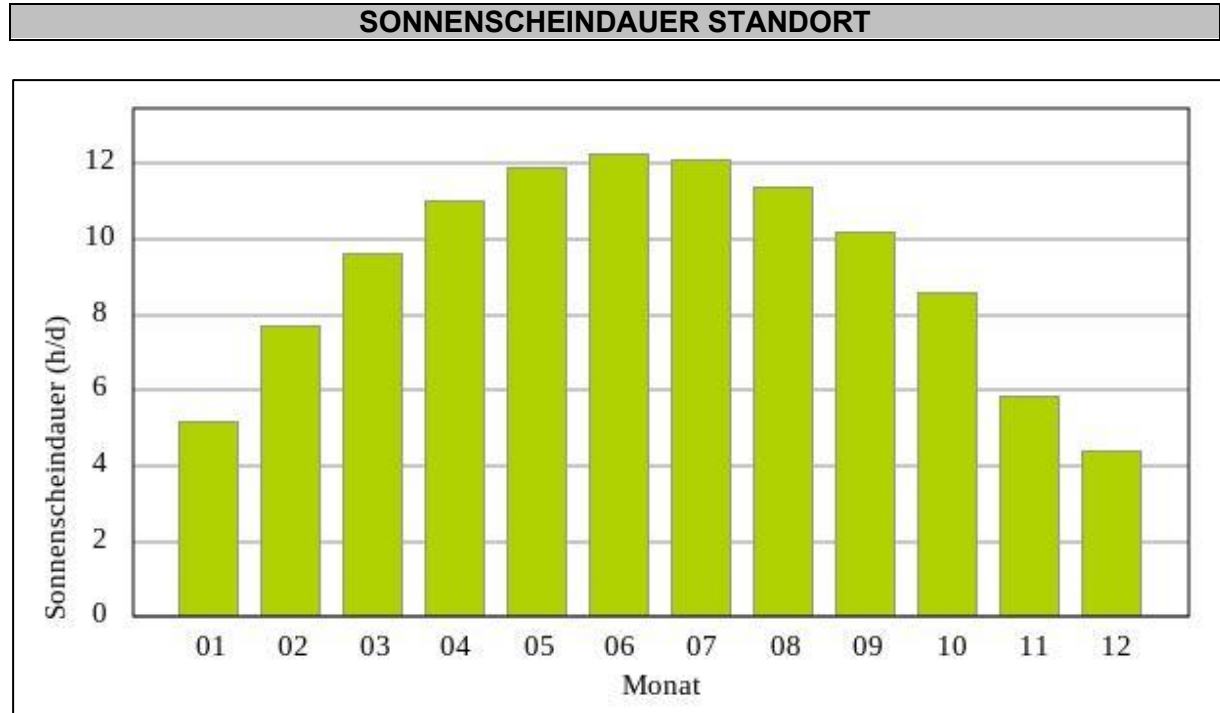
#### SOLARSTRAHLUNG STANDORT



Quelle: tiris

### 2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 5,0 bis zu rd. 10,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 9,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 12,0 Stunden pro Tag.



Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2m)

### 2.2.9. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCK

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 780 m<sup>2</sup> hat eine annähernd rechteckige und gut geschnittene Grundstücksform mit einem geradlinigen Grenzverlauf. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	35,00 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	22,20 m

### MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM



Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 710 m.

### 2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent ca. 0 - 30 Prozent

### NEIGUNG GRUNDSTÜCK



Quelle: tiris

Lediglich in ein geringer Bereich im Nordwesten ist leicht abschüssig, weshalb die Grundstückspartelle als eben zu bezeichnen ist.

### 2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Roppen ist das Grundstück Gp. 874/2 zur Gänze als Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 ausgewiesen. Im Wohngebiet finden Gebäude zum Wohnen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfes (Versorgung, Soziales, Kulturelles) der dort ansässigen Bevölkerung Platz. Im untergeordneten Ausmaß können auch Büros, Ordinationen u. ä. untergebracht werden. Außerdem können Privatzimmervermietungen im Rahmen der Vorgaben des § 13 Abs. 1 lit. der TROG 2016 betrieben werden.

#### FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

## WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Gemeinde  
**Roppen**  
**Widmungsbestätigung**  
 abgerufen am 04.07.2025



**Gemeinde:** 70216 Roppen  
**Katastralgemeinde:** 80107 Roppen  
**Grundstück:** 874/2  
**DKM-Stand:** 01.10.2024

### Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 28. Februar 2018, veröffentlicht unter:  
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

### Widmung(en):

	Widmung
780 m <sup>2</sup> W	Wohngebiet § 38 (1)

Im elektronischen Flächenwidmungsplan wurden folgende Umwidmungen durchgeführt:

Aktenzahl	Planungsnummer		
2-216/10021	216-2021-00002	10.04.2021	8 m <sup>2</sup>

Quelle: Portal Tirol - eFWP

### 2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN

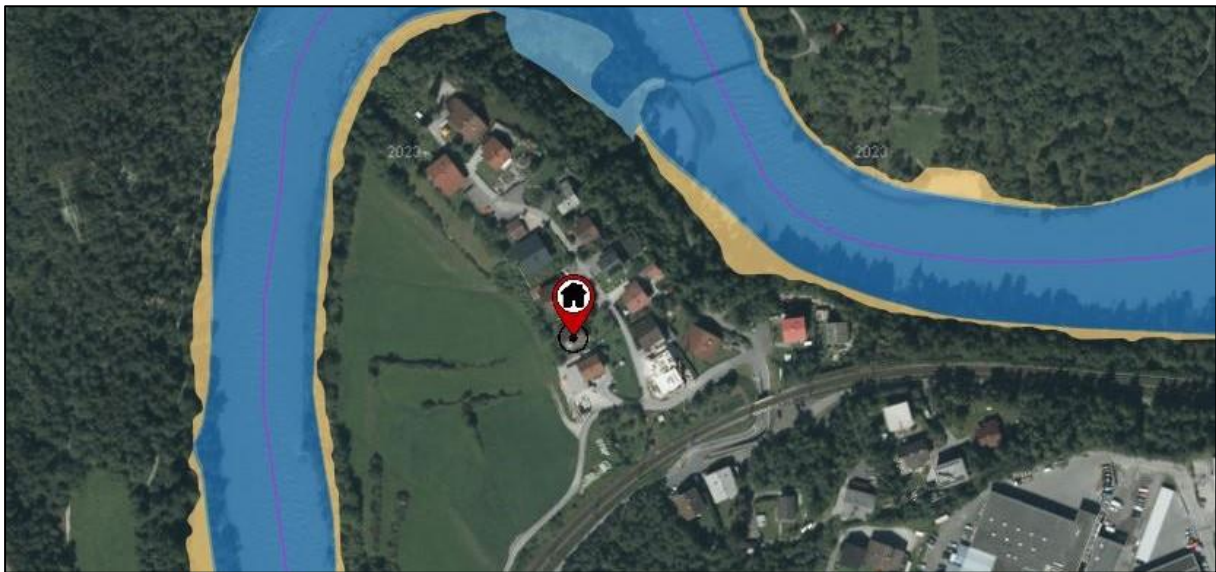
Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

- a. Die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.



Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen hervor.

### GEFAHRENZONENPLAN (BWV)



Quelle: eHORA

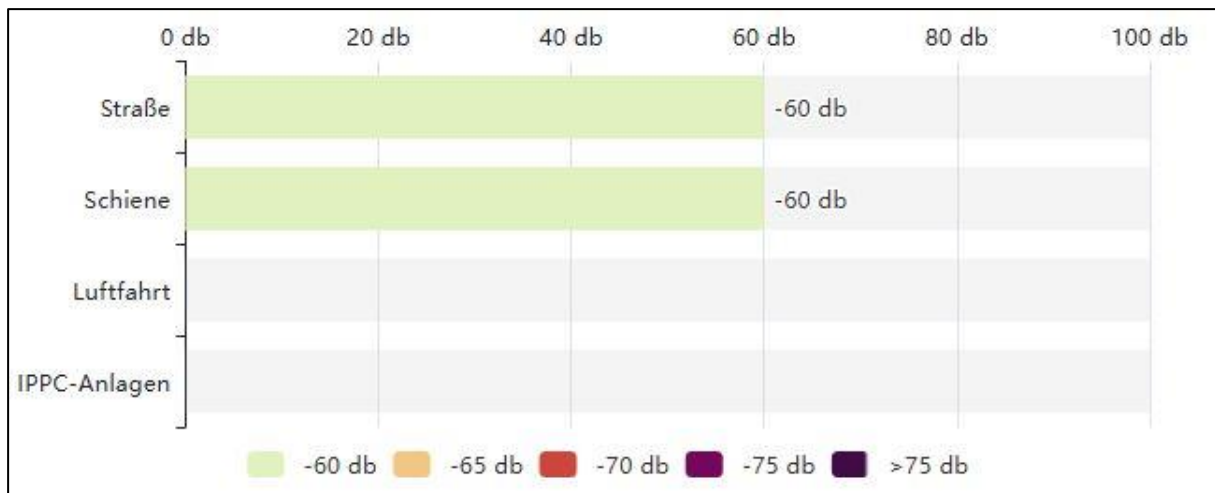
#### 2.2.13. IMMISSIONEN

In Kenntnis der Lage besteht eine Beeinflussung durch Straßen- und Schienenlärm von bis zu 59 dB (Tag - Abend - Nacht bei einer Abfragehöhe von 4 m). Diese konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins (Wochentag) für eine derartige Lage als marktüblich erachtet werden. Innerhalb des Objektes konnte bei geschlossenen Fenstern kein störender Geräuschpegel wahrgenommen werden. Weitere besondere Immissionen/Umwelteinflüsse in der unmittelbaren Nachbarschaft konnten indes nicht festgestellt werden.

### STRASSENLÄRM



Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

#### 2.2.14. AUF SCHLI ESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasserversorgung	-	öffentliches Netz
Elektrischer Strom	-	öffentliches Netz
Abwasserentsorgung	-	öffentlicher Kanal

#### 2.2.15. BODENBESCHAFFENHEIT

Bodenuntersuchungen liegen keine vor. Zur Verifizierung und zur Abwägung des tatsächlichen Bodenrisikos müssten entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

#### 2.2.16. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden Grundparzelle nicht kontaminiert ist.

## KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

### 2.2.17. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein gut und kompakt geschnittenes Baugrundstück in der Gemeinde Roppen, welches mit einem Zweifamilienhaus und einer angebauten Garage bebaut ist. Die Wohnlage innerhalb der Gemeinde kann als gut bezeichnet werden.

### 2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Gemeinde Roppen sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheid mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 21.09.1955 mit der Zahl: 9/1955, mit welchem der Neubau eines Einfamilienhauses baugenehmigt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Baubescheid Neubau Garage vom 16.07.1973
- Bauanzeige für den Austausch der Balkontüre vom 13.10.1992
- Bauanzeige für die Errichtung eines Holz- und Geräteschuppens vom 17.07.2000
- Bauanzeige für den Fensterumbau des bestehenden Fensters an der Südseite als Kellereingang vom 26.05.2003
- Bauanzeige für die Errichtung eines Autounterstellplatzes in Holzbauweise vom 14.10.2005

#### 2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 25.06.2025 nahm der fertige Sachverständige Einsicht in den Bauakt beim Bauamt der Gemeinde Roppen. Darin befinden sich, wie vorstehend bereits ausgeführt, für die Bewertung

notwendige Unterlagen. Beim Ortstermin am 04.08.2025 konnte augenscheinlich nachfolgendes festgestellt werden:

### **ERDGESCHOSS**

Im Erdgeschoss (Hochparterre) wurde der gem. Einreichplan bezeichnete Vorplatz vor der Eingangstür in Massivbauweise umschlossen und ist dadurch ein Raum entstanden. Des Weiteren wurde die ehemalige Holzlege in einen weiteren Raum umgewandelt. Somit sind auf diesem Geschoss zwei Räume hinzugekommen.

### **OBERGESCHOSS (LT. PLAN DACHGESCHOSS)**

Auf Höhe des Obergeschosses, welches im Einreichplan als Dachgeschoss bezeichnet ist, wurde der westseitig gelegene Balkon nicht ausgeführt. Auch hier wurden zwei weitere Räumlichkeiten, oberhalb der vorangeführten Räume im Erdgeschoss, geschaffen. Die Raumeinteilung im Wohnungsinneren stellt sich beinahe gänzlich anders dar.

### **DACHRAUM**

Auf diesem Niveau wurde ein Zimmer eingebaut, welches in früheren Jahren an Urlaubsgäste vermietet wurde. Der Einbau dieses Zimmers wurde dadurch ermöglicht, da der Dachraum nicht plankonform ausgeführt wurde. Es ist vielmehr darauf hinzuweisen/festzuhalten, dass dieser Bereich augenscheinlich um mehrere Ziegelreihen höher, also entgegen dem genehmigten Einreichplan, hergestellt wurde und somit eine entsprechende Raumhöhe von 210 cm entstanden ist.

### **ANMERKUNG**

De facto handelt es sich bei den vorangeführten Änderungen/Ausführungen um einen Schwarzbau. Es ist unter Vorlage entsprechender Bauunterlagen (Pläne, Vermessung etc.), um die nachträgliche Genehmigung der geänderten Ausführungen bei der Gemeinde Roppen anzusuchen. Allfällige Kosten (Bauverfahren, Planunterlagen, Naturaufnahmen etc.) in diesem Zusammenhang, werden mit einem entsprechenden Pauschalabzug in Höhe von € 10.000,00 bei der Bewertung berücksichtigt.

Ob die Änderungen seitens der Gemeinde genehmigt werden, kann vom fertigenden Sachverständigen nicht beurteilt werden und wird hiermit einem allfälligen Interessenten vor Erwerb der Liegenschaft dringend empfohlen diesbezüglich mit der Gemeinde in Kontakt zu treten!

#### **2.3.3. OBJEKTBESCHREIBUNG**

Auf dem Grundstück 874/2 befindet sich ein Wohnhaus sowie eine an dieses angebaute Einzelgarage. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1955 baugenehmigt und in der Folge errichtet. Das viergeschossige Wohngebäude unterteilt sich in Keller-, Erd-, Ober- und einem zum Teil ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, mit einer Satteldachkonstruktion abgedacht und mit Dachplatten eingedeckt. Das Wohnhaus ist zum Teil unterkellert. Die Zwischenwände wurden aus Ziegel ausgeführt. Die vertikale Erschließung erfolgt vom Kellergeschoss bis in den Dachraum über geradläufige Treppen mit Zwischenpodesten. Der Haupteingang mit Windfang ist nordöstlich situiert.

Im nordwestlichen Bereich wurde im Jahr 1973 eine Garage baugenehmigt und im Anschluss in Massivbauweise an das bestehende Wohnhaus angebaut. Die Garage ist mittels einem elektrischen Deckensektionaltor verschlossen. Zur Abdachung wurde das Dach des Wohnhauses verlängert.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer Ölfeuerungsanlage und mit einem Holzofen. Der Ölbrenner stammt aus dem Jahr 2008. Die für die Lagerung des Heizöls notwendigen Kunststofftanks befinden sich in einem weiteren Kellerraum. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt, soweit vorhanden, mittels Radiatoren. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über Kachelöfen.

### **KELLERGESCHOSS**

Das Kellergeschoss unterteilt sich in Vorraum, Keller (2 Stk. Öltank), Waschküche/Heizraum, Keller und Keller. Im letztgenannten Keller wurde eine Selch eingebaut. Vom südwestlich gelegenen Keller gelangt man über eine Türe und anschließender Treppe ins Freie.

### **ERDGESCHOSS**

Auf diesem Niveau befindet sich an der Nordostseite der Haupteingang (Hochparterre) des Gebäudes. Dieser ist über sieben Stufen mit Podest erreichbar. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Windfang, Vorraum, Gang, Bad/WC, Speis, Küche, Stube, Schlaf- und Nähzimmer. Wie vorstehend bereits ausgeführt, wurde der Windfang und das Nähzimmer immer im Nachhinein ohne Baubewilligung errichtet.

### **OBERGESCHOSS**

Hier sind Gang, Vorraum, Bad, WC, Küche, Stube, Zimmer, Zimmer und Zimmer untergebracht. Von der Küche gelangt man auf den ostseitig ausgeführten Holzbalkon.

### **GARAGE**

Die Garage ist mittels einem elektrischen Deckensektionaltor sowie einer zusätzlichen Gehrte im hinteren Bereich ausgestattet.

### **AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE**

Dazu ist anzumerken, dass diese Bereiche zum Teil begrünt, geschottert bzw. gepflastert sind. Um das Gebäude verläuft ein Traufenpflaster. Das Grundstück ist mit einer Mauer und darauf aufgesetztem Holzzaun umschlossen.

### **ALLGEMEIN**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins hinterließ das Wohnhaus vor allem im Obergeschoss einen verwahrlosten Eindruck. Die Wohnung ist stark verschmutzt und bei der Ortsbesichtigung wurde Unrat, Müll etc. festgestellt. Die Wohnung muss gereinigt und von Unrat befreit werden. Die Außenbereiche wirken ungepflegt.

### 2.3.4. AUSSENBEREICH

Der Zugangsbereich ist geschottert. Die nichtverbauten Grundstücksflächen dienen Aufenthalts-, Garten-, Zugangs-, Zufahrts- und Parkflächen.

#### ÜBERSICHT



Quelle: eigene Darstellung

### 2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Baujahr	1955, 1973 (Garage)
Beschattung	ja
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, PVC
Brennstoff	Öl, Holz
Dacheindeckung	Dachplatten
Dachform	Satteldach
Dachrinne	verzinkt (Colorblech)
Decken	Massiv, Holztram
Fassade	Putz
Fenster	Holzfenster
Fensterverglasung	2-fach
Heizung	Ölbrenner, Holz
Kamin	vorhanden
Lift	nein
PV-Anlage	nicht vorhanden
Solaranlage	ja
Treppe	Stahlbeton
Türstöcke	Holzfutterstöcke
Türblatt	Holz - teils mit Glasausschnitt
Wärmeverteilung	Heizkörper
Warmwasseraufbereitung	Boiler
Zwischenwände	Ziegel

**2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN**

Nachfolgende Angaben wurden dem Einreichplan, welcher beim Gemeindeamt Roppen in der Bauakte abgelegt ist, entnommen. Zusätzlich wurden beim Ortsaugenschein Naturmaße genommen.

**VERBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS**

Kellergeschoss	9,80 x 9,60	=	94,08 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	9,80 x 9,60 + 2,80 x 7,15	=	114,10 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,80 x 9,60 + 2,80 x 7,15	=	114,10 m <sup>2</sup>
Dachraum	9,80 x 9,60	=	94,08 m <sup>2</sup>

**UMBAUTER RAUM WOHNHAUS**

Kellergeschoss	94,08 m <sup>2</sup> x 2,35 m	=	221,09 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	114,10 m <sup>2</sup> x 2,75 m	=	313,78 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	114,10 m <sup>2</sup> x 2,50 m	=	285,25 m <sup>3</sup>
Dachraum	94,08 m <sup>2</sup> x 2,12 m (i.M.)	=	199,45 m <sup>3</sup>

**KUBATUR GESAMT WOHNHAUS**

Kellergeschoss		=	221,00 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss		=	314,00 m <sup>3</sup>
Obergeschoss		=	285,00 m <sup>3</sup>
Dachraum		=	199,00 m <sup>3</sup>
Gesamt		=	1.019,00 m <sup>3</sup>

**VERBAUTE FLÄCHE GARAGE**

Garage	4,90 x 6,50	=	31,85 m <sup>2</sup>
--------	-------------	---	----------------------

**UMBAUTER RAUM GARAGE**

Garage	31,85 m <sup>2</sup> x 2,70 m	=	85,99 m <sup>3</sup>
--------	-------------------------------	---	----------------------

**KUBATUR GESAMT GARAGE**

Garage		=	86,00 m <sup>3</sup>
--------	--	---	----------------------

**KUBATUR GESAMTLIEGENSCHAFT ZUSAMMENFASSUNG**

Wohnhaus		1.019,00 m <sup>3</sup>
Garage		86,00 m <sup>3</sup>
<b>Gesamtkubatur</b>		<b>1.105,00 m<sup>3</sup></b>

**2.3.7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG**

Die Bewertung bezieht sich auf die beim Gemeindeamt Roppen aufliegenden und genehmigten Einreichpläne sowie die Gegebenheiten vor Ort. Wenngleich der fertige Sachverständige mit der gebotenen Sorgfalt die Maße erhoben hat, können diese aufgrund der zur Verfügung gestandenen technischen Hilfsmittel auch ungenau sein. Der fertige Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung, auch nicht Dritten gegenüber, für die Genauigkeit der Maße. Möchte man die exakten Maße wissen, ist dazu ein befugtes Vermessungsbüro zu beauftragen. Der Ordnung halber ist diesbezüglich noch darauf hinzuweisen, dass das tatsächliche Ausmaß der Räumlichkeiten vermutlich etwas kleiner ist, da in den Einreichplänen in der Regel Rohbaumaße eingetragen werden und sich die Nutzfläche durch den Ausbau zumeist geringfügig verkleinert. Diese Maßdifferenz liegt allerdings durchwegs im Toleranzbereich.

Der Dachraum konnte aufgrund der Lagerung diverser Gegenstände nicht zur Gänze aufgemessen werden!

**RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG**

<b>Kellergeschoss ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Vorraum	6,80 m <sup>2</sup>
	Keller (Tankraum)	7,70 m <sup>2</sup>
	Waschküche/Heizraum	12,10 m <sup>2</sup>
	Keller	16,30 m <sup>2</sup>
	Keller	15,45 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>58,35 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Windfang	6,30 m <sup>2</sup>
	Gang	6,90 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	5,12 m <sup>2</sup>
	Speis	3,00 m <sup>2</sup>
	Küche	13,10 m <sup>2</sup>
	Stube	18,95 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,40 m <sup>2</sup>
	Nähzimmer	5,90 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>75,67 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss ca.</b>	<b>Raum - Nutzung</b>	<b>Nutzfläche</b>
	Vorraum	5,50 m <sup>2</sup>
	Bad	5,15 m <sup>2</sup>
	WC	1,50 m <sup>2</sup>
	Küche	13,40 m <sup>2</sup>
	Stube	19,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,80 m <sup>2</sup>
	Gang	3,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	9,43 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>80,78 m<sup>2</sup></b>

<b>GESAMTNUTZFLÄCHE CA.</b>	<b>214,80 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	-----------------------------

Dachraum ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Gang	6,20 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>18,30 m<sup>2</sup></b>

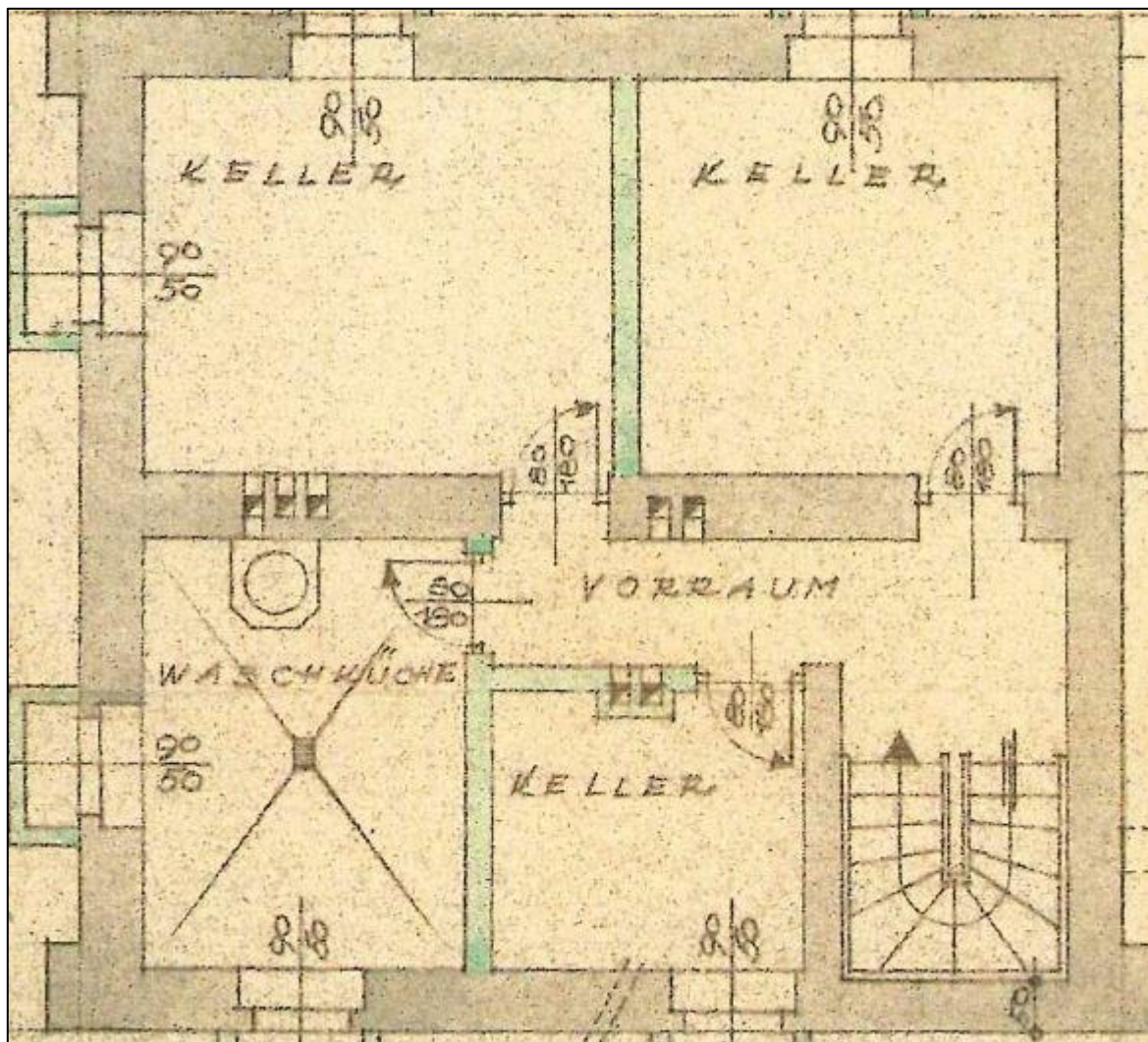
Balkone ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Balkon Ost OG	7,20 m <sup>2</sup>
	Balkon West Dachraum	5,60 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>12,80 m<sup>2</sup></b>

Garage ca.	Nutzung	Nutzfläche
	Garage	27,50 m <sup>2</sup>
	<b>Summe ca.</b>	<b>27,50 m<sup>2</sup></b>

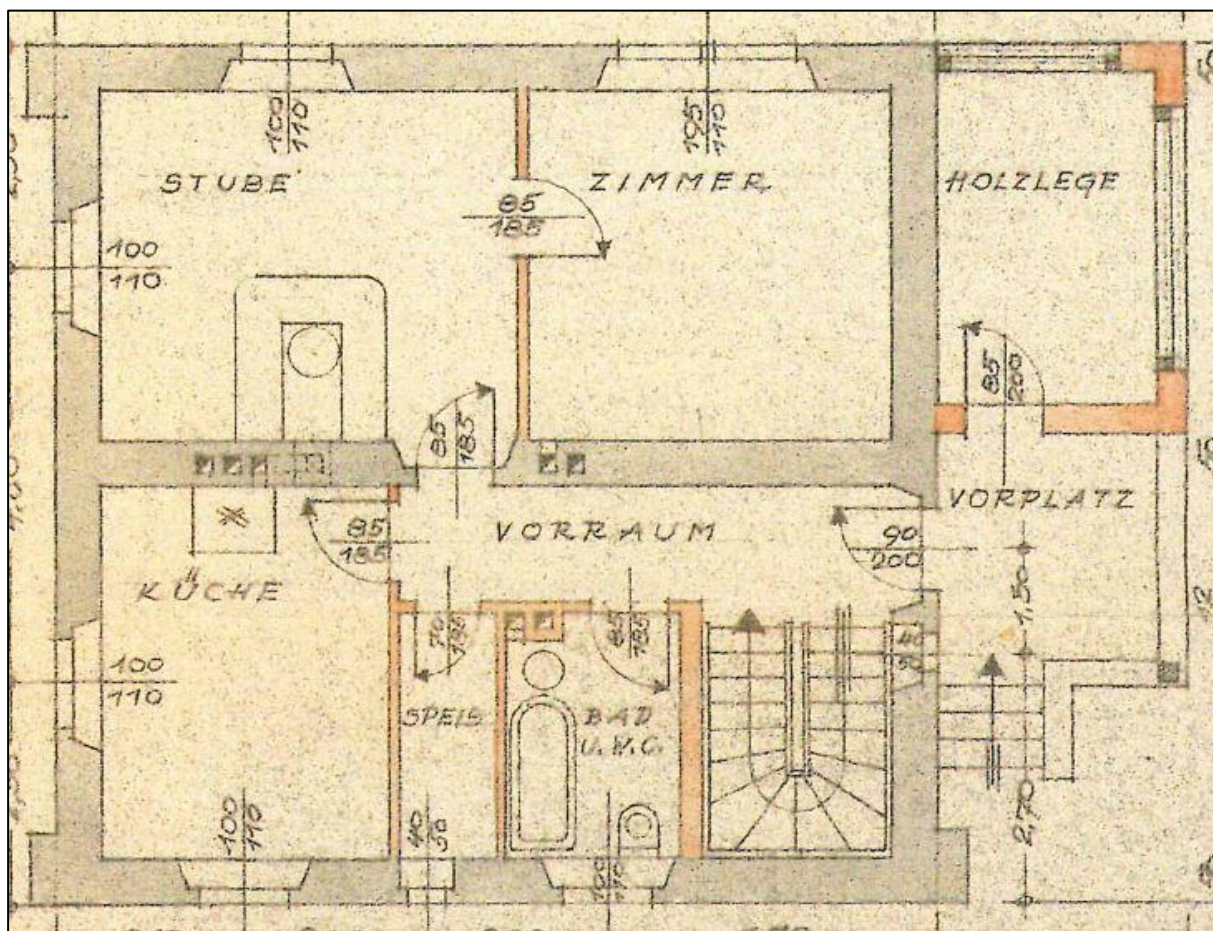
### 2.3.8. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die mit Bescheid vom 21.09.1955 (Wohnhaus) bzw. vom 16.07.1973 (Garage) genehmigten und in der Bauakte abgelegten Pläne.

