



**Geschäftszahl: 4 E 111/25h**

Bezirksgericht Zell am Ziller  
Abteilung 2

Unterdorf 1  
6280 Zell am Ziller

Betreibende Partei:

Raiffeisenkasse Mayrhofen und  
Umgebung eGen, FN 040020d

Hauptstraße 401  
6290 Mayrhofen

Verpflichtete Partei:

Gerhard Hotter, geb. 04.07.1971  
Hochsteg 551/1  
6292 Finkenberg

vertreten durch:

GPK Pegger Kofler Partner  
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maria-Theresien-Straße 24  
6020 Innsbruck

# GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE



**LIEGENSCHAFT EZ 59 UND EZ 466  
KG 87104 FINKENBERG**

---

**MMag. Dr. Hans Hauswurz**

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a  
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112  
E-mail: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

**LIEGENSCHAFT  
EZ 59 KG 87104 FINKENBERG**





### **GRUNDSTÜCKE VON EZ 59**

**.100 (STALL MIT TENNEN), 447/6, 494, 495, 506/1 (FLUGDACH),  
507/1, 508, 509, 510/1, .883 (HOCHSTEGKAPELLE),  
.884 (HOLZHÜTTE / SAUNA)**

# **LIEGENSCHAFT**

## **EZ 466 KG 87104 FINKENBERG**



**GRUNDSTÜCK 510/3**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 59 KG 87104 Finkenberg** bestehend aus den Grundstücken .100, 447/6, 494, 495, 506/1, 507/1, 508, 509, 510/1, .883 und .884 samt den darauf errichteten Gebäuden (Hochstegkapelle auf Gst. .883; Holzhütte mit Sauna auf Gst. .884; Stall mit Tennen auf Gst. .100; Flugdach auf Gst. 506/1) und des **Wertes** der **Mitgliedschaft** an der **Agrargemeinschaft Finkenberg in EZ 16 mit 0,79% Anteilsrechten (A2-LNR 3)** beträgt zum Bewertungsstichtag 23.07.2025 gerundet

**€ 406.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertsechstausend**)

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 466 KG 87104 Finkenberg** bestehend aus dem Grundstück 510/3 beträgt zum Bewertungsstichtag 23.07.2025 gerundet

**€ 16.000,00**

(in Worten: **Euro sechzehntausend**)

## Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen. Der Grenzverlauf der verschiedenen Grundstücke der Liegenschaft EZ KG 87104 Finkenberg ist in Natur nicht feststellbar, weil keine Grenzpunkte sichtbar festgestellt werden konnten.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen, sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiters wurden auch keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand der verschiedenen Gebäude auf der Liegenschaft EZ 59 wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die aus dem Bauakt kopierten baubehördlich bewilligten Grundrisspläne lediglich dahingehend überprüft wurden, ob der Grundriss des Stallgebäudes mit dem Tennen mit dem bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bestand übereinstimmen. Es erfolgte aber keine Überprüfung, ob die in den behördlich bewilligten Plänen eingetragenen Nutzflächen mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmen.

Festgestellt werden konnte bei der Befundaufnahme, dass die auf dem Grundstück .884 bestehende Holzhütte im Inneren umgebaut und eine Sauna eingebaut wurde. Laut Mitteilung des Bauamtes der Gemeinde Finkenberg liegt weder für den Umbau noch die Nutzung eine baubehördliche Bewilligung vor. Gleiches gilt auch für das nordseitig an das Stallgebäude anschließende Flugdach, dessen Errichtung laut Baubehörde nicht genehmigt wurde. Ob für beide baubehördlich nicht bewilligten Gebäude nachträglich eine baubehördliche Bewilligung erreicht werden kann, kann vom gefertigten SV nicht beurteilt werden, weil dies eine Rechtsfrage darstellt, die vom SV nicht zu beantworten ist.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Berechnungen wurden mit EXCEL vorgenommen. Weil dieses Programm mit mehreren Kommastellen rechnet, in den Tabellen aber nur 2 Stellen ausgewiesen werden, kann es manchmal bei der Hundertstelstelle gegenüber einer Rechnung mit einem Taschenrechner zu Abweichungen kommen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte der beiden Liegenschaft EZ 59 und EZ 466 beide KG 87104 Finkenberg erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

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. Festgehalten wird auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt - realisierbar ist.<sup>1</sup>

Aufgrund der insbesondere zum Bewertungsstichtag 23.07.2025 bestehenden Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die bestehenden Finanzierungsregeln der Banken, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehenden Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

---

<sup>1</sup> ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>BETREIBENDE PARTEI</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VERPFLICHTETE PARTEI</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>AUFTRAGGEBER</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>BEWERTUNGSSTICHTAG</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>ZWECK DES GUTACHTENS</b>	<b>1</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG</b>	<b>2</b>
<b>7</b>	<b>BEFUND</b>	<b>4</b>
7.1	Grundbuchsdaten EZ 59 und EZ 466	4
7.2	Lage und Erschließung	8
7.3	Größe, Nutzung und Widmung der Grundstücke	12
7.3.1	Flächenwidmung	12
7.3.2	Wohngebietswidmung von Gst. 506/1 - Wertbeeinflussungen	13
7.3.3	Gefahrenzone	15
7.3.4	Örtliches Raumordnungskonzept	16
7.3.5	Altlastenatlas	18
7.3.6	Bodenklimazahlen	19
7.3.7	Geländetopographie und Bewuchs - Bilder	20
7.4	Rechte und Lasten	27
7.5	Darstellung aller Grundstücksdaten	33
7.6	Beschreibung Gebäude	35
7.6.1	Hochstegkapelle	35
7.6.2	Holzhütte (Sauna)	41
7.6.3	Stall / Tennen	46
7.6.4	Flugdach	55
<b>8</b>	<b>BEWERTUNG</b>	<b>58</b>
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	58
8.2	Sachwerte der Gebäude	59
8.2.1	Bodenwert Grundstücke EZ 59 und EZ 466 KG 87104 Finkenberg	59
8.2.2	Sachwert Hochstegkapelle mit Gst. .833	62
8.2.3	Sachwert Holzhütte (Sauna) mit Gst. .884	63
8.2.4	Sachwert Stall und Tennen mit Gst. .100	64
8.2.5	Sachwert Flugdach	65
8.3	Verkehrswert EZ 59 KG 87104 Finkenberg	66
<b>9</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>67</b>
<b>10</b>	<b>BEILAGENVERZEICHNIS</b>	<b>68</b>

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - EZ 59 und EZ 466 KG 87104 Finkenberg .....	9
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung Grundstücke EZ 59 .....	12
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung Grundstück 506/1 .....	13
Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung Grundstück 510/3 .....	15
Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Gefahrenzonenplan .....	15
Abbildung 6: HORA-Pass - Gefahrensituation .....	16
Abbildung 7: Auszug örtliches Raumordnungskonzept .....	17
Abbildung 8: Auszug Altlastenatlas.....	18
Abbildung 9: Grundstücke Bodenklimazahlen .....	19
Abbildung 10: Dienstbarkeit C-LNR 2 - belastete Grundstücke / berechtigtes Grundstück .....	28
Abbildung 11: Dienstbarkeit C-LNR 3 - belastete Grundstücke / berechtigtes Grundstück .....	32
Abbildung 12: Dienstbarkeit C-LNR 5 - Servitutsplan.....	33
Abbildung 13: Grundstücksdaten aller Grundstücke von EZ 59.....	34
Abbildung 14: Grundstücksdaten des Grundstückes 510/3 von EZ 466.....	35

## Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1: Wertrelevante Einflussfaktoren – Grundstücke EZ 59 .....	60
Tabelle 2: Wertrelevante Einflussfaktoren - Grundstück 510/3, EZ 466 .....	60
Tabelle 3: Abschläge und angepasste Werte aller Grundstücke von EZ 59 .....	61
Tabelle 4: Abschlag und angepasster Wert von Grundstück 510/3 - EZ 466 .....	61
Tabelle 5: Bodenwerte Grundstücke EZ 59.....	62
Tabelle 6: Bodenwert Grundstück 510/3 - EZ 466 .....	62
Tabelle 7: Sachwert Hochstegkappelle mit Gst. .883.....	63
Tabelle 8: Sachwert Holzhütte (Sauna) mit Gst. .844.....	64
Tabelle 9: Sachwert Stall und Tennen mit Gst. .100 .....	65
Tabelle 10: Sachwert Flugdach .....	65
Tabelle 11: Verkehrswert Liegenschaft EZ 59 KG 87104 Finkenberg .....	66
Tabelle 12: Verkehrswert Liegenschaft EZ 466 KG 87104 Finkenberg .....	66

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten Urschrift, 12 Beilagen, 70 Fotos und  
wird in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

© MMag. Dr. Hans Hauswurz 2025

## 1 Betreibende Partei

---

**Raiffeisenkasse Mayrhofen und Umgebung eGen**, FN 040020d

Hauptstraße 401  
6290 Mayrhofen

vertreten durch:

**GPK Pegger Kofler Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG**

Maria-Theresien-Straße 24  
6020 Innsbruck

## 2 Verpflichtete Partei

---

**Gerhard Hotter**, geb. 04.07.1971

Hochsteg 661/1 180/1  
6292 Finkenberg

## 3 Auftraggeber

---

**Bezirksgericht Zell am Ziller**

Abteilung 2

Unterdorf 1  
6280 Zell am Ziller

Auftrag vom 25.06.2025

## 4 Bewertungsstichtag

---

Bewertungsstichtag ist der 23.07.2025 als Tag der Befundaufnahme.

## 5 Zweck des Gutachtens

---

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 59 und EZ 466 beide KG 87104 Finkenberg im Exekutionsverfahren des Bezirksgerichtes Zell am Ziller zu 4 E 111/25h laut Gutachtensauftrag vom 25.06.2025.

Laut § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

## 6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

---

- Gutachtensauftrag vom 25.06.2025
- Besichtigung und Befundaufnahme am 23.07.2025
- Grundbuchsauszüge EZ 59 und EZ 466 vom 24.10.2025
- Bescheid Gemeinde Finkenberg vom 17.04.1953, Zl. VI-329/1953, Neubau eines Heimstalles, Baubeschreibung, Stellungnahme BH Schwaz vom 23.03.1953, baubehördlich bewilligte Einreichpläne
- Email vom 24.09.2025, Bürgermeister von Finkenberg: Für die Baumaßnahmen Flugdach (Gst. 506/1) und Holzhütte/Sauna (Gst. .884) liegen im Bauakt der Gemeinde Finkenberg keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor.
- Email vom 25.09.2025, BH Schwaz, Gewerbe und Wirtschaft: Die Baumaßnahmen Flugdach (Gst. 506/1) und Holzhütte/Sauna (Gst. .884) stehen nicht im Zusammenhang mit der Betriebsanlage Gasthof „Hochsteg“.
- Auszug aus dem Tiroler Kunstkataster betreffend die Hochstegkapelle
- Kaufvertrag vom 24.06.1968, TZ 47/69; Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst. 506/1, 495, 510/1 für Gst. 510/2 (C-LNR 2); Teilungsausweis
- Kaufvertrag vom 29.01.1973, TZ 493/1975; Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges auf Gst. 506/1 und 495 für EZ 466 (C-LNR 3); Bescheid, Teilungsausweis
- Kaufvertrag vom 14.11.2000, TZ 854/2001; Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf Gst. 506/1 für Gst. .102 in EZ 627 (C-LNR 5); Servitutsplan
- Darstellung der Grundstücke von EZ 59 und EZ 466; Bezeichnung der Grundstücke, Flächen laut Grundbuchsauszug und Dienstbarkeiten C-LNR 2, C-LNR 3 und C-LNR 5
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Finkenberg
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Finkenberg; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Gutachten des SV DI Heinz Hausmann vom 10.08.2025, Bewertung der Mitgliedschaften an der Agrargemeinschaft Finkenberg EZ 16 für die Liegenschaften EZ 59 und EZ 61
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise

## ◆ Fachliteratur<sup>2</sup>

- Hauswurz-Prader, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswert-ermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Lexis-Nexis Verlag, 2014
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 7. Auflage, 2017
- Bienert, Funk (Hrsg.), "Immobilienbewertung Österreich", Edition ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage Stand August 2022
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- Hauswurz Hans, „Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel“, Dissertation Universität Innsbruck 2010

## ◆ Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

23.07.2025; 10:00 Uhr - 12:00 Uhr

## ◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Herr **Gerhard HOTTER**, 6290 Finkenberg, Hochsteg 551/1
2. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen und Frau **Mag. Theresa HAUSWURZ** als Mitarbeiterin des Sachverständigen

## ◆ Umfang der Besichtigung

Es konnten alle Grundstücke von EZ 59 und EZ 466 besichtigt und teilweise auch begangen werden und die bewertungsgegenständlichen Gebäude (Hochstegkapelle, Holzhütte mit Sauna, Stall mit Tennen, Flugdach), der Zugang bzw. die Zufahrt zu den bewertungsgegenständlichen Grundstücken besichtigt werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme möglich war.

---

<sup>2</sup> Die seitens des Gutachters verwendeten Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

## 7 Befund

---

### 7.1 Grundbuchsdaten EZ 59 und EZ 466

Gemäß den beiden Grundbuchsauszügen vom 14.10.2025 besteht betreffend die beiden bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 59 und EZ 466 beide KG 87104 Finkenberg folgende Grundbuchsstände:

KATASTRALGEMEINDE 87104 Finkenberg	<b>EINLAGEZAHL</b>	<b>59</b>
BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller		
*****		
Letzte TZ 1837/2025		
GARTEN		
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.100	Bauf.(10)	118
447/6	Gärten(10)	884
494	Landw(30)	397
495	Landw(10)	2772
506/1	GST-Fläche	3013
	Bauf.(10)	79
	Gärten(10)	2528
	Sonst(10)	406
507/1	Landw(10)	1670
508	Landw(10)	511
509	Wald(10)	651
510/1	Landw(10)	591
.883	Bauf.(10)	25
.884	Bauf.(10)	20
GESAMTFLÄCHE		10652
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)		
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)		
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)		
Wald(10): Wald (Wälder)		
***** A2 *****		
2	a	Stand 1928 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546
3	a	1229/1986 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16 mit 0,79 % Anteilsrechten
7	a	2236/1996 Anmeldebogen gem § 13 LTG 1996-05-21 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 507/3 aus EZ 393, Einbeziehung in Gst 507/1
13	a	1103/2010 Zuschreibung Gst 447/6 .883 .884 aus EZ 61
15	a	gelöscht
***** B *****		
1	ANTEIL:	1/1
		Gerhard Hotter
	GEB:	1971-07-04 ADR: Hochsteg 550, Finkenberg 6290
		c 1103/2010 Übergabevertrag 2009-05-25, Urkunde 2010-04-19 Eigentumsrecht d gelöscht
***** C *****		
2	a	47/1969
		DIENSTBARKEIT des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst 506/1 495 510/1 gem Pkt VI Kaufvertrag 1968-06-24 für Gst 510/2 in EZ 90041 GB Mayrhofen

- 3 a 493/1975  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 506/1 495 gem  
Pkt IV Kaufvertrag 1973-01-29 für EZ 466
- 5 a 854/2001  
DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf  
Gst 506/1 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2000-11-14 für  
Gst .102 in EZ 627
- 8 a 801/2014 Pfandurkunde 2014-04-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.810.000,--  
für Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung eGen (FN 40020d)
- b 801/2014 Simultanhaftung mit EZ 61 436 627
- c 133/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 25 (4 E 111/25h)
- 25 a 133/2025 IM RANG 801/2014 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.  
EUR 189.304,14 samt 2,50 % Zinsen pro Jahr seit 01.10.2024  
und 3,0 % Zinsen pro Jahr seit 01.10.2024 sowie der Kosten  
des Exekutionsantrages von EUR 2.017,00 (darin enthalten  
EUR 229,-- an USt und EUR 643,-- an Barauslagen)  
für Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung eGen (FN 40020d)  
(4 E 111/25h)
- b 133/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 8
- 29 a 497/2025 Rückstandsausweis 2025-03-13  
PFANDRECHT vollstr EUR 31.805,14  
samt Antragskosten EUR 1.677,02  
für Gemeinde Finkenberg (4 E 452/25f)
- b 497/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 29  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 45  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 27  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 37
- 31 a 1071/2025 Rückstandsausweis 2025-04-16  
PFANDRECHT vollstr EUR 450,78  
samt Antragskosten EUR 235,10  
für Gemeinde Tux (4 E 926/25m)
- b 1071/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 47  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 28  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 33  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 38
- 32 a 1275/2025 Rückstandsausweis 2025-05-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 353,22  
samt Antragskosten EUR 209,87  
für Gemeinde Tux (4 E 1052/25s)
- b 1275/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 32  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 48  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 29  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 34  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 39
- 33 a 1276/2025 Rückstandsausweis 2025-01-22  
PFANDRECHT vollstr EUR 488,72  
sowie Antragskosten EUR 235,10  
für Gemeinde Tux (4 E 1053/25p)
- b 1276/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 33  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 49  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 30  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 35  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 40

- 34 a 1297/2025 Zahlungsbefehl 2025-04-29  
PFANDRECHT vollstr EUR 414,89  
samt 13,08 % Z aus  
EUR 3,89 ab 2024-11-01 bis 2024-12-31  
EUR 19,93 ab 2024-12-01 bis 2024-12-31  
11,73 % Z aus  
EUR 3,89 ab 2025-01-01 bis 2025-06-25  
EUR 19,93 ab 2025-01-01 bis 2025-06-25  
EUR 302,51 ab 2025-01-01 bis 2025-06-25  
EUR 15,90 ab 2025-02-01 bis 2025-06-25  
EUR 36,33 ab 2025-02-01 bis 2025-06-25  
EUR 36,33 ab 2025-03-01 bis 2025-06-25  
zusätzlich Z von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz  
vom vorhergehenden 06-30 bzw 12-31 (derzeit 11,73 %) aus  
EUR 3,89 ab 2025-06-26  
EUR 19,93 ab 2025-06-26  
EUR 302,51 ab 2025-06-26  
EUR 15,90 ab 2025-06-26  
EUR 36,33 ab 2025-06-26  
EUR 36,33 ab 2025-06-26  
pro Jahr  
sowie Antragskosten EUR 255,06  
für AKM eingetragene Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung (FN 95866f) (4 E 1076/25w)
- b 1297/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 34  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 50
- 35 a 1637/2025 Zahlungsbefehl 2025-06-23  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.894,70  
samt 4 % Z aus EUR 2.894,70 seit 2024-04-18  
Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2025-06-23  
sowie Antragskosten EUR 412,18  
für Josef Wechselberger GmbH Landmaschinen Handel &  
Reparatur (FN 356984b) (4 E 1454/25h)
- b 1637/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 35  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 51  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 36  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 41
- 36 a 1837/2025 Zahlungsbefehl 2025-08-04  
PFANDRECHT vollstr EUR 497,27  
samt 11,73 % Z aus EUR 201,72 ab 2025-03-01 B bis  
2025-03-01  
11,73 % Z aus EUR 254,21 ab 2025-04-01 B bis 2025-04-01  
11,73 % Z aus EUR 41,34 ab 2025-04-01 B bis 2025-04-01  
Kosten EUR 366,14 samt 4 % Z seit 2025-06-21  
sowie Antragskosten EUR 256,06  
für AKM eingetragene Genossenschaft mit beschränkter  
Haftung (FN 95866f) (4 E 1598/25k)
- b 1837/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 36  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 52

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

KATASTRALGEMEINDE 87104 Finkenberg

**EINLAGEZAHL 466**

BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1637/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
510/3	GST-Fläche	* 709	
	Bauf.(10)	31	
	Gärten(10)	678	

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 493/1975 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst 506/1 495 in EZ 59

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

2 ANTEIL: 1/1

Gerhard Hotter

GEB: 1971-07-04 ADR: Hochsteg 550, Finkenberg 6290

d 1103/2010 Übergabevertrag 2009-05-25, Urkunde 2010-04-19 Eigentumsrecht

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

3 a 1314/2018 Pfandurkunde 2018-06-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--  
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877  
(FN 37729i)

b 112/2025 Hypothekarklage (871 005 C 20/25b)

28 a 133/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 189.304,14 samt 2,50 %  
Zinsen pro Jahr seit 01.10.2024 und 3,0 % Zinsen pro Jahr  
seit 01.10.2024 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von  
EUR 2.017,00 (darin enthalten EUR 229,-- an USt und EUR  
643,-- an Barauslagen)  
für Raiffeisenbank Mayrhofen und Umgebung eGen (FN 40020d)  
(4 E 111/25h)

31 a 497/2025 Rückstandsausweis 2025-03-13

PFANDRECHT vollstr EUR 31.805,14  
samt Antragskosten EUR 1.677,02  
für Gemeinde Finkenberg (4 E 452/25f)

b 497/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 29  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 45  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 27  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 37

33 a 1071/2025 Rückstandsausweis 2025-04-16

PFANDRECHT vollstr EUR 450,78  
samt Antragskosten EUR 235,10  
für Gemeinde Tux (4 E 926/25m)

b 1071/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 47  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 28  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 33  
EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 38

34 a 1275/2025 Rückstandsausweis 2025-05-24

PFANDRECHT vollstr EUR 353,22  
samt Antragskosten EUR 209,87  
für Gemeinde Tux (4 E 1052/25s)

b 1275/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 32  
EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 48  
EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 29  
EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 34

```

EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 39
35 a 1276/2025 Rückstandsausweis 2025-01-22
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 488,72
    sowie Antragskosten EUR 235,10
    für Gemeinde Tux (4 E 1053/25p)
    b 1276/2025 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 33
      EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 49
      EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 30
      EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 35
      EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 40
36 a 1637/2025 Zahlungsbefehl 2025-06-23
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 2.894,70
    samt 4 % Z aus EUR 2.894,70 seit 2024-04-18
    Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2025-06-23
    sowie Antragskosten EUR 412,18
    für Josef Wechselberger GmbH Landmaschinen Handel &
    Reparatur (FN 356984b) (4 E 1454/25h)
    b 1637/2025 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 59 KG 87104 Finkenberg C-LNR 35
      EZ 61 KG 87104 Finkenberg C-LNR 51
      EZ 436 KG 87104 Finkenberg C-LNR 31
      EZ 466 KG 87104 Finkenberg C-LNR 36
      EZ 627 KG 87104 Finkenberg C-LNR 41
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Im Einzelnen siehe beiliegende Grundbuchsauszüge (Beilage 1).

## 7.2 Lage und Erschließung

Die zu EZ 59 und EZ 466 zugehörigen Grundstücke (**EZ 59:** Gst. .100, 447/6, 494, 495, 506/1, 507/1, 508, 509, 510/1, .883, .884; **EZ 466:** Gst. 510/3) liegen im Weiler Hochsteg, der zur Gemeinde Finkenberg gehört. Die Gemeinde Finkenberg liegt im hinteren Zillertal, hat 1.422 Einwohner (Stand: 1.Jänner 2025) und liegt etwa drei Kilometer südwestlich von Mayrhofen, am Eingang zum Tuxertal, zwischen den Ausläufern des Penken und den Grinbergspitzen. Finkenberg ist nach Mayrhofen die flächenmäßig zweitgrößte Gemeinde des Zillertals.

Der Weiler Hochsteg liegt vom Zentrum der Gemeinde Finkenberg Luftlinie ca. 700 m entfernt und ist geprägt durch seine Nähe zur Zemmschlucht und zur Tuxbachklamm. Hochsteg ist ein kleiner, historisch gewachsener Weiler, auf dem Wohnhäuser errichtet wurden, Liegenschaften landwirtschaftlich genutzt werden, aber auch durch touristische Betriebe, wie etwa dem Gasthof Hochsteg, geprägt ist. Auf Grund der Lage von Hochsteg an der Zemmschlucht besteht ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen, Spaziergänge und Ausflüge in die umliegende hochalpine Natur. Der von Nordosten beginnend mit der Brücke über den Tuxbach quer auf verschiedenen Grundstücken der Liegenschaft EZ 59 verlaufende Weg wird auch gerne von Wanderern genutzt, wie bei der Befundaufnahme feststellbar war.

Im Ortsteil Hochsteg besteht auch die bewertungsgegenständliche Hochstegkapelle, die direkt anschließend an die Brücke Hochsteg auf dem Grundstück .883 um das Jahr 1860 als Privatkapelle erbaut wurde und die Kulturlandschaft des Ortsteils mitprägt.

Hochsteg liegt etwa Luftlinie 800 m vom Ortszentrum Finkenberg und rund Luftlinie 2,5 km vom Zentrum in Mayrhofen entfernt. Zufahrbar ist Hochsteg über die Zillertalstraße B 169. Die Strecke von Mayrhofen bis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften beträgt etwa 5 km mit dem Auto. In einer Entfernung von Luftlinie ca. 190 m liegt die Bushaltestelle Hochsteg, die von den bewertungsgegenständlichen Grundstücken ca. 200 m Luftlinie entfernt ist. Im Winter fährt auch ein Skibus, der mehrmals am Tag bei der vor genannten Haltestelle stehen bleibt. Von der Haltestelle gelangt man über die Brücke Hochsteg direkt zum Gasthaus Hochsteg und den bewertungsgegenständlichen Grundstücken.

Die nachfolgende Abbildung (siehe Beilage 9) zeigt die Grundstücksformen der zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 59 (rot umrandet) und EZ 466 (grün umrandet) zugehörigen Grundstücke, deren Flächen laut Grundbuchsauszug, die bestehenden Dienstbarkeiten und die daraus berechtigten Grundstücke und die Umgebungsbebauung.

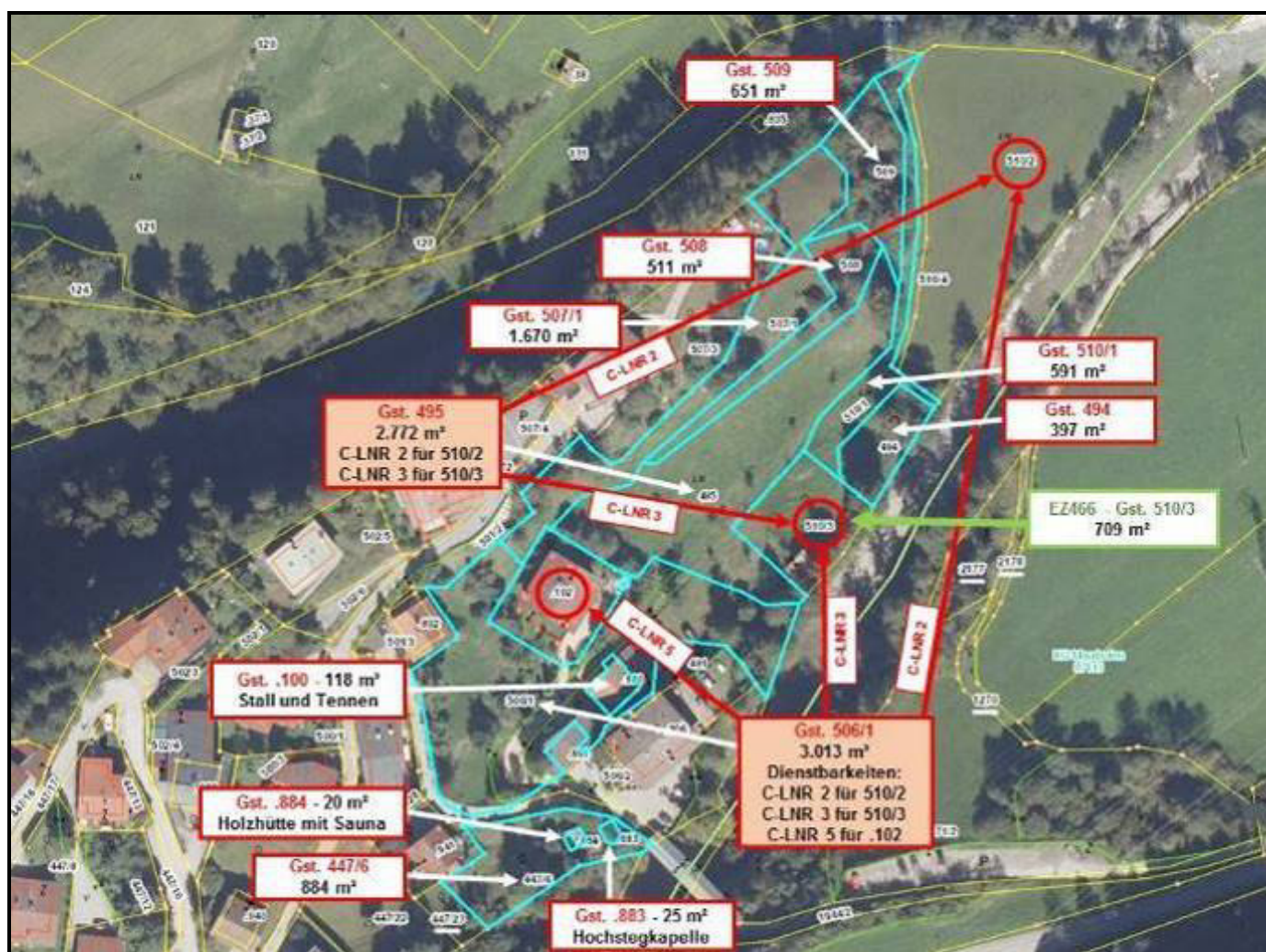


Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - EZ 59 und EZ 466 KG 87104 Finkenberg<sup>3</sup>

Die nachfolgenden Bilder zeigen den Zugang über die Hochstegbrücke, die im Bereich des Gasthauses Hochsteg bestehende Straße, die Hochstegkapelle und die nordwestseitig des Gasthauses aufgeschotterte Zufahrtsstraße zu

<sup>3</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

verschiedenen bewertungsgegenständlichen Grundstücken. Auf dieser Zufahrtsstraße lasten auch verschiedene Dienstbarkeiten von Geh- und Fahrrechten, die im Grundbuch der Liegenschaft EZ 59 unter C-LNR 2, C-LNR 3 und C-LNR 5 einverleibt sind.







Das Grundstück 506/1 hat laut Widmungsbestätigung (siehe Beilage 10) eine Fläche von 2.129 m<sup>2</sup> als Freiland und eine Fläche von 856 m<sup>2</sup> als Wohngebiet gewidmet.



Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung Grundstück 506/1<sup>5</sup>

**Hinweis:**

Laut Grundbuchsauzug hat das Gst. 506/1 eine Fläche von 3.013 m<sup>2</sup>. Addiert man die beiden in der Widmungsbestätigung ausgewiesenen Flächen ergibt das eine Gesamtfläche von 2.985 m<sup>2</sup>, sodass zu der im Grundbuch ausgewiesenen Fläche eine Differenz von 13 m<sup>2</sup> besteht. Für die Bewertung wird die im Grundbuch ausgewiesene Fläche von 3.013 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

### 7.3.2 Wohngebietswidmung von Gst. 506/1 - Wertbeeinflussungen

Für die als Wohngebiet gewidmete Fläche bestehen auf Grund folgender Umstände Wertbeeinflussungen auf den Bodenwert, die bei der Verkehrswertberechnung zu berücksichtigen sind:

- die als Wohngebiet gewidmete Fläche hat einen sehr ungünstigen Grundriss
- bedingt ist die ungünstige Grundrissform der als Wohngebiet gewidmeten Fläche auch durch das Hineinragen des Garagengebäudes vom GH Hochsteg in diese und die Lage des Stalles mit dem Tennen (Gst. .100) auf dieser
- auf der als Wohngebiet gewidmeten Fläche verläuft auch der Servitutsweg und liegt auch das Flugdach
- durch die tiefere Lage des gewidmeten Bereiches und des unmittelbar weit höher liegenden Gasthauses besteht auch durch dieses Gebäude für die

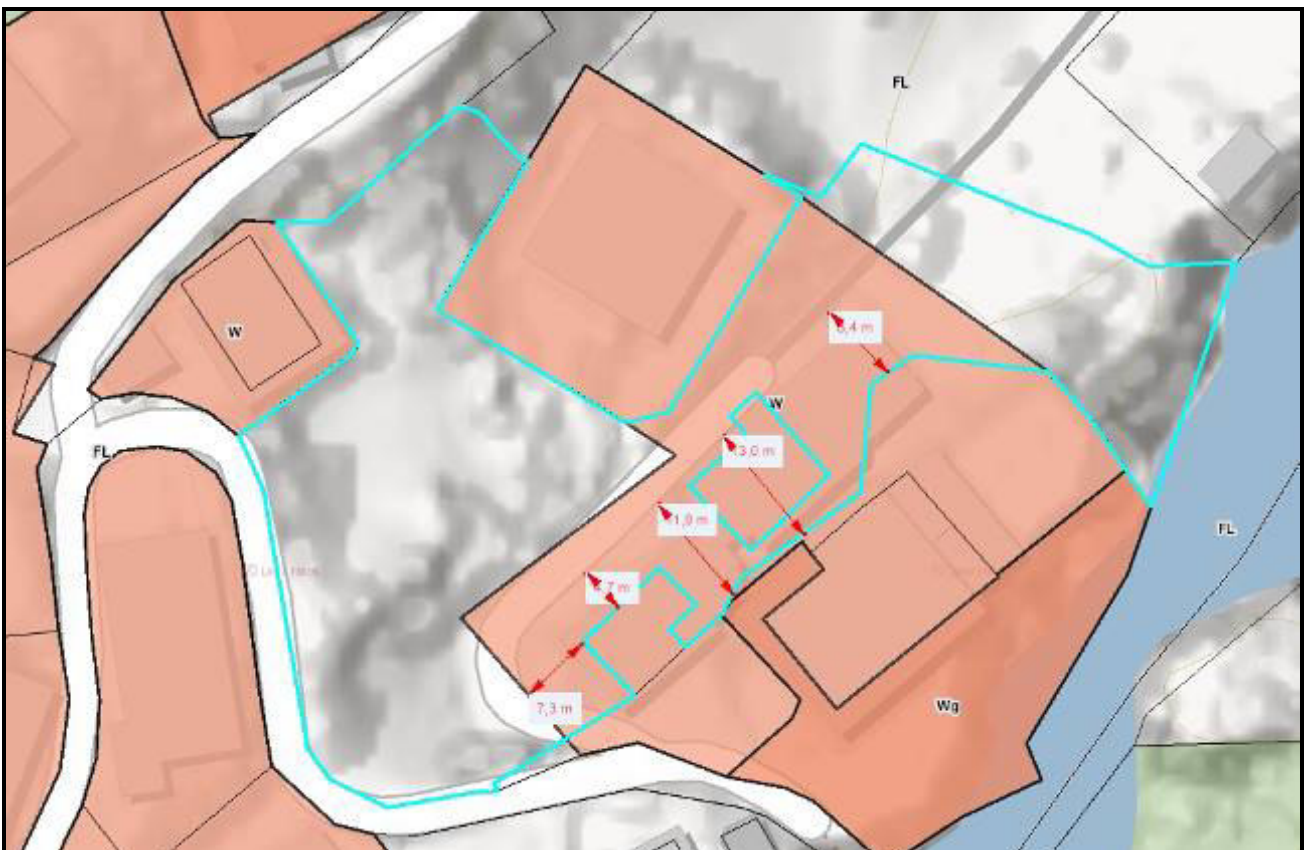
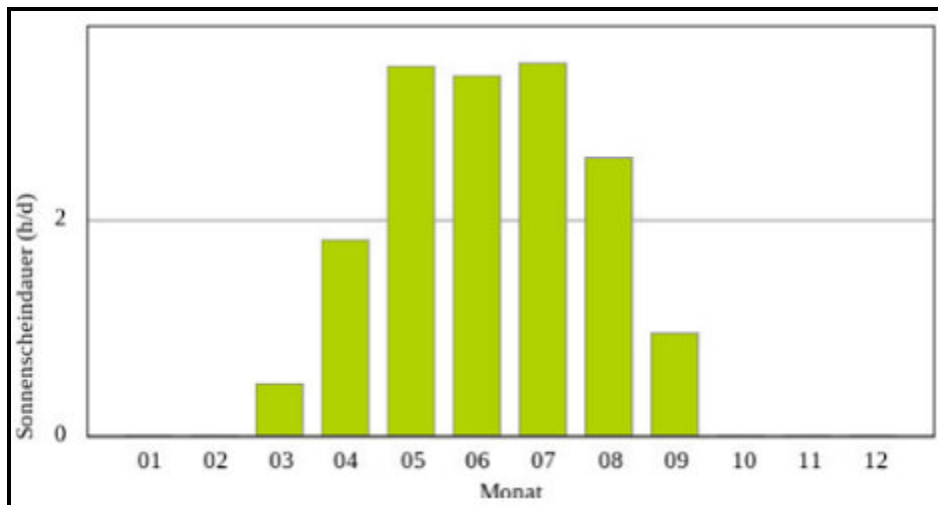
---

<sup>5</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

als Wohngebiet gewidmete Fläche eine schlechte Besonnungssituation, insbesondere in den Wintermonaten

- eine Bebauung z.B. mit einem Wohnhaus ist nur möglich, wenn die auf dem gewidmeten Bereich bestehenden Gebäude (Stall/Tennen, Flugdach) abgebrochen werden
- auf Grund des Verlaufes des Servitutsweges und der Abstände zu den Grenzen der Grundstücke auf denen das Gasthaus Hochsteg steht, ist eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen der TBO sehr schwierig

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Besonnungssituation und die Grenzabstände des als Wohngebiet gewidmeten Bereiches des Grundstückes 506/1:



Das zu EZ 466 gehörige Grundstück 510/3 ist als Freiland gewidmet.



Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung Grundstück 510/3<sup>6</sup>

### 7.3.3 Gefahrenzone

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, besteht für bewertungsgegenständlichen Grundstücke 494, 495, 447/6, 506/1, 507/1, 510/1, 510/3 (EZ 466), .883, .884 die Festlegung des braunen Hinweisbereiches „Rutschung“. Die vorge-nannten Grundstücke sind in unterschiedlichem Ausmaß von der Gefahrenzo-nenfestlegung betroffen.

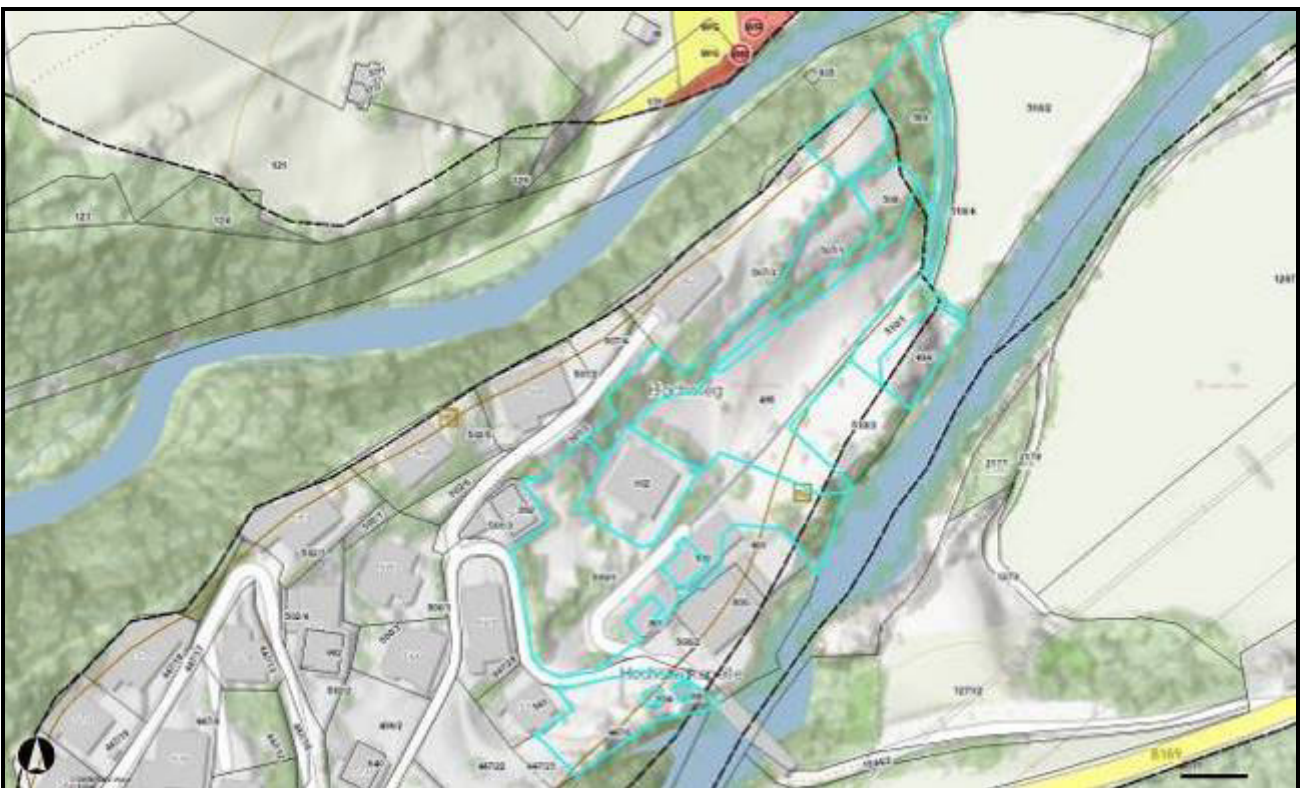


Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Gefahrenzonenplan<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

<sup>7</sup> Vgl. Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Die Kennzeichnung „RU“ (Rutschung) im Gefahrenzonenplan bedeutet, dass die betreffende Fläche ein erhöhtes Risiko durch Rutschungen und ähnliche Massenbewegungen wie Steinschlag oder Erosion aufweist.

Die Ausweisung als Hinweisbereich RU hat keine unmittelbar rechtsverbindliche Wirkung wie die rote oder gelbe Zone, stellt aber eine wichtige fachliche Einschätzung dar, die bei sämtlichen Planungen oder Genehmigungen berücksichtigt werden muss.

Die Raumplanung, Baubehörde und Eigentümer sind verpflichtet, die Gefahrenereinschätzung im Rahmen der Bauverfahren und Nutzungs-genehmigungen zu bewerten. Oft führt die Ausweisung dazu, dass die Genehmigung neuer Baumaßnahmen erschwert oder mit Auflagen versehen wird.

**Hinweis:** Vom Bauamtsleiter der Gemeinde Finkenberg wurde dem SV mitgeteilt, dass im Falle einer Baumaßnahme bzw. auch im Zuge einer allfälligen Umwidmung eines vom braunen Hinweisbereich betroffenen Grundstückes jedenfalls ein geologische Gutachten eingeholt wird und dieses die Basis für die weitere Vorgangseise bildet.

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 11) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

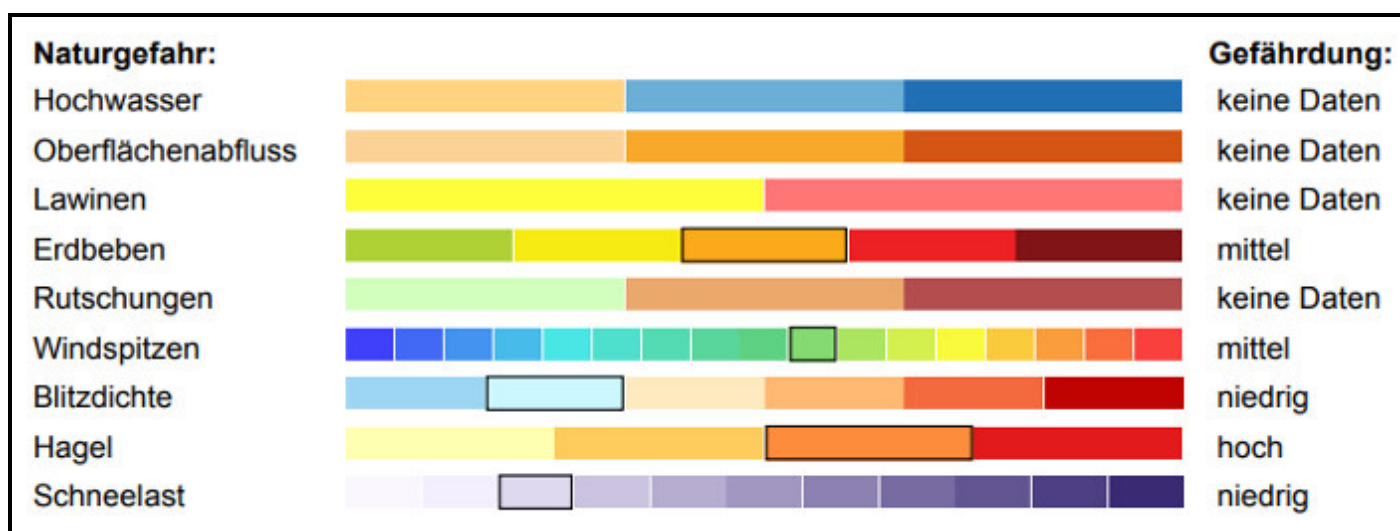


Abbildung 6: HORA-Pass - Gefahrensituation<sup>8</sup>

### 7.3.4 Örtliches Raumordnungskonzept

Im nachfolgend abgebildeten örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Finkenberg für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind für diese folgende Flächenfestlegungen ausgewiesen: FL (landwirtschaftliche Freihaltefläche), FÖ (ökologisch wertvolle Fläche), FS (sonstige Freihaltefläche), gelbe Färbung (Siedlungserweiterungsfläche).

<sup>8</sup> Vgl. <https://www.hora.gv.at/>



Abbildung 7: Auszug örtliches Raumordnungskonzept<sup>9</sup>

Wie aus der vorigen Abbildung ersichtlich ist, fallen im aktuellen örtlichen Raumordnungskonzept von den bewertungsgegenständlichen Grundstücken 506/1 und 495 Teile in eine Siedlungserweiterungsfläche und das bewertungsgegenständliche Grundstück 510/3 (EZ 466) ist zur Gänze als Siedlungserweiterungsfläche festgelegt. Die mit der Festlegung einer Siedlungserweiterungsfläche betroffenen Grundstücke sind nachfolgend noch einmal größer dargestellt



<sup>9</sup> Vgl. <http://www.umweltbundesamt.at>

### Hinweise:

Laut Mitteilung des Bauamtsleiters der Gemeinde Finkenberg befindet sich das Örtliche Raumordnungskonzept in einer Erhebungsphase, weil die Fortschreibungsfrist für das ÖROK bis 01.08.2026 festgelegt ist. In diesem Zusammenhang wurde die Grundeigentümer angeschrieben und erhoben, welchen Flächenbedarf an gewidmeten Grundstücken (z.B. Wohngebiet usw.) besteht.

Der Bauamtsleiter teilte mit, dass auch der Verpflichtete angeschrieben und nachgefragt wurde, ob ein Bedarf einer Umwidmung der Siedlungserweiterungsflächen besteht oder nicht. Bis zum 27.10.2025 hat sich der Verpflichtete diesbezüglich bei der Gemeinde nicht gemeldet. Die Konsequenz des Nichtmeldens des Verpflichteten ist laut Bauamtsleiters, dass man seitens der Gemeinde davon ausgeht, dass kein Bedarf nach einer Umwidmung bzw. einer weiteren Festlegung einer Siedlungserweiterungsfläche besteht. Wahrscheinlich werden die bisher festgelegten Siedlungserweiterungsflächen im neuen ÖROK nicht mehr als solche ausgewiesen.

Unabhängig davon teilte der Bauamtsleiter aber mit, dass in diesem Bereich bei Baumaßnahmen oder auch Widmungsänderungen ein geologisches Gutachten und auch eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung eingeholt werden.

### 7.3.5 Altlastenatlas

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

Seit 1. Jänner 2025 werden auf dem Altlastenportal folgende Informationen veröffentlicht: *Alttablagerungen* und *Altstandorte*, bei denen nach einer Erstab-schätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, *Alttablagerungen* und *Altstandorte*, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und *Altlasten*.

Wie sich aus der nachfolgenden Abbildung ergibt, sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

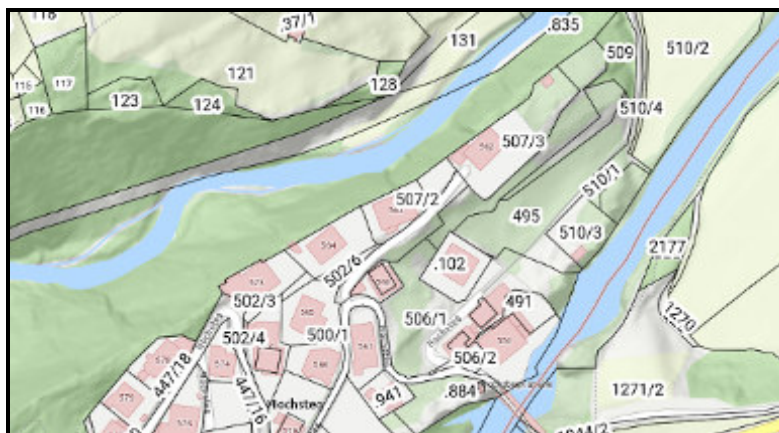


Abbildung 8: Auszug Altlastenatlas<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vgl. <http://www.umweltbundesamt.at>

Wenn die bewertungsgegenständlichen Grundstücke auch nicht im Altlastenatlas verzeichnet sind, bedeutet dies nicht, dass von diesen nicht doch eine Gefahr ausgehen könnte. Ob von einem Grundstück tatsächlich eine Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

### 7.3.6 Bodenklimazahlen

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken in Österreich bezeichnet die Bodenklimazahl eine statistische Verhältniszahl zwischen 1 und 100, welche die natürliche Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Vergleich zum ertragsfähigsten Boden des Landes widerspiegelt. Ein Grundstück mit der Bodenklimazahl 100 besitzt somit die höchste mögliche Bodenqualität und Ertragsfähigkeit unter österreichischen Verhältnissen. Die Zahl berücksichtigt Bodenbeschaffenheit, klimatische Einflüsse, Wasser- und Geländeverhältnisse und dient der Bewertung für Steuerzwecke, sowie zur Einschätzung des landwirtschaftlichen Potenzials.

Von einigen der bewertungsgegenständlichen Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, gibt es Bodenklimazahlen, die aus der nachfolgenden Abbildung ersehen werden können.



Abbildung 9: Grundstücke Bodenklimazahlen

Für einige der bewertungsgegenständlichen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden die nachfolgend angeführten Klimazahlen ausgewiesen, die folgende Bedeutung haben:

- **Bodenklimazahl 12** (Gst. 508)

Ein Grundstück mit der Bodenklimazahl 12 weist eine sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf und zählt zu den Böden mit schwacher Bodenbonität. Die landwirtschaftliche Nutzung ist hier stark eingeschränkt, Erträge sind meist niedrig, und solche Böden gelten oft als geringwertige Ackerflächen.

- **Bodenklimazahl 13** (Gst. 597/1)

Eine Bodenklimazahl von 13 ist ebenfalls niedrig, und die Aussage zur Grundstücksqualität ist ähnlich wie bei 12: Die Flächen sind nur schlecht nutzbar und bieten geringe landwirtschaftliche Erträge. Solche Grundstücke finden sich oft in ungünstigen Lagen oder unter schlechten natürlichen Bedingungen.

- **Bodenklimazahl 21** (Gst. 495, Gst. 510/1)

Grundstücke mit Bodenklimazahl 21 liegen im unteren Qualitätsbereich, sind aber nicht mehr am absoluten Mindestwert. Es handelt sich um Böden, die einen mäßigen landwirtschaftlichen Nutzen haben – das heißt, das Ertragspotenzial ist besser als bei den niedrigsten Werten, bleibt aber weiterhin deutlich begrenzt.

- **Bodenklimazahl 30** (Gst. 494)

Eine Bodenklimazahl von 30 zeigt eine verbesserte natürliche Bodenqualität an. Grundstücke mit diesem Wert sind für die Landwirtschaft bereits brauchbar und können als mittelwertige Acker- oder Grünlandflächen bezeichnet werden. Die Produktionsmöglichkeiten sind jedoch noch deutlich von optimalen Werten entfernt, das heißt, im österreichischen Vergleich liegen diese Grundstücke im mittleren bis unteren Bereich der Qualitätsskala.

### **Bodenklimazahlen und Ertragserwartung:**

Niedrige Bodenklimazahlen, wie 12, 13 oder 21 zeigen, dass das betroffene Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung nur sehr eingeschränkt tauglich ist und wenig Ertrag erwarten lässt. Erst ein Wert ab etwa 30 wird als mittlere Qualität eingestuft, die für eine grundsätzliche Bewirtschaftung geeignet ist.

### **7.3.7 Geländetopographie und Bewuchs - Bilder**

Die nachfolgenden Bilder der verschiedenen Grundstücke zeigen, dass bei allen eine unterschiedliche Neigung besteht. Teilweise haben einige bewertungsgegenständlichen Grundstücke steil abfallende Hänge.

Ebenso kann aus den Bildern der Bewuchs der Grundstücke ersehen werden.

#### **Hinweis:**

Weil in der Natur keine Vermessungspunkte für die einzelnen Grundstücke zu sehen waren, kann auf den nachfolgenden Bildern das Ausmaß jedes Grundstückes dargestellt werden.

- Grundstück 447/6



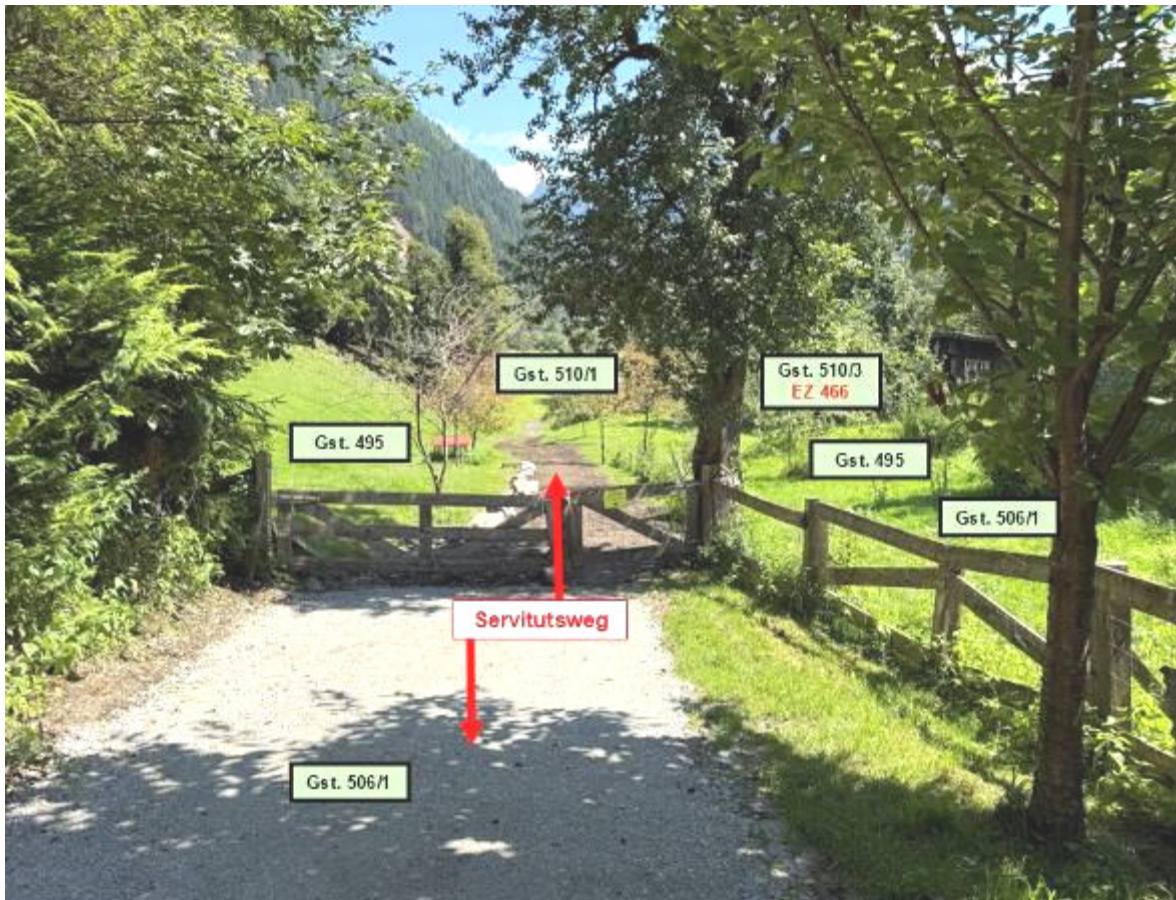


- Grundstück 506/1 - Servitutsweg





- Grundstücke 495, 506/1, 510/1, 510/3 - Servitutsweg



- Grundstücke 495, 506/1, 510/1, 510/3 - Servitutsweg



- Grundstücke 495, 507/1, 508, 509



- Grundstücke 495, 506/1, 507/1, 510/3 (EZ 466)



- Grundstücke 494, 510/1, Servitutsweg



- Grundstücke 509, 510/1, Servitutsweg



## 7.4 Rechte und Lasten

Zu **A2-LNR 3** ist die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft „Finkenberg“ in EZ 16 mit 0,79% Anteilsrechten einverleibt.

### Hinweis:

Die vorgenannten Mitgliedschaften an der Agrargemeinschaft „Finkenberg“ werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung des Wirtschaftsgebäudes von SV DI Heinz Hausmann bewertet. Das Gutachten von SV DI Heinz Hausmann ist diesem Gutachten als Beilage 12 angefügt.

Im **C-Blatt** sind folgende Dienstbarkeiten auf verschiedenen bewertungsgegenständlichen Grundstücken wie folgt einverleibt:

- |   |            |  |
|---|------------|--|
| 2 | a 47/1969  | DIENSTBARKEIT des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst 506/1 495 510/1 gem Pkt VI Kaufvertrag 1968-06-24 für Gst 510/2 in EZ 90041 GB Mayrhofen |
| 3 | a 493/1975 | DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges auf Gst 506/1 495 gem Pkt IV Kaufvertrag 1973-01-29 für EZ 466  |
| 5 | a 854/2001 | DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf Gst 506/1 gem. Pkt. VI. Kaufvertrag 2000-11-14 für Gst .102 in EZ 627                           |

Die unter **C-LNR 2** einverleibte **Dienstbarkeit** des **landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges** wurde im Kaufvertrag vom 24.06.1968 (siehe Beilage 6) unter Pkt. VI. wie folgt vereinbart:

Die Verkäufer haben von der öffentlichen Wegparzelle 1817/1 über die Gp. 506/2, 506/1, 495, 510/1 zur Gp. 510/2 auf einem drei Meter breiten Streifen einen Geh- und Fahrweg erstellt. Dieser Geh- und Fahrweg verläuft wie im eingangs genannten Lageplan als Wegservitut eingezeichnet.

Zur Bewirtschaftung der Gp. 510/2 Wiese durch den Käufer Simon Schragl gestatten nunmehr die Verkäufer für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der Gp. 510/2 diesen bestehenden Weg zur Bringung von landwirtschaftlichen Produkten unentgeltlich zu benutzen. Es wird ausdrücklich festgehalten, daß es sich hier nur um einen landwirtschaftlichen Bringungsweg handelt. Ein besonderes Entgelt hierfür ist nicht zu erbringen, es ist bereits im Kaufpreis mit inbegriffen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf des Dienstbarkeitsweges (rote Linie), der über die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 506/1, 495 und 510/1 bis zum berechtigten Grundstück 510/2 (hellgrün gefärbt) führt.

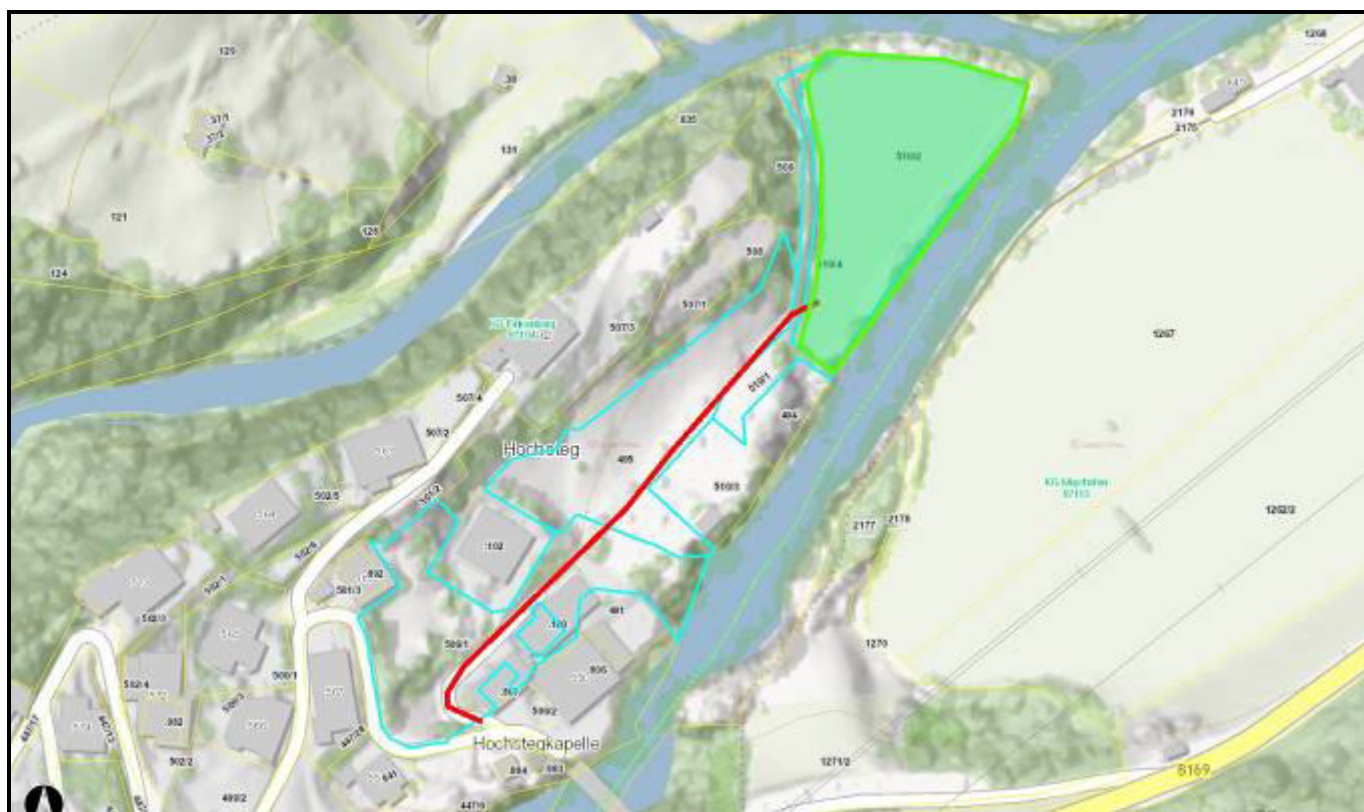


Abbildung 10: Dienstbarkeit C-LNR 2 - belastete Grundstücke / berechtigtes Grundstück<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Vgl. Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Die nachfolgenden Bilder zeigen den Verlauf des Dienstbarkeitsweges, der laut Vereinbarung im Kaufvertrag vom 24.06.1968 (siehe Beilage 6) eine Breite von 3 m haben muss.





**Hinweis:**

Bei der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass im Verlauf des Servitutsweges 2 Kanaldeckel bestehen. Ob im Servitutsweg eine Kanalleitung oder eine andere Leitung verlegt ist, konnte nicht festgestellt werden. Im Grundbuch der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist weder ein Recht oder eine Dienstbarkeit einer Leitungsführung u.dgl. einverleibt.

Nachfolgend die Bilder mit den Kanaldeckeln, von denen einer im Bereich des Stalles / Flugdaches liegt und der andere im nördlichen Bereich des Grundstückes 510/1 .





Die unter **C-LNR 3** einverlebte **Dienstbarkeit** des **Geh- und Fahrweges** wurde im Kaufvertrag vom 29.01.1973 (siehe Beilage 7) unter Pkt. IV. wie folgt vereinbart:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den bereits bestehenden Geh- und Fahrweg, welcher auf einem drei Meter breiten Streifen zunächst über Gstr. 506/1 und sodann über die Gstr. 495 zur Gstr. 510/3 führt. Die Lage dieses Geh- und Fahrweges ist im eingangs genannten Lageplan eingezeichnet.

Die Verkäufer im Besitze der Gstr. 506/1 und 495 räumen nunmehr für sich und ihre Rechtsnachfolger den Käufern bzw. den jeweiligen Eigentümern der Gstr. 510/3 über diesem bereits bestehenden Geh- und Fahrweg das immerwährende und unbeschränkte Geh- und Fahrrecht ein.

Die Errichtung bzw. die Erhaltung des Weges trifft die Käufer anteilmäßig. Die Dienstbarkeit wird nur bis zur kaufgegenständlichen Grundstücksnummer eingeräumt. Diese Dienstbarkeit ist grundbücherlich sicherzustellen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf des Dienstbarkeitsweges (rote Linie), der über die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 506/1 und 495 bis zum berechtigten Grundstück 510/3 (EZ 466) (hellgrün gefärbt) führt.

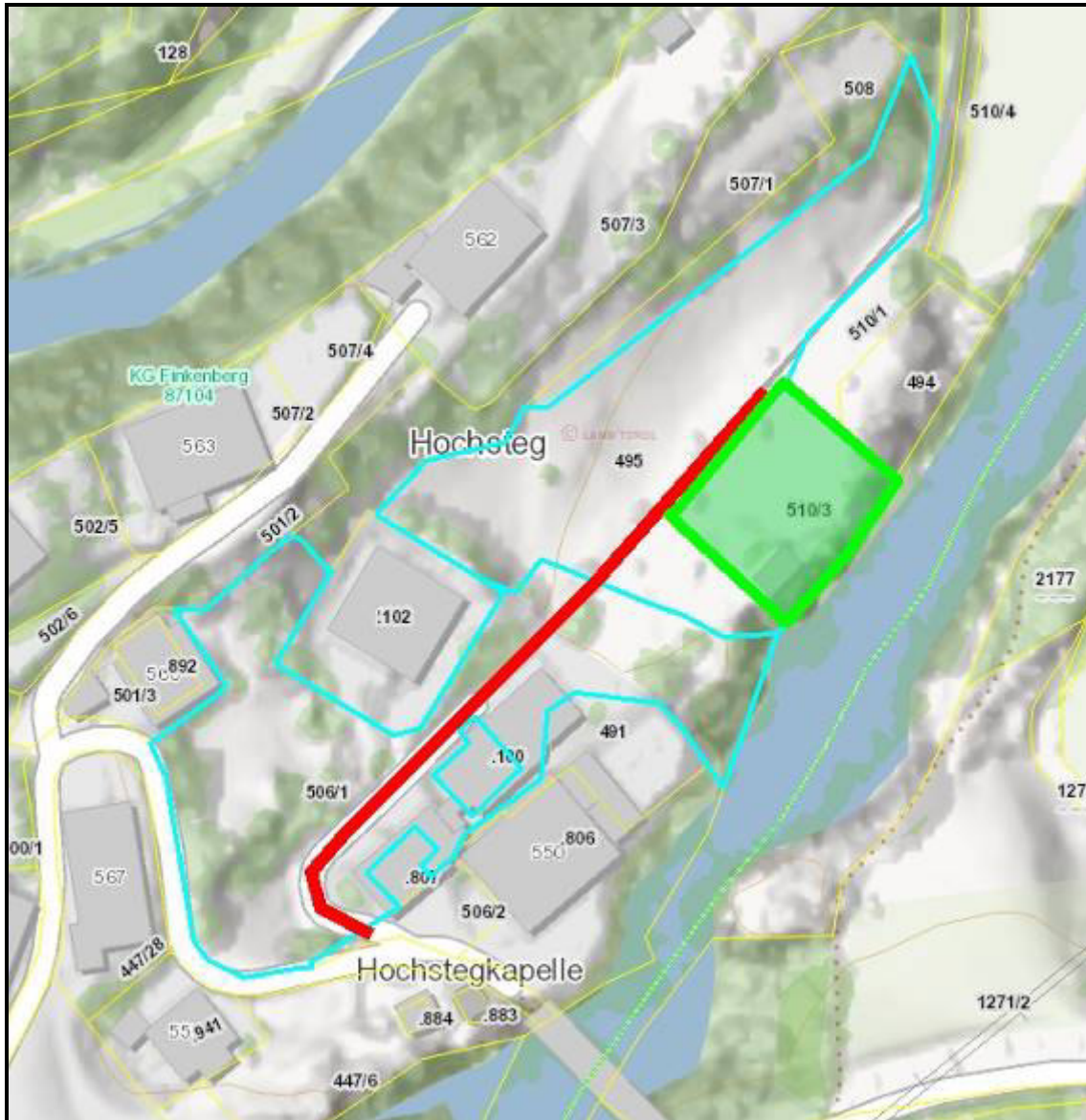


Abbildung 11: Dienstbarkeit C-LNR 3 - belastete Grundstücke / berechtigtes Grundstück<sup>12</sup>

Die unter **C-LNR 5** einverlebte **Dienstbarkeit** des **uneingeschränkten Gehens** und **Fahrens** auf Gst 506/1 wurde im Kaufvertrag vom 14.11.2000 (siehe Beilage 8) unter Pkt. VI. wie folgt vereinbart:

Der Verkäufer räumt dem Käufer über den im beiliegenden Lageplan des Dipl. Ing. Heinz Ebenbichler, GZ 2982/00, eingezeichneten Weg über das Grundstück 506/1 die Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens ein.

<sup>12</sup> Vgl. Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Entsprechend dem nachfolgend abgebildeten Servitutsplan, der dem Kaufvertrag vom 14.11.2000 (siehe Beilage 8) beigelegt ist, hat der Servitutsweg (grün gefärbt) auf dem Grundstück 506/1 folgenden Verlauf:



Abbildung 12: Dienstbarkeit C-LNR 5 - Servitutsplan<sup>13</sup>

Im C-Blatt ist unter C-LNR 8 ein Pfandrecht einverleibt, das bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird, weil dieses keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft hat.

Des Weiteren sind zu C-LNR 20, 21, 22, 23 und 24 verschiedene vollstreckbare Pfandrechte einverleibt, die bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt werden, weil diese keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft haben.

## 7.5 Darstellung aller Grundstücksdaten

Nachfolgend sind alle in den vorigen Punkten beschriebenen Grundstücksdaten, wie z.B. Topographie, Gefahrenzonen, Flächenwidmung, örtliches Raumordnungskonzept, Recht und Dienstbarkeiten und die Grundstücksfläche laut Grundbuchsatzung zusammengefasst dargestellt.

---

<sup>13</sup> Vgl. Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Grundstücksdaten Grundstücke EZ 59 KG 87104 Finkenbergr							
Grundstücke	Nutzung	Topographie / Gefahrenzonen	Flächenwidmung	Örtliches Raumordnungskonzept	Dienstbarkeiten	Fläche	
.100	Stall / Terrassen	fast eben	Wohngebiet § 38 TRORG			118,00 m <sup>2</sup>	
447/6	Wiese, tw. bewachsen, felsiger Untergrund sichtbar	Gefälle von SW nach NO: ca. 26 %; ca. ein Drittel der Fläche im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	landwirtschaftl. Freihaltfläche tw. ökolog. wertvolle Fläche		894,00 m <sup>2</sup>	
494	mit Bäumen / Büschen bewachsen, tw. Wiese; Bodenklimazahl: 30	Gefälle von SO nach NW: ca. 8%; zur Ganze im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	ökolog. wertvolle Fläche, sonstige Freihaltfläche		397,00 m <sup>2</sup>	
495	Wiese, am Rand (SW-NO) tw. mit Bäumen bewachsen, Servitutsweg; Bodenklimazahl: 21	Gefälle von NW nach SO: ca. 23 %, tw. auch steiler; nur kleine Fläche im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	landwirtschaftl. Freihaltfläche; ca. 260 m <sup>2</sup> Siedlungserweiterungsfläche	C-LNR 2: Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges; C-LNR 3: Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges	2 772,00 m <sup>2</sup>	
506/1	Wiese tw. mit Bäumen bewachsen, Servitutswege	unterschiedliches Gefälle, tw. von NW nach SO: ca. 36%; nur kleine Fläche im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG: 2.129 m <sup>2</sup> ; Wohngebiet § 38 TRORG: 856 m <sup>2</sup>	größtenteils landwirtschaftl. Freihaltfläche; ca. 450 m <sup>2</sup> Siedlungserweiterungsfläche	C-LNR 2: Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges; C-LNR 3: Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges; C-LNR 5: Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens	3 013,00 m <sup>2</sup>	
507/1	tw. Wiese, wenig mit Bäumen bewachsen; Bodenklimazahl: 13	unterschiedliches Gefälle, tw. steil; im N eine fast ebene Fläche; nur kleine Fläche im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	größtenteils landwirtschaftl. Freihaltfläche, kleiner Teil ökolog. wertvolle Fläche		1 670,00 m <sup>2</sup>	
508	sehr schmal, Wiese, im NO mit Bäumen bewachsen; Bodenklimazahl: 12	von N nach S: ca. 37%	Freiland § 41 TRORG	landwirtschaftl. Freihaltfläche, ökolog. wertvolle Fläche		511,00 m <sup>2</sup>	
509	Wald, felsig	sehr steil von W nach O abfallend	Freiland § 41 TRORG	ökolog. wertvolle Fläche		651,00 m <sup>2</sup>	
510/1	größtenteils Gehweg, tw. Wiese; Bodenklimazahl: 21	fast eben; zur Ganze im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	größtenteils landwirtschaftl. Freihaltfläche, kleiner Teil ökolog. wertvolle Fläche	C-LNR 2: Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges	591,00 m <sup>2</sup>	
.883	Hochstegkapelle	eben; zur Ganze im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	landwirtschaftl. Freihaltfläche		25,00 m <sup>2</sup>	
.884	Holzhuette /Sauna	leichtes Gefälle; zur Ganze im braunen Hinweissbereich (RU)	Freiland § 41 TRORG	landwirtschaftl. Freihaltfläche		20,00 m <sup>2</sup>	

Abbildung 13: Grundstücksdaten aller Grundstücke von EZ 59

Grundstücksdaten von Gst. 510/3 - EZ 466 KG 87104 Finkenberg			
Grundstück	Nutzung	Topographie / Gefahrenzonen	Flächenwidmung
<b>510/3</b>	größtenteils Wiese; alter Stadel (kein Wert)	Abfallend von SO nach NW; unebenes Gelände; zur Gänze im braunen Hinweisebereich (RU)	Freiland § 41 TROG

Örtliches Raumordnungskonzept	Recht	Fläche
Siedlungserweiterungsfläche	Rechts des Geh- und Fahrweges auf Gst. 506/1 und 495 in EZ 59	709,00 m <sup>2</sup>

Abbildung 14: Grundstücksdaten des Grundstückes 510/3 von EZ 466<sup>14</sup>

## 7.6 Beschreibung Gebäude

Auf den bewertungsgegenständlichen Grundstücken stehen folgende Gebäude, die bei der Verkehrswertermittlung der Liegenschaft EZ 59 berücksichtigt werden.

Gebäude	Grundstück / Grundstücksfläche
Hochstegkapelle	.883 / 25 m <sup>2</sup>
Holzhütte (Sauna)	.884 / 20 m <sup>2</sup>
Stall / Tennen	.100 / 118 m <sup>2</sup>
Flugdach	501/6 / 3.013 m <sup>2</sup>

Nachfolgend werden die Verschiedenen Gebäude näher beschrieben und der Zustand und Ausführungen mit Bildern dokumentiert.

### 7.6.1 Hochstegkapelle

Die Hochstegkapelle wird im Tiroler Kunstkataster genannt und beschrieben (siehe Beilage 5). Laut Grundbuchsauszug steht die Hochstegkappelle aber nicht unter Denkmalschutz. Laut Auskunft des Herrn Hotter ist in der Kapelle sein Vater begraben.

Die Hochstegkapelle ist eine einjochige, gemauerte Kapelle mit dreiseitig schließendem Chor, steilem Satteldach in neugotischer Ausführung und wurde, laut an der Kapelle außen angebrachtem Schild, im Jahr 1860 erbaut. Das Kapellenportal ist ein Spitzbogenportal mit neugotischem Maßwerk, die Traufseiten besitzen je ein spitzbogiges Fenster. Innen finden sich eine gemauerte Mensa mit Lourdesgrotte sowie Schablonenmalerei und figürliche Darstellung, typisch für den Stil der Region und Zeit.

<sup>14</sup>Vgl. Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>



Über einen geschotterten **Zugang** mit seitlichen Grünflächen gelangt man von der Straße zur Kapelle, vor deren Eingang am Boden Steinplatten als Stufen verlegt sind. Vor der Tür besteht ein kleines Steinpodest.



Die **Fassade** ist relativ einheitlich gemalt, die Konturen an den Fensterlaibungen und Sockeln sind klar abgegrenzt. Mit freiem Auge konnten bei der Befundaufnahme keine signifikanten Risse, Abplatzungen oder sichtbare, stärkere Feuchtigkeit festgestellt werden.

Einzelne kleine Farbabplatzungen und leichte Verfärbungen an den Außenwänden bestehen aber. Hingewiesen wird, dass beim Sockel entlang der Außenmauern eine Rollierungsschicht aufgebracht wurde, aber keine Feuchtigkeitsisolