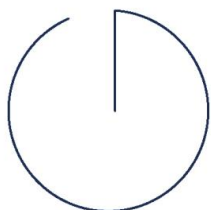
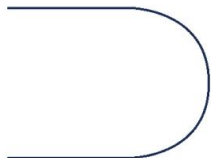
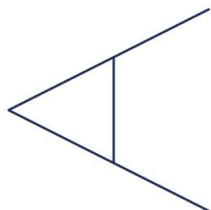
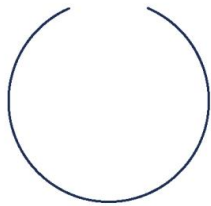
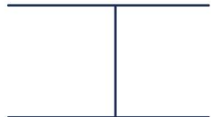
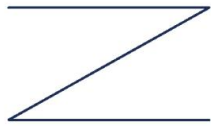


Christian Schlatter

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 Wenns . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93

E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at | www.sv-schlatter.at



Auftraggeber
Bezirksgericht Innsbruck
Brunecker Straße 3
6020 Innsbruck

GZI. 23 E 503/26w BG Innsbruck
Wenns, am 17.06.2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 438, KG 81132 Sistrans,
Einfamilienhaus mit Doppelgarage
6073 Sistrans, Pizachweg 239



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	8
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 24.03.2026	11
2.1.1. GUTSBESTAND (A1-BLATT)	11
2.1.2. GUTSBESTAND (A2-BLATT)	11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE (B-BLATT)	11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE (C-BLATT)	12
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	12
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	12
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	12
2.1.8. DENKMALSCHUTZ	12
2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ	13
2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN	13
2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	13
2.2.1. LAGE	13
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	16
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	16
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE	17
2.2.5. INFRASTRUKTUR	17
2.2.6. PARKSITUATION	18
2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	19
2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	19
2.2.9. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM	20
2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	21
2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	21
2.2.12. GEFAHRENZONENPLAN	23
a. Die Rote Gefahrenzone	23
b. Die Gelbe Gefahrenzone	23
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	23
d. Die Braunen Hinweisbereiche	23
e. Die Violetten Hinweisbereiche	23
2.2.13. IMMISSIONEN	25
2.2.14. LEITUNGS-AUSKUNFT	25
2.2.15. AUFSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	26
2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT	26
2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG	26
2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL	27
2.2.19. RESÜMEE	27
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	27
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	27

2.3.2.	BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	28
2.3.3.	OBJEKTBESCHREIBUNG	28
2.3.4.	AUSSENBEREICH	30
2.3.5.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	30
2.3.6.	TECHNISCHE KENNDATEN	31
2.3.7.	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG	31
2.3.8.	GEBÄUDEPLÄNE	32
2.3.9.	DETAILBESCHREIBUNG WOHNHAUS	36
2.3.10.	DETAILBESCHREIBUNG DOPPELGARAGE	54
2.3.11.	ANSICHTEN	55
2.3.12.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	56
2.3.13.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	56
2.3.14.	MIETVERHÄLTNIS	59
2.3.15.	NUTZERKLIENTEL	59
2.3.16.	HAUSVERWALTUNG	59
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT	60
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	60
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren	60
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren	61
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	61
3.2.	VERKEHRSWERT	62
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG	62
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	62
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	63
3.6.	WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER	63
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER	63
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER	64
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND	65
3.10.	ANNAHME BEI DER BEWERTUNG	65
3.11.	VERFAHRENSANWENDUNG	65
3.12.	PREISBASIS	65
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	66
4.1.	ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	66
4.2.	NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO	71
4.3.	ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	72
5.	VERKEHRSWERT	73
5.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	73
5.2.	VERKEHRSWERT	73
5.3.	ZUSAMMENFASSUNG	74
6.	BEILAGEN	75

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	2026 Bezirksgericht Innsbruck GZI. 23 E 503/26w Brunecker Straße 3 AT 6020 Innsbruck
Liegenschaft	Einfamilienhaus mit Doppelgarage Pizachweg 239 AT 6073 Sistrans Einlagezahl 438, Grundbuch Sistrans (81132), Bezirksgericht Innsbruck
Stichtag	26.05.2026
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer	Faton Gashi, B-LNR 3, 1 / 1

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Innsbruck, Abteilung 20, 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.

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 438, KG 81132 Sistrans, inne liegend das Grundstück Nr. 84/9, mit der Grundstücksadresse 6073 Sistrans, Pizachweg 239, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 3 Faton Gashi

an vorgenannter Liegenschaft.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer angebauten Doppelgarage.

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 unter Pkt. 2.3.10. angeführt als auch beschrieben, jedoch aufgrund fehlender 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 **23 E 503/26w BG Innsbruck**, zu ermitteln.

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Wipptal - Stubaital Mitte eGen
Brennerstraße 52
6150 Steinach am Brenner
FN 041497a

vertreten durch:

Dr. A. König Dr. A. Ermacora Dr. C. Klotz
MMag. M. Demetz, BSc Dr. S. Gleirscher MMag. M. Sandtner
Erlersstraße 4
6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei:

Faton Gashi
geb. 19.01.1989
Gröbenweg 19
6166 Fulpmes

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
- Hans Hauswurz, Christian Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertgutachtens, 1. Auflage 2014
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2026
- 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
- HypZert Fachgruppe Hospitality - Studie Bewertung von Hotelimmobilien 2024

1.6. LOKAL AUGENSCHEN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft samt Baulichkeiten mit Aufnahme des Befundes fand am 26.05.2026 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNGEN

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

- Einfriedung
- Umgebungsbebauung
- Zuwegung

Anlässlich der Lokalaugenscheine konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine uneingeschränkte Befundaufnahme möglich war. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Strom im Gebäude bereits abgemeldet wurde und aus diesem Grund das Kellergeschoss nur mittels Handytaschenlampe besichtigt werden konnte.

Sämtliche dem Gutachten beigelegten Fotos sind aktuell und dem jeweiligen Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

- Beginn Befundaufnahme 13:00 Uhr
- Ende Befundaufnahme 14:10 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Faton Gashi - Verpflichteter - nur zum Aufsperrern des Gebäudes
- Isabel Grameiser - Gerichtsvollzieherin
- Andreas Mantl - Raiffeisenbank Wipptal - Stubaital Mitte eGen
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben bzw. von Dritter Seite zur Verfügung gestellt wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Bauvollendungsanzeige Erweiterung Garage vom 20.10.2015
 - Bescheid AZ: 153/9-1977
- Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vom 09.05.1977
 - Bescheid AZ: 131/6-1978
- Errichtung Ölfeuerungsanlage vom 21.08.1978
 - Bescheid AZ: 131/2012-9
- Baubewilligung Zubau bzw. Erweiterung der bestehenden Garage vom 09.08.2012
 - Bescheid AZ: 920-10/2013
- Erschließungskosten vom 03.05.2013
 - Bescheid AZ: 851/6-2013
- Kanalanschlussgebühr vom 03.05.2013
 - Bescheid AZ: 850/4-2013
- Wasseranschlussgebühr vom 03.05.2013
- Einreichplan Wohnhaus vom 20.04.1977
- Einreichplan für die Garage vom Juni 2012
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sistrans - 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 438, KG 81132 Sistrans vom 24.03.2026
- Immobilien-Preisspiegel 2026
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Sistrans
- Kaufpreiserhebungen Häuser in Sistrans

- Kaufvertrag Haus vom 13.08.2021
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskünfte vom 08.05.2026
- Mündliche Auskünfte bei der Befundaufnahme von den anwesenden Personen
- Niederschrift Erweiterung Garage vom 08.08.2012
- 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
- 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 durfte hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragungen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des öffentlichen Grundbuchs im Sinne des Publizitätsprinzip vertrauen.

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 Bauteileprüfungen 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.

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 gem. Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2102	nicht vorhanden
Heizwärmebedarf HWB _{Ref,SK} in kWh/m ² a	unbekannt
Gesamtenergieeffizienz-Faktor f GEE	unbekannt

2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 24.03.2026

2.1.1. GUTSBESTAND (A1-BLATT)

Auszug aus dem Hauptbuch				
KATASTRALGEMEINDE 81132 Sistrans			EINLAGEZAHL 438	
BEZIRKSGERICHT Innsbruck				

Letzte TZ 788/2026				
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
84/9	GST-Fläche	*	853	
	Bauf.(10)		168	
	Gärten(10)		685	Pizachweg 239
Legende:				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				

2.1.2. GUTSBESTAND (A2-BLATT)

***** A2 *****

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE (B-BLATT)

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Faton Gashi
GEB: 1989-01-19 ADR: Gröbenweg 19, Fulpmes 6166
a 9584/2021 IM RANG 5155/2021 Kaufvertrag 2021-08-13 Eigentumsrecht

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE (C-BLATT)

***** C *****		
3	a 9584/2021 Pfandurkunde 2021-08-27 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Fulpmes-Telfes im Stubai eGen (FN 38953i)	Höchstbetrag EUR 1.340.000,--
	b gelöscht	
4	a 9381/2022 Pfandurkunde 2022-09-21 PFANDRECHT für Gashi Konzept GmbH (FN 53723f)	EUR 300.000,--
	b 267/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4	
	c 2471/2025 VORRANG von LNR 6 vor 4	
5	a 267/2023 Schuldschein 2023-01-09 PFANDRECHT für Stephanie Thurnher geb 1992-10-29	EUR 120.000,--
	b 267/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4	
6	a 2471/2025 Schuldschein 2025-03-11 PFANDRECHT für Stephanie Thurnher geb 1992-10-29	EUR 250.000,--
	b 2471/2025 VORRANG von LNR 6 vor 4	
7	a 788/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 76.925,26 samt Zinsen und Kosten lt Beschluss 2026-02-03 für Raiffeisenbank Wipptal - Stubaital Mitte eGen, FN 41497a (23 E 503/26w) gem § 137 Abs 1 EO	
	b 788/2026 Pfandrecht haftet zu C-LNR 3	

Das Grundstück Nr. 84/9 mit einem Ausmaß von rd. 853 m² befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind, weshalb der Bewertung die grundbücherlich ausgewiesene Fläche ohne Gewähr für deren vermessungstechnische Richtigkeit zugrunde gelegt wurde!

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden für die Liegenschaft EZ 438 keine Rechte im Sinne von Dienstbarkeiten (A2-Blatt) eingeräumt.

2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug, wurden auf der Liegenschaft EZ 438 keine Belastungen im Sinne von Dienstbarkeiten (C-Lastenblatt) eingeräumt.

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Dem fertigen Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen war nicht Gegenstand der Beauftragung wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

2.1.8. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich nicht in der Denkmalliste gem. § 3 DMSG. Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen wurden daher bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.1.9. FREIZEITWOHNSITZ

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich nicht im Freizeitwohnsitzverzeichnis und liegt auch keine baurechtliche Genehmigung des Gebäudes zur Freizeitwohnsitznutzung vor.

2.1.10. OFFENE FORDERUNGEN

Gem. E-Mail-Auskunft von der Finanzverwaltung der Gemeinde Sistrans vom 27.05.2026, bestehen zum 22.05.2026 offene Forderungen in Höhe von € 1.206,86 gegenüber der Gemeinde Sistrans. Diese betreffen Gebührenvorschreibung wie Wasser, Kanal, Müll etc. sowie die Grundsteuer und Mahnspesen. Eine nochmalige Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt hat nicht stattgefunden.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Forderungen, wie in derartigen Fällen üblich, angemeldet und im Zuge des Exekutionsverfahrens bedient werden und sodann keine offenen mit dem Objekt verbundenen Forderungen verbleiben, welche auf einen potenziellen Ersterher übergehen. Sollten sich jedoch andere Anhaltspunkte ergeben resp. sich dies anders darstellen, wäre das Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung gegebenenfalls dahingehend anzupassen.

2.2. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Das Grundstück mit der Nummer Gp. 84/9 im Gesamtausmaß von rd. 853 m² und der Anschrift 6073 Sistrans, Pizachweg 239 befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer im südöstlichen Bereich angebauten Doppelgarage. Die Grundstücke im Norden, Osten und Süden sind unbebaut. Das Grundstück, welches aufgrund des Geländeverlaufs unterhalb des bewertungsgegenständlichen Grundstücks liegt, ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die gemeindeeigene Wegparzelle "Pizachweg". Von dieser erfolgt die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft. Die Situierung des Bauwerks auf dem Grundstück ist nicht optimal gewählt und wäre es aus Sicht des fertigenden Sachverständigen besser gewesen, dieses mehr nach Richtung Norden zu verschieben.

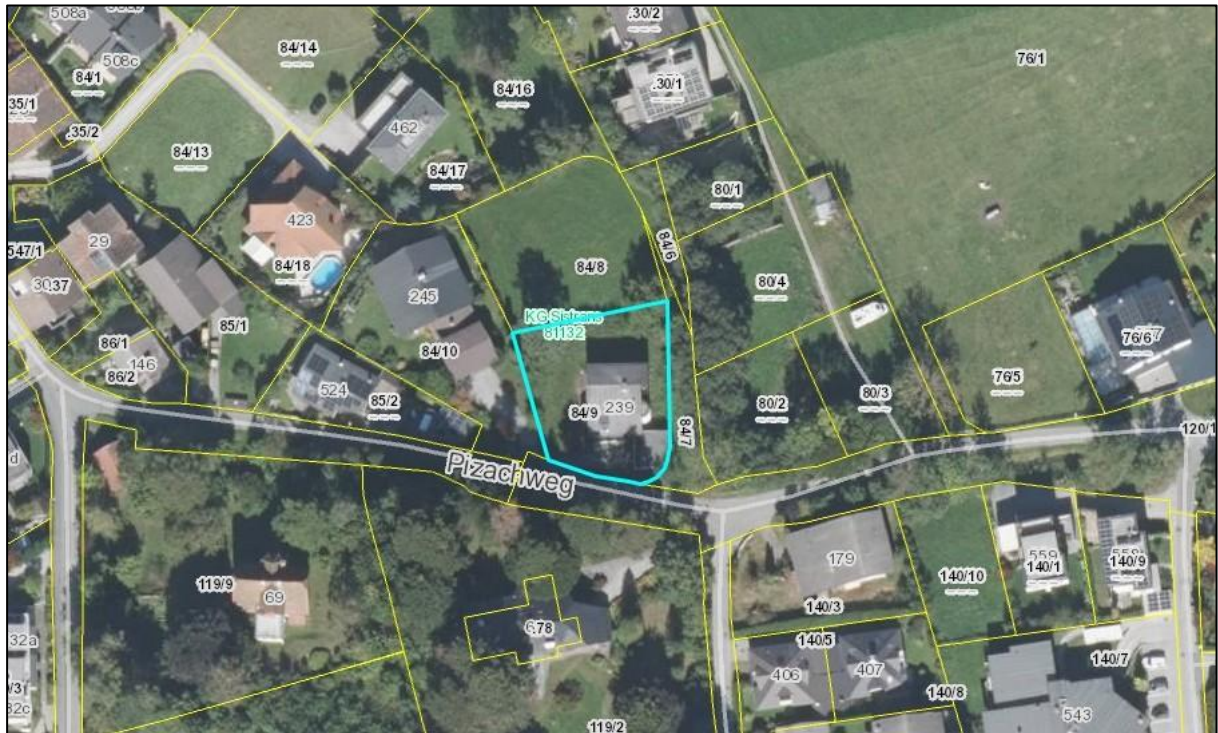
2.2.1. LAGE

Die Liegenschaft EZ 438, KG 81132 Sistrans befindet sich in südlicher Peripherie vom Gemeindeamt der Gemeinde Sistrans. Die Katastralgemeinde Sistrans zählt zum politischen Bezirk Innsbruck-Land. Sie liegt im Mittelgebirge südwestlich der Landeshauptstadt Innsbruck. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck, weist die Gemeinde sowohl eine ländlich geprägte Struktur als auch eine funktionale Verflechtung mit dem urbanen Zentralraum Innsbruck auf. Die Lage kann daher als infrastrukturell günstig und siedlungsgeographisch attraktiv beurteilt werden. Die Infrastruktur entspricht jener einer gut entwickelten Wohngemeinde im Einzugsbereich der Landeshauptstadt mit öffentlichen Einrichtungen der Grundversorgung sowie kommunale Einrichtungen. So verfügt die Gemeinde über eine Kinderkrippe als auch einen öffentlichen Kindergarten. Weiters gibt es im

Ort eine Volksschule. Aufgrund der Nähe zu Innsbruck sind weiterführende Schulen sämtlicher Schultypen sowie Universitäten innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Im medizinischen Bereich erfolgt die Grundversorgung durch in Nachbargemeinden (z.B. Lans, Aldrans), dort befinden sich niedergelassene Allgemeinmediziner sowie ergänzende Gesundheitsdienstleister. Die nächstgelegenen Apotheken findet man in Aldrans und Igls. Die Wohnbebauung der Gemeinde Sistrans ist überwiegend von aufgelockerter Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen sowie dörflich geprägten Siedlungsstrukturen charakterisiert. Die Bebauung weist insgesamt eine geringe bis mittlere Dichte auf und ist durch einen hohen

Grünflächenanteil geprägt. Aufgrund der erhöhten Mittelgebirgslage bestehen in weiten Teilen der Gemeinde günstige Wohn- und Aussichtslogen. Zudem ist die Gemeinde Sistrans eine e5-Gemeinde und engagiert sich somit über das übliche Maß hinaus für Klimaschutz und Energieeffizienz. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 7,90 km².

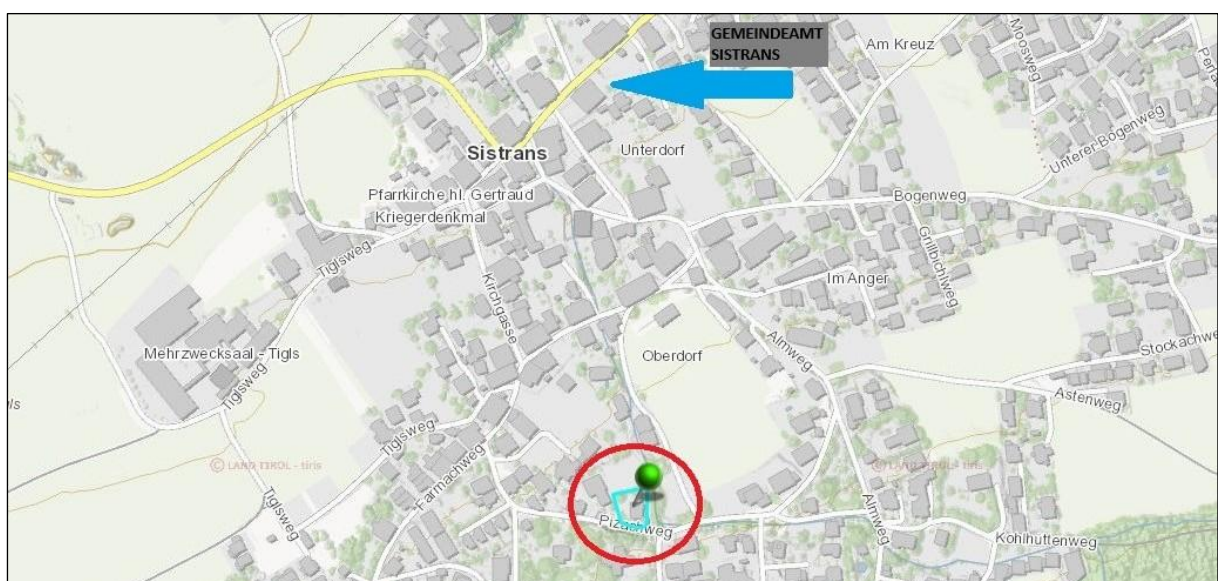
LAGEPLAN



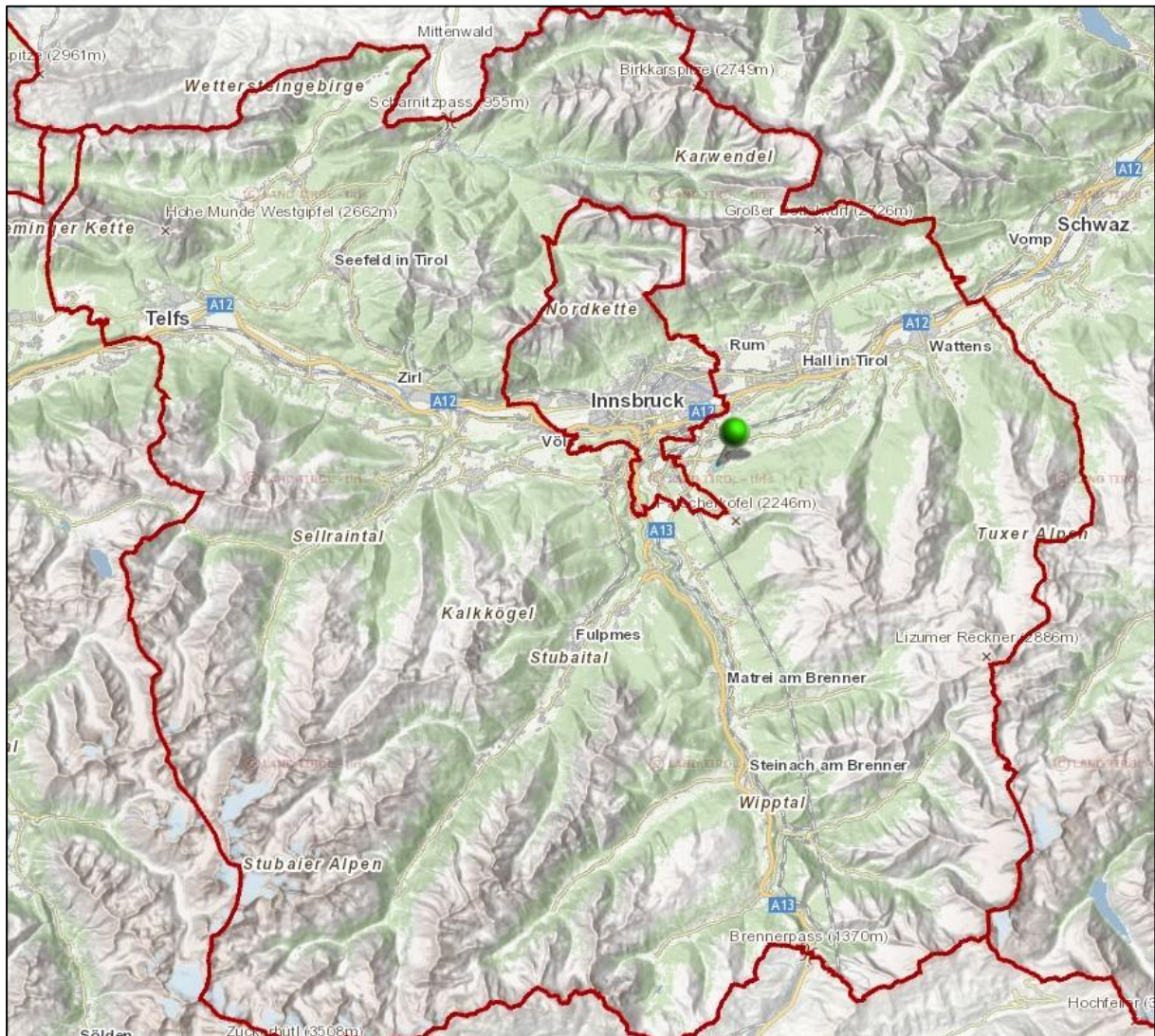
Mit Stand vom 1. Jänner 2025 hat die Gemeinde Sistrans 2.299 Einwohner.

Quelle: statistik.at

LAGE IM ORT

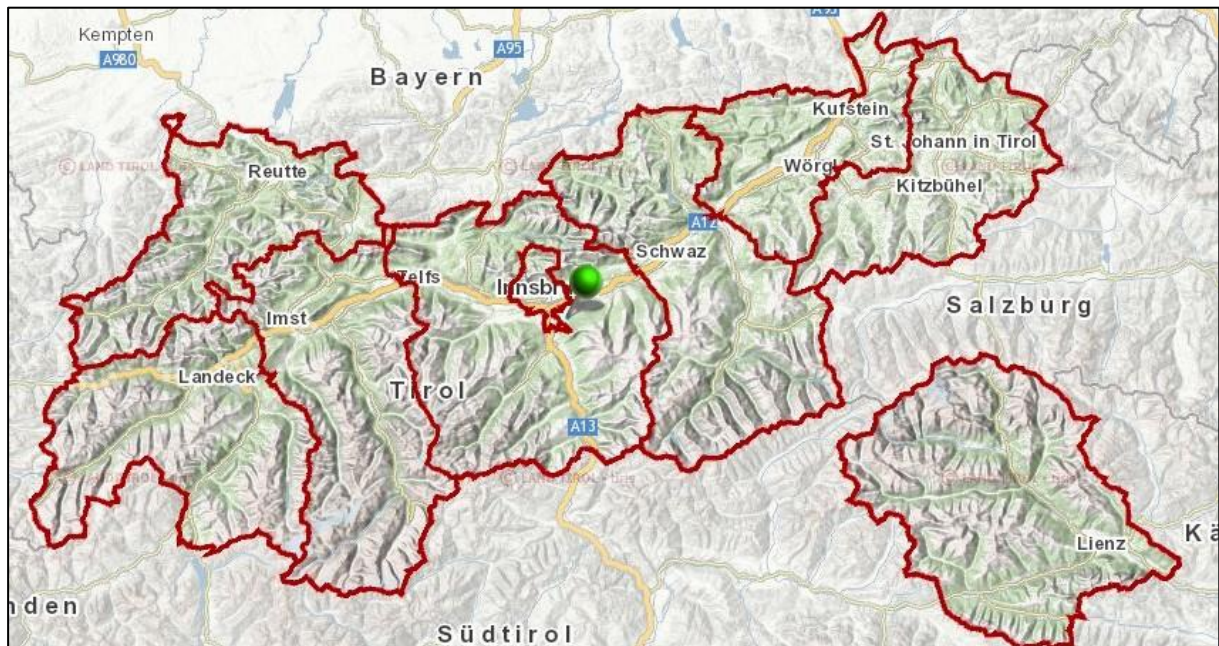


Quelle: tiris

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			
Nähe zum Ortskern		x			
Immissionsbelastung	x				
Standortimage	x				
Eignung für derzeitige Nutzung	x				
Beurteilung	x				

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellende Nutzung der Liegenschaft als Wohnobjekt, kann die Lage innerhalb der Gemeinde Sistrans als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Insbesondere weil auch die Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäft, Bank etc.) als gegeben zu bezeichnen ist. Für die Bestückung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist man daher nicht zwingend auf den öffentlichen oder Individualverkehr angewiesen.

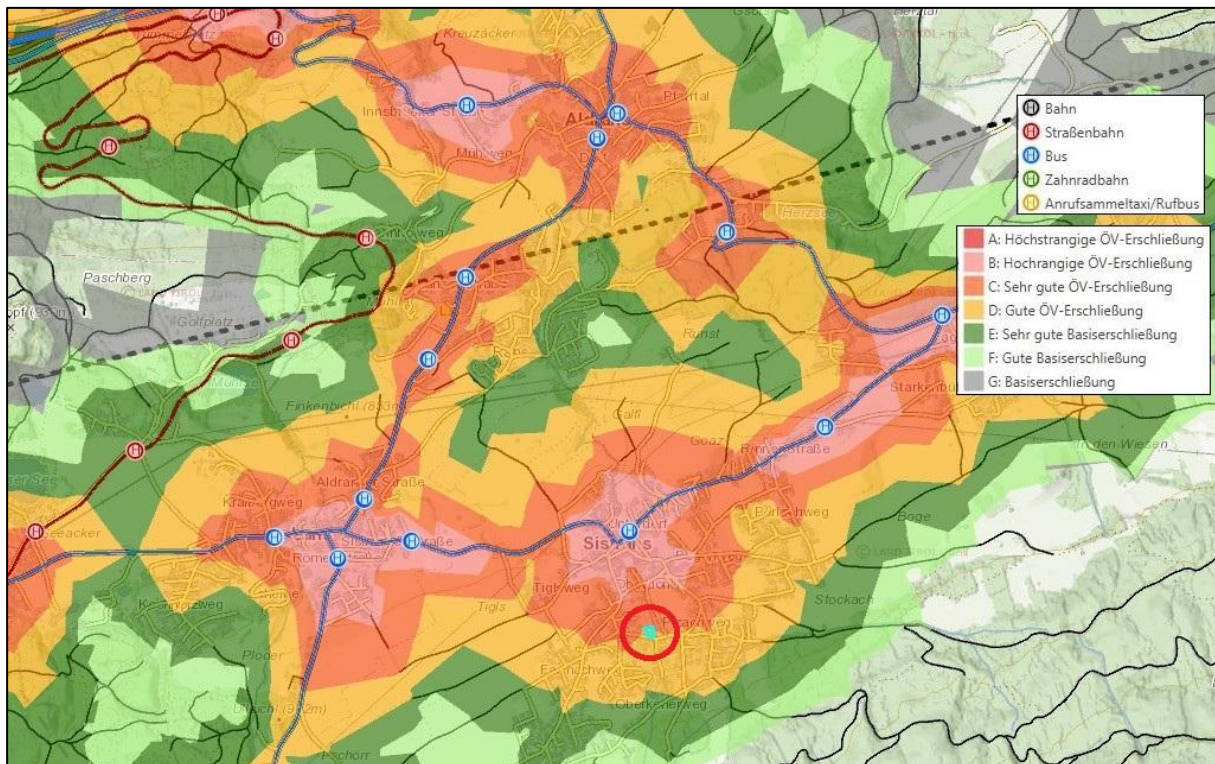
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die direkte Umgebung ist locker und zum überwiegenden Teil bzw. fast ausschließlich mit Gebäuden mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) bebaut.

2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Die Zufahrt zu Liegenschaft erfolgt jeweils ausgehend von der L-9 Mittelgebirgsstraße. Von dieser zweigt man Richtung Süden ab und folgt einer von mehreren gemeindeeigenen Wegparzellen bis hin zur Liegenschaft. Die Wegparzellen sind leicht ansteigend. Somit ist festzuhalten, dass die Liegenschaft über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art gut erreichbar ist.

VERKEHRSANBINDUNG



Quelle: tiris

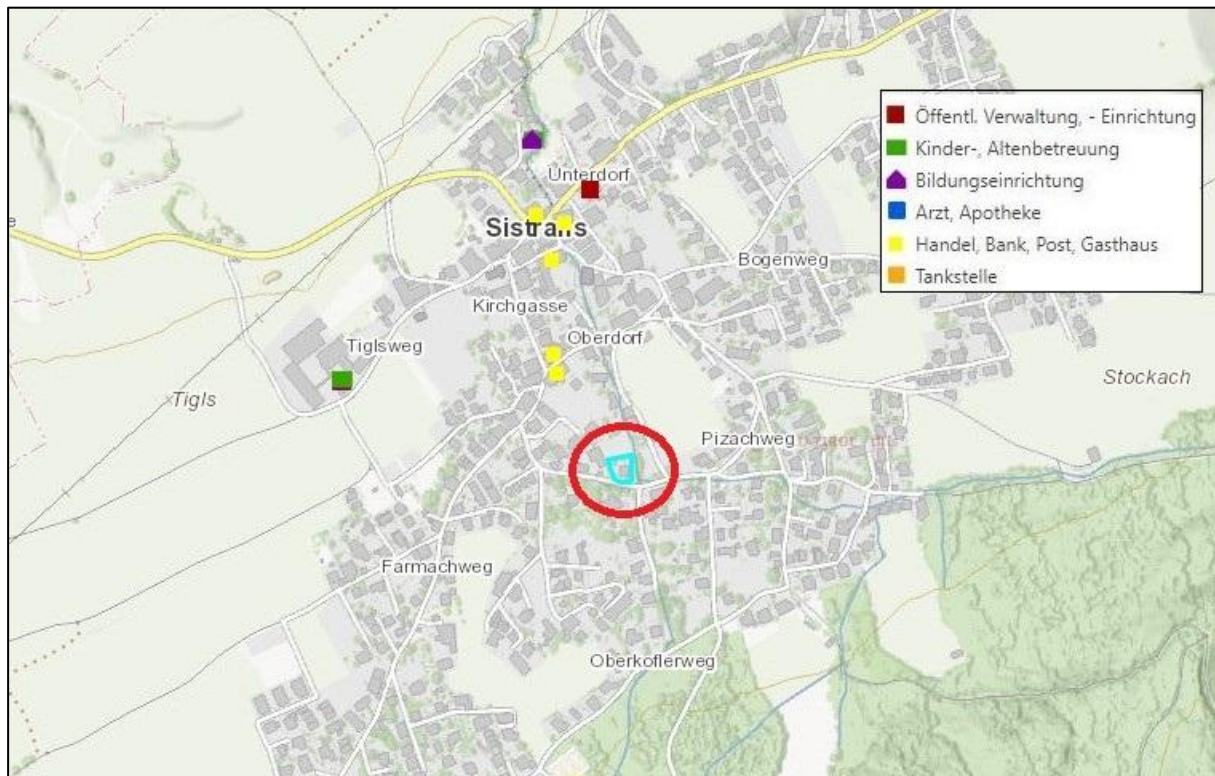
2.2.5. INFRASTRUKTUR

Die kürzeste Entfernung bis zum Gemeindeamt beträgt rd. 600 Meter und ist als fußläufig zu bezeichnen. In dessen nahen Umgebung und stets im fußläufigen Bereich befinden sich die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittelgeschäft, Kindergarten, Volksschule etc.

ENTFERNUNGEN CIRCA ANGABEN

Apotheke		rd. 3,0 km
Arzt		rd. 2,0 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 7,0 km
BH Innsbruck		rd. 9,0 km
Bushaltestelle		rd. 0,5 km
Gemeindeamt Sistrans		rd. 0,6 km
Kindergarten		rd. 0,6 km
Kinderkrippe		rd. 0,6 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 0,4 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 14,0 km
Volksschule		rd. 0,6 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	2	5	33
Schulen	0	0	2	2	4
Kindergärten	0	0	1	1	3
Arztpraxen	0	1	1	1	8
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	1	1	1	8
Entfernung zur nächsten Haltestelle	360 m				
Entfernung zur nächsten Schule	448 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	1.468 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	258 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	180 m				

Quelle: ImmonetZT

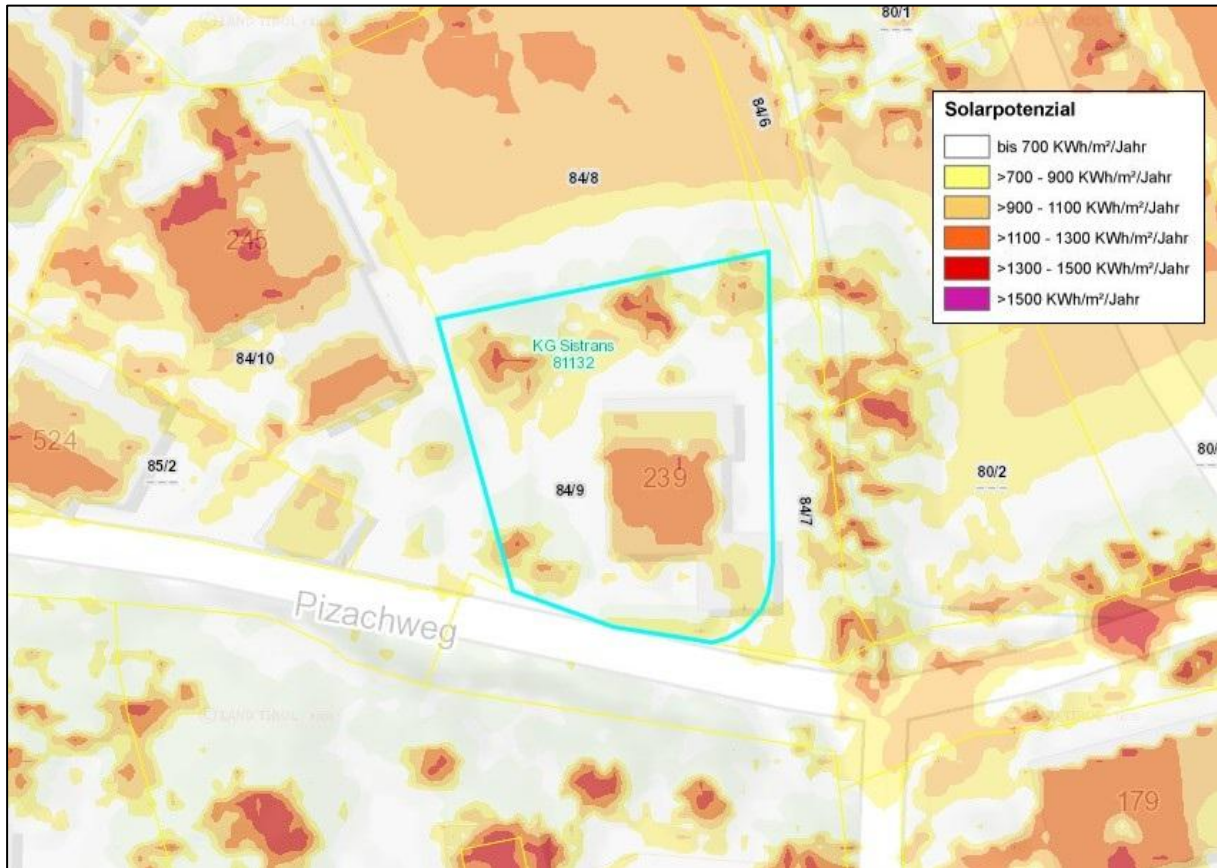
2.2.6. PARKSITUATION

Die Liegenschaft verfügt über eine Doppelgarage. Vor der Garage können zwei weitere PKW abgestellt werden. Somit verfügt die Liegenschaft über eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten auf Eigengrund.

2.2.7. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von teilweise bis zu rd. 1.100 kWh pro m² auf, was als durchschnittlich zu bezeichnen ist.

SOLARSTRAHLUNG STANDORT

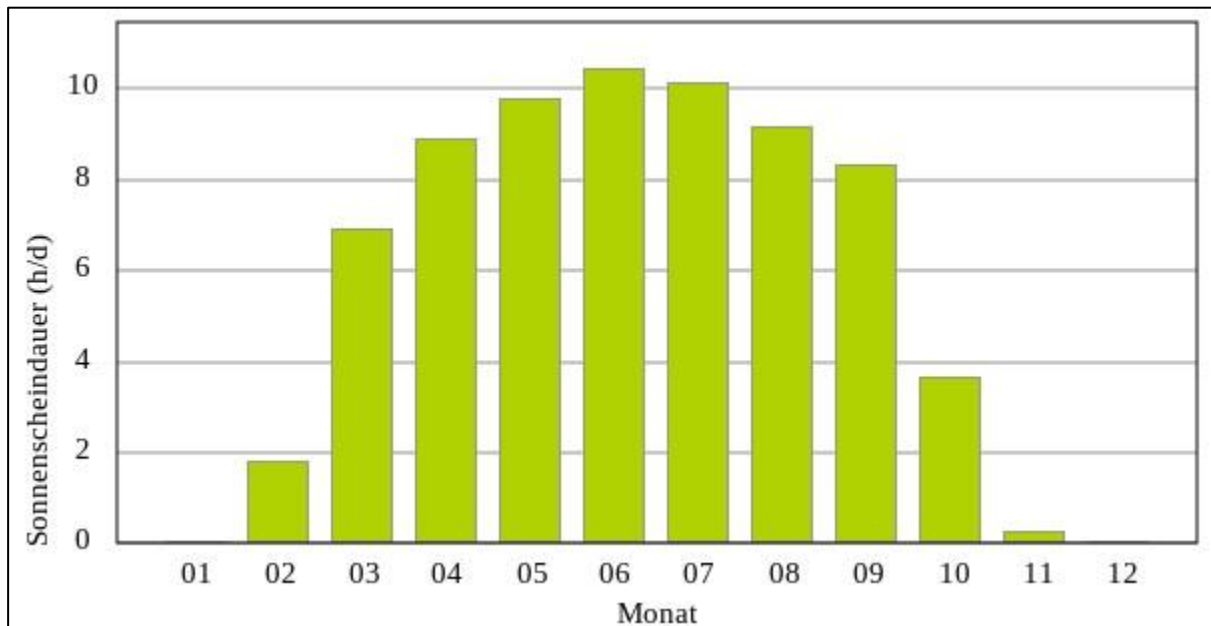


Quelle: tiris

2.2.8. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) bei rd. 0,0 bis zu rd. 7,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 4,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 11,0 Stunden pro Tag.

SONNENSCHINDAUER STANDORT



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

2.2.9. MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

Das Grundstück mit einem Gesamtausmaß von rd. 853 m² weist eine konische Form sowie einen teilweise unregelmäßigen, lediglich abschnittsweise geradlinigen Grenzverlauf auf. Die durchschnittlichen Abmessungen können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	27,50 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	32,10 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

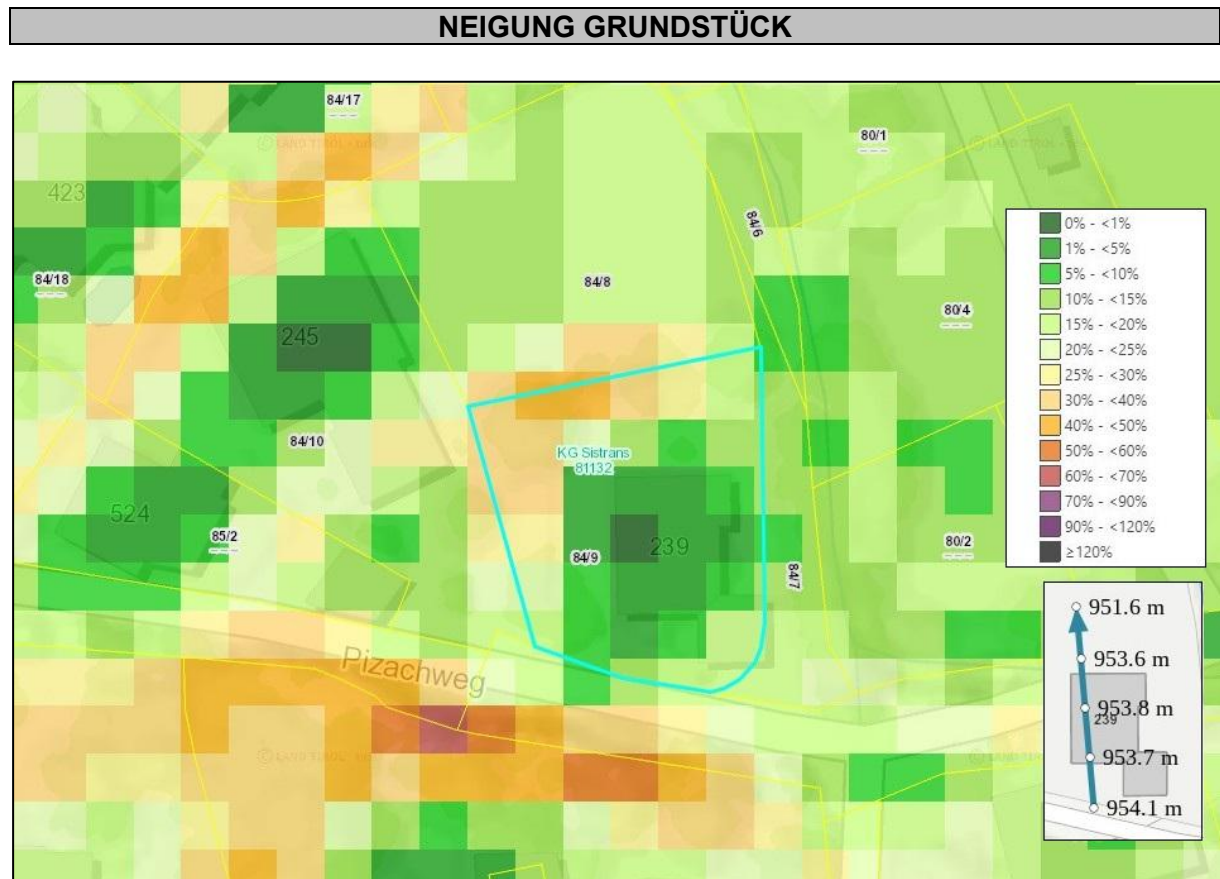


Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 954 m.

2.2.10. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent ca. 10 - 30 Prozent



Quelle: tiris

Die Grundstücksparzelle weist vor allem im Nordwesten ein starkes Gefälle auf.

2.2.11. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sistrans ist das Grundstück Gp. 84/9 zur Gänze als Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 ausgewiesen. Im Wohngebiet finden Gebäude zum Wohnen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfs (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.

Ein Bebauungsplan nach dem TROG 2022 wurde nicht erlassen. Die Grenzabstände richten sich daher nach dem § 5 und dem § 6 der TBO 2022. Zu allen angrenzenden Flächenwidmungskategorien gilt somit ein Mindestabstand von 4,00 Meter und der Faktor 0,6.

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Gemeinde
Sistrans
Widmungsbestätigung
 abgerufen am 08.05.2026



Gemeinde: 70353 Sistrans
Katastralgemeinde: 81132 Sistrans
Grundstück: 84/9
DKM-Stand: 01.10.2025

Datenbasis:

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

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 30. September 2014, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 30. September 2014 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
855 m² W	Wohngebiet § 38 (1)

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.

b. Die Gelbe Gefahrenzone

umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

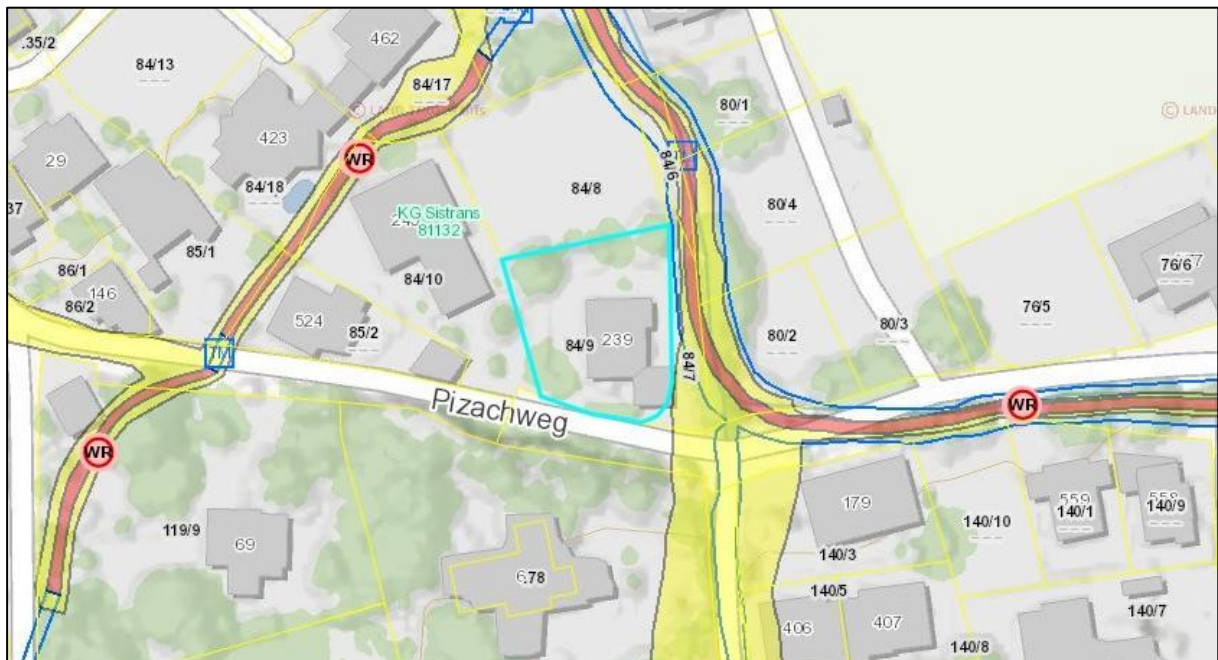
d. Die Braunen Hinweisbereiche

sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche

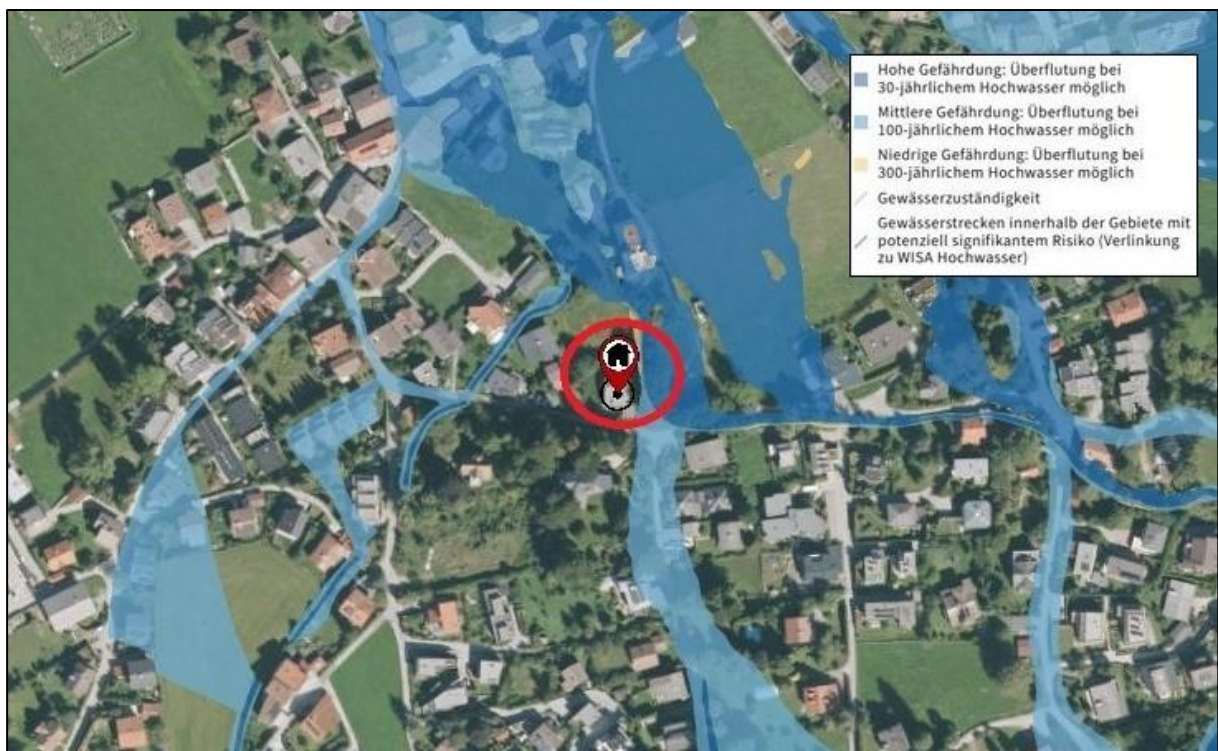
sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Gemeinde Sistrans ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 84/9 in keiner Gefahrenzone.

GEFAHRENZONENPLAN (WLV)

Quelle: tiris

Auch bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK)", kam ein negatives Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen hervor.

GEFAHRENZONENPLAN (BMLUK)

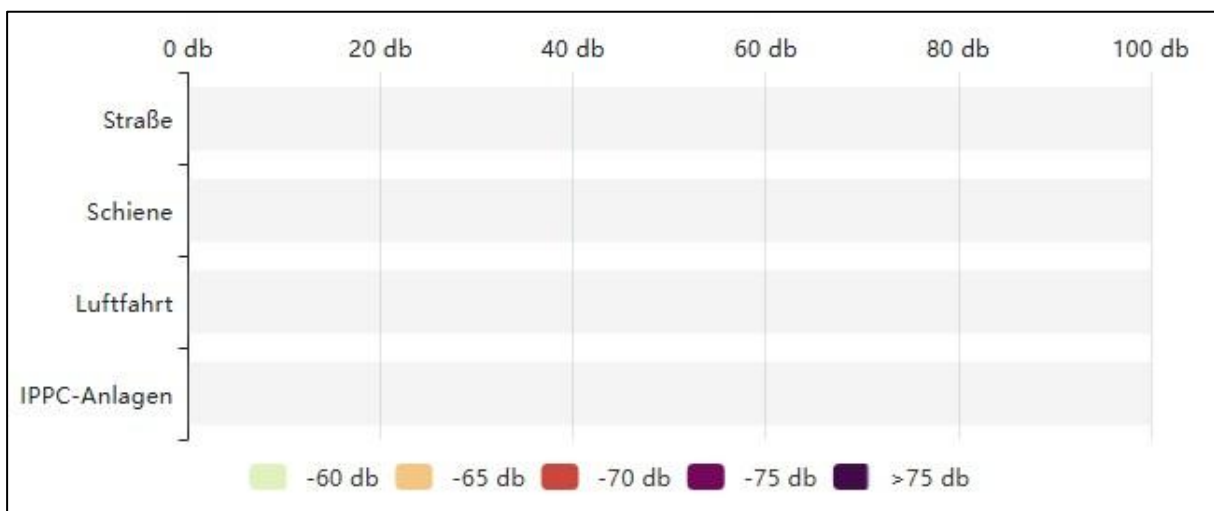
Quelle: eHORA

2.2.13. IMMISSIONEN

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

STRASSENLÄRM

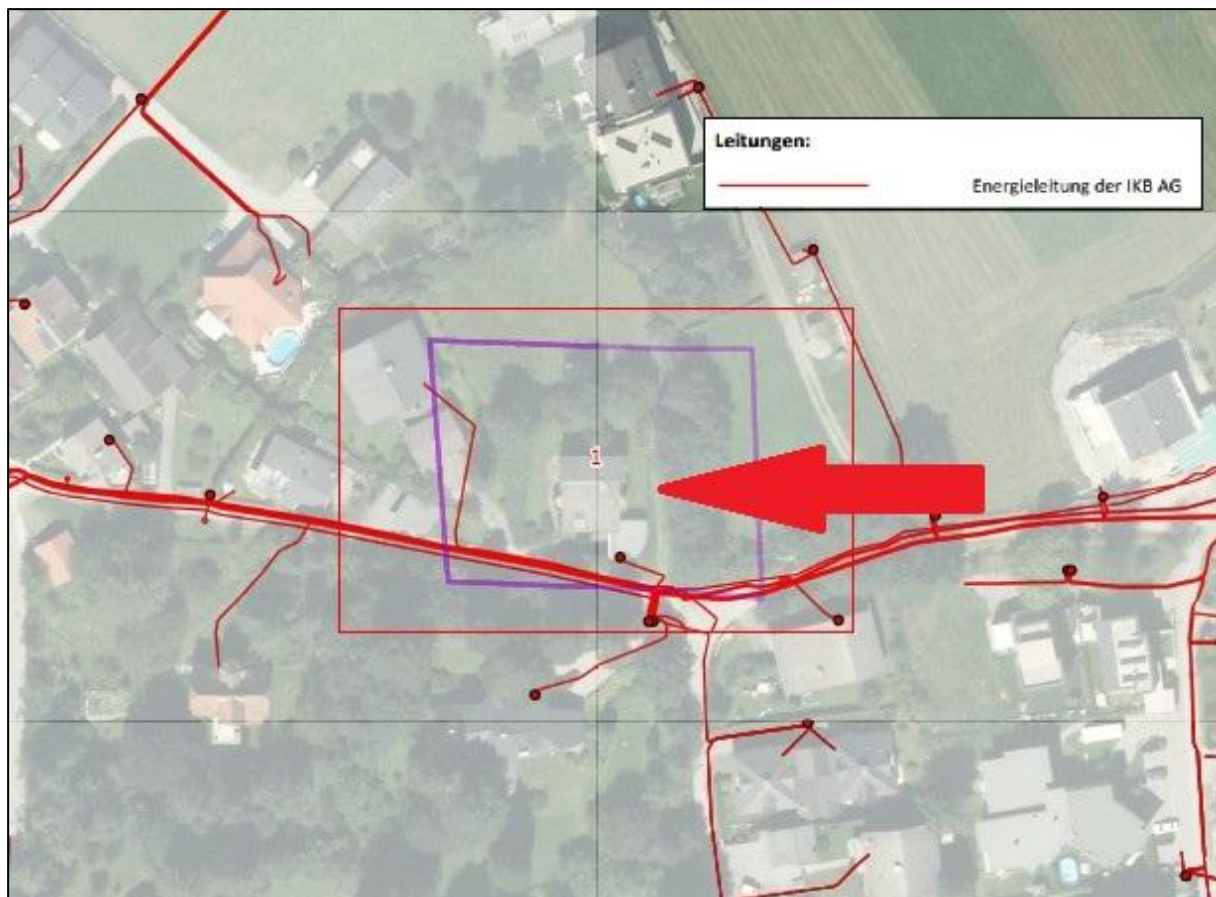
Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

2.2.14. LEITUNGSASKUNFT**LEITUNGSASKUNFT IKB**

Gemäß Leitungsauskunft der IKB (Innsbrucker Kommunalbetriebe AG) vom 08.05.2026, verläuft eine Energieleitung innerhalb des Pizachweg, von welcher der Stromanschluss für die Liegenschaft hergestellt wurde.



Quelle: IKB

LEITUNGSANFUNKT TIGAS

Gemäß Leitungsauskunft der TIGAS vom 08.04.2026, kam eine Leermeldung.

2.2.15. AUF SCHLISSUNG, VER- UND ENT SORGUNG

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

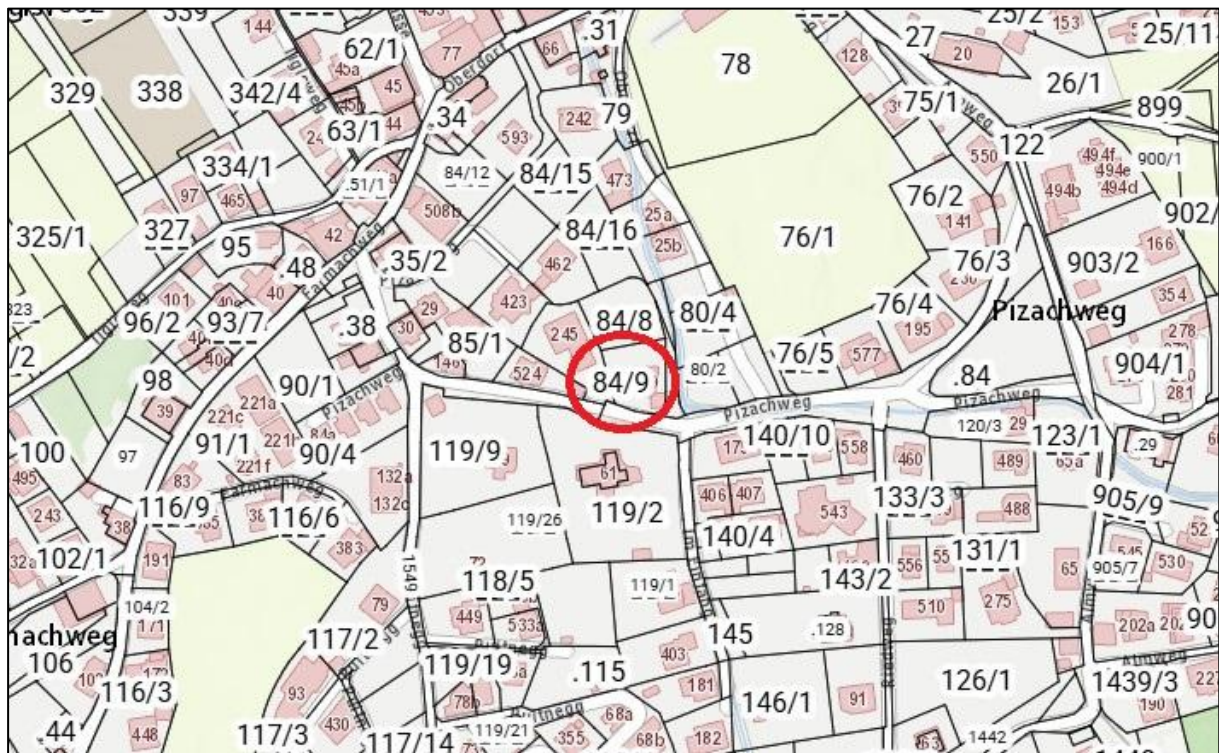
2.2.16. BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.2.17. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden. Mangels konkreter Verdachtsmomente sowie mangels vorliegender Untersuchungsbefunde wurde der Bewertung die Annahme zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Kontaminierungen der bewertungsgegenständlichen Grundparzelle vorliegen.

KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

2.2.18. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL

Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist (bei Aufrechterhaltung der bestehenden baulichen Anlagen) weitgehend erschöpft, eine Nachverdichtung kaum möglich/ratsam. Das gegenwärtige Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsobjektes wird bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt.

2.2.19. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein gut bis mäßig geschnittenes Baugrundstück mit einer durchschnittlichen Größe innerhalb der Gemeinde Sistrans, welches mit einem Einfamilienhaus samt angebauter Doppelgarage bebaut ist. Die Lage innerhalb der Gemeinde ist als gut zu bezeichnen.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

In der Bauakte der Gemeinde Sistrans sind mehrere Unterlagen, Schreiben sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 09.05.1977 mit der Zahl: 153/9 - 1977, mit welchem seitens der Gemeinde Sistrans die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der Gp. 84/9 baugenehmigt wurde.

Weitere Bescheide / Bauanzeigen betreffen:

- Bescheid Bewilligung einer Ölfeuerungsanlage vom 21.08.1978
- Benützungsbewilligung vom 08.06.1982

- Bescheid Baubewilligung Zubau/Erweiterung der bestehenden Garage vom 09.08.2012
- Bescheid Erschließungskostenbeitrag vom 03.05.2013
- Bescheid Kanalanschlussgebühr vom 03.05.2013
- Bescheid Wasseranschlussgebühr vom 03.05.2013
- Anzeige Bauvollendung Erweiterung Garage vom 20.10.2015

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 24.03.2026 übermittelte die Behörde „Verwaltungsgemeinschaft Bauamt Aldrans-Lans-Sistrans“ entsprechende und für die Bewertung notwendigen Unterlagen per E-Mail-Nachricht. Beim Ortstermin am 26.05.2026 konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass die zwei im Einreichplan als Dachboden gekennzeichneten Flächen zwischenzeitlich als Bad/WC bzw. Zimmer ausgebaut wurden. Im Elternschlafzimmer wurde das Fenster nicht östlich, sondern nördlich ausgeführt sowie die Wand zwischen Elternschlafzimmer und Badezimmer entfernt, womit das Badezimmer in den Schlafbereich integriert wurde. Weitere signifikanten Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten zu dem in der Bauakte abgelegten Einreichplan wurden nicht festgestellt.

Darüber hinaus sind dem fertigenden Sachverständigen keine offenen Verfahren mit Bezug zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bekannt bzw. wurde seitens der Behörde diesbezüglich nichts mitgeteilt. Es wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen in dieser Form genehmigt sind.

2.3.3. OBJEKTBSCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Gp. 84/9 und der Anschrift 6073 Sistrans, Pizachweg 239 befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer im südöstlichen Bereich angebauten Doppelgarage. Das Wohnhaus und die Garage wurden mittels Bescheid der Gemeinde Sistrans vom 09.05.1977 mit der Zahl: 153/9 - 1977 baugenehmigt und in der Folge errichtet. Ein weiterer Bescheid vom 09.08.2012 mit der Zahl: 131/2012 - 9 betrifft die Erweiterung der bestehenden Garage. Das dreigeschossige Gebäude unterteilt sich in Keller-, Erd- und Obergeschoss. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet, mit einem Satteldach, dessen First Ost-West verläuft, abgedacht und mittels Welleternit eingedeckt. Das aufgehende Mauerwerk vom Unter- bis in das Obergeschoss als auch die Zwischenwände wurden in Massivbauweise und Decken als Fertigteildecken in Stahlbeton ausgeführt. Die vertikale Erschließung erfolgt mittels einer halbgewendelten Stahlbetontreppe. Der Haupteingang des Gebäudes ist an der Südostseite auf Höhe des Erdgeschosses situiert. Das Grundstück ist mittels einer Natursteinmauer (Steinschlichtung) mit aufgesetztem Maschendrahtzaun bzw. einer geschalteten Betonmauer mit aufgesetztem Holzzaun eingefriedet.

Die angebaute Doppelgarage wurde in Massivbauweise hergestellt und mit einem Flachdach abgedacht. Das Dach wurde mit Bitumenbahnen eingeflämmt. Die Garage ist asphaltiert und mit einem elektrischen Deckensektionaltor verschlossen. Des Weiteren verfügt diese über eine Gehüre.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einer Ölfeuerungsanlage der Marke Vissmann. Zusätzlich befindet sich im Wohnraum des Erdgeschosses ein Kachelofen. Die Wärmeverteilung erfolgt im Keller- und Erdgeschoss mittels Heizkörper sowie im Obergeschoss über eine Fußbodenheizung. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage konnte im Rahmen der Begutachtung nicht durchgeführt werden.

UNTERGESCHOSS

Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Erdgeschoss aus über eine halbgewendelte Stahlbetontreppe. Dieses unterteilt sich in Gang, Keller, Waschküche, Keller (eingebaute Sauna und Dusche), Keller, Öltankraum und Heizraum. Das Kellergeschoss ist zur Gänze unter der Erde.

ERDGESCHOSS

Auf diesem Niveau befindet sich an der Südostseite der Haupteingang des Gebäudes. Das Erdgeschoss untergliedert sich in Windfang, Diele, Küche, Essraum, Wohnraum und WC. Vom Wohnraum gelangt man auf die Terrasse mit angrenzender Grünfläche.

OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss ist vom Erdgeschoss über eine halbgewendelte Stahlbetontreppe zugänglich. Es unterteilt sich in Diele, Bad/WC (früher Dachboden), Zimmer (früher Dachboden), Kinderzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer sowie Elternschlafzimmer mit integriertem Badezimmer. Von den Kinderzimmern sowie vom Elternschlafzimmer gelangt man auf den nördlich und westliche verlaufenden Balkon.

DOPPELGARAGE

Die Doppelgarage ist vom Westen her entlang der südlichen Grundstücksgrenze anfahrbar. Sie ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor verschlossen und asphaltiert. Des Weiteren verfügt diese über eine Geklüppe ins Freie.

AUSSENBEREICH / AUSSENANLAGE

Die Garagenzufahrt ist asphaltiert. Das Grundstück wurde mittels einer Einfriedungsmauer mit aufgesetztem Holzzaun zum öffentlichen Gut im südlichen Bereich bzw. zu den nördlich und westlich gelegenen Nachbargrundstücken mit einer Natursteinmauer und Maschendrahtzaun abgetrennt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde ein Holzzaun errichtet. Der Terrassenbelag wurde aus Polygonalplatten hergestellt. Anschließend zur Terrasse gelangt man auf die Grünfläche. Diese wurde aufgrund des natürlichen Geländes im nördlichen und westlichen Teil aufgeschüttet, um so eine ebene Fläche zu erreichen. Teile davon sind nach wie vor angebösch.

ALLGEMEIN

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Wohnhaus unbewohnt und hinterließen vor allem die Außenanlagen einen dementsprechend unordentlichen Eindruck. Es wurde mit Verbesserungsarbeiten und einer Neugestaltung der Zimmer im Obergeschosses begonnen. Die Räumlichkeiten im Keller- und Erdgeschoss stellen sich wie ursprünglich dar. Der Außenbereich wirkt ungepflegt, da z.B. der "Rasen" seit längerem nicht gemäht wurde!

2.3.4. AUSSENBEREICH

Der Zugangs-/Zufahrtsbereich ist asphaltiert. Die nichtverbauten Grundstückflächen dienen als Zugangs-, Aufenthalts- und als Parkflächen.

ÜBERSICHT



Quelle: eigene Darstellung

2.3.5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Beschattung	teilweise
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, PVC
Brennstoff	Öl, Holz (Kachelofen)
Dacheindeckung	Welleternit, Flämmplatte (Garage)
Dachform	Satteldach (Haus), Flachdach (Garage)
Decken	Massiv
Fassade	Putz
Fenster	Holz, Kunststoff
Fensterverglasung	2-fach Isolierverglasung Holz, 3-fach Isolierverglasung Kunststoff
Fliegengitter	nein
Fundamente	Stahlbeton
Glasfaserkabel	unbekannt
Heizung	Ölfeuerungsanlage, Kachelofen
Kamin	vorhanden
Lift	nein
PV-Anlage	nein
Solaranlage	nein
Treppe	Stahlbeton
Türstöcke	Holzfutterstöcke, Stahlzargen
Türblatt	Holz - teils mit Glasausschnitt
Wärmedämmung	Schaumplatten, Steinwolle - jeweils gem. Baubeschreibung

Wärmeverteilung	Heizkörper, Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Boiler
Zu- und Umbauten	Garagenerweiterung 2012
Zwischenwände	Ziegel

2.3.6. TECHNISCHE KENNDATEN

Nachfolgende Angaben wurden der Baubeschreibung vom 25.04.1977, welche in der Bauakte abgelegt ist, entnommen.

Verbaute Fläche	121,37 m ²
Umbauter Raum	1.038,61 m ³

2.3.7. RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die Bewertung bezieht sich auf den genehmigten Einreichplan vom 20.04.1977 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 im Toleranzbereich.

RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Kellergeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Flur	10,92 m ²
	Keller	5,25 m ²
	Waschküche	13,50 m ²
	Keller	12,09 m ²
	Keller	28,09 m ²
	Tankraum	14,80 m ²
	Heizraum	7,16 m ²
	Summe ca.	91,81 m²

Erdgeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Windfang	2,70 m ²
	Diele	14,69 m ²
	Küche	13,50 m ²
	Essen	12,09 m ²
	Wohnraum	51,25 m ²
	WC	2,40 m ²
	Summe ca.	96,63 m²

Obergeschoss ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Diele	17,32 m ²
	Bad/WC	5,80 m ²
	Zimmer	20,70 m ²
	Kinderzimmer	10,40 m ²
	Kinderzimmer	10,40 m ²
	Kinderzimmer	10,40 m ²
	Elternzimmer/Bad	22,36 m ²
	Summe ca.	97,38 m²

GESAMTNUTZFLÄCHE CA.	285,82 m²
-----------------------------	-----------------------------

Balkon ca.	Nutzung	Nutzfläche
	Balkon OG	18,20 m ²
	Summe ca.	18,20 m²

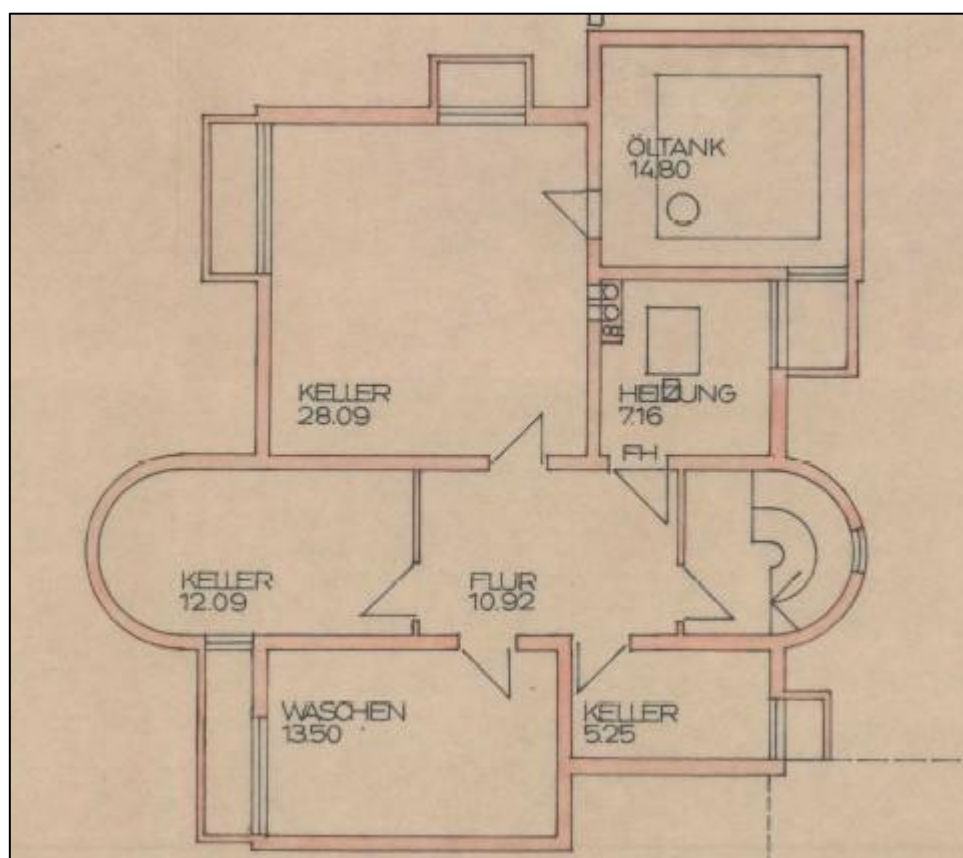
FLÄCHENAUFSTELLUNG DOPPELGARAGE

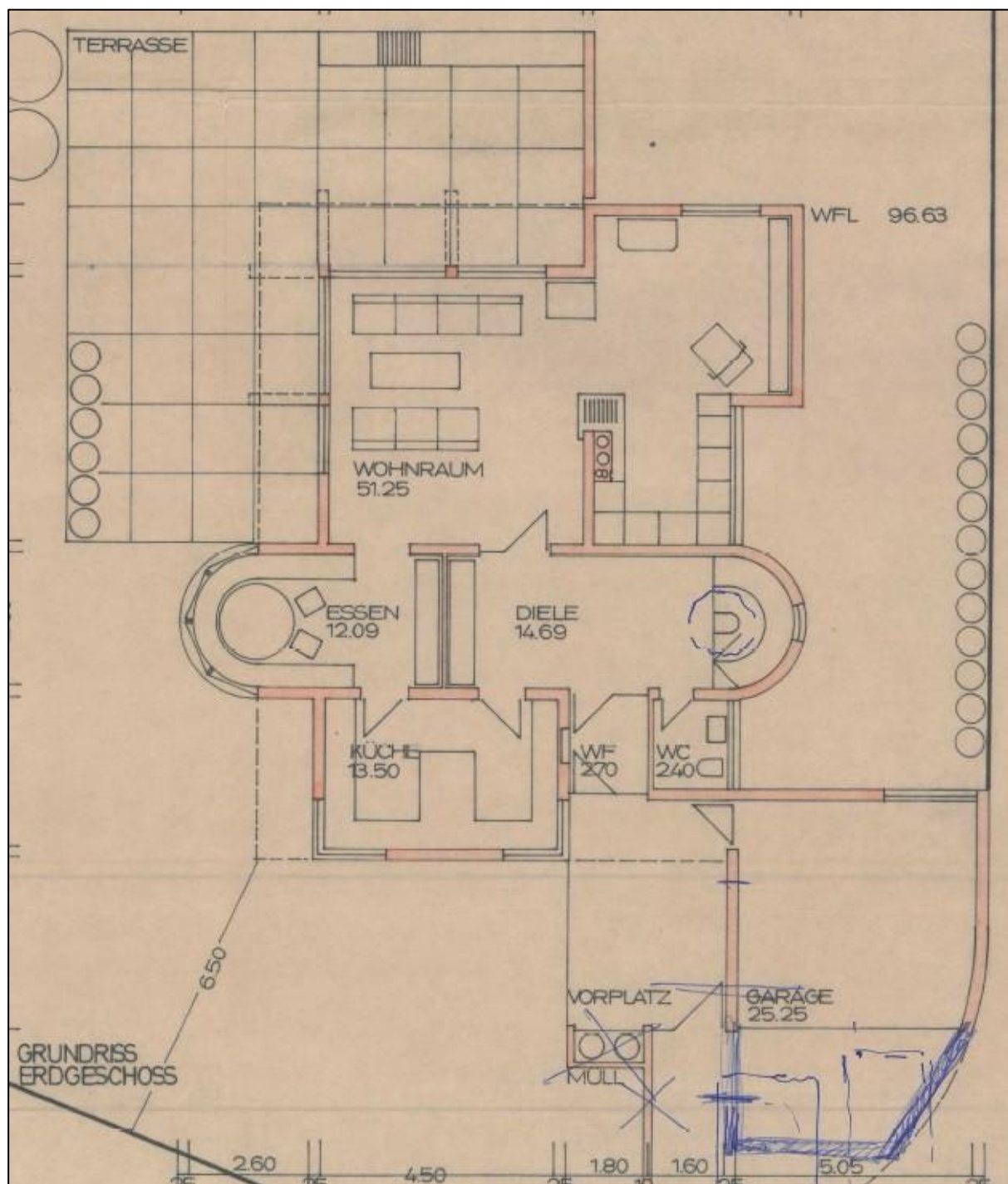
Doppelgarage ca.	Raum - Nutzung	Nutzfläche
	Doppelgarage	38,90 m ²
	Summe ca.	38,90 m²

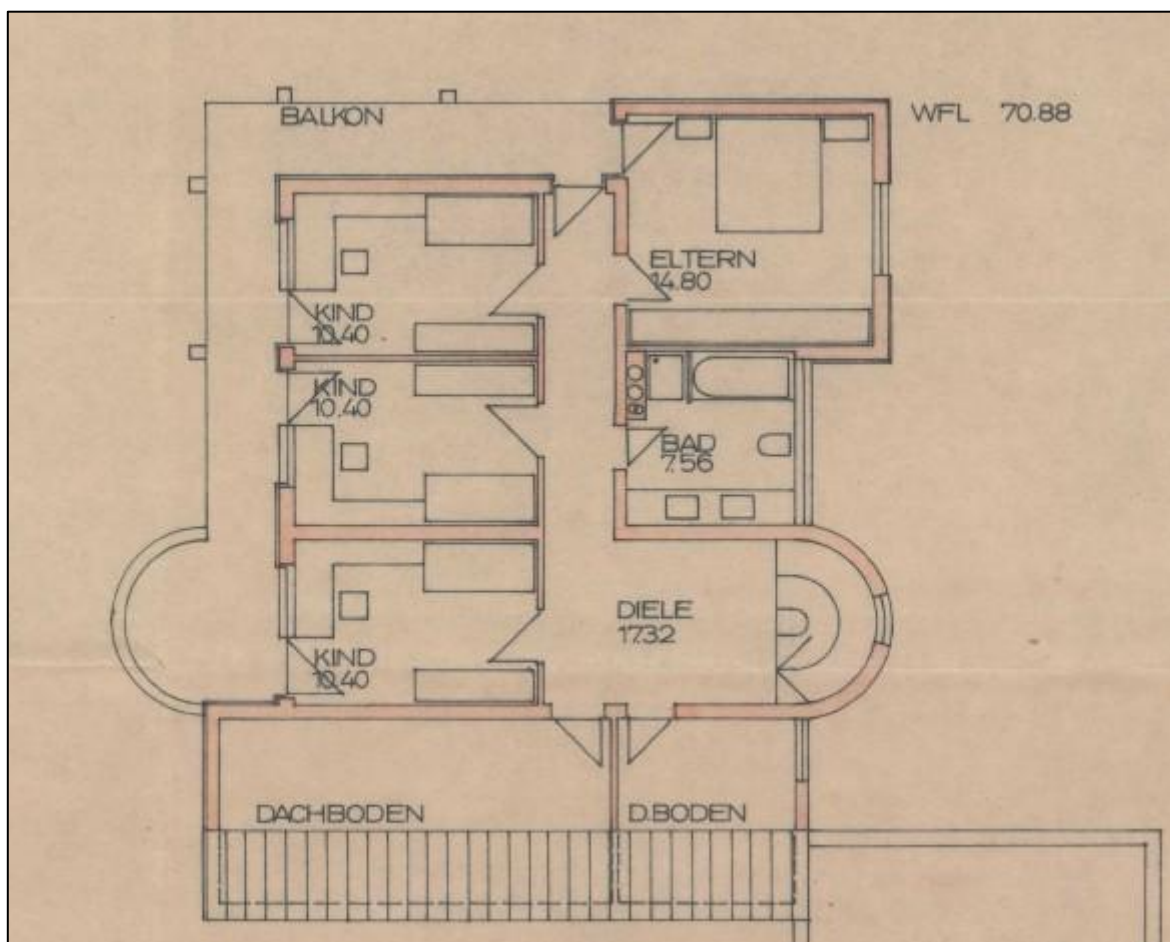
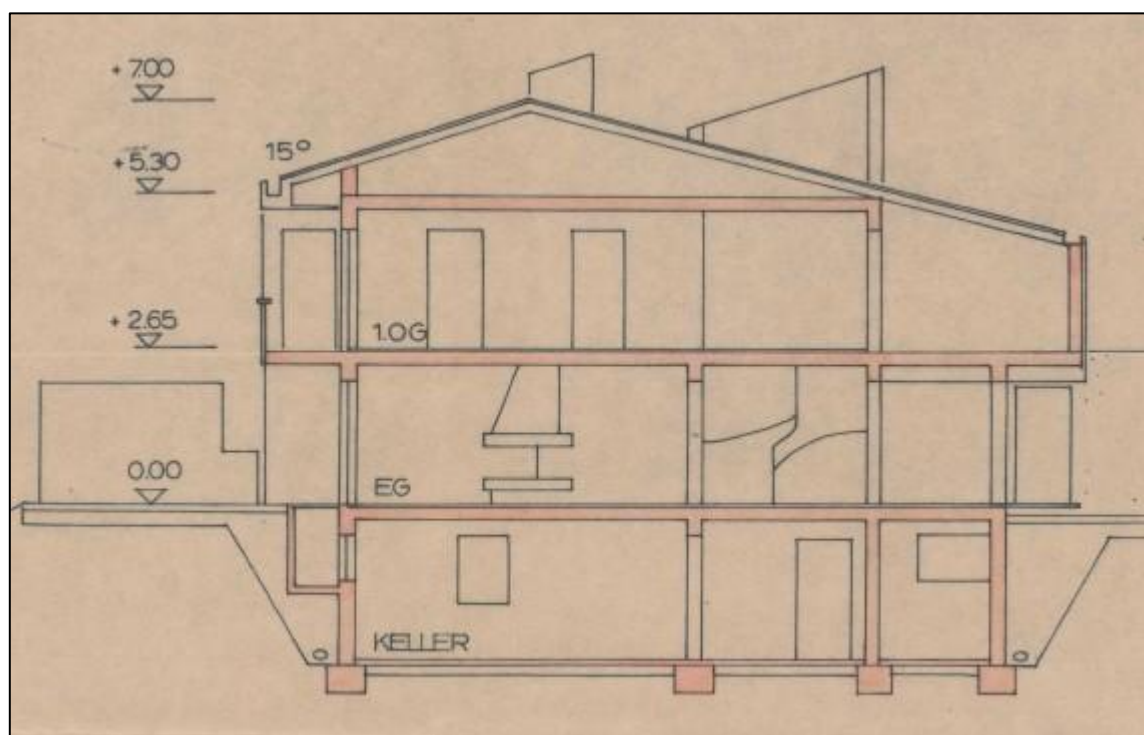
2.3.8. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die mit Bescheid vom 09.05.1977 (Haus mit Garage) bzw. 09.08.2012 (Erweiterung Garage) genehmigten und in der Bauakte abgelegten Pläne.

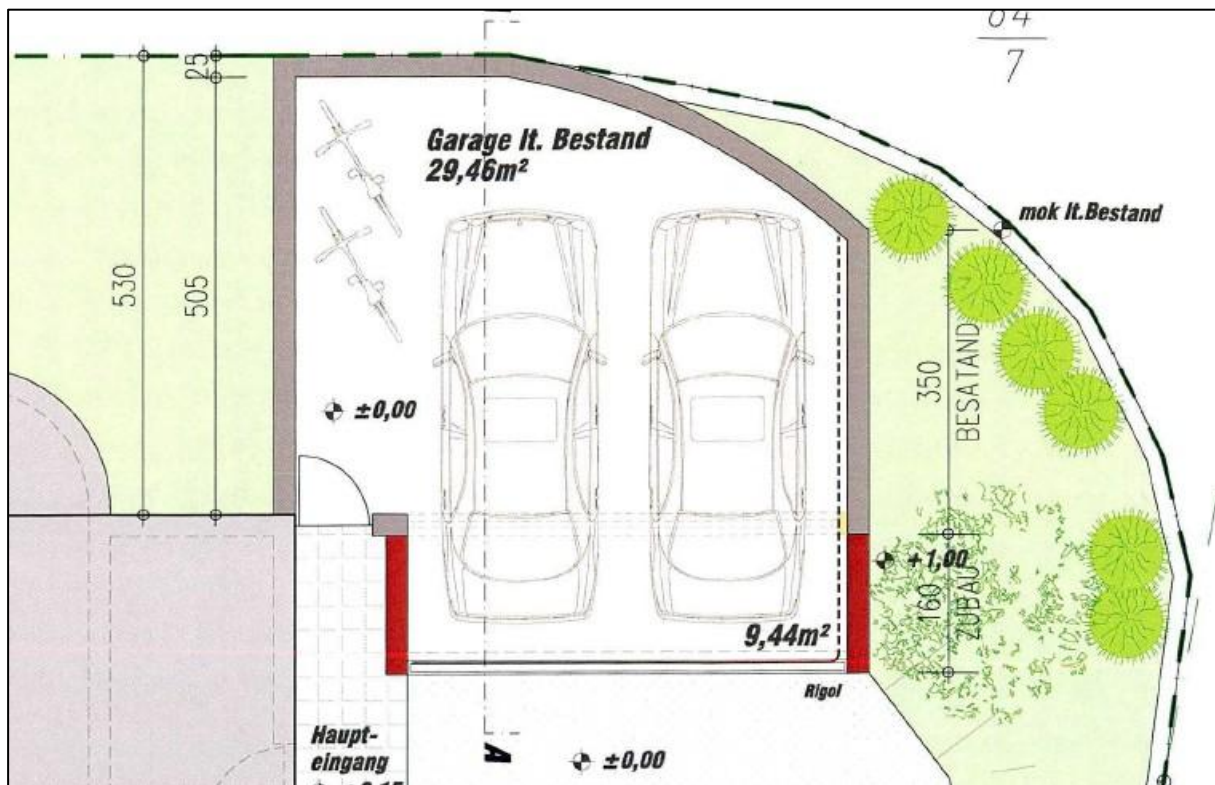
KELLERGEOSHOSS



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS**SCHNITT**

GARAGE



2.3.9. DETAILBESCHREIBUNG WOHNHAUS

Die Bezeichnung der Räumlichkeiten folgt den Angaben im Einreichplan.

KELLERGEOSCHOSS

Treppenhaus

halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Stahlgeländer, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Holzfenster mit 3-fach Verglasung



Flur

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, kein Fenster, Decke verputzt und geweißt
Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt, Gully



Keller

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände geweißt, 1 Stk. Kellerschachtfenster aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt
Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt



Waschküche

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 2 Stk. Kellerschachtfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt
Anmerkung: Leitungen Aufputz verlegt, Tauchpumpe

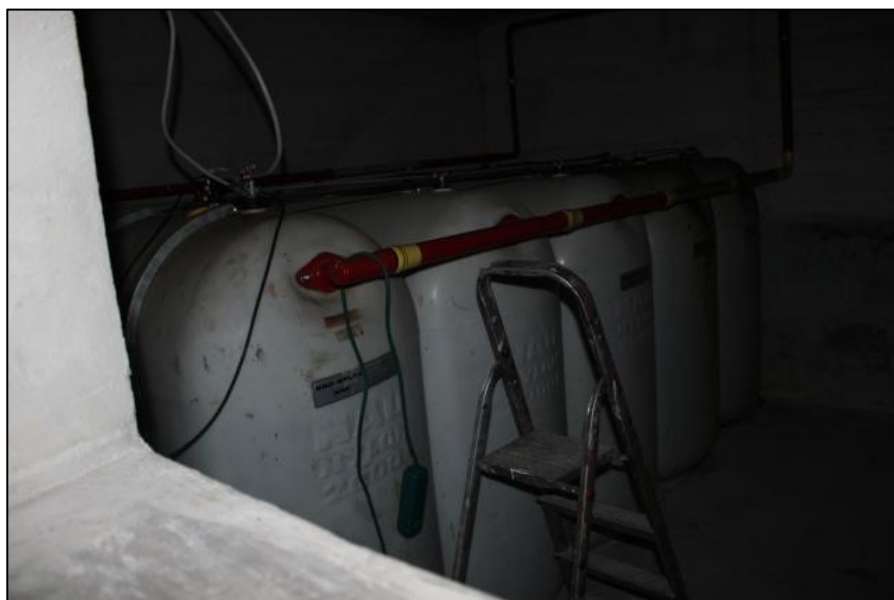


Keller	Tür gemäß Plan nicht ausgeführt, Fliesenboden, Wände im Rohzustand bzw. mit Styropor wärmegeklämt, 1 Stk. Kellerschachtfenster mit 2-fach Verglasung, Decke holzvertäfelt Ausstattung: Dusche, Sauna 
--------	--

Keller	Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände gemalen, 1 Stk. Heizkörper, 3 Stk. Kellerschachtfenster aus Holz mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt Anmerkung: Zugang zu Tankraum über Einstiegs Luke 
--------	---

Tankraum

Zugang zu Tankraum über Einstiegs Luke, 5 Stk. Kunststofftank



Heizraum	Brandschutztüre in Stahlzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Kellerschachtfenster aus Metall, Decke verputzt und geweißt Ausstattung: Warmwasserboiler, Ölheizung, Gully Anmerkung: sämtliche Leitungen Aufputz verlegt 
----------	--

ERDGESCHOSS

Eingangstür	Holzstür mit Glasausschnitt, Drücker innen - Griff außen 
-------------	--

Windfang	Fliesenboden, Wände holzvertäfelt, 1 Stk. Heizkörper, Decke holzvertäfelt Ausstattung: Sicherungskasten 
Diele	Holztüre mit Glasausschnitt in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Heizkörper, kein Fenster, Decke holzvertäfelt 

Küche

Holztüre in Holzzarge, PVC Boden, Wände verputzt und geweißt bzw. im Bereich der Küche verfliest, 2 Stk. Heizkörper, 4 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke verputzt und geweißt
Ausstattung: Küche in U-Form bestehend aus Spüle mit Abtropffläche links, Geschirrspüler, E-Herd, Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach (Küche nicht bewertungsrelevant)



Essen

Zugang von Küche bzw. Wohnraum, Fliesenboden, Wände holzvertäfelt, 1 Stk. Heizkörper, 4 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke holzvertäfelt



Wohnraum

Zugang von Diele bzw. Essraum, Parkettboden, Wände verputzt und geweißt bzw. zum Teil holzvertäfelt, 4 Stk. Heizkörper, 2 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, 4 Stk. Holzfenster aus Fixelementen mit 2-fach Verglasung, 1 Stk. Hebeschiebetür aus Holz mit Fixteil rechts mit 2-fach Verglasung, Außenjalousien, Decke holzvertäfelt

Ausstattung: Kachelofen



WC	Holztüre in Holzzarge (Durchgangslichte 60 cm), Fliesenboden, Wände raumhoch verflies, 1 Stk. Heizkörper, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Decke holzvertäfelt Ausstattung: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken  A photograph of a small bathroom. The walls are covered in light-colored square tiles. A white toilet is mounted on the wall. To the right of the toilet is a white pedestal sink with a chrome faucet. Above the sink is a round mirror. A small metal ring is mounted on the wall next to the toilet. The floor is also covered in light-colored square tiles. A wooden door frame is visible on the left side of the image.
----	--

OBERGESCHOSS

Treppenhaus	halbgewendelte Stahlbetontreppe ohne Belag, Stahlgeländer, Wände verputzt und geweißt, raumhohes Fensterelement aus Holz mit 2-fach Verglasung  A photograph of a half-twisted concrete staircase. The stairs are made of concrete and have a metal railing with a decorative design. The walls are white and appear to be plastered. A large window with a wooden frame is visible at the top of the stairs. The floor at the top of the stairs is covered with a light-colored material.
-------------	---

Diele

Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, abgehängte
Trockenbaudecke

Anmerkung: Unterverteiler für Fußbodenheizung, Sicherungen



Bad/WC

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände zum Teil verfliest bzw. verputzt und geweißt, 1 Stk. Sprossenheizkörper, 1 Stk. Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, abgehängte Trockenbaudecke mit leichter Dachschräge

Ausstattung: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, bodengleiche Dusche mit Gully

Anmerkung: Wasserschaden an der Decke ersichtlich



Zimmer	Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, abgehängte Trockenbaudecke mit Dachfenster mit leichter Dachschräge Anmerkung: Wasserschaden an der Decke ersichtlich  
--------	---

Kinderzimmer	Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verputzt und geweißt, 1 Stk. Hebeschiebetür aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Fixteil rechts, Außenjalousien, abgehängte Trockenbaudecke gespachtelt und geweißt Anmerkung: Zugang auf den Balkon 
Kinderzimmer	Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verputzt und geweißt, 1 Stk. Hebeschiebetür aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Fixteil links, Außenjalousien, abgehängte Trockenbaudecke gespachtelt und geweißt Anmerkung: Zugang auf den Balkon 

Kinderzimmer

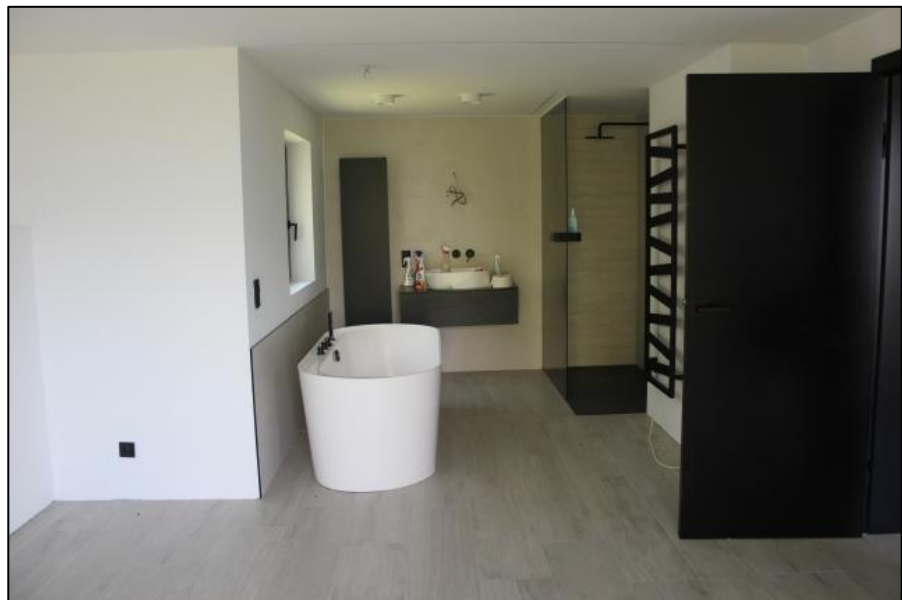
Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände raumhoch verputzt und geweißt, 1 Stk. Hebeschiebetür aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Fixteil links, Außenjalousien, abgehängte Trockenbaudecke gespachtelt und geweißt
Anmerkung: Zugang auf den Balkon



Elternzimmer mit
Badezimmer

Holztüre in Holzzarge, Fliesenboden, Wände verputzt und geweißt, 1 Stk. Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Balkontüre aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, 1 Stk. Balkontüre mit Seitenteil links aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung (keine Absturzsicherung), abgehängte Trockenbaudecke gespachtelt und geweißt

Ausstattung: freistehende Badewanne, bodengleiche Dusche mit Gully, Waschtisch



Balkon

auskragende Stahlbetonplatte, Fliesenbelag, gemauerte Brüstung bzw. Absturzsicherung aus Holz



2.3.10. DETAILBESCHREIBUNG DOPPELGARAGE

Doppelgarage

Asphaltbelag, Wände verputzt, 1 Stk. Holzfenster mit 2-fach Verglasung, 1 Stk. Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, Decke im Rohzustand
Ausstattung: elektrisches Deckensektionaltor, Gehtüre aus Holz ins Freie



2.3.11. ANSICHTEN

Blick von Nordost



Blick von Süden



Blick von Westen



Draufsicht



2.3.12. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

In der vorliegenden Bewertung werden die mit der Immobilie fest verbundenen Bauteile (wesentliche Bestandteile bzw. Zubehör) aufgrund der geringen Werthaltigkeit nicht mitbewertet. 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 als auch die Doppelgarage sich in einem dem Bestandsalter mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand aufweisen.

KELLERGECHOSS

Im Kellergeschoss lösen sich die Bodenfliesen. Ob die Heizungsanlage funktioniert, konnte nicht festgestellt werden. Malerarbeiten sind durchzuführen.

ERDGESCHOSS

Hier ist zumindest der Bodenbelag im Wohnraum abzuschleifen bzw. zu erneuern. Der Boden in der Küche ist ebenfalls zu erneuern und Malerarbeiten sind durchzuführen. Wände und Decken sind zum Teil mit dunklem Holz vertäfelt, was nicht zeitgemäß ist. Bei den Fenstern handelt es sich noch um die ursprünglich verbauten Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung.

OBERGESCHOSS

In diesem Stockwerk wurde mit Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen begonnen. So wurden hier bereits die Fenster getauscht und der Bodenbelag sowie die Sanitäreinrichtungen erneuert, jedoch noch nicht zur Gänze fertiggestellt. So fehlen z.B. die Sockelleisten. Beim Treppenhaus wurde der Bodenbelag entfernt, aber bis dato nicht wieder hergestellt. Bei dem Balkonelement im Elternschlafzimmer fehlt eine Absturzsicherung! Größere Probleme könnten Wassereintritte beim Bad/WC bzw. Zimmer jeweils im südlichen Teil des Gebäudes darstellen. Hier sind an der Decke deutliche Spuren von Wassereintritten erkennbar. Ob hier das Dach undicht ist, oder die Wassereintritte von der Dachrinne her stammen, kann nicht beurteilt werden, da das Dach nicht in Augenschein genommen werden konnte. Bei den angefertigten Luftbildern ist aber zu erkennen, dass die Dachrinne verlegt ist (vermutlich mit Nadeln, Blättern) und das Wasser dadurch nicht ungehindert abrinnen und es dadurch zu einem Wasserstau kommen kann. Ob das die Ursache ist, kann nicht beurteilt werden!

WASSERSCHADEN BAD/WC OBERGESCHOSS



WASSERSCHADEN ZIMMER OBERGESCHOSS



Zusammengefasst kann also festgehalten werden, dass das Gebäude bewohnt werden kann, es allerdings im derzeitigen Zustand nicht den heutigen Standard erfüllt und einige

Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Umsetzung und die Kosten hängen ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgehensweise der jeweiligen Person bzw. Eigentümers ab, sodass eine mögliche Sanierung und die Kosten hierfür nicht exakt abschätzbar sind. Die vom fertigen Sachverständigen angesetzten Kosten sind also als Richtwerte zu verstehen. Abschläge in der Bewertung für diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf Gegebenheiten am freien Markt. Die Abschläge müssen sich nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten decken.

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt.

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

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

2.3.14. MIETVERHÄLTNIS

Der Verpflichtete war bei der Befundaufnahme nicht anwesend. Das Wohnhaus hinterließ einen unbewohnten Eindruck. In der Doppelgarage sind Gegenstände gelagert, die dem Verpflichteten zuzuordnen sind. Bei der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Bestandsrechte i.S.v. Mietverträgen oder anderen Nutzungsrechten Dritter bestehen und das Gebäude somit bestandsfrei ist.

2.3.15. NUTZERKLIENTEL

Das Objekt diente bis zum Zeitpunkt des Auszugs als Wohnhaus des Verpflichteten und seiner Familie und ist derzeit leerstehend.

Entsprechend der Gebäudeausführung und Raumaufteilung sowie der fehlenden Freizeitwohnsitzwidmung ist auch weiterhin eine Verwendung als Einfamilienhaus zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses als künftige Nutzung anzunehmen.

2.3.16. 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 m² 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. WIRTSCHAFTLICHE 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 26 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 - 80 Jahren angegeben. Im gegenständlichen Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren im Mittel beziffert. Die Doppelgarage teilt hier dasselbe Schicksal.

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 09.05.1977 erteilte die Gemeinde Sistrans mit Bescheid AZ: 153/9 - 1977 die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage für welches mit Bescheid vom 08.06.1982 mit der Zahl: 131 - 1982 die Benützungsbewilligung erteilt wurde. Angesichts des Bewertungsjahres 2026 und der erteilten Benützungsbewilligung im Jahr 1982, ist das **Baujahr (i.S.d. Fertigstellung) auf das Jahr 1982 zu datieren** und beträgt das Gebäudealter 44 Jahre. Aus Sicht des fertigenden Sachverständigen ist keine weitere Anpassung der Nutzungsdauer in Form einer Verlängerung/Verkürzung dieser notwendig.

RESTNUTZUNGSDAUER		
Parameter	Erläuterung	Angaben in Jahren
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wirtschaftliche Nutzungsdauer: 60 - 80 Jahre (Bienert;Funk) 60 - 80 Jahre (Seiser+Seiser) 60 - 70 Jahre (Kranewitter)	70
Baujahr	Jahr der Baubewilligung	1982
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2026
Alter des Objektes	Differenzbildung (Stichtag - Baujahr)	44
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	Differenzbildung (GND - A)	26
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer (ND)	Sanierungsmaßnahmen vgl. oben	0
Restnutzungsdauer (RND)	Jahre	26

Vom fertigenden Sachverständigen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) somit mit 44 Jahren beziffert, was einer Alterswertminderung i.H.v. rd. 63,00 % (Alter 44 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre x 100) entspricht.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

Jeder Ersterher 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. ANNAHME BEI DER BEWERTUNG

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft wie bisher Verwendung findet.

3.11. VERFAHRENSANWENDUNG

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus, welches sich nach Größe und Lage vorwiegend zur Eigennutzung 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. Bei nicht vermieteten bzw. unter Umständen auch bei kurzfristig vermieteten Einheiten ist feststellbar, dass sich auch hier die Interessenten vorwiegend am Sachwert orientieren.

Am Immobilienmarkt ist klar feststellbar, dass derartige Liegenschaften überwiegend bzw. fast ausschließlich zur Eigennutzung angeschafft werden und technische Aspekte im Vordergrund stehen. 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 (nicht jedoch Reproduktionskosten) im Sinne der Normalherstellungskosten, wichtig. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren (4 LBG).

Grundlage für die Bewertung sind die in der Bauakte aufliegenden und genehmigten Einreichpläne mit den darin eingetragenen Maßen sowie die bei der Befundaufnahme stichprobenartig genommenen und ermittelten Naturmaße.

3.12. PREISBASIS

Bei der Bewertung wird die übliche Umsatzsteuerbefreiung eingenommen. Es wird also unterstellt, dass bei einem allfälligen Verkauf 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

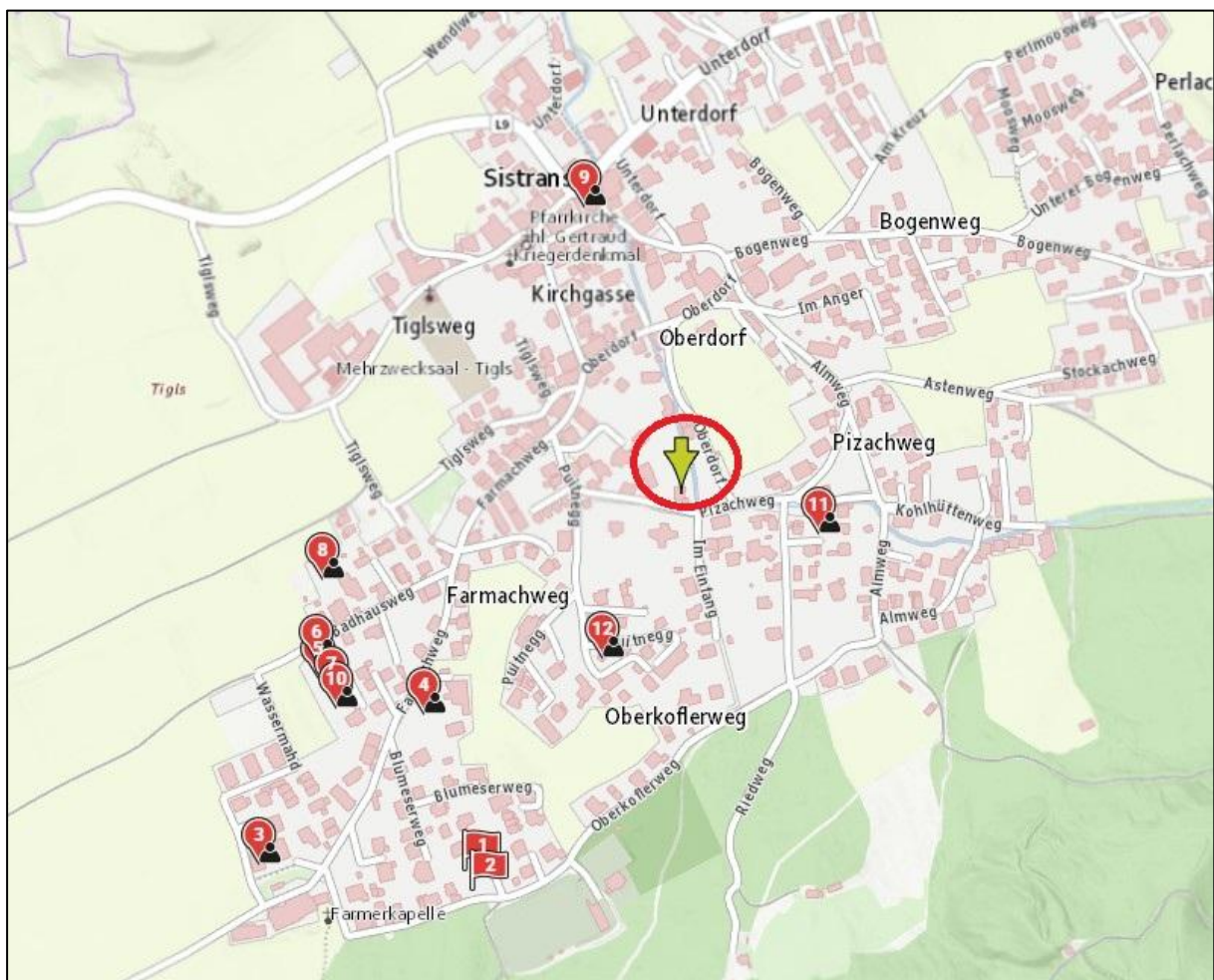
Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m² Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit 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 Sistrans 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 rd. € 870,00 und rd. € 1.440,00 pro m².

GRUNDSTÜCKSABFRAGEN SISTRANS



Quelle: immonet.at

KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	1500/3
Vertragsdatum	23.03.2021
Tagebuchzahl	3536/2021
Fläche in m ²	435
Kaufpreis in EUR	470.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.080,46
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	1.191,98
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Oberkoflerweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	470
Anmerkung	-

GST (2)	1500/1
Vertragsdatum	23.03.2021
Tagebuchzahl	3536/2021
Fläche in m ²	530
Kaufpreis in EUR	495.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	933,96
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	1.030,37
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Oberkoflerweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	480
Anmerkung	-

GST (3)	167/3
Vertragsdatum	14.01.2022
Tagebuchzahl	3660/2022
Fläche in m ²	842
Kaufpreis in EUR	850.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.009,50
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	1.097,25
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Farmachweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	600
Anmerkung	Käufer: GmbH

GST (4)	109/2
Vertragsdatum	03.03.2023
Tagebuchzahl	3432/2023
Fläche in m ²	659
Kaufpreis in EUR	757.850,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.150,00
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert in EUR	1.223,99
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Farmachweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	360
Anmerkung	-

GST (5)	160/1
Vertragsdatum	23.09.2023
Tagebuchzahl	10014/2023
Fläche in m ²	799
Kaufpreis in EUR	1.090.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.364,21
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	1.436,74
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Badhausweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	440
Anmerkung	-

GST (6)	160/5
Vertragsdatum	23.09.2023
Tagebuchzahl	10014/2023
Fläche in m ²	782
Kaufpreis in EUR	660.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	843,99
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	888,87
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Badhausweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	430
Anmerkung	-

GST (7)	160/6
Vertragsdatum	02.02.2024
Tagebuchzahl	2266/2024
Fläche in m ²	790
Kaufpreis in EUR	875.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.107,59
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	1.158,48
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Badhausweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	430
Anmerkung	-

GST (8)	183/5
Vertragsdatum	03.04.2024
Tagebuchzahl	4390/2024
Fläche in m ²	916
Kaufpreis in EUR	993.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.084,06
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	1.130,24
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Badhausweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	400
Anmerkung	-

GST (9)	.61, 50, 51
Vertragsdatum	12.08.2024
Tagebuchzahl	3819/2025
Fläche in m ²	478
Kaufpreis in EUR	400.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	836,82
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	866,47
Widmung	Kerngebiet
Lage	Unterdorf
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	330
Anmerkung	Käufer: Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH

GST (10)	160/4
Vertragsdatum	25.09.2024
Tagebuchzahl	9889/2024
Fläche in m ²	792
Kaufpreis in EUR	900.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.136,36
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	1.176,89
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Badhausweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	430
Anmerkung	-

GST (11)	133/5
Vertragsdatum	13.12.2024
Tagebuchzahl	583/2025
Fläche in m ²	578
Kaufpreis in EUR	645.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	1.115,92
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	1.147,94
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Riedweg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	150
Anmerkung	-

GST (12)	119/8
Vertragsdatum	10.04.2025
Tagebuchzahl	5073/2025
Fläche in m ²	981
Kaufpreis in EUR	945.000,00
Kaufpreis pro m ² in EUR	981,00
Valorisierungsfaktor in %	2,0
Kaufpreis pro m² valorisiert	984,72
Widmung	Bauland - Wohngebiet
Lage	Puitnegg
Entfernung Luftlinie in Meter ca.	190
Anmerkung	-

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Jahr	Fläche in m ²	Preis/m ² valorisiert in EUR
1	Privat	Privat	2021	435	1.191,98
2	Privat	Privat	2021	530	1.030,37
3	Privat	GmbH	2022	842	1.097,28
4	Privat	Privat	2023	659	1.223,99
5	Privat	Privat	2023	799	1.436,74
6	Privat	Privat	2023	782	888,87
7	Privat	Privat	2024	790	1.158,48
8	Privat	Privat	2024	916	1.130,24
9	Privat	GmbH	2024	478	866,47
10	Privat	Privat	2024	792	1.173,89
11	Privat	Privat	2024	578	1.147,94
12	Privat	Privat	2025	981	984,72
Arithmetisches Mittel					1.110,91

PREISENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE BAULAND SISTRANS

Für die verglichenen Grundstücke (12 Stück) wird eine zeitliche Valorisierung von jährlich 2,0 % vorgenommen. Die Transaktion TZ 3819/2025 wird aufgrund der Widmung des Grundstücks nicht zur Kaufpreisfindung herangezogen, zumal dem fertigenden Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an weiteren Vergleichstransaktionen zur Verfügung steht. Somit liegt das arithmetische Mittel der erhobenen Werte nicht bei € 1.110,91 pro m², sondern bei € 1.133,14 pro m².

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe Mai 2025, werden die Grundstückspreise für die Gemeinde Sistrans mit € 600,00 - € 1.100,00 pro m², mit gleichbleibender 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 Aufschließungskosten. Ein derart hoher Wert konnte nicht erhoben werden.

Anhand der erhobenen Transaktionen ist ersichtlich, dass die Preise relativ konstant waren. Eine Würdigung der erhobenen Vergleichspreise mit Lärm- bzw. Immissionsbelastungen, Belastungen auf dem Grundstück etc. (vgl. dazu oben) sind nicht zu berücksichtigen. Der fertigende Sachverständige hält vor diesem Hintergrund aufgrund der durchgeführten

Erhebungen und ständigen Marktbeobachten unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topografie, Baudichte und Bebaubarkeit einen unbelasteten Bodenwert leicht unter dem arithmetischen Mittel in Höhe von € 1.100,00 pro m² für angemessen.

GRUNDSTÜCK NR. 84/9

Bauland, Wohngebiet, bebaut

853,00 m² Grundfläche à 1.100,00

Grundstückswert

938.300,00

Bodenwerte

938.300,00

4.2. NEUBAUWERT ZEITWERT BRUTTO

Die Neuherstellungskosten werden nach den Flächen 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 Außenflächen sind in den gewählten Ansätzen enthalten.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten werden die gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten (*Heft „Der Sachverständige, 03/2025*) Richtwerte für normale Ausstattung, unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge im Vergleich zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung pro m² Wohnnutzfläche 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 = € 3.630,00.

Balkon ca.	25 %
Doppelgarage ca.	50 %
Untergeschoss ca.	60 %

EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE

Baujahr 1977, fiktives Baujahr 1982, fiktives Alter des Objektes 44 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 26 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Kellergeschoss ca.**

91,81 m² à 2.178,00 199.962,18

Erdgeschoss ca.

96,63 m² à 3.630,00 350.766,90

Obergeschoss ca.

97,38 m² à 3.630,00 353.489,40

Balkon ca.

18,20 m² à 908,00 16.525,60

Doppelgarage ca.

38,90 m² à 1.815,00 70.603,50

Neubauwert 991.347,58

Bauwert

Neubauwert 991.347,58

63,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -624.549,00

15,00 % Abwertung (1) -148.702,14

Bauwert zum Stichtag 26.05.2026 218.096,44

(1) Abwertung Objektkosten

15,00 % Div. anstehende Sanierungen und verl.
Bauaufwand -148.702,14

Bauwerte 218.096,44

4.3. ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

Bodenwert 938.300,00

Bauwert 218.096,44

Sachwert der Liegenschaft 1.156.396,44

5. 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.

5.1. 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 Liegenschaften in Sistrans wider, weshalb es einer generellen Korrektur des Sachwertes in Anpassung an die Marktlage aufgrund folgender Umstände bedarf:

- Der „Immobilienboom“ endete mit Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022. Seither ist am Markt ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumens wahrnehmbar.
- Des Weiteren bestehen Unsicherheiten betreffend der Wasserschäden.
- Nach wie vor hohes Zinsniveau und dadurch verursacht ein schwieriges Finanzierungsumfeld.
- Generell weniger Transaktionen und vergleichsweise hohes Angebot ermöglichen potenziellen Interessenten einen guten Verhandlungsspielraum.

In Summe erachtet der fertigende Sachverständige einen Marktabschlag vom Sachwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Höhe von

- 5,0 %

in Anpassung an die Marktlage (vgl. vorstehend) als angemessen (Betrag € 57.819,82).

5.2. VERKEHRSWERT

Sachwert	1.156.396,44
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-57.819,82
Verkehrswert zum 26.05.2026 (gerundet)	1.100.000,00
(2) negativ wertbeeinflussende Umstände	
5,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-57.819,82

5.3. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 438, KG 81132 Sistrans mit der Anschrift 6073 Sistrans, Pizachweg 239, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (26.05.2026) gerundet:

**VERKEHRSWERT
GERUNDET
€ 1.100.000,00**

Sachwert der Liegenschaft	€	1.156.396,44
Zubehör gem. Pkt. 2.3.10.	€	ohne Bewertung

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 17.06.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



6. BEILAGEN

- Bauvollendungsanzeige Erweiterung Garage vom 20.10.2015
- Bescheid AZ: 153/9-1977
 - Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vom 09.05.1977
- Bescheid AZ: 131/6-1978
 - Errichtung Ölfeuerungsanlage vom 21.08.1978
- Bescheid AZ: 131/2012-9
 - Baubewilligung Zubau bzw. Erweiterung der bestehenden Garage vom 09.08.2012
- Grundbuchauszug EZ 438, KG 81132 Sistrans vom 24.03.2026

BEILAGE

- Bauvollendungsanzeige Erweiterung Garage vom 20.10.2015

An das
Gemeindeamt Sistrans
Unterdorf 15
6073 Sistrans
gemeinde@sistrans.at

Gemeindeamt
Eing. **20. Okt. 2015**
6073 Sistrans

Anzeige der Bauvollendung

(Vom Bauherrn auszufüllen, Zutreffendes ankreuzen)

Bauherr: <u>HERMINE KÖHL</u>	Grundstück Nr.: <u>GP 84/9 KG 81132</u>
Adresse: <u>PIZACHWEG 239</u>	Baubescheid vom: <u>9. 8. 2012</u>
Plz/Ort: <u>6073 SISTRANS</u>	Baubescheid Zahl: <u>131 / 2012-9</u>

Bauvorhaben:

Erweiterung bestehende Garage

Bewilligter Verwendungszweck:

Gemäß § 37 der Tiroler Bauordnung 2011, LGBl 57/2011 gebe ich bekannt:

- ☒ das oben bezeichnete Bauvorhaben wurde der Baubewilligung entsprechend ausgeführt und vollendet
- ☐ das oben bezeichnete Bauvorhaben wurde teilweise, und zwar hinsichtlich der in sich geschlossenen Teile

der Baubewilligung entsprechend ausgeführt und vollendet

(hier ist der fertiggestellte Teilbereich anzuführen)

Beilagen:

☐ Befund des Rauchfangekehrers über die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgas-
abteilungen, Rauch- und Abgasfänge und festen Verbindungsstücke

☒ Lageplan gemäß § 24 TBO in zweifacher Ausfertigung und zugehörigem Koordinaten-
verzeichnis incl. der Anschlüsse (Wasser, Kanal, usw.)
Planverfasser: SIEHE BAUANZEIGE FA-ZIMMERMANN & Co GmbH

WATTEN 5

☐ Sonstige Beilagen:

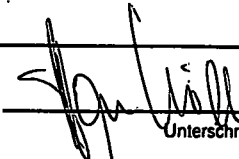
Abwasserbeseitigung	Wasserversorgung	Abstellplätze	Rechtl.gesicherte Zufahrt
☐ Kanalanschluß hergestellt	☐ Öffentliche Versorgung	☐ vorgeschrieben	☒ Öffentlicher Weg
		☐ vorhanden	☐ Privatweg
		☐ Ausnahmegewilligung erteilt	☐ Servitut
		☐ Bescheidkopie liegt bei	☐ Nachweis liegt bei

Sonstiges

Sistrans am:

20. Okt. 2015

Der Bauherr:


Unterschrift

Benützungsbewilligung erteilt am:

Unterschrift

BEILAGE

- Bescheid AZ: 153/9-1977
 - Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vom 09.05.1977

Zahl: 153/9 - 1977

131/24-1977

B e s c h e i d

=====

Herr Herbert und Frau Hermine Köll, Innsbruck, Andechsstraße 59 haben beim Bürgermeister der Gemeinde Sistrans um die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage auf der Gp. 84/9 der KG. Sistrans angesucht.

B e f u n d

Die Bauwerber beabsichtigen, auf der Gp. 84/9 der KG. Sistrans ein Einfamilien-Wohnhaus mit Garage nach vorliegenden Plänen zu errichten.

Die Bauwerber sind grundbücherliche Eigentümer vorangeführter Liegenschaft.

Die Baustelle liegt im südlichen Ortsteil der Gemeinde Sistrans in mäßig geneigtem Gelände und ist technisch zur Bebauung geeignet. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Gemeindewasserleitung. Die Abwässerbeseitigung erfolgt durch Einleitung in die Gemeindekanalisation.

Die Zufahrt zur Baustelle erfolgt über den südlich vorbeiführenden Gemeindeweg, Gp. 120/1 KG. Sistrans, und in weiterer Folge über den östlich vorbeiführenden Servitutsweg.

Baubeschreibung

Das Einfamilien-Wohnhaus mit den äußersten Maßen von 10,05 x 13,20m erhält Keller, Erdgeschoß und 1 Obergeschoß. Der Dachraum ist nicht mehr ausbaufähig. Der Zugang bzw. die Zufahrt sind an der südöstlichen Grundstücksecke vorgesehen. In einem angebauten Baukörper direkt an der östlichen Grundgrenze ist eine Kleingarage für 2 Abstellplätze vorgesehen. Im Wohnhaus befinden sich im Keller Abstellräume und eine Ölfeuerungsanlage mit Öltankraum, im Erdgeschoß Diele, Küche und Wohnraum, im Obergeschoß 4 Schlafzimmer und 1 Bad. Das Stiegenhaus wird an der Ostseite halbrund vorgezogen. Das Wohnhaus sowie die Garage werden zur Gänze massiv ausgeführt. (Siehe Baubeschreibung) Das Satteldach, dessen First Ost-West verläuft, wird mit dunkelgrauem Wellblech gedeckt. Die Garage hingegen erhält ein Flachdach. Das Obergeschoß ist nahezu rundum mit vertikaler Verschalung umkleidet.

Gutachten des Sachverständigen für Hochbau:

Bei plangemäßer Ausführung bestehen vom hochbautechnischen und architektonischen Standpunkt gegen die Erteilung der beantragten Baubewilligung keine Einwände.

S p r u c h

Es wird hiemit den Bauwerbern gemäß § 31 der TLBO die baubehördliche Genehmigung nach Maßgabe der eingereichten Pläne und unter Einhaltung nachstehender Bedingungen erteilt:

B e d i n g u n g e n

- 1.) Der Verantwortliche Bauführer ist vor Baubeginn der Baubehörde zu melden.
- 2.) Der Bauherr hat jeden Wechsel in der Bauführung unverzüglich der Baubehörde zu melden.
- 3.) Die Planierung des Baugrundstückes hat in der im Plan vorgesehenen Weise zu erfolgen.
- 4.) Die Abwässer aus Spülklosett, Bad, Küche, Waschküche etc. sind in die Gemeindekanalisation zu leiten.
- 5.) Die elektrischen Einrichtungen sind nach den jeweils geltenden elektrotechnischen Sicherheitsbestimmungen einzurichten und dauernd in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten.
- 6.) Es dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die den Zulassungsbedingungen des Amtes der Tiroler Landesregierung entsprechen. Wird die Wärmehaltung einer 38 cm starken Vollziegelmauer nicht erreicht, so sind die ~~xxxxxxx~~ Außenmauern der Aufenthaltsräume mit ausreichend dicken Dämmplatten zu isolieren (Tinnenseitig).
- 7.) Die Verwendung von grellen Farbanstrichen, roten Dachziegeln sowie Blech für die Dacheindeckung ohne vorherige Farbbehandlung und die Ausführung von Modeputzen ist verboten.
- 8.) Das Grundstück kann gegen die Nachbargrundstücke mit einer Einfriedung versehen werden. Diese ist in ortsüblicher Weise mit einer maximalen Höhe von 1,30 m herzustellen. Die gegenseitige Einfriedung ist im Einvernehmen mit der Baubehörde I. Instanz (Gemeinde) zu errichten.
- 9.) Wird eine Ölfeuerungsanlage eingebaut, so ist vorher mit den entsprechenden Unterlagen bei der Gemeinde um die Genehmigung anzusuchen.
- 10.) Vor oder während der Bauführung errichtete Bauhütten sind spätestens vor Benützung des Baues unaufgefordert zu entfernen.
- 11.) Alle Arbeiten sind im Sinne der geltenden Vorschriften (Landesgesetz vom 20. Mai 1974, TBO § 23) plan-, sach- und fachgerecht auszuführen. Im Plan vorgenommene amtliche Berichtigungen sind einzuhalten. Eigenmächtige Abweichungen vom Bauplan sind nicht gestattet.
- 12.) Nach Fertigstellung des Baues und nach Durchführung der im Baubescheid vorgeschriebenen Bedingungen ist gem. § 43 der TBO unaufgefordert bei der Gemeinde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 13.) Im Sinne der Önorm B 8201 ist zugleich mit dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung ein Prüfbericht des zuständigen Kaminkehrermeisters über die Betriebssicherheit der Rauch- und Abgasfänge vorzulegen.
- 14.) Die Garage muß vom

- 14.) Die Garage muß vom anschließenden Wohnhaus durch eine mindestens 25 cm starke Feuermauer getrennt werden. Die Verbindungstür muß in Fluchtrichtung aufschlagen, sie ist selbstzufallend einzurichten und feuersicher auszuführen.
- 15.) Alle Umfassungswände der Garage sind zu mauern. Die Decke ist als Massivdecke auszubilden.
- 16.) Der Fußboden der Garage muß einen fugendichten, wasser- und ölbeständigen Belag mit einem Gefälle erhalten, welches ein Ausfließen von Treibstoffen aus der Garage verhindert und zumindest den Tankinhalt in einer dichten Bodenmulde aufnehmen kann.
- 17.) In der Nähe des Garagenfußbodens und unmittelbar unter der Garagendecke sind, möglichst an den gegenüberliegenden Seitenwänden ständig wirksame Entlüftungsöffnungen anzubringen, von denen jede mindestens 100 cm² freien Querschnitt haben muß.
- 18.) Die elektrischen Installationen in der Garage sind nach den derzeit geltenden elektrotechnischen Vorschriften herzustellen und instandzuhalten. Elektrische Schalter, Steckdosen, Sicherungen etc. müssen, sofern sie nicht explosions-sichere Ausführung haben, in einer Höhe von mindestens 1,50 m oberhalb des Fußbodens angebracht werden. Glühlampen sind mit Schutzgläsern auszustatten.
- 19.) Das Aufstellen von Verbrennungsöfen in der Garage ist untersagt. Beheizungseinrichtungen müssen derart beschaffen sein, daß sich Dämpfe und Gase nicht daran entzünden können. Kaminputztüren dürfen in den Garagenraum nicht ausmünden.
- 20.) In der Garage sind die vorgesehenen Warnungseinrichtungen deutlich sichtbar anzuschlagen. (Rauchen und offene Flamme verboten, Laufenlassen von Motoren verboten etc.)

Parteienerklärung

Der Anrainer Ing. Josef Mogler ist mit der Bauführung einverstanden. Der Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde Sistrans stimmt dem Bauvorhaben zu, verlangt aber, daß das gesamte Objekt um ca. 2 m nach Norden versetzt wird, damit ein ausreichender Abstellplatz vor der Garage auf eigenem Grund des Bauwerbers gegeben ist. Er stellt fest, daß das Bauvorhaben bei Einhaltung der vorgeschriebenen Bedingungen in öffentlich rechtlicher Hinsicht zulässig ist.

Die baupolizeiliche Bewilligung wird unwirksam, wenn mit dem Bau nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides begonnen wird.

Vor eingetretener Rechtskraft des Baubescheides darf mit dem Bau nicht begonnen werden. (§ 36 der TLBO).

An Verwaltungsabgaben ist auf Grund der Verordnung der
Tir.Lds.R.g.v.13.2.1976, LGBI.Nr.13/76 der Betrag von S 1.038,60

an Kommissionsgebühren gem.d.Verordnung der Tir.Lds.
Reg.v.19.3.1969, LGBI.Nr.17/1969, der Betrag von S 60,--

Zusammen S 1.098,60
=====

binnen zwei Wochen auf das Konto Nr. 2003 bei der Raiffeisenkasse
Sistrans einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tag der Zustel-
lung an gerechnet, beim Gemeindeamt Sistrans die Berufung einge-
bracht werden.

Begründung

Anlässlich der mündlichen Verhandlung konnte festgestellt werden,
daß bei Einhaltung der vorstehendehnn Bedingungen und Vorschreibungen
die öffentlichen Interessen gewahrt sind und vom Standpunkt derbau-
polizeilichen Vorschriften kein Anstand obwaltet.

Der Bürgermeister:



Josef Fr. Müller

Ergeht an:

Herbert und Hermine Köll, Innsbruck, Andechsstr.59
Ing. Josef Kogler, Innsbruck, Sterzingerstr.8
Gen.d. Kommando in Lans z.K.u.Überwachung
der Einhaltung der Vorschreibungen.

B e s c h e i d

Herr/Frau Köll Herbert und Hermine hat - haben
beim Bürgermeister der Gemeinde Sistrans, um die Benützungsbewilligung für das mit ha. Bescheid vom 9.5.1977 genehmigte Bau-
vorhaben Einfamilien-Wohnhaus mit Garage angesucht.

Anlässlich der örtlichen Überprüfung der Baustelle am 4.6.1982 wurde folgendes festgestellt:

B e f u n d

Das Einfamilienwohnhaus wurde plan- und bescheidgemäß ausgeführt. Die Kleingarage hat in Abänderung der Eingabepläne die Einfahrt von der Westseite.

S p r u c h

Es wird hiemit gemäß § 58 der TBO die Benützungsbewilligung für dieses Bauvorhaben mit der Auflage erteilt, daß die nachstehenden ~~Ergänzungsarbeiten binnen Monaten ausgeführt werden und deren Fertigstellung beim Gemeindeamt Sistrans gemeldet wird:~~

Die Gebühren im Gesamtbetrag von S 1.235,- wurden am 4.6.1982 bezahlt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, ab dem Tag der Zustellung beim Gemeindeamt Sistrans die Berufung eingebracht werden.

Der Bürgermeister:

dipl. Fr. Wain

Ergeht an:

Köll Herbert und Hermine, Pizachweg 239
Finanzamt Innsbruck

BEILAGE

- Bescheid AZ: 131/6-1978
 - Errichtung Ölfeuerungsanlage vom 21.08.1978

21. 8. 1978

Zahl: 131/6-1978

Betr.: Objekt, Sistrans, Pizachweg 239
Errichtung einer Ölfeuerungsanlage,
wasserrechtliche Bewilligung der zugehörigen Öllagerungs-
anlage gem. § 31a ex BGBI. 207/1969 (Wasserrechtsgesetz).

B E S C H E I D

Herr Herbert Köll hat beim hiesigen Gemeindeamt um die wasserrecht-
liche Bewilligung zum Bau und Betrieb einer Ölfeuerungsanlage, bzw.
der zugehörigen Öllagerungsanlage, im oben bezeichneten Objekt ange-
sucht.

Beschreibung der Öllagerungsanlage:

- a) Lagermenge insgesamt: 10.000 Liter
- b) Art der Lagerflüssigkeit: Heizöl extraleicht
- c) Art und Zahl der Lagerbehälter: 5 Batterietanks (Kunststoff)
- d) Art der Lagerung: Öllagerraum
- e) Inhalt der Auffangwanne: 10.000 Liter
- f) Zeitpunkt der Verlegung bzw. Aufstellung: 1978

S P R U C H

Es wird hiemit die Bewilligung zur Errichtung der Anlage gem. § 31a
ex BGBI. 207/1969 (Wasserrechtsgesetz) unter folgenden Auflagen erteilt

- 1) Die Ölfeuerungs- bzw. Öllagerungsanlage ist so zu erstellen, in-
standzuhalten und zu betreiben, daß eine Gefährdung oder Verunrei-
nigung von Gewässern sicher vermieden wird.
- 2) Die weiteren Bedingungen sind dem Sachverständigengutachten (siehe
Beilage) zu entnehmen.

B E G R Ü N D U N G

Bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung der Anlage bestehen gegen die
Erteilung der beantragten Bewilligung in Wahrung der öffentlichen In-
teressen und der Erfordernisse des Gewässerschutzes keine Bedenken.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 14 Tagen, ab dem Tage der Zustellung,
schriftlich oder telegrafisch die Berufung beim hiesigen Gemeindeamt
eingebracht werden.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich rich-
tet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.



Der Bürgermeister:

i.V. *F. Gamm*

Ergeht an:

Herbert Köll, IbK., Andechsstr.59/VII
Amt d.Tir.Lds.Reg.Abt.Vic (Wasserbuchdienst)
Innsbruck, Herrengasse

BEILAGE

- Bescheid AZ: 131/2012-9
 - Baubewilligung Zubau bzw. Erweiterung der bestehenden Garage vom 09.08.2012



Zahl: 131/2012 - 9

Sistrans, am 09.08.2012

Bescheid

Die Bauwerberin Hermine Köll, Pizachweg 239, 6073 Sistrans hat beim Bürgermeister der Gemeinde Sistrans um die Erteilung der Baubewilligung für den Zubau bzw. der Erweiterung der bestehenden Garage auf der Gst.Nr.84/9 der KG Sistrans angesucht.

Befund:

Laut dem gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sistrans liegt die Grundparzelle 84/9 im Bauland und ist als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet. Auf dem Baugrundstück befindet sich baurechtlich bewilligt ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Grundbücherliche Eigentümerin ist die Bauwerberin. Die Zufahrt, die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind durch Bestand gegeben.

Baubeschreibung:

Die Bauwerberin beabsichtigt, die bestehende Garage im Einfahrtsbereich, im Ausmaß von 1,60m auf 5,60m zu vergrößern. Dieser geplante Zubau erfolgt an der Westseite der Garage, wobei die derzeit bestehende Gehtüre unverändert erhalten bleibt. Der geplante Anbau wird zur Gänze in Massivbauweise mit frosttiefem Fundament, Stahlbetonwänden und Stahlbetondecke ausgeführt. Auch die umlaufende Attika wird in gleicher Höhe dem Bestand angeglichen. Die Dachfläche wird mit einem Gefälle ausgebildet und mit einer fachgerechten Feuchtigkeitsisolierung ausgestattet.

Die techn. Beschreibung ist der Beilage zu entnehmen.

Gutachten des Sachverständigen für Hochbau:

Der Sachverständige für Hochbau erhebt gegen die Erteilung der Baubewilligung bei Einhaltung aller zutreffenden techn. Bauvorschriften, sowie der OIB Richtlinien keinen Einwand.

Alle tragenden Konstruktionen müssen nach statischen Erfordernissen ausgeführt werden.

Spruch

Es wird hiermit dem Bauwerber gem. § 26 der TBO die baubehördliche Genehmigung nach Maßgaben der eingereichten Pläne vom 26.Juni 2012 von Firma Zimmermann & Co GmbH.,

Innstr. 12, 6112 Wattens, sowie dem Lageplan und unter Einhaltung nachstehender Bedingungen erteilt.

Die Straßenverschmutzungen sind von den ausführenden Firmen regelmäßig zu beseitigen. Die Reinigungswässer aus den Betonmischwägen dürfen nicht in die Gemeindekanalisation eingeleitet werden.

An Verwaltungsabgabe ist nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl.Nr.82/2001 der Betrag von	€	70,00
Sachverständigengebühr 1/2 Stunden	€	78,00
Bundesgebühren für Einreichung	€	<u>40,30</u>
Zusammen	€	<u>188,30</u>

binnen zwei Wochen mit beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, beim Gemeindeamt Sistrans die Berufung mit einem begründeten Berufungsantrag eingebracht werden.

Begründung

Anlässlich der Niederschrift konnte festgestellt werden, dass bei Einhaltung aller Auflagen und Bedingungen die öffentlichen Interessen gewahrt sind und vom Standpunkt der bautechnischen und baupolizeilichen Vorschriften kein Einwand besteht.

Der Bürgermeister:



Ergeht an:

Hermine Köll, Pizachweg 239, 6073 Sistrans
Markus Wörndle, Pizachweg 524, 6073 Sistrans
Wilhelm Jais, Pizachweg 245, 6073 Sistrans
Brigitte Jais, Pizachweg 245, 6073 Sistrans
Dkfm. Walter Praxmarer, Pizachweg 61, 6073 Sistrans
Peter Kogler, Bechardgasse 16/16, 1030 Wien
Josef Kogler, Oberer Feldweg 15, 6091 Götzens
Dr. Ulrike Obex, Pizachweg 462, 6073 Sistrans
Polizeiinspektion Lans z.K.u.Ü.d.Einhaltg.d.Vorschriften
Finanzamt Innsbruck

BEILAGE

- Grundbuchauszug EZ 438, KG 81132 Sistrans vom 24.03.2026

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81132 Sistrans
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 438

Letzte TZ 788/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
84/9	GST-Fläche *	853	
	Bauf.(10)	168	
	Gärten(10)	685	Pizachweg 239

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Faton Gashi

GEB: 1989-01-19 ADR: Gröbenweg 19, Fulpmes 6166

a 9584/2021 IM RANG 5155/2021 Kaufvertrag 2021-08-13 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 9584/2021 Pfandurkunde 2021-08-27

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 1.340.000,--
für Raiffeisenbank Fulpmes-Telfes im Stubai eGen	
(FN 38953i)	

b gelöscht

4 a 9381/2022 Pfandurkunde 2022-09-21

PFANDRECHT	EUR 300.000,--
für Gashi Konzept GmbH (FN 53723f)	

b 267/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4

c 2471/2025 VORRANG von LNR 6 vor 4

5 a 267/2023 Schuldschein 2023-01-09

PFANDRECHT	EUR 120.000,--
für Stephanie Thurnher geb 1992-10-29	

b 267/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4

6 a 2471/2025 Schuldschein 2025-03-11

PFANDRECHT	EUR 250.000,--
für Stephanie Thurnher geb 1992-10-29	

b 2471/2025 VORRANG von LNR 6 vor 4

7 a 788/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 76.925,26 samt Zinsen und Kosten lt
Beschluss 2026-02-03 für Raiffeisenbank Wipptal - Stubaital
Mitte eGen, FN 41497a (23 E 503/26w) gem § 137 Abs 1 EO

b 788/2026 Pfandrecht haftet zu C-LNR 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