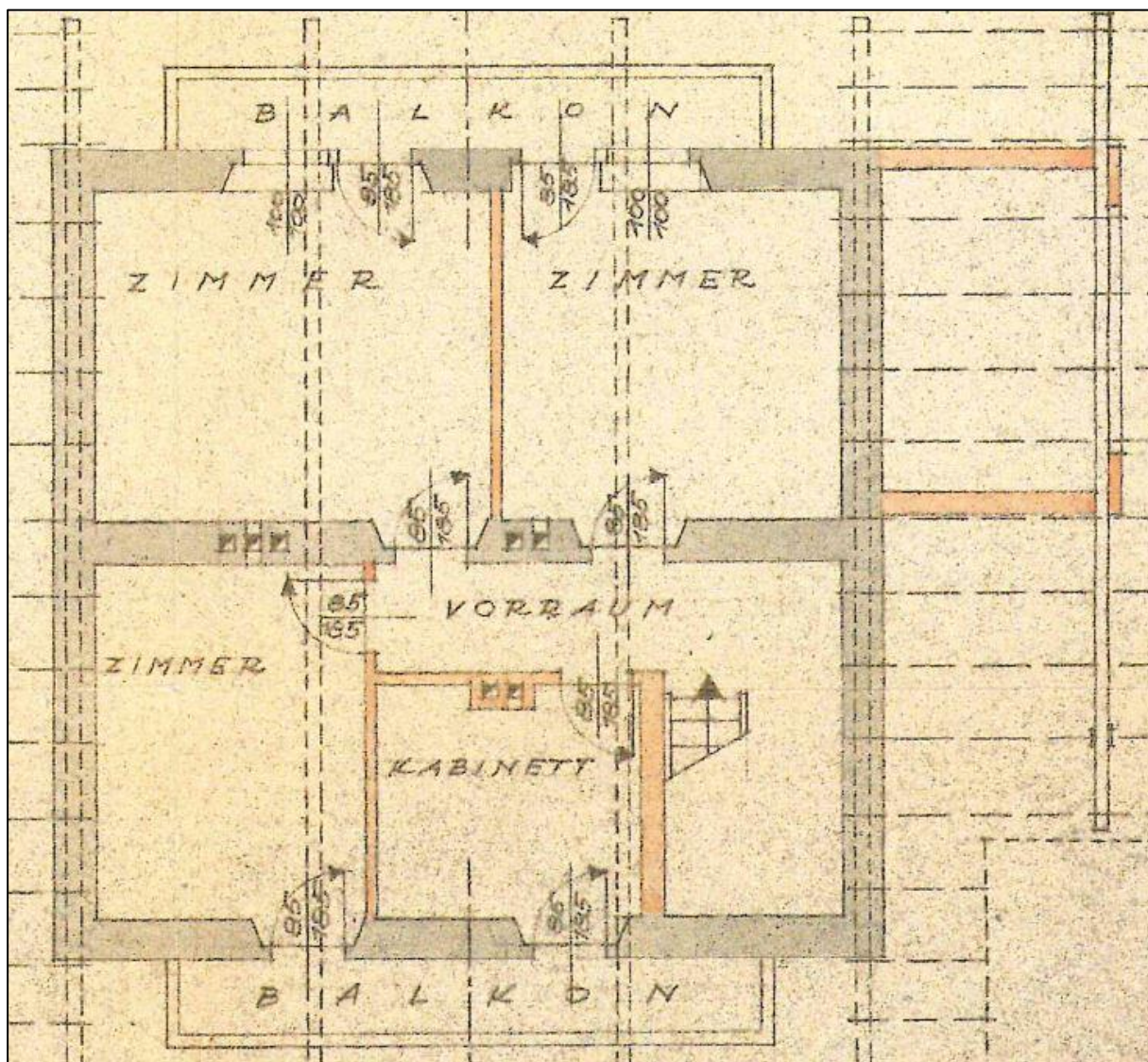
#### KELLERGESCHOSS



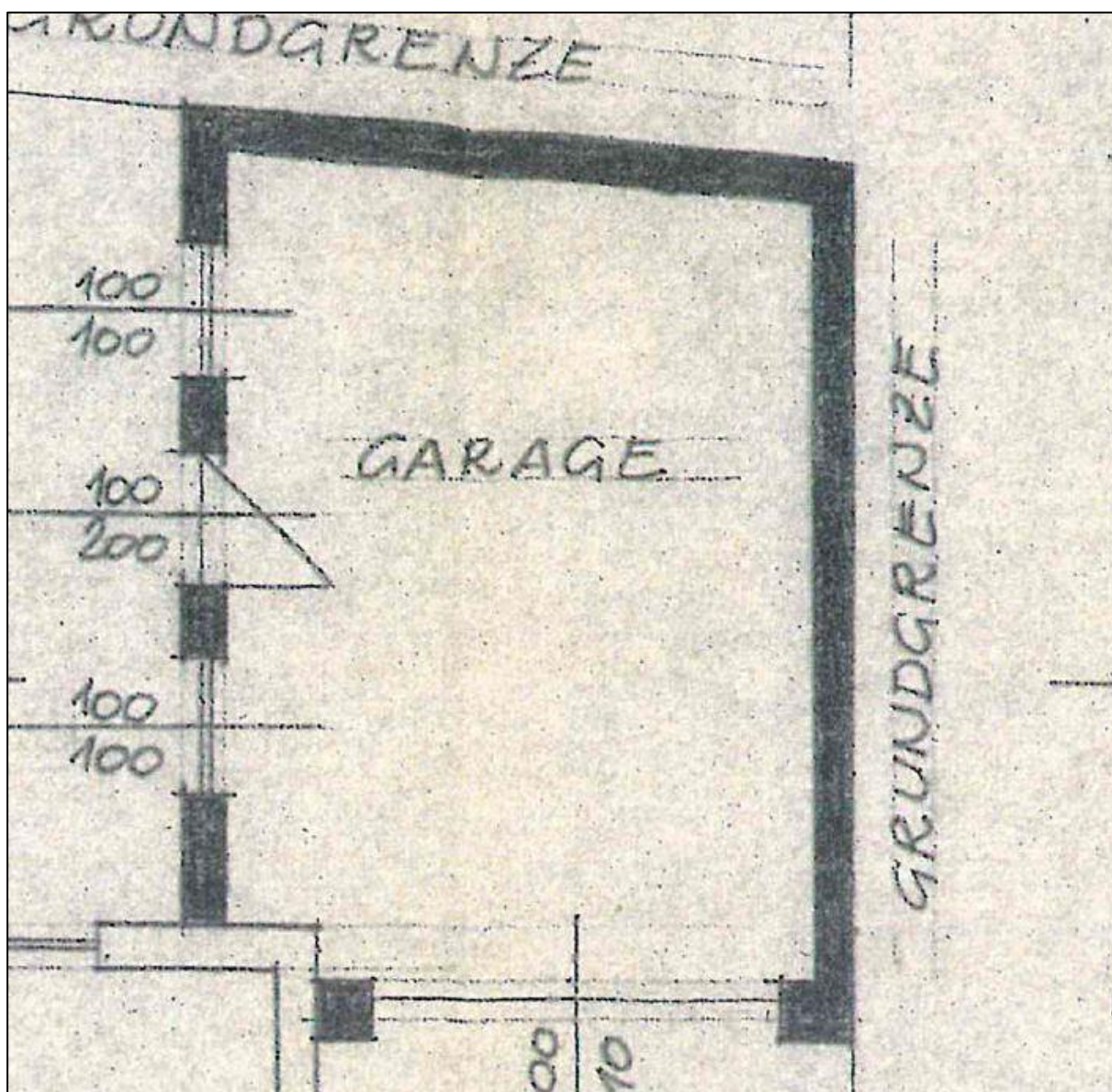
**ERDGESCHOSS**



OBERGESCHOSS



GARAGE



**2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG WOHNHAUS****KELLERGEHOSS**

Treppenhaus

halbgewendelte Stahlbetontreppe zum Teil mit Fliesenbelag, Wände verputzt und geweißt bzw. zum Teil holzvertäfelt, Decke verputzt und geweißt



Vorraum

Betonboden, Wände verputzt und geweißt bzw. gemalen, Decke im Rohzustand  
Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt



Keller/Tankraum	<p>Brandschutztüre in Stahlzarge, Betonboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Kellerfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke geweißt Ausstattung: 2 Stk. Kunststofftank (Öltank) Anmerkung: sämtliche Leitungen Aufputz verlegt</p> 
-----------------	--

Waschküche/Heizr.	<p>Brandschutztüre in Stahlzarge, Fliesenboden, Wände verfliest bzw. oberhalb verputzt und geweißt, 2 Stk. Kellerschachtfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke geweißt Ausstattung: Ölbrenner, Holzofen, Boiler, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken Anmerkung: sämtliche Leitungen Aufputz verlegt</p> 
-------------------	--

Keller

Brandschutztüre in Stahlzarge, Betonboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Holztüre ins Freie, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke im Rohzustand



Keller

Holztüre mit Glasausschnitt in Holzzarge, Betonboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke Holzvertäfelung  
Anmerkung: Zugang Selch



**ERDGESCHOSS**

Eingang

über dem Gelände über sieben Stufen zugänglich, Haustüre aus Holz mit Glasausschnitt



Windfang

Fliesenboden, Wände holzvertäfelt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke holzvertäfelt



Nähzimmer

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt mit Zierbalken



Vorraum

Holztüre mit Glasausschnitt in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt bzw. zum Teil holzvertäfelt, 1 Stk. Heizkörper, Decke holzvertäfelt  
Anmerkung: Elektroverteiler



Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verfliest bzw. oberhalb verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz, Außenjalousien, Decke Holzvertäfelt  
Ausstattung: Waschbecken, Stand WC mit Spülkasten, altersgerechte Dusche mit Duschwand



Speis

Holztüre in Holzzarge, PVC Boden, Wände verputzt und geweißt bzw. Holzvertäfelt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt



Küche

offener Zugang, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt bzw. holzvertäfelt bzw. im Bereich der Küche verfliest, Heizkörper, 2 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt bzw. holzvertäfelt  
Ausstattung: Küche aus Holz bestehend aus Geschirrspüler, Spüle mit Abtropffläche links, E-Herd, Cerankochfeld, Dunstabzug, Mikrowelle



Stube

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt bzw. Holzvertäfelt, 1 Stk. Heizkörper, 2 Stk. Stück Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke Holzvertäfelt  
Ausstattung: Kachelofen



Schlafzimmer

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände holzvertäfelt bzw. oberhalb verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Wände verputzt und geweißt

**OBERGESCHOSS**

Treppenhaus

halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Holzritten, Wände verputzt und geweißt, Decke holzvertäfelt



Vorraum	<p>Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke holzvertäfelt</p> 
---------	---

Bad	<p>Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, 1 Stk. Sprossenheizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke holzvertäfelt Ausstattung: Badewanne, Waschtisch, Eckdusche</p> 
-----	---

Vorraum	<p>Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt mit Zierbalken</p> 
---------	---

WC	<p>Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke holzvertäfelt Ausstattung: Handwaschbecken, hänge WC mit Unterputz-Spülkasten</p> 
----	---

## Küche

Schiebetür aus Holz, Parkettboden bzw., Kunststoffboden, Wände verputzt und geweißt bzw. im Bereich der Küche verfliest, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Balkontüre aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt  
Ausstattung: Küche nicht bewertungsrelevant, Kachelofen, Zusatzherd



Wohnzimmer

Holztüre mit Glasausschnitt in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 2 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt  
Ausstattung: Kachelofen



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt bzw. zum Teil gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt bzw. Holzvertäfelt mit leichter Dachschräge



Zimmer

Zugang vom vorherigen Zimmer, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Außenjalousien, Decke verputzt und geweißt mit leichter Dachschräge



Balkon

Zugang über, Küche, Holzbalkon  
Anmerkung: Holzbrüstung (90 cm)

**DACHRAUM**

Treppenhaus

Stahlbetontreppe ohne Belag, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach  
Isolierverglasung, Wände verputzt und geweißt, Decke holzvertäfelt



Gang

Teppichbelag, Wände verputzt und geweißt, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt bzw. Holzvertäfelt



Zimmer

Holztüre in Holzzarge, Betonboden, Wände tapeziert, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Doppelflügel Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Decke verputzt und geweißt  
Ausstattung: Waschbecken mit Untertischboiler



Dachraum

Brandschutztüre in Stahlzarge, Puls auf Betonboden, Wände verputzt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Balkontüre aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung, Dachstuhl mit Rauschalung



Balkon

Holzbalkon mit Holzbrüstung

**2.3.10. DETAILBESCHREIBUNG GARAGE**

Garage

Vorplatz überdacht, elektrisches Deckensektionaltor, Betonboden bzw. OSB-Platten, Wände verputzt und geweißt, 2 Stk. Holzfenster, Decke im Rohzustand, zusätzliche Tür von über die Gartenfläche



**2.3.11. ANSICHTEN**

Blick von Nordosten



Blick von Osten



Blick von Südosten



Blick von Westen



### 2.3.12. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

Im Zuge der Befundaufnahme konnte insgesamt kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Zubehör bzw. Inventar vorgefunden werden. Vor diesem Hintergrund unterbleibt eine Bewertung des Zubehörs, da für gebrauchte Möbel oder Küchen (insbesondere Einbauküchen im bestehenden Alter) kein merklicher Markt besteht und wenn überhaupt, nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind. Die angeführten Beträge beziehen sich daher auf die Immobilie ohne Zubehör.

Die übrigen auf den Bildern sichtbaren Gegenstände / Einrichtungselemente werden dem nicht zu bewertenden Inventar zugeordnet.

### 2.3.13. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Für die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes wurde nachfolgende Klassifizierung zugrunde gelegt:

sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
mittelmäßig	rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
schlecht	alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen
sehr schlecht	das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Klassifizierung kann festgehalten werden, dass das Gebäude einem dem Bestandsalter mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand aufweist.

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. anstehen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Wohnung im Obergeschoss bis zum Öffnen durch einen Schlüsseldienst über mehrere Jahre hinweg verschlossen war. Folglich wurden die Wasserhähne über diesen Zeitraum hinweg nicht betätigt. Erst beim Ortstermin wurde das Wasser probeweise aufgedreht und dabei kam verrostetes Wasser. Ob die Wasserleitungen noch zu gebrauchen sind, kann vom fertigenden Sachverständigen nicht beurteilt werden!

Wie vorstehend bereits angeführt, ist die Wohnung verschmutzt und muss von Unrat befreit sowie gereinigt werden. Für diese Arbeiten werden deshalb € 2.000,00 (brutto) angesetzt.

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) kann nicht garantiert werden!

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorgenannten Punkte in Bezug auf den Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft, wird ein gesonderter Abschlag für Instandsetzung- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

#### **2.3.14. MIETVERHÄLTNIS**

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme und so hatte es auch den Anschein, wird das Wohnhaus im gem. Übergabsvertrag vereinbarten Bereich von der Wohnungsgebrauchsberechtigten, Frau Gertraud Steger, bewohnt und bestehen keine Bestandsrechte i.S.v. Mietverträgen oder anderen Nutzungsrechten Dritter. Ein aufrechtes Bestandsverhältnis besteht demnach nicht. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird jedenfalls von Bestandsfreiheit ausgegangen.

#### **2.3.15. HAUSVERWALTUNG**

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

### 3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

---

#### 3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel 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.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

##### a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. 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.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

Bezüglich der allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird hiermit auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der letztgültigen Fassung, die ÖNORM B1802-1, B1802-2 und B1802-3 sowie auf einschlägige Fachliteratur z.B. Kranewitter, Bienert/Funkt etc. verwiesen.

### **3.2. VERKEHRSWERT**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern. Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

### **3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG**

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m<sup>2</sup> entsprechend berücksichtigt.

Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

### **3.4. ALTERSWERTMINDERUNG**

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen werden.

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte Gesamtnutzungsdauer in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von null ausgegangen wird.

In der europäischen und internationalen Bewertungspraxis wird ausschließlich die lineare Wertminderung angewendet. Aufgrund der steigenden Internationalität der Immobilienbewertung ist die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch in Österreich als vorrangig anzusehen (*Literatur: Bienert; Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 317 ff.*)

Aus vorgenannten Gründen und Empfehlung in einschlägiger Fachliteratur, erfolgt die Alterswertminderung linear.

### 3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

Unter der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und dabei technisch in der Lage ist dem geforderten Verwendungszweck, ohne Einschränkung zu entsprechen. Die technische Lebensdauer ist somit der Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung bzw. äußeren Gegebenheiten sind dabei von entscheidender Bedeutung. Durch regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen wird die Lebensdauer verlängert. Auf der anderen Seite können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die technische Lebensdauer jedenfalls die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellt.

### 3.6. WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER

Gemäß Definition des Landesverbandes Steiermark und Kärnten: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagendetails (2020)“, ist unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer folgendes zu verstehen:

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. den Anlagenteil geteilt zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer. Diese wird hier mit 25 Jahren beziffert.

### 3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängig. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt wurden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

In einschlägiger Literatur (*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 310 bzw. Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen*

*Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020, Seite 51*) wird die Gesamtnutzungsdauer für derartige Objekte (Ein- und Zweifamilienhäuser, Ortbau/Massivbauweise) mit 60 bis 80 Jahren angegeben. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren beziffert. Die angebaute Garage teilt aufgrund der Bauweise dasselbe wirtschaftliche Schicksal.

Gemäß Fachliteratur (*Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020, Seite 53*) wird die Gesamtnutzungsdauer für Garagen (Massivbauweise) mit 25 - 50 Jahren angenommen. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer für die Garage mit 50 Jahren beziffert. Hierbei teilt die angebaute Garage aufgrund der Bauweise mit derselben Abdachung dasselbe wirtschaftliche Schicksal wie das Wohnhaus.

### **3.8. RESTNUTZUNGSDAUER**

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude / die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bzw. Unterhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Am 21.09.1955 erteilte die Gemeinde Roppen mit Bescheid Zahl: 9/1955 die Errichtung eines Einfamilienhauses. Ein weiterer Bescheid mit der Zahl: 184/73 vom 16.07.1973 betrifft den Anbau einer Garage an das bestehende Wohnhaus. Eine Benützungsbewilligung konnte in der Bauakte nicht erhoben werden. Angesichts des Bewertungsjahres 2025 und der erteilten Baubewilligung für das Wohnhaus im Jahr 1955 beträgt das Gebäudealter 70 Jahre.

Aufgrund der erteilten Auskünfte bzw. der Tatsache, dass seit Errichtung des Wohnhauses Sanierungsmaßnahmen in Form von:

- Erneuerung Fenster (1990er Jahre)
- Erneuerung Heizung
- Erneuerung Dachstuhl mit Dacheindeckung (1970er Jahre)
- Sanitärausstattung

durchgeführt wurden, wird der Umstand in Form der Verlängerung der Nutzungsdauer berücksichtigt.

<b>RESTNUTZUNGSDAUER</b>		
<b>Parameter</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Angaben in Jahren</b>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wirtschaftliche Nutzungsdauer: 60 - 80 Jahre (Bienert;Funk)	80
Baujahr	Jahr der Baubewilligung (Umbau)	1955
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Baujahr)	70
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	10
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Sanierungsmaßnahmen vgl. oben	15
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>Jahre</b>	<b>25</b>

Vom fertigen Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RDN) somit mit 25 beziffert.

### **3.9. VERLORENER BAUAUFWAND**

Jeder Ersterer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

### **3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist jener Zinssatz, der die Rendite ausdrückt, die sich ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Dieser Zinssatz ist vom Sachverständigen in Eigenverantwortung festzulegen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie und der allgemeinen Marktlage.

Wesentlich für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes sind die spezifischen Risiken, denen der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Der Zinssatz steigt mit der Höhe der anhaftenden Risiken an. Der herrschenden Lehre folgend fließen neben dem risikolosen Zinssatz die Geldwertanpassung (-) und folgende Risiken (+) in den Liegenschaftszinssatz ein:

- Lage (Standortrisiko)
- Modernisierungs-/Sanierungsrisiko
- Drittverwendungsrisiko
- Branchenrisiken
- Objektrisiko

### **3.11. VERFAHRENSANWENDUNG**

Es handelt sich hier um Zweifamilienhaus, welches sich nach Größe und Lage sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignet.

Bei eigengenutzten Liegenschaften orientieren sich die Käufer am Grundstückspreis und am Zeitwert des Objektes. Bei vermieteten Objekten / Einheiten steht für Investoren der zu erzielende Ertrag im Vordergrund.

Am Immobilienmarkt ist klar feststellbar, dass derartige Liegenschaften im ländlichen Raum, als solcher ist Roppen zu bezeichnen, überwiegend bzw. fast ausschließlich zur Eigennutzung angeschafft werden und technische Aspekte im Vordergrund stehen. Oftmals wird die zweite Einheit von einem Familienmitglied bewohnt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall somit mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) zu ermitteln. Sachwerte kommen dann zur Anwendung, wenn sich ein potenzieller Erwerber in seiner Entscheidungsfindung bei einer Eigennutzung die Frage der Errichtung einer derartigen Immobilie stellt. In diesem Fall werden Sachwerte und somit die Entstehungskosten, respektive die neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten wichtig. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG).

Grundlage für die Bewertung sind die beim Gemeindeamt Roppen aufliegenden und genehmigten Einreichpläne mit den darin eingetragenen Maßen sowie die bei der Befundaufnahme genommen und ermittelten Naturmaße.

### **3.12. PREISBASIS**

Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung angenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen der Liegenschaft keine Rechnung mit Mehrwertsteuer verlangt wird. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als unecht steuerbefreiter Liegenschaftsumsatz.

## 4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

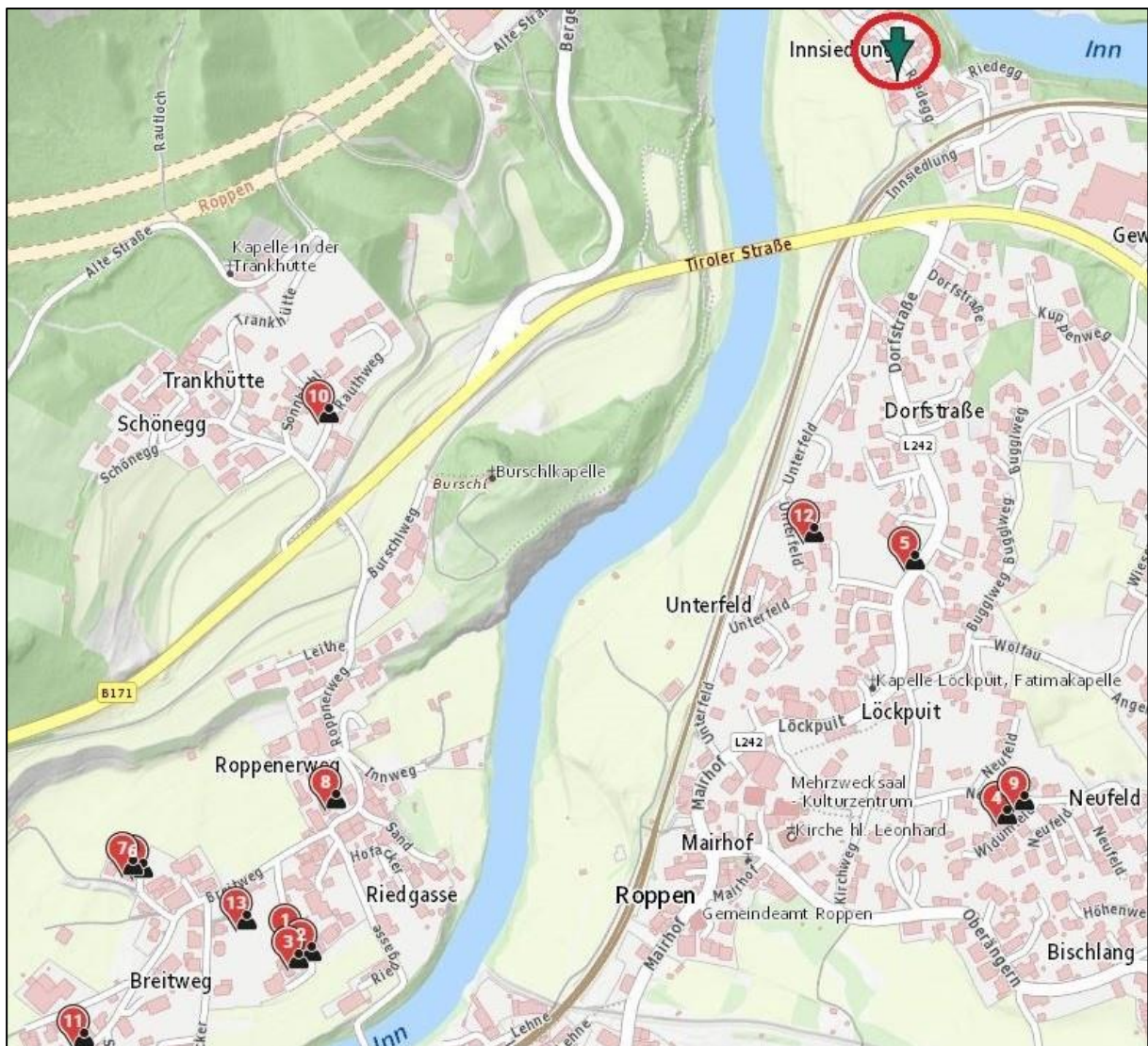
### 4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 LBG Abs. 1 im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m<sup>2</sup> Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Boden für eine Mehrheit von Grundstücken abbildet, wobei im besten Fall gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den erhobenen Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung etc., werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt. Für die Gemeinde Roppen stehen dem fertigenden Sachverständigen Vergleichspreise zur Verfügung, welche im redlichen Geschäftsverkehr und teils in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sind.

Das Preisniveau lag dabei zwischen € 260,00 und rd. € 530,00 pro m<sup>2</sup>.



**KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND**

<b>GST (1)</b>	<b>1526</b>
Vertragsdatum	22.02.2021
Tagebuchzahl	2355/2021
Fläche	678 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 240.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 353,98</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Hamerle
Entfernung Luftlinie	ca. 1.200 m
Anmerkung	-

<b>GST (2)</b>	<b>5522, 5524</b>
Vertragsdatum	22.02.2021
Tagebuchzahl	2532/2021
Fläche	487 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 143.800,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 295,28</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Hamerle
Entfernung Luftlinie	ca. 1.200 m
Anmerkung	-

<b>GST (3)</b>	<b>5521, 5523</b>
Vertragsdatum	22.02.2021
Tagebuchzahl	2233/2021
Fläche	534 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 182.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 340,82</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Hamerle
Entfernung Luftlinie	ca. 1.200 m
Anmerkung	-

<b>GST (4)</b>	<b>741/21</b>
Vertragsdatum	05.03.2021
Tagebuchzahl	1764/2021
Fläche	382 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 147.070,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 385,00</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Widumfeld
Entfernung Luftlinie	ca. 840 m
Anmerkung	-

<b>GST (5)</b>	<b>5515, 5516</b>
Vertragsdatum	19.03.2021
Tagebuchzahl	1704/2021
Fläche	758 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 335.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 441,95</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Dorfstraße
Entfernung Luftlinie	ca. 550 m
Anmerkung	Verkäufer: Bauträger

<b>GST (6)</b>	<b>1604/7</b>
Vertragsdatum	31.05.2021
Tagebuchzahl	2177/2021
Fläche	322 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 117.530,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 365,00</b>
Widmung	Landwirtschaftliches Mischgebiet
Lage	Harland
Entfernung Luftlinie	ca. 1.240 m
Anmerkung	-

<b>GST (7)</b>	<b>1604/6</b>
Vertragsdatum	17.08.2021
Tagebuchzahl	2928/2021
Fläche	284 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 107.920,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 380,00</b>
Widmung	Landwirtschaftliches Mischgebiet
Lage	Harland
Entfernung Luftlinie	ca. 1.250 m
Anmerkung	-

<b>GST (8)</b>	<b>1592, 1586</b>
Vertragsdatum	19.08.2021
Tagebuchzahl	3478/2021
Fläche	1.633 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	462.600,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 283,28</b>
Widmung	Landwirtschaftliches Mischgebiet
Lage	Roppnerweg
Entfernung Luftlinie	ca. 1.040 m
Anmerkung	Käufer: Bauträger

<b>GST (9)</b>	<b>741/1</b>
Vertragsdatum	24.10.2022
Tagebuchzahl	3191/2022
Fläche	399 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 185.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 463,66</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Widumfeld
Entfernung Luftlinie	ca. 830 m
Anmerkung	-

<b>GST (10)</b>	<b>1360/2</b>
Vertragsdatum	28.05.2024
Tagebuchzahl	1694/2024
Fläche	660 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 275.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 416,67</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Rauthweg
Entfernung Luftlinie	ca. 760 m
Anmerkung	-

<b>GST (11)</b>	<b>1735/4</b>
Vertragsdatum	25.07.2024
Tagebuchzahl	2032/2024
Fläche	493 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 260.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 527,38</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Sportplatzweg
Entfernung Luftlinie	ca. 1.430 m
Anmerkung	-

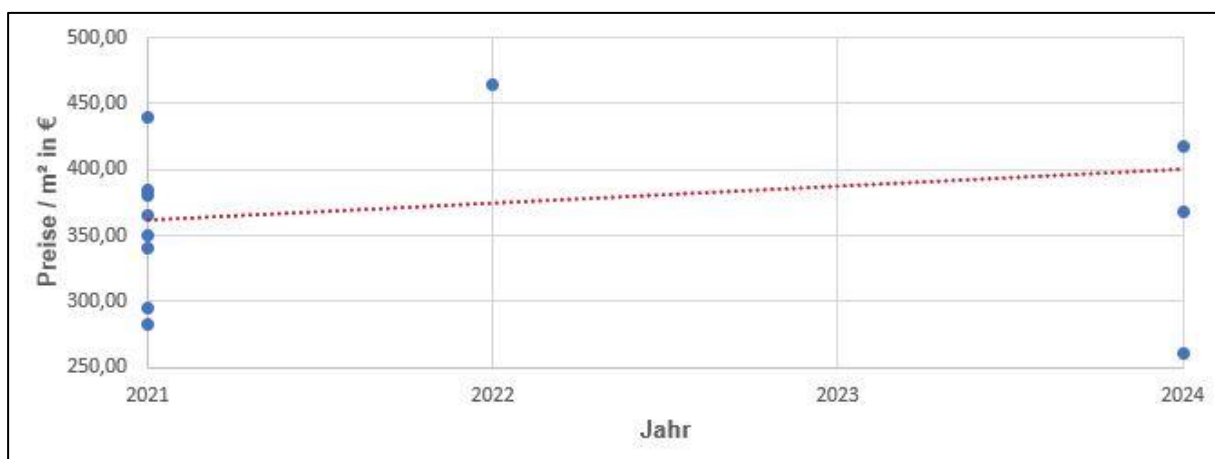
<b>GST (12)</b>	<b>40/5</b>
Vertragsdatum	25.09.2024
Tagebuchzahl	2270/2024
Fläche	748 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 275.000,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 367,65</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Unterfeld
Entfernung Luftlinie	ca. 530 m
Anmerkung	-

<b>GST (13)</b>	<b>5530</b>
Vertragsdatum	15.10.2024
Tagebuchzahl	2584/2024
Fläche	418 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 108.680,00
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>€ 260,00</b>
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Steinacker
Entfernung Luftlinie	ca. 1.210 m
Anmerkung	Verkäufer: Gemeinde Roppen

### ZUSAMMENFASSUNG GRUNDSTÜCKE ROPPEN

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €	Preis/m <sup>2</sup> in €
1	Privat	Privat	22.02.2021	678	353,98	240.000,00
2	Privat	Privat	22.02.2021	487	295,28	143.800,00
3	Privat	Privat	22.02.2021	534	340,82	182.000,00
4	Privat	Privat	05.03.2021	382	385,00	147.070,00
5	Bauträger	Privat	19.03.2021	758	441,95	335.000,00
6	Privat	Privat	31.05.2021	322	365,00	117.530,00
7	Privat	Privat	17.08.2021	294	380,00	107.920,00
8	Privat	Bauträger	19.08.2021	1.633	283,28	462.600,00
9	Privat	Privat	24.10.2022	399	463,66	185.000,00
10	Privat	Privat	28.05.2024	660	416,67	275.000,00
11	Privat	Privat	25.07.2024	493	527,38	260.000,00
12	Privat	Privat	25.09.2024	748	367,65	275.000,00
13	Gemeinde	Privat	15.10.2024	418	260,00	108.680,00

### PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE BAULAND ROPPEN



In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für die Gemeinde Roppen mit € 260,00 - € 530,00 pro m<sup>2</sup>, mit stark steigender Tendenz, angegeben. Basis sind Direktabfragen bei den Gemeinden sowie statistische Berechnungen des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Erhoben werden die Quadratmeterpreise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken exklusive An- und allfälliger Anschließungskosten.

Die Gemeinde Roppen hat am 15.10.2024 ein Grundstück um € 260,00 / m<sup>2</sup> verkauft. Grundstücksverkäufe von Gemeinden, Agrargemeinschaft etc. können nur bedingt bzw. teils gar nicht zur Kaufpreisfindung herangezogen werden, da diese als sozial gestützte Preise zu betrachten und dadurch nur bedingt fremd üblich, weil nicht jedem uneingeschränkt zugänglich, sind. Aus diesem Grund kann diese Transaktion ausgeschieden werden. Ähnlich verhält es sich bei Grundstückstransaktionen mit Bauträgern, weil diese in der Regel bereit sind höhere Preise zu bezahlen als private Käufer, da sie daraus in der Regel Gewinne lukrieren können.

Der fertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund und entsprechender Anpassungen der Vergleichspreise einen unbelasteten Bodenwert in Höhe von € 370,00 pro m<sup>2</sup> für angemessen.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen einzupreisen. Für das bewertungsgegenständliche Grundstück sind keine Anpassungen erforderlich.

Generell kann festgehalten werden, dass die Bodenpreise in den letzten Jahren bis ca. Ende 2022 zum Teil stark angestiegen sind. Zuletzt konnte allerdings festgestellt werden, dass diese seit Ende 2022 in bestimmten Lagen stagnieren bzw. teils sogar ganz leicht rückläufig sind. Dies ist dem deutlichen Abschwächens der Immobilienkonjunktur aufgrund der Zinsanstiege und der dadurch angespannten Marktsituation geschuldet.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertigende Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topographie, Baudichte und Bebaubarkeit mit € 370,00 / m<sup>2</sup> zu bewerten ist.

Diese Einschätzung des fertigenden Sachverständigen findet auch nach Rücksprache mit anderen Sachverständigen und Immobilienmaklern Übereinstimmung.

Es darf in diesem Zusammenhang noch einmal auf **Punkt 3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG** in diesem Gutachten hingewiesen werden und dass dieser bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde.

#### **GRUNDSTÜCK NR. 874/2**

Bauland, Wohngebiet, bebaut

780,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 370,00

**Grundstückswert**

**288.600,00**

**Bodenwerte**

**288.600,00**

#### **4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO**

Die Neuherstellungskosten werden nach Baumasse gemäß ÖNORM B1800 getrennt nach Geschossen ermittelt.

Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden zunächst auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt. Es werden fiktive Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag bei Errichtung eines derartigen Gebäudes anfallen würden, angesetzt. Nicht relevant sind somit Herstellungskosten die seinerzeit aufgewendet wurden. Auf Einflussfaktoren wie Objektgröße, Ausstattung, Nutzbarkeit, Honorare, Baunebenkosten, etc. wurde Bedacht genommen. Die Freiflächen sind den gewählten Ansätzen enthalten.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten werden die gemäß *LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 305 ff*, veröffentlichten Richtwerte für normale Ausstattung, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung pro m<sup>3</sup> umbauten Raum herangezogen und mittels Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau entsprechend indexiert. Bei der Kategorie normal handelt es sich um eine Standardausstattung etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien, ohne Individual-Ausstattung, jedoch um eine zeitgemäße Bauweise, welche die bauphysikalischen Mindestwerte nach der jeweiligen Norm erfüllt.

Ansätze für Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile (*LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 307*) - jeweils vom Richtpreis (€ 870,00 - € 174,00 (20,0 %)) = rd. 700,00

Kellergeschoss ca.	70 %
Dachraum ca.	60 %
Garagen ca.	45 %

## WOHNHAUS

Baujahr 1955, fiktives Baujahr 1970, fiktives Alter des Objektes 55 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 25 Jahre

### gewöhnliche Herstellungskosten

<b>Kellergeschoss ca.</b> 221,00 m <sup>3</sup> à 490,00	108.290,00
<b>Erdgeschoss ca.</b> 314,00 m <sup>3</sup> à 700,00	219.800,00
<b>Obergeschoss ca.</b> 285,00 m <sup>3</sup> à 700,00	199.500,00
<b>Dachraum ca.</b> 199,00 m <sup>3</sup> à 420,00	83.580,00
<b>Garage ca.</b> 86,00 m <sup>3</sup> à 315,00	27.090,00
<b>Neubauwert</b>	<b>638.260,00</b>
<b><u>Bauwert</u></b>	
Neubauwert	638.260,00
69,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-440.399,00
14,38 % Abwertung (1)	-91.782,50
<b>Bauwert zum Stichtag 04.08.2025</b>	<b>106.078,50</b>
<b>(1) Abwertung Objektkosten</b>	
12,50 % Verl. Bauaufwand, div. Sanierungen ca. (10-15 %)	-79.782,50
Entrümpelung ca.	-2.000,00
Baurechtliche Sanierung ca.	-10.000,00
<b>Summe (Basis Prozentwerte: 638.260,00)</b>	<b>-91.782,50</b>

**Bauwerte**

**106.078,50**

**4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT**

Bodenwert	288.600,00	
Bauwert	106.078,50	
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>		<b>394.678,50</b>

## 5. LASTEN DER LIEGENSCHAFT

Beim ermittelten Wert handelt es sich um einen "theoretischen" Wert, da z.B. statistischen Daten der Leibrententafel herangezogen werden. Zum Bewertungszeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wie lange die Liegenschaft noch mit dem Recht belastet ist bzw. wie lange das Recht von der Wohnungsberechtigten noch ausgeübt werden kann.

Das Wohnungsgebrauchsrecht ist das dingliche Recht, somit mit der Liegenschaft verbunden, eine fremde Sache, ohne Verletzung der Substanz, für eigene Wohnzwecke zu nutzen. Ein Wohnungsgebrauchsrecht ist ein höchstpersönliches Recht und endet daher nach Ablauf der vereinbarten Zeit bzw. mit dem Tod des Wohnungsgebrauchsberechtigten. Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist man nicht zur Vermietung berechtigt!

Nachfolgendes wurde im Übergabs-, Pflichtteils- und Teilpflichtteilsverzichtsvertrag vom Testament vom 22.10.2009 das Wohnungsgebrauchsrecht betreffend vereinbart:

### NOTARIATSAKT VOM 22.10.2009 - AUSZUG

*Der Übernehmer Thomas Steger... räumt den Übergebern Gertraud und Hermann Steger... das lebenslange, unentgeltliche und höchstpersönliche Wohnungsgebrauchsrecht ein, und zwar im Umfang der alleinigen und ausschließlichen Benützung der schon bisher von den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger bewohnten abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Küche, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC/Bad und Vorraum im Gesamtausmaß von ca. fünfundsiebzig Quadratmeter (75 m<sup>2</sup>) sowie des außerhalb der Wohnung gelegenen Zimmers (Nebenzimmer) im Ausmaß von zwölf Quadratmeter (12 m<sup>2</sup>) und der beiden außerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Übergeber gelegenen Zimmer im ersten Stock im Gesamtausmaß von fünfundzwanzig Quadratmeter (25 m<sup>2</sup>), ferner umfasst vorstehend eingeräumtes Wohnungsgebrauchsrecht die Mitbenutzung des gesamten Kellers, des Dachbodens, der Holzschuppen, der Garage samt Werkstätte, alle erforderlichen Haus- und Grundstückszugängen und -zufahrten sowie der unverbauten Grundfläche. Verbunden mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht ist ferner auch das Recht, sich auf der übergabsgegenständlichen Liegenschaft, insbesondere im Haus, mit Ausnahme der Privaträume des Übernehmers, frei bewegen und aufhalten zu können.*

*Die Benützung der beiden außerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Übergeber gelegenen Zimmer im ersten Stock im Gesamtausmaß von fünfundzwanzig Quadratmeter (25 m<sup>2</sup>) steht den Wohnungsberechtigten jedoch nur mehr bis einschließlich 31.12.2010 zu und erlischt mit diesem Zeitpunkt das diesbezügliche Wohnungsgebrauchsrecht ersatzlos.*

*Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist höchstpersönlich und dient ausschließlich nur den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger zum Gebrauch. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Überlassung an dritte Personen ist ihnen nicht gestattet. Wohl aber sind sie berechtigt, jederzeit Besuche, insbesondere ihrer Kinder und deren Angehörige zu empfangen und im Bedarfsfall auch vorübergehend nächtigen zu lassen und ferner ihre Tochter Birgit Santeler-Steger samt deren Nachkommen sowie erforderlichenfalls eine Pflegeperson ständig bei sich aufzunehmen, ohne dass diesen Personen eine eigene Berechtigung zukommt. Für eine Pflegeperson hat über Verlangen der Übergeber der Übernehmer nach seiner Wahl ein geeignetes Schlafzimmer im Übergabsobjekt unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.*

*Im Falle des Ablebens eines Berechtigten steht das vorbehandelte Wohnungsgebrauchsrecht dem überlebenden uneingeschränkt und im vollen Umfang zu.*

*Die mit der Ausübung obigen Wohnungsgebrauchsrechter anfallenden Betriebskosten für Strom, Heizung, Wasser, Müll- und Kanalgebühren tragen die Berechtigten, die Ehegatten Gertraud und Hermann Steger, anteilsmäßig.*

*Der Übernehmer verpflichtet sich, für eine ausreichende Beheizung der von seinen Eltern bewohnten und benutzten Wohnräume stets Sorge zu tragen.*

In einschlägiger Literatur (*Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017, Seite 126*) wird für die Berechnung eines Wohnungsgebrauchsrechtes empfohlen, eine etwas höhere fiktive Miete anzusetzen, da das Recht dem Berechtigten einen höheren Schutz als ein Mietvertrag bietet, weil es Kündigungen und Mieterhöhungen ausschließt!

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Wohnungsgebrauchsrecht auf das Erdgeschoss, Kellergeschoss und Dachgeschoss, ferner des Holzschuppens und der Garage sowie der unverbauten Grundfläche bezieht, wird für die Berechnung des Wohnungsgebrauchsrechtes eine Pauschalmiete in Ansatz gebracht.

Es wird im gegenständlichen Fall eine fiktive Pauschalmiete in Höhe von € 625,00 in Ansatz gebracht, was einem Mietpreis von rd. € 9,00 / m<sup>2</sup> entspricht. Vereinbarungsgemäß sind die mit der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes anfallenden Betriebskosten für Strom, Heizung, Wasser, Müll- und Kanalgebühren von den berechtigten anteilmäßig zu tragen.

#### 5.1. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

Begünstigte(r) Gertraud Steger, Geburtsjahr 1939, Geschlecht weiblich, Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 5,8744, Reduktionsfaktor 0,4624, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 2,50 %

fiktiver Mietwert monatlich	625,00	
<b>Belastung</b>	<b>40.590,00</b>	
<b>Lasten der Liegenschaft</b>		<b>-40.590,00</b>

## 6. VERKEHRSWERT

---

Der Verkehrswert wird im Sinne des § 3 Abs. 1 LBG aus dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren ermittelt und der Marktlage angepasst. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist.

Wie vorstehend bereits angeführt, wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Sachwertverfahren bewertet.

Der sogenannte Immobilienboom endete mit der Niedrigzinsphase im Jahr 2022 und muss dies im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt werden. Seither ist der Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumens wahrnehmbar, was in diesem Wertgutachten durch eine Anpassung an die Marktlage noch zu berücksichtigen ist.

Auftragsgemäß werden zwei Verkehrswerte ausgewiesen. Einmal der Verkehrswert mit der Belastung des Wohnungsgebrauchsrechtes für Frau Gertraud Steger und einmal der Verkehrswert unter der Annahme, dass das Wohnungsgebrauchsrecht aufgegeben wird bzw. keine Gültigkeit mehr hat.

Ferner ist noch festzuhalten, dass es sich bei weiterer Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes um einen "theoretischen" Wert handelt, da z.B. statistische Daten der Leibrententafel herangezogen werden. Zum Bewertungszeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wie lange die Liegenschaft noch mit dem Recht belastet ist bzw. wie lange das Recht von der Wohnungsgebrauchsberechtigten noch ausgeübt werden kann.

### 6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Die errechneten Werte spiegeln aus Sicht des fertigenden Sachverständigen nicht die Immobilienpreise derartiger Liegenschaft wider, weshalb es einer Korrektur des Sachwertes ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes in Höhe von

**- 10,0 %**

in Anpassung an die Marktlage bedarf. Hierbei wurde auch die Unsicherheit der nachträglichen Genehmigung des "Schwarzbaus" berücksichtigt.

Sollte das Wohnungsgebrauchsrecht weiterhin ausgeübt werden, so ist der ermittelte Kapitalwert des Wohnungsgebrauchsrechtes vom Verkehrswert ohne Wohnungsgebrauchsrecht abzuziehen bzw. ist aufgrund folgender Umstände eine gesonderte Marktanpassung erforderlich:

- Es besteht eine erhebliche Unsicherheit, ob die tatsächliche Lebenserwartung der berechtigten Person der statistischen Lebenserwartung entspricht.
- Das Wohnungsgebrauchsrecht bietet dem Berechtigten eine wesentlich größere Rechtssicherheit als ein Mietvertrag und der Handlungsspielraum des Eigentümers ist dadurch für viele Jahre eingeschränkt. So besteht z.B. keine einseitige Kündigungsmöglichkeit und das Recht einer Mieterhöhung ist dauerhaft ausgeschlossen.

- Für einen allfälligen Ersteher der Liegenschaft ist also nicht absehbar, wann er über das Objekt frei verfügen kann.
- Dadurch schränkt sich der Kreis der Interessenten ein.
- Des Weiteren ist zum Bewertungszeitpunkt nicht festzustellen in welchem Zustand die Liegenschaft schlussendlich übergeben wird.

Sollte das Wohnungsgebrauchsrecht weiterhin ausgeübt werden, erachtet der fertige Sachverständige einen Marktabschlag (Wohnungsgebrauchsrecht und Marktanpassung) vom Sachwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Höhe von

**- 15,0 %**

in Anpassung an die Marktlage als angemessen (vgl. dazu vorstehende Ausführung).

#### 6.2. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT OHNE BELASTUNG

Sachwert	394.678,50	
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-39.467,85	
<b>Verkehrswert zum 04.08.2025 (gerundet)</b>		<b>355.000,00</b>
<b>(2) negativ wertbeeinflussende Umstände</b>		
10,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-39.467,85	

#### 6.3. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT MIT BELASTUNG

Sachwert	394.678,50	
Lasten	-40.590,00	
<b>Zwischensumme</b>	<b>354.088,50</b>	
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-53.113,28	
<b>Verkehrswert zum 04.08.2025 (gerundet)</b>		<b>301.000,00</b>
<b>(2) negativ wertbeeinflussende Umstände</b>		
15,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-53.113,28	

**6.4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 176 KG 80107 Roppen mit der Anschrift 6426 Roppen, Riedegg 11, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (04.08.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT OHNE  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
GERUNDET  
€ 355.000,00**

**VERKEHRSWERT MIT  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
GERDUNDET  
€ 301.000,00**

Sachwert der Liegenschaft ohne Wohnungsgebrauchsrecht	€ 394.678,50
Sachwert der Liegenschaft mit Wohnungsgebrauchsrecht	€ 354.088,50
Lasten der Liegenschaft gem. Pkt. 5.1.	€ 40.590,00
Anpassung an die Marktlage ohne Wohnungsgebrauchsrecht -10,0 % ca.	€ 39.467,85
Anpassung an die Marktlage mit Wohnungsgebrauchsrecht - 15,0 % ca.	€ 53.113,28

**Anmerkung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen realisiert werden kann, vor allem wenn eine Liegenschaft kurzfristig oder unter Zwang veräußert werden soll. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzender Eigentümer) bzw. ein Verkauf ohne Zeitdruck etc., könnten auch höhere Preise erzielt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu erzielende Verkehrswert innerhalb einer Streuung von rd. +/- 15 % bis 20 % des ermittelten Verkehrswertes. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Wenns, am 20.08.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige



## 7. BEILAGEN

---

- Bauanzeige AZ: 131-9
  - Austausch Balkontüre vom 13.10.1992
- Bauanzeige AZ: BAU-93/01-2000
  - Errichtung Holz- und Geräteschuppen vom 17.07.2000
- Bauanzeige AZ: BAU-183-01/2003
  - Fensterumbau bestehendes Fenster an der Südseite als Kellereingang vom 26.05.2003
- Bauanzeige AZ: BAU-255/01-2005
  - Autounterstellplatz in Holzbauweise vom 14.10.2005
- Bescheid AZ: 9/1995
  - Bewilligung Neubau eines Einfamilienhauses vom 21.09.1955
- Bescheid AZ: 184/73
  - Bewilligung Neubau einer Garage vom 16.07.1973
- Grundbuchauszug EZ 176 KG 80107 Roppen vom 20.08.2025
- Übergabs- Pflichtteils- und Teilpflichtteilsverzichtsvertrag vom 22.10.2009 (Auszug)

# BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: 131-9
  - Austausch Balkontüre vom 13.10.1992
- Bauanzeige AZ: BAU-93/01-2000
  - Errichtung Holz- und Geräteschuppen vom 17.07.2000
- Bauanzeige AZ: BAU-183-01/2003
  - Fensterumbau bestehendes Fenster an der Südseite als Kellereingang vom 26.05.2003
- Bauanzeige AZ: BAU-255/01-2005
  - Autounterstellplatz in Holzbauweise vom 14.10.2005
- Bescheid AZ: 9/1995
  - Bewilligung Neubau eines Einfamilienhauses vom 21.09.1955
- Bescheid AZ: 184/73
  - Bewilligung Neubau einer Garage vom 16.07.1973
- Grundbuchauszug EZ 176 KG 80107 Roppen vom 20.08.2025
- Übergabs- Pflichtteils- und Teilpflichtteilsverzichtsvertrag vom 22.10.2009 (Auszug)

Steger Thomas  
Innsiedlung 182  
A-6426 ROPPEN

048/71

Roppen, 1992-10-09



An das  
GEMEINDEAMT  
A-6426 ROPPEN



Betreff: BAUANZEIGE

Zwecks austausches einer Balkontüre im Obergeschoß - bestehend aus einer Tür-Fensterkombination lt. beiliegender Skizze.

Beilagen:

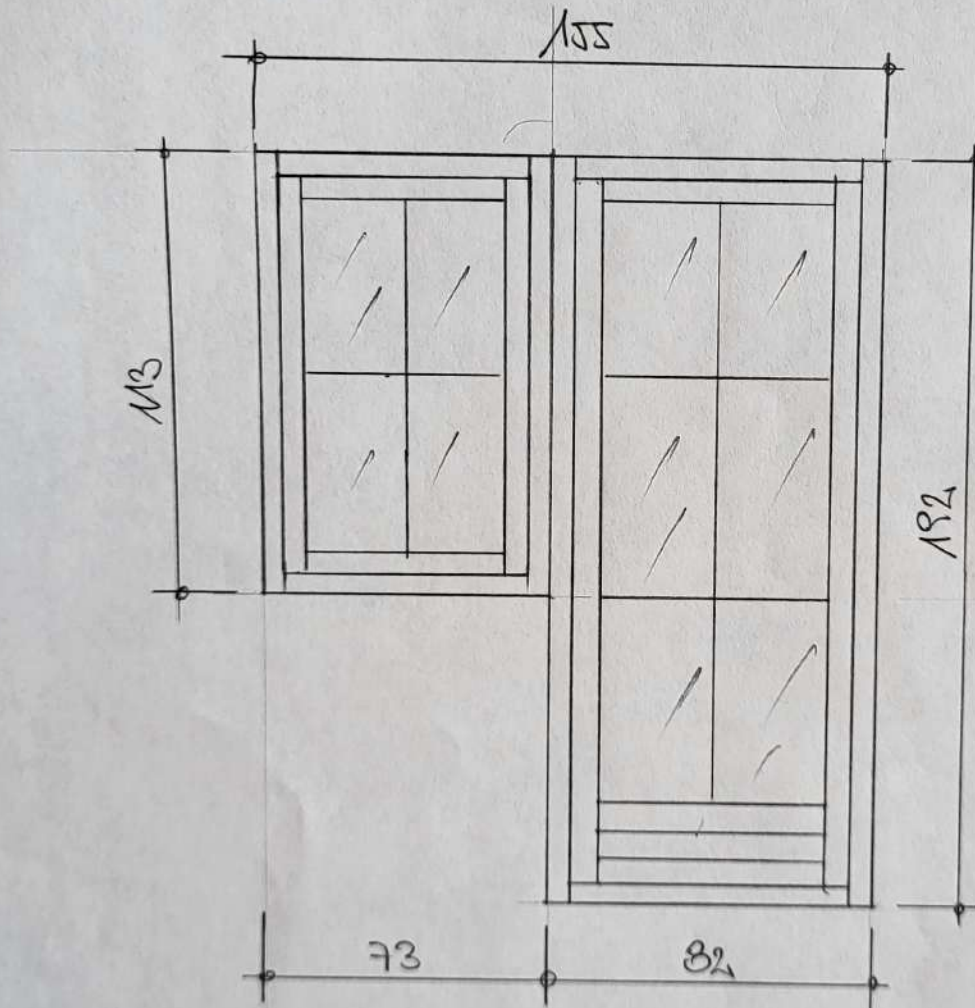
- 1 Einreichplan von 1954
- 1 Skizze

Hochachtungsvoll

Steger Thomas

STESER THOMAS  
INNSIEDLUNG 182  
0426 ROPPE

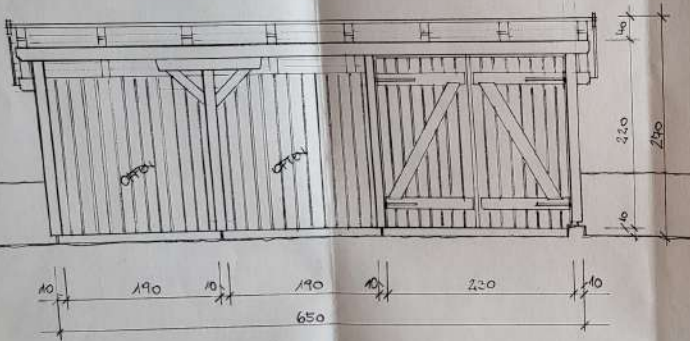
ROMA, AM 10. 10. 92



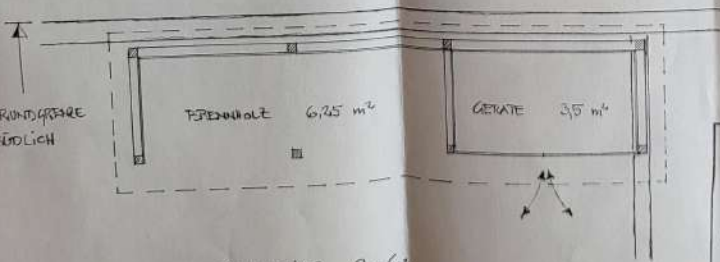
# BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: BAU-93/01-2000
  - Errichtung Holz- und Geräteschuppen vom 17.07.2000

SÜDANSICHT M 1:50

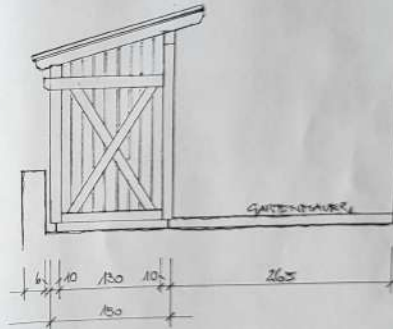


GRUNDRISS SÜDLICH



GRUNDRISS Ga-G2

WESTANSICHT



HAUPTFRONT SÜDLICH

Gemeindevwaltungsabgabe  
 € 300,-  
 gem. Vog. LGSt. Nr. 22 / 1935

HOLZ u. GERÄTESCHUPPEN

M 1:50

Die Gemeinde Roppen stimmt der Ausführung  
 des angezeigten Bauvorhabens gem. § 22 Abs. 4  
 der TBO ausdrücklich zu.  
 Roppen, am 17.7.2000  
 Der Bürgermeister



GEMEINDE ROPPEN  
 Eingang 14. Juli 2000  
 304-13/01-2000



Thomas Steger  
 Innsiedlung 182  
 A - 6426 Roppen  
 Tel. 0 54 17 / 66 38

$\frac{874}{6}$

874/3

Weg

$\frac{874}{7}$



$\frac{874}{1}$

$\frac{1}{2}$

$\frac{874}{4}$

.394

$\frac{874}{8}$

Weg

$\frac{874}{9}$

.397

874/3

7

$\frac{874}{2}$



.407

9

$\frac{869}{1}$

$\frac{870}{2}$

# BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: BAU-183-01/2003
  - Fensterumbau bestehendes Fenster an der Südseite als Kellereingang vom 26.05.2003

Gemeindeamt Roppen  
Bundesstempelgebühr  
€ 13,-  
am 26.5.03 entrichtet.

mit ZS vorgeschrieben!

# Bauanzeige

An das  
Gemeindeamt Roppen  
Bauamt

048/11

GEMEINDE ROPPEN  
Eingang 12. Mai 2003  
R

Mairhof 78  
6426 Roppen

Zl. BAU- 183 01/2003

**Bauwerber:** STEGER THOMAS  
**Adresse:** 6426 ROPPEN, INNENWIESDORF, 182  
**Vorhaben:** ERRICHTUNG EINER KELLEREINGANGES  
(NEBEL EINGANG)  
**Objektadresse:** WIE OBEN  
**Gst.Nr.:** 874/2

**Baubeschreibung:** AN DER SÜDSEITE DES HAUSES  
BESTEHENDES FEUSTER UNTERBAUEN ALS KELLEREINGANG.  
ERRICHTUNG EINER STÜTZWAND UND RAMPE.

Beilagen:

Skizze bzw. Lageplan (2-fach)

Roppen, am 10.5.03  
(Ort/Datum)

(Unterschrift(en) Bauwerber/ Grundbesitzer)

Geprüft gemäß TBO  
SV Melmer Stefan  
Datum 23.05.03  
Unterschrift:

Falls erforderlich / Einverständnis des Nachbarn

Ich/Wir ..... erkläre(n) mit meiner/unsere  
Unterschrift, dass kein Einwand gegen das vorgenannte Bauvorhaben besteht.

Die Gemeinde Roppen stimmt der Ausführung  
des angegebenen Bauvorhabens gem. § 22 Abs. 4  
der TBO ausdrücklich zu.

(Ort/Datum)

Roppen, am 26.5.03

(Unterschrift(en) Nachbarn)  
Der Bürgermeister



# KELLEREINGANG

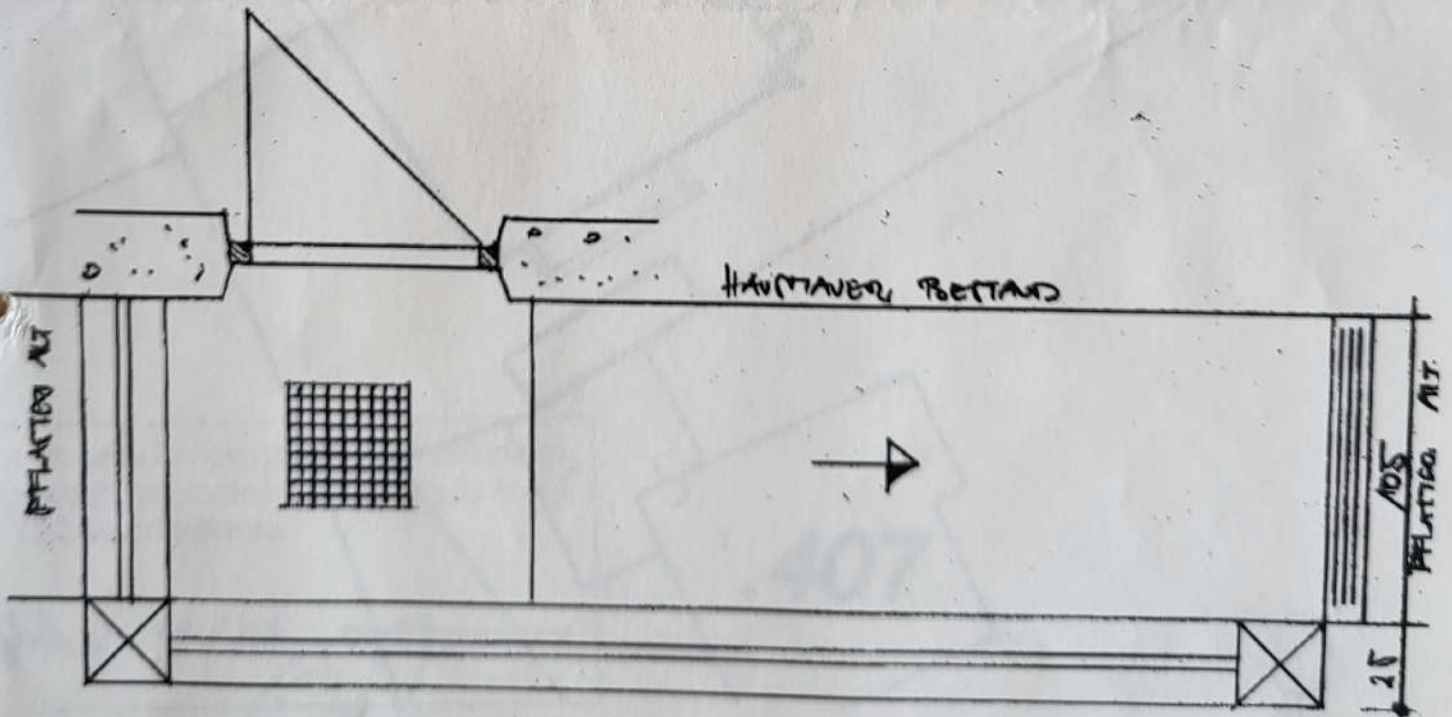
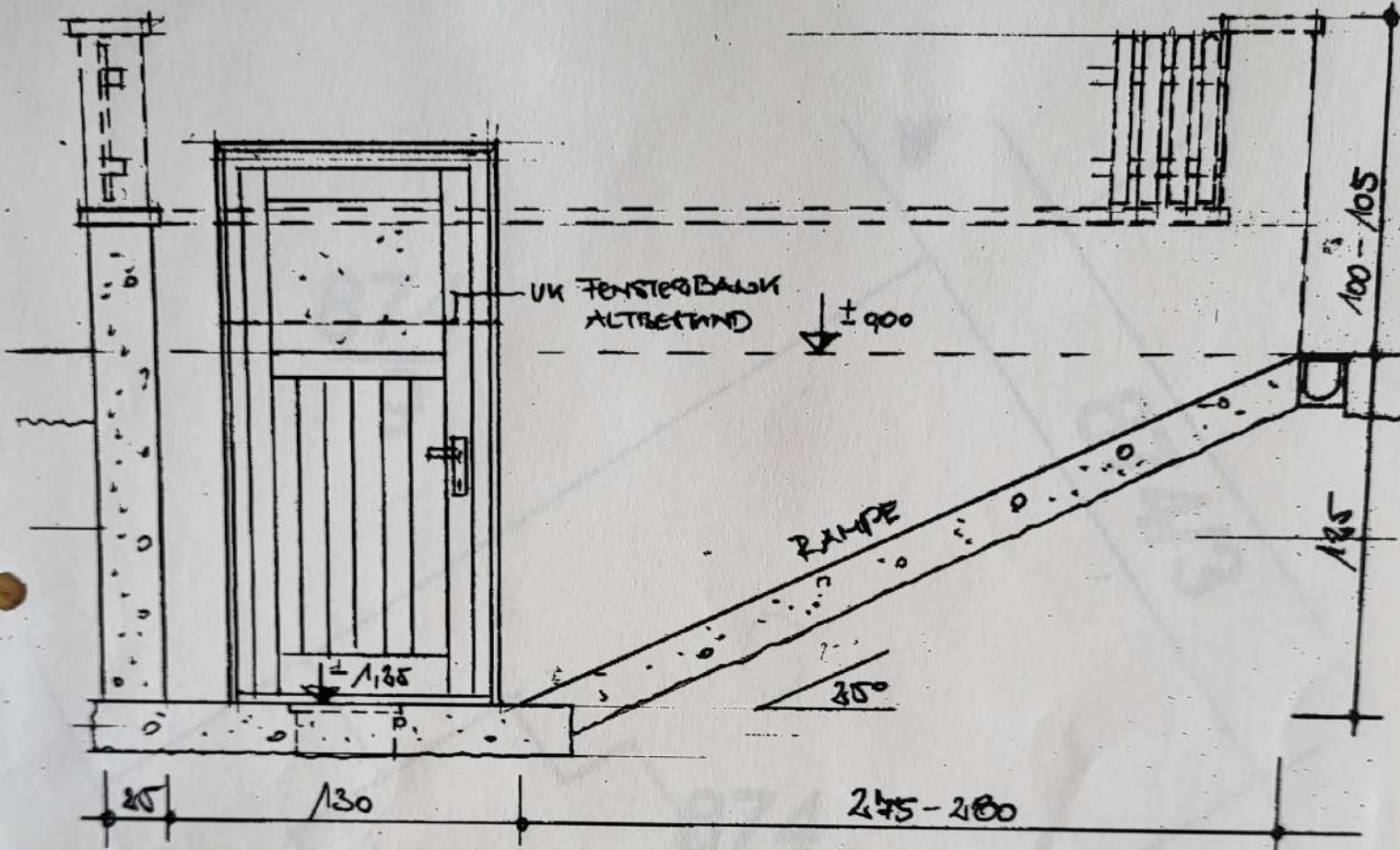
Gemeindeamt Roppen

Bundesstempelgebühr

€ 3,60

am 26.5.03 entrichtet.

## ANSICHT SÜDWAND



Die Gemeinde Roppen stimmt **GRUNDRIS** des angezeigten Bauvorhabens gem. § 22 Abs. 4 der TBO ausdrücklich zu.

Roppen, am 26.5.03



M 1:25

Geprüft gemäß TBO  
SV Melmer Stefan

Datum 23.05.03...  
Unterschrift:

*Melmer*

**Thomas Steger**  
Innsiedlung 182  
A - 6426 Roppen  
Tel. 0 54 17 / 56 38

# BEILAGEN

- Bauanzeige AZ: BAU-255/01-2005
  - Autounterstellplatz in Holzbauweise vom 14.10.2005

Gemeindeamt Roppen  
 Bundesstempelgebühr  
 € 13,-  
 am 14.10.05 entrichtet.

048/11

Bauanzeige

**GEMEINDE ROPPEN**  
 Eingang 06. Sep. 2005

An das  
 Gemeindeamt Roppen  
 Bauamt

Mairhof 78  
 6426 Roppen

Zl. BAU- 255/01-2005

**Bauwerber:** STEGER THOMAS 0676/7096147

**Adresse:** 6426 ROPPEN, INNKEIESIEDLUNG 182

**Vorhaben:** AUTO UNTERSTAND

**Objektadresse:** WIE OBEN

**Gst.Nr.:** 874/2

**Baubeschreibung:** AUTO UNTERSTAND IN HOLZBAUWEISE

Die Gemeinde Roppen stimmt der Ausführung  
 des angezeigten Bauvorhabens gem. § 82 Abs. 1  
 der TBO ausdrücklich zu.  
 Geprüft gemäß TBO  
 SV Melmer-Stefan  
 Datum: 14.10.05  
 Unterschrift: *Melmer Stefan*  
 Roppen, am 14.10.05 Der Bürgermeister

Beilagen:

Skizze bzw. Lageplan (2-fach)

Roppen, 6. P. 05  
 (Ort/Datum)

*Steger Thomas*  
 (Unterschrift(en) Bauwerber/Grundbesitzer)

\*\*\*\*\*

Falls erforderlich / Einverständnis des Nachbarn

Ich/Wir .....  
 Unterschrift, dass kein Einwand gegen das vorgenannte B

(Ort/Datum)

Job. Verm. Abg. 70,-  
 Bundesstempelgeb. 23,20  
 -----  
 93,20

ALTO ULLERSTAND

M 1:50

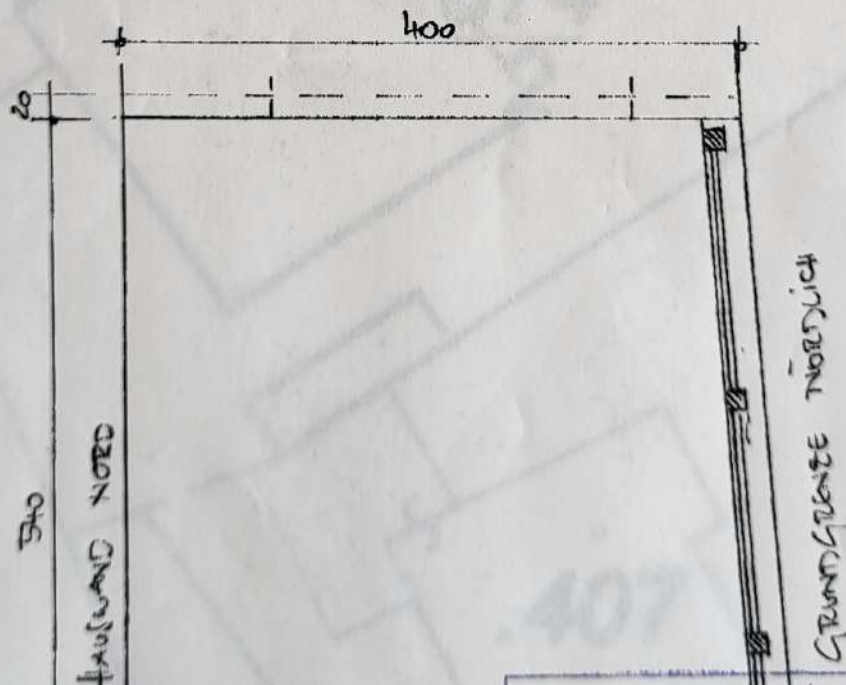
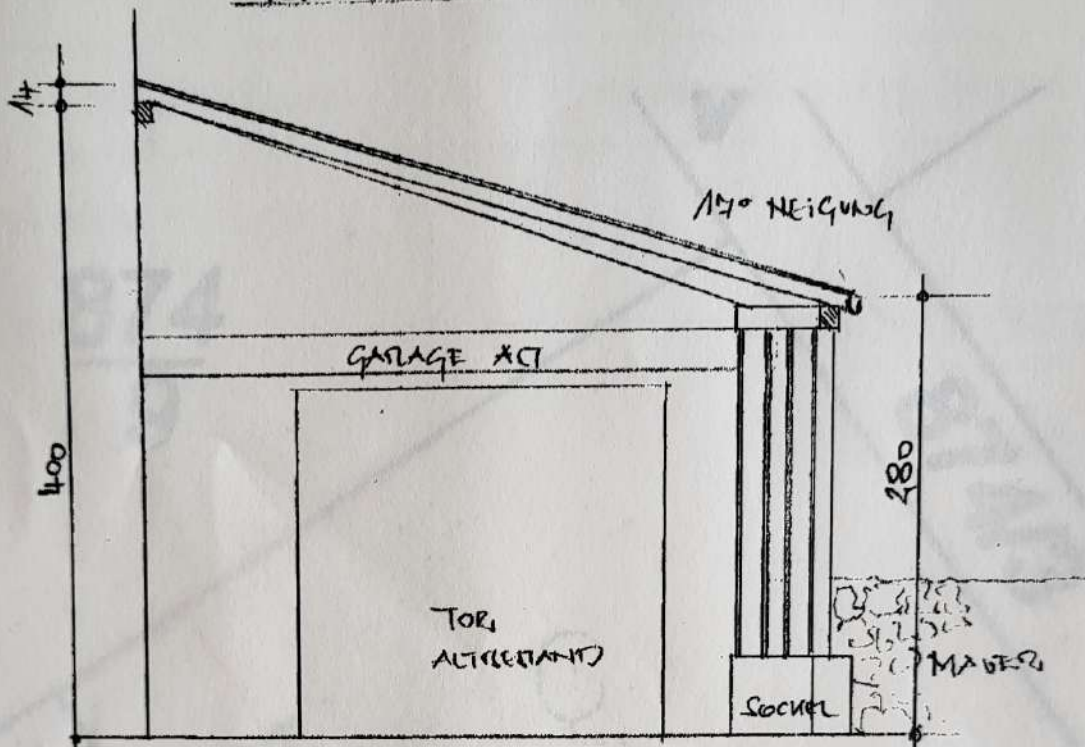
Gemeindeamt Roppen

Bundestempelgebühr

€ 3,00

am 14.10.05

WESTANSICHT



**Thomas Steger**  
 Innstiedlung 182  
 A - 6426 Roppen  
 Tel. 0 54 17 / 56 38

Gepflichtet nach TBO  
 SV Melmer Stefan

Datum 14.10.05

Unterschrift:

*Melmer Stefan*

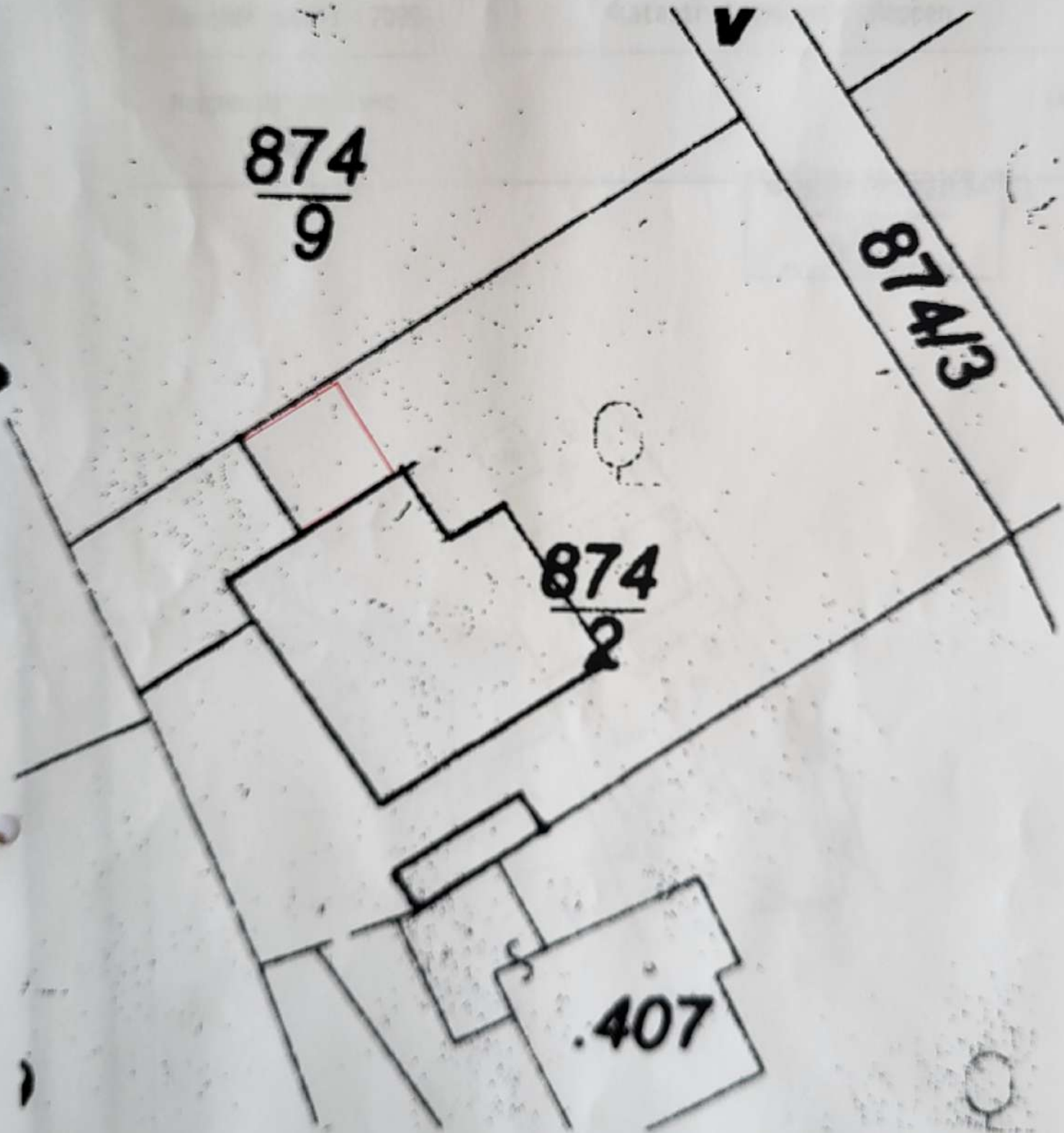
Die Gemeinde Roppen stimmt der Ausführung  
 des angezeigten Bauvorhabens gem. § 22 Abs. 4  
 der TBO ausdrücklich zu.

Roppen, am 14.10.05

Der Bürgermeister

*Melmer*

450  
GRUNDRISS



Geprüft gemäß TBO  
SV Meiner Stefan  
Datum 14.10.95  
Unterschrift: *Stefan Meiner*

Die Gemeinde Roppen stimmt der Ausführung  
des angezeigten Bauvorhabens gem. § 32 Abs. 4  
der TBO ausdrücklich zu.  
Roppen, am 14.10.95 Der Bürgermeister *Wray*

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: 9/1995
  - Bewilligung Neubau eines Einfamilienhauses vom 21.09.1955

Zl.: 9/1955

Betrifft: Schwaiger Anton Roppen Nr. 71

## Bescheid

Schwaiger Antonhat bei der Gemeinde Roppen um die Erteilung der baubehördlichenGenehmigung zur Errichtung Einfamilienhauses

angesucht.

### Baubeschreibung:

**Allgemeines:** Der Neubau wird im Siedlungsgebiet der Gem. Roppen erstellt. Die verbaute Fläche beträgt 115,50 m<sup>2</sup>, der umbaute Raum 756 m<sup>3</sup>. Das Haus enthält eine Wohnung mit einer Fläche von 126 m<sup>2</sup>, auf sonstige Räume entfallen 67 m<sup>2</sup>. Das Haus erhält Keller-Erd- und ausgebautes Dachgeschoss.

**Raumeinteilung:** Im Keller werden neben einem Vorraum, zwei grössere und ein kleinerer Kellerraum und die Waschküche untergebracht. Im Erdgeschoss werden die Küche mit Speis, die Stube, ein Zimmer, das Bad mit W.C., die Holzlege, ein gedeckter Vorplatz und der Vorraum vorgesehen.

Das Dachgeschoss erhält einen Vorraum, drei Zimmer und ein Kabinett.

**Ausführung:** Das Fundament und Kellermauerwerk, wie auch die Umfassungsmauern und die deckentragenden Mittelmauern des Erd- und Dachgeschosses werden mit Bruchsteinen in Weisskalkmörtel erstellt. Die 30 cm, bzw. 25 und 12 cm starken Wände des Erd- und Dachgeschosses werden mit Mauerziegeln, die 25 cm starken Kellermauern in Portlandstamfbeton ausgeführt. Zwischen dem Kellermauerwerk und dem Mauerwerk des Erdgeschosses ist eine horizontale Isolierung vorgesehen. Das Kellergeschoss erhält eine Stahlbetondecke, das Erdgeschoss eine normale Trondecke, im Dachgeschoss wird die Deckenkonstruktion durch die Aehlbalken des Dachstuhles und die Sparren gebildet. Die Stahlbetondecke im Keller bleibt unverputzt, die Trondecke im Erdgeschoss wird verschalt, doppelt berohrt und grob und fein verputzt. Im Dachgeschoss werden Heraklithplatten als Putzträger für die Decke verwendet. Als Dachstuhlkonstruktion wird ein Satteldach, dessen Rietten auf den Umfassungsmauern und mittleren Tragmauern aufzuheben, errichtet. Für die Dacheindeckung sind Portlandplatten vorgesehen. Die Keller- und Geschosstiege werden in Holz ausgeführt und an ihrer Unterseite verschalt, berohrt und grob und fein verputzt. In den Wohnräumen werden Riemenböden verlegt. Die Kellerräume erhalten Zementpflaster, die Waschküche zusätzlich Lattenroste. Der Boden des Bades wird wasserundurchlässig ausgeführt. Der Spitzboden unter Dach erhält einen 6 cm starken Betonestrich. Für die Abwässer ist eine dreikammerige Klärgrube mit einem Überlauf in die Sickergrube vorgesehen. Sämtliche Aufenthaltsräume werden grob und fein verputzt. Der Fassadenputz wird mit den natürlichen Unebenheiten ohne modische Zierart hergestellt. Sämtliche sichtbaren Holzteile werden natur belassen.

## Spruch:

Auf Grund der am 16.9.1955 an Ort und Stelle stattgefundenen Bauverhandlung wird das gegenständliche Bauvorhaben im Sinne obiger Baubeschreibung und nach Maßgabe der vorgelegten (abgeänderten) Pläne gemäß § 49 Tiroler Landesbauordnung bei Einhaltung der nachfolgenden Vorschriften genehmigt.

### Baupolizeiliche Bedingungen:

- 1.) Die Arbeiten sind von einer gewerberechtlich befugten Baufirma nach den genehmigten Plänen und mit Beachtung der Vorschriften der TLBO. durchzuführen. Der Bauführer ist für die Plan- und bescheidgemäße Ausführung verantwortlich. Bei beabsichtigten Planabweichungen ist das Einvernehmen mit der Bezirkshauptmannschaft Imst zu pflegen.
- 2.) Von der Fertigstellung des Rohbaues ist der zuständige Kaminkehrermeister zwecks Überprüfung der Kamine zu verständigen. Die endgültige Fertigstellung der Bauarbeiten ist dem Gemeindeamt Koppe zu melden.
- 3.) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände ( 4 m von der Nachbargrenze, von der Strasse die vorgeschriebene Bauline) sind unbedingt einzuhalten.
- 4.) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird festgelegt mit 1 m über dem höchsten Terrainpunkt.
- 5.) Die Fundamente sind bis auf eine frostsichere Tiefe zu führen. Die Oberfläche des im Erdreich stehenden Kellermauerwerkes ist gegen aufsteigende bzw. seitlich eindringende Feuchtigkeit entsprechend zu schützen.
- 6.) Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen bezüglich Wärmehaltung einer mindestens 38 cm starken Ziegelmauer entsprechen.
- 7.) Unter der Balkenlage des Obergeschosses und des Dachgeschosses ist ein geschlossener leichtarmierter Betonkranz anzubringen.
- 8.) Auf dem Dachboden und über den Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist als feuersicherer Abschluss ein etwa 6 cm starker Betonstrich aufzubringen.
- 9.) Die Stiege ist vom Dachboden feuersicher abzuschließen. Die im Dachraum eingebauten Aufenthaltsräume sind ebenfalls feuersicher vom Dachboden abzuschließen und müssen eine feuersichere Verbindung zum Stiegenabgang haben.
- 10.) Bezüglich der Kamin- und Rauchfangherstellung wird auf §§ 19 und 20 der TLBO. hingewiesen. Insbesondere wird zur Beachtung der nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:
  - a) Bei nicht hart gedeckten Dächern muss der Kamin mindestens vom Dachboden aufwärts schließbar ausgebildet werden.
  - b) In einen russischen Kamin dürfen nur die Rauchableitungen aus demselben Geschoße eingeführt werden. Der russische Kamin für 1 bis 2 Feuerungen ist rund herzustellen und muss einen Querschnitt von mindestens 200 cm<sup>2</sup>, für 3 oder 4 Feuerungen einen solchen von mindestens 300 cm<sup>2</sup> erhalten.
  - c) Von der Innenwand des Kamines muss alles Holzwerk mindestens 15 cm entfernt bleiben. Die obere Ausmündungsöffnung des Rauchfanges

muss mindestens 60 cm über dem First bzw. 1.50 über der Dachfläche, wo diese vom Kamin durchschnitten wird, liegen.

- a) Falls der Kamin durch einen zur Lagerung feuergefährlicher und leicht brennbarer Stoffe (Heu und desgl.) dienenden Raum führt, müssen seine Wände 25 cm stark ausgeführt werden. Der Kamin darf in diesen Räumen überhaupt keine Öffnungen und Anschlüsse von Feuerstätten erhalten.
- e) Das Kaminmauerwerk ist an der Innen- und Außenseite sorgfältig zu verputzen.
- f) Vor den Putztüren und Feuerstellen ist ein feuersicherer Bodenbelag anzubringen.
- 11.) Der Außenputz ist ohne widernatürliche Kratzer und modische Verzierungen herzustellen und zu weißeln.
- 12.) Grellfarbige Anstriche am Äußeren des Gebäudes sind unstatthaft. Außen sichtbare Holzflächen sind entweder natur zu belassen oder mit einem die Faserung sichtbar lassenden Lasuranstrich zu versehen.
- 13.) Die Abortgrube ist vom Keller- bzw. Fundamentmauerwerk etwa 30 cm entfernt zu halten. Die Abortgrube ist wasserdicht zu verputzen, tragfähig abzudecken und durch das über Dach zu führende Abfallrohr zu entlüften.
- 14.) Die Abwässer und Fäkalien des Abortes sind in eine Kläranlage zu leiten. Für den Rauminhalt der 3 Klärgruben sind pro Hausbewohner mindestens 300 Liter anzunehmen. Die Überläufe (Verbindungen) der einzelnen Kammern sind mittels H-Stücken (Hosenrohren) herzustellen, die so zu versetzen sind, dass sie sich diagonal gegenüberstehen. Das Tauchrohr muss mindestens 40 cm in der Flüssigkeit stehen. Über diesen Überläufen sind die Einsteigöffnungen anzubringen. Die nutzbare Tiefe von Einlauf bis Sohle muss mindestens 1.20 m betragen, der Unterschied zwischen Ein- und Auslauf höchstens 5 cm. Die Kläranlage ist durch den Abfallstrang über Dach zu entlüften. Die Innenwände der Gruben sind wasserdicht zu verputzen, die Abdeckung muß entsprechend tragfähig und geruchsdicht erfolgen.
- 15.) Die Anlage ist ordnungsgemäß in Betrieb zu halten, die obere Schlammschicht ist, wenn notwendig, abzuschöpfen. Der Bodenschlamm ist zu entfernen, wenn er 1/3 der Wassertiefe erreicht hat.
- 16.) Die Sickergrube ist mindestens 4 m tief anzulegen und zwar so, dass sie mindestens 1 m tief in die Schotter- und Geröllschicht reicht. Der Querschnitt soll rund sein und an der Sohle einen Durchmesser von 1 m, an der Oberfläche 1.50 m aufweisen. Die Wände sind in Trockenmauerwerk aufzuführen und alle Meter mit einem Betonkranz zu befestigen. Die Abdeckung muß tragfähig und mit einem Einsteigschacht (Deckel) erfolgen.
- 17.) Der Boden des Bades und der Aborte soll wasserundurchlässig ausgebildet werden.
- 18.) Die Bauhütte ist nach Fertigstellung des Rohbaues zu entfernen. Die Errichtung freistehender Schuppen auf dem Grundstück ist unzulässig.
- 19.) Mit Beziehung der Wohnung ist das Grundstück ordentlich aufzuräumen; für die Abfälle ist an geeigneter Stelle ein Müllkasten zu errichten.

### Kosten:

An \*Verwaltungsabgabe sind S 121,46, an Bauschgebühren S 24,- und an  
Kosten des Sachverständigen S 37,40, somit insgesamt S 182,86 an die Ge-  
meindekasse in Roppen einzuzahlen.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die  
Berufung bei der Gemeinde Roppen eingebracht werden. Eine allfällige Be-  
rufung ist mit S 6.— zu stempeln.

### Begründung:

Bei der mündlichen Verhandlung konnte festgestellt werden, daß bei Einhaltung der vorgeschriebenen  
Bedingungen die öffentlichen Interessen gewahrt und Rechte Dritter nicht berührt werden.

Ergeht an:

Schwaiger Anton, Koppen Nr. 71  
Bezirkshauptmannschaft Imst.



Der Bürgermeister:

*Pohl*

# BEILAGEN

- Bescheid AZ: 184/73
  - Bewilligung Neubau einer Garage vom 16.07.1973

Zahl: 184/73

Betrifft: Anton Schwaiger. Roppen 182

## Bescheid

Herr Anton Schwaiger

hat mit Eingabe vom 28.6.1973

um die baubehördliche Genehmigung zu m Bau einer Garage angesucht.

### Baubeschreibung:

Die Garage wird laut Plan an der Nordseite des bestehenden Wohnhauses erstellt und besteht aus Erdgeschoss.

Verbaute Fläche 33,50 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum 83,70 m<sup>3</sup>

Raumeinteilung: In diesem Neubau wird ein Garagenplatz errichtet.

Ausführung: Die Fundamente werden bis auf frostfreie Tiefe bzw. tragfähigen Grund geführt. Das aufgehende Mauerwerk wird aus Betonhohlsteinen erstellt. Diese Mauern werden gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit abisoliert.

Die Decke wird als Massivdecke ausgeführt und mit entsprechender Oberflächenisolierung als Dach verwendet.

Die Garage wird innen fein verputzt. Die Elektroinstallation den Vorschriften entsprechend verlegt.

Der Aussenputz wird als einfacher Reibputz hergestellt.

Sämtliche Holzteile werden hell imprägniert.

### Spruch:

I. Auf Grund der am 11. Juli 1973 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wird das Bauvorhaben gemäß § 49 der Tiroler Landesbauordnung

unter Einhaltung nachstehender Bedingungen genehmigt.

II. Der/Die / wird/werden mit den Einwendungen

gemäß § 49, Abs. 2 der Tiroler Landesbauordnung auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

# BEILAGEN

- Grundbuchauszug EZ 176 KG 80107 Roppen vom 20.08.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 80107 Roppen  
BEZIRKSGERICHT Silz

EINLAGEZAHL 176

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 542/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
874/2	GST-Fläche	* 780	
	Bauf.(10)	148	
	Gärten(10)	632	Riedegg 11

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

10 ANTEIL: 1/1

Thomas Steger

GEB: 1967-01-10 ADR: Riedegg 11, Roppen 6426

a 4078/2009 IM RANG 3649/2009 Urkunde 2009-10-22 Eigentumsrecht

c 4078/2009 Vorkaufsrecht

d 2018/2018 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 a 4078/2009

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Drittens 1a)

Vertrag 2009-10-22 für

Steger Hermann (1930-07-04)

Steger Gertraud geb. Schwaiger (1939-03-25)

c 1311/2019 VORRANG von LNR 17 18 vor 10

12 a 4078/2009

VORKAUFSRECHT gem Pkt Drittens 2b)

Vertrag 2009-10-22 für

Steger Johannes (1963-09-12)

Santeler-Steger Birgit (1978-06-09)

17 a 1311/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-04-25

PFANDRECHT

EUR 220.000,--

6 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 44.000,--

für start:bausparkasse AG (FN 441019h)

b 1311/2019 VORRANG von LNR 17 vor 10

c 542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 25 (2 E 8/25s)

18 a 1311/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-04-25

PFANDRECHT

EUR 130.000,--

6 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 26.000,--

für start:bausparkasse AG (FN 441019h)

IM RANG NACH LNR 17

b 1311/2019 VORRANG von LNR 18 vor 10

c 542/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 25 (2 E 8/25s)

- 19 a 219/2022 Bedingter Zahlungsbefehl 2021-11-04  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 8.805,07  
 12,71 % Z p.a. aus EUR 7.871,65 ab 2021-08-11  
 Kosten EUR 1.179,19 samt 4 % Z seit 2021-11-04  
 Kosten dieses Ansuchens EUR 728,88 für  
 TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG  
 Nürnberg (FN 305043v) (5 E 350/22b)
- 20 a 948/2022 Zahlungsbefehl 2021-03-04  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 317,40  
 4 % Z pro Jahr aus EUR 302,40 seit 2021-12-01  
 4 % Z pro Jahr aus EUR 15,00 seit 2021-12-01  
 Kosten EUR 92,81 samt 4 % Z seit 2021-03-04  
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 56,72  
 (5 E 702/21s)  
 Kosten dieses Antrages EUR 161,02 für  
 Hubert Waldhart GmbH (FN 253190p) (5 E 973/22w)
- 21 a 952/2022 Zahlungsbefehl 2021-11-24  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 925,23  
 3 % Z aus EUR 514,64 ab 2021-01-15  
 3,75 % Z aus EUR 15,00 ab 2021-02-28  
 Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2021-11-24  
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 187,79  
 (6 E 79/22k - BG Feldkirch)  
 Kosten dieses Ansuchens EUR 204,47 für  
 Unser Lagerhaus Warenhandels-gesellschaft m.b.H.  
 (5 E 975/22i)
- 24 a 2679/2024 Zahlungsbefehl 2024-10-02, Zahlungsbefehl  
 2022-02-03  
 PFANDRECHT  
 a) vollstr. EUR 584,57  
 3,38 % Z p.a. aus EUR 578,07 ab 2021-09-13  
 Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2022-02-03  
  
 b) vollstr. EUR 580,46  
 3,38 % Z p.a. aus EUR 580,46 ab 2022-04-11  
 Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-10-02  
  
 c) vollstr. Kosten EUR 27,73  
  
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 187,79 (6 E  
 468/22 s - BG Feldkirch), EUR 35,00 (6 E 648/22 s - BG  
 Feldkirch), EUR 31,93 (6 E 648/22 s - BG Feldkirch),  
 EUR 24,43  
 Kosten dieses Ansuchens EUR 320,50 für  
 TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (5 E 2694/24m)
- b 2679/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Kosten  
 EUR 4,32 für TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (5 E 2694/24m)
- 25 a 542/2025 IM RANG 1311/2019 Einleitung des  
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
 vollstr. EUR 369.357,08  
 samt 2,75 % Z seit 2022-10-01 aus EUR 232.779,38 und  
 2,75 % Z seit 2022-10-01 aus EUR 136.577,70, und der Kosten  
 von EUR 10.724,24 samt 4 % Z seit 2024-11-15 sowie der  
 Kosten des Exekutionsantrages von EUR 2.720,70 (darin  
 enthalten EUR 1.128,30 Barauslagen und EUR 265,40 USt) für  
 start:bausparkasse AG (FN 441019h)  
 (2 E 8/25s)
- b 542/2025 Pfandrechte siehe C-LNR 17 und 18

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

# BEILAGEN

- Übergabs- Pflichtteils- und Teilpflichtteilsverzichtungsvertrag vom 22.10.2009 (Auszug)

DR. EUGEN NEURURER  
öffentlicher Notar  
Innstraße 12  
6500 LANDECK

Geschäftszahl: 1114 ----- Seite eins  
2248/08/Dr.N/Mag.N -----



ERSTE AUSFERTIGUNG

## NOTARIATSAKT

Vor mir, Doktor Eugen NEURURER, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in 6500 Landeck, Innstraße 12, sind heute in meiner Amtskanzlei daselbst anwesend die Parteien: -----

- 1) Die Ehegatten: -----
  - a) Hermann **STEGER**, geboren am 04.07.1930 (vierten Juli neunzehnhundertdreißig), Pensionist, -----
  - b) Gertraud **STEGER** geborene Schwaiger, geboren am 25.03.1939 (fünfundzwanzigsten März neunzehnhundertneunddreißig), Hausfrau, -----  
beide wohnhaft in 6426 Roppen, Innkniesiedlung 182, -----
- 2) deren Kinder: -----
  - a) Johannes **STEGER**, geboren am 12.09.1963 (zwölften September neunzehnhundertdreiundsechzig), Polizist, wohnhaft in 6426 Roppen, Neufeld 418, -----
  - b) Thomas **STEGER**, geboren am 10.01.1967 (zehnten Jänner neunzehnhundertsiebenundsechzig), Fachlehrer, wohnhaft in 6426 Roppen, Innkniesiedlung 182, -----
  - c) Birgit **SANTELER-STEGER** geborene Steger, geboren am 09.06.1978 (neunten Juni neunzehnhundertachtundsiebzig), Zahnarztassistentin, wohnhaft in 6460 Imst, Brennbichl 14. -----

Die Identität und die Geburtsdaten der anwesenden Parteien werden mir nachgewiesen durch Vorlage: -----  
-----

zu 1a) des österreichischen Reisepasses mit der Nummer G 0257756 5, ausgestellt von der Bezirkshauptmannschaft Imst am 24.03.2000, -----  
zu 1b) des österreichischen Reisepasses mit der Nummer L 0691608 3, ausgestellt von der Bezirkshauptmannschaft Imst am 19.09.2005, -----  
zu 2a) des österreichischen Reisepasses mit der Nummer H 0262704 3, ausgestellt von der Bezirkshauptmannschaft Imst am 04.12.2000, -----  
zu 2b) des österreichischen Reisepasses mit der Nummer H 0448186 4, ausgestellt von der Bezirkshauptmannschaft Imst am 21.08.2001, -----  
zu 2c) des österreichischen Reisepasses mit der Nummer L 0691289 8, ausgestellt von der Bezirkshauptmannschaft Imst am 11.08.2005. -----

Die anwesenden Parteien errichten vor mir und geben zu Akt nachstehenden ----

-----**ÜBERGABS-, PFLICHTTEILS- UND** -----  
-----**TEILPFLICHTTEILSVERZICHTSVERTRAG** -----

**Erstens: GRUNDBUCHSTAND UND RECHTSVERHÄLTNISSE** -----

Es sind die Ehegatten Gertraud Steger geborene Schwaiger aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 08.11.1982 und des Kauf-, Übergabs- und Erbverzichtsvertrages vom 09.12.1985 und Hermann Steger aufgrund des Schenkungsvertrages vom 31.01.1986 je zur ideellen Hälfte Eigentümer der Liegenschaft in ----

**EINLAGEZAHL 176 GRUNDBUCH 80107 ROPPEN,** -----

welche nachstehenden Grundbuchstand aufweist: -----

GRUNDBUCH 80107 Roppen		EINLAGEZAHL 176	
BEZIRKSGERICHT Silz			
*****			
Letzte TZ 1284/1998			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
874/2	GST-Fläche *	780	
	Baufl. (Gebäude)	148	
	Baufl. (befestigt)	101	
	Baufl. (begrünt)	531	Innkniesiedlung 182
***** A2 *****			
***** B *****			
8 ANTEIL: 1/2			
Steger Gertraud geb. Schwaiger			
GEB: 1939-03-25 ADR: Roppen 182 6426			
a 296/1983 Einantwortungsurkunde 1982-11-08 Eigentumsrecht			
b 1041/1986 Kaufvertrag und Übergabsvertrag und Erbverzichtsvertrag			
1985-12-09 Eigentumsrecht			
d 1043/1986 Belastungs- und Veräußerungsverbot			
9 ANTEIL: 1/2			
Steger Hermann			
GEB: 1930-07-04 ADR: Roppen 182 6426			
a 1041/1986 Schenkungsvertrag 1986-01-31 Eigentumsrecht			
c 1043/1986 Belastungs- und Veräußerungsverbot			

***** C *****		
1	a 1042/1986 Schuldschein und Pfandurkunde 1986-03-07 PFANDRECHT 7 % Z, 8 % VuZZ, NGS 91.000,-- für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH	367.000,--
	b 4513/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenkasse Silz-Haiming und Umgebung regGenmbH	
	c 2179/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemregGenmbH	
5	auf Anteil B-LNR 8	
	a 1043/1986 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt VI Schenkungsvertrag 1986-01-31 für Steger Hermann (1930-07-04)	
	b 2179/1993 VORRANG von LNR 8 vor 5 hins Veräußerungsverbot	
	c 1284/1998 VORRANG von LNR 9 vor 5	
6	auf Anteil B-LNR 9	
	a 1043/1986 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt VI Schenkungsvertrag 1986-01-31 für Steger Gertraud (1939-03-05)	
	b 2179/1993 VORRANG von LNR 8 vor 6 hins Veräußerungsverbot	
	c 1284/1998 VORRANG von LNR 9 vor 6	
7	a 4513/1992 Schuldschein und Pfandurkunde 1992-11-10 PFANDRECHT 8,5 % Z, 13,5 % VuZZ, NGS 105.000,-- für Raiffeisenkasse Silz-Haiming und Umgebung regGenmbH	350.000,--
	b 2179/1993 VORRANG von LNR 8 vor 7	
	c 1284/1998 VORRANG von LNR 9 vor 7	
8	a 2179/1993 Schuldschein und Pfandurkunde 1993-04-28 PFANDRECHT 6 % Z, 12 % VZ, NGS 20.000,-- für Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemregGenmbH	101.000,--
	b 2179/1993 VORRANG von LNR 8 vor 5 6 je hins Veräußerungsverbot	
	c 2179/1993 VORRANG von LNR 8 vor 7	
	d 2179/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenkasse Silz-Haiming und Umgebung regGenmbH	
9	a 1284/1998 Schuldschein und Pfandurkunde 1998-03-30 PFANDRECHT 6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 65.000,-- für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH	263.000,--
	b 1284/1998 VORRANG von LNR 9 vor 5 6 7	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS		
***** Ende *****		

## Zweitens: ÜBERGABE

Die Ehegatten Gertraud und Hermann Steger übereignen und übergeben nunmehr die in ihrem Eigentum je zur ideellen Hälfte stehende Liegenschaft in Einlagezahl 176 Grundbuch Roppen, bestehend aus Grundstück 874/2, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere dem Wohnhaus Roppen, Innkniesiedlung 182, samt dem darin enthaltenen Inventar, so wie sie bisher diese Liegenschaft besessen und benützt haben oder hiezu berechtigt waren, gegen Erbringung der nachstehend vereinbarten Gegenleistungen und insoweit der Wert

des Übergabsobjektes jenen der Gegenleistungen übersteigen sollte, in Schenkungsabsicht sowie in Abgeltung dessen Pflichtteilsansprüche, an ihren Sohn Thomas Steger, letzterer erklärt rechtswirksam die Vertragsannahme und übernimmt das Übergabsobjekt, insbesondere die vertragsgegenständliche Liegenschaft, in sein Alleineigentum. -----

### **Drittens: GEGENLEISTUNGEN** -----

Als Gegenleistung für vorstehende Übergabe verpflichtet sich der Übernehmer Thomas Steger für sich und seine Rechtsnachfolger zu folgenden Leistungen: ----

#### **1) zugunsten den Übergebern, den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger:** -----

- a) Der Übernehmer Thomas Steger als nunmehriger Eigentümer der Liegenschaft in Einlagezahl 176 Grundbuch Roppen mit dem auf Grundstück 874/2 befindlichen Objekt Innkniesiedlung 182 räumt den Übergebern Gertraud und Hermann Steger im Objekt Innkniesiedlung 182 das lebenslange, unentgeltliche und höchstpersönliche Wohnungsgebrauchsrecht ein, und zwar im Umfang der alleinigen und ausschließlichen Benützung der schon bisher von den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger bewohnten abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Küche, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC/Bad und Vorraum im Gesamtausmaß von circa fünfundsiebzig Quadratmeter (75 m<sup>2</sup>) sowie des außerhalb der Wohnung gelegenen Zimmers (Nähzimmer) im Ausmaß von zwölf Quadratmeter (12 m<sup>2</sup>) und der beiden außerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Übergeber gelegenen Zimmer im ersten Stock im Gesamtausmaß von fünfundzwanzig Quadratmeter (25 m<sup>2</sup>), ferner umfasst vorstehend eingeräumtes Wohnungsgebrauchsrecht die Mitbenützung des gesamten Kellers, des Dachbodens, der Holzschupfe, der Garage samt Werkstätte, aller erforderlichen Haus- und Grundstückszugängen und -zufahrten sowie der unverbauten Grundfläche. Weiters umfasst dieses Wohnungsgebrauchsrecht die Berechtigung, das in der allein benützten Wohnung vorhandene Inventar ausschließlich zu benützen und die in den mitbenützten Räumlichkeiten vorhandenen Einrichtungsgegenstände mitzubenenützen, dies jeweils unentgeltlich. Verbunden mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht ist ferner auch das Recht, sich auf der übergabsgegenständlichen Liegenschaft, insbesondere im Haus, mit Ausnahme der Privaträume des Übernehmers, frei bewegen und aufhalten zu können. -----  
Die Benützung der beiden außerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Übergeber gelegenen Zimmer im ersten Stock im Gesamtausmaß von fünfundzwanzig Quadratmeter (25 m<sup>2</sup>) steht den Wohnungsberechtigten jedoch nur mehr bis einschließlich 31.12.2010 zu und erlischt mit diesem Zeitpunkt das diesbezügliche Wohnungsgebrauchsrecht ersatzlos. -----  
Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist höchstpersönlich und dient ausschließlich nur den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger zum Ge-

brauch. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Überlassung an dritte Personen ist ihnen nicht gestattet. Wohl aber sind sie berechtigt, jederzeit Besuche, insbesondere ihre Kinder und deren Angehörige zu empfangen und im Bedarfsfalle auch vorübergehend nächtigen zu lassen und ferner ihre Tochter Birgit Santeler-Steger samt deren Nachkommen sowie erforderlichenfalls eine Pflegeperson ständig bei sich aufzunehmen, ohne dass diesen Personen eine eigene Berechtigung zukommt. Für eine Pflegeperson hat über Verlangen der Übergeber der Übernehmer nach seiner Wahl ein geeignetes Schlafzimmer im Übergabsobjekt unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. -----

Im Falle des Ablebens eines Berechtigten steht das vorbegründete Wohnungsgebrauchsrecht dem Überlebenden uneingeschränkt und im vollen Umfang zu. -----

Die mit der Ausübung obigen Wohnungsgebrauchsrechtes anfallenden Betriebskosten für Strom, Heizung, Wasser, Müll- und Kanalgebühren tragen die Berechtigten, die Ehegatten Gertraud und Hermann Steger, anteilmäßig. Über die Aufteilung dieser Betriebskosten besteht unter den Vertragsparteien Einigkeit, weshalb auf eine nähere Regelung im Rahmen dieses Vertrages verzichtet wird. -----

Der Übernehmer verpflichtet sich, für eine ausreichende Beheizung der von seinen Eltern bewohnten und benützten Wohnräume stets Sorge zu tragen. -----

Die Ehegatten Gertraud und Hermann Steger nehmen dieses ihnen eingeräumte, grundbücherlich in Einlagezahl 176 Grundbuch Roppen sicherzustellende Wohnungsgebrauchsrecht rechtsverbindlich an. -----

Einvernehmlich bewerten die Vertragsparteien das eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht, welches sich nach Angaben der Vertragsparteien auf eine Gesamtnutzfläche von circa siebenundachtzig Quadratmeter (87 m<sup>2</sup>) erstreckt, unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung sowie des Alters des betreffenden Wohnobjektes mit Euro vierhundertfünfzig (€ 450,-) monatlich, kapitalisiert gemäß Bewertungsgesetz ergibt sich daher unter Berücksichtigung der Erlebenswahrscheinlichkeit gemäß Verordnung vom 20.01.2009 ein Kapitalwert von € 40.865,01 (Euro vierzigtausendachtundertfünfundsechzigkommanulleins).-----

- b) Über Verlangen der Übergeber Gertraud Steger und Hermann Steger verpflichtet sich der Übernehmer Thomas Steger, die Übergabsliegenschaft ohne ausdrückliche Zustimmung und Einwilligung der Übergeber, seinen Eltern Gertraud und Hermann Steger, weder zu belasten noch zu veräußern und er räumt daher seinen Eltern diesbezüglich ein grundbücherlich sicherzustellendes Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph dreihundertvierundsechzig c Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch (364 c ABGB) unentgeltlich ein. Die Ehegatten Gertraud und Hermann Steger erklären, dieses ihnen eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot,
-

welches vereinbarungsgemäß grundbücherlich sicherzustellen ist, rechtsverbindlich anzunehmen. -----

**2) gegenüber seinen Geschwistern Johannes Steger und Birgit Santeler-Steger:**-----

- a) Weiters verpflichtet sich Thomas Steger über ausdrückliches Verlangen der Übergeber, den Ehegatten Gertraud und Hermann Steger, an seinen Bruder Johannes Steger einen einmaligen Abfindungsbetrag in Höhe von € 10.000,- (Euro zehntausend) und an seine Schwester Birgit Santeler-Steger einen einmaligen Abfindungsbetrag in Höhe von € 27.000,- (Euro siebenundzwanzigtausend) auszubezahlen, dies zum Zwecke der Abgeltung ihrer Pflichtteilsansprüche gegenüber ihren Eltern Gertraud und Hermann Steger bezüglich des von diesen mit dem vorliegenden Notariatsakt übergebenen Vermögens, wobei diese Abfindungsbeträge bis längstens 31.12.2009 zur Zahlung einerseits an Johannes Steger und andererseits an Birgit Santeler-Steger fällig sind. -----

Auf Verzinsung, Wertsicherung und grundbücherliche Sicherstellung dieses Abfindungsbetrages wird seitens des Berechtigten ausdrücklich verzichtet; auch für den Fall des Verzuges werden ausdrücklich keine Verzugszinsen vereinbart. -----

- b) Über Verlangen der Übergeber räumt der Übernehmer Thomas Steger seinen Geschwistern Johannes Steger und Birgit Santeler-Steger hinsichtlich der Liegenschaft in Einlagezahl 176 Grundbuch Roppen das Vorverkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der Paragraf eintausendzweiundsiebzig des Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 1072 ABGB) ein. -----

Bei Ausübung dieses Vorkaufsrechtes haben die Vorkaufsberechtigten Anspruch auf Übertragung der Übergabsliegenschaft samt darauf bestehender Baulichkeit zum Verkehrswert, mangels Einigung ermittelt von zwei gerichtlich beeideten Sachverständigen nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in einem gemeinsamen Gutachten, wobei der Verkäufer einerseits und der oder die ausübenden Vorkaufsberechtigten andererseits je einen Sachverständigen namhaft zu machen und die Kosten des Schätzungsgutachtens je zur Hälfte zu tragen haben. -----

Dieses Vorkaufsrecht steht den Berechtigten mangels anderweitiger Einigung in der vorangeführten Reihenfolge zu. -----

Die Geschwister Johannes Steger und Birgit Santeler-Steger nehmen die grundbücherlich sicherzustellende Rechtseinräumung rechtswirksam an.---

Weitere Gegenleistungen zu Gunsten der Übergeber und deren Kinder Johannes Steger und Birgit Santeler-Steger werden ausdrücklich nicht vereinbart. -----

**Viertens: BESITZÜBERGANG** -----

Besitz, Genuss, Wagnis und Gefahr hinsichtlich des Übergabsobjektes, insbeson-  
-----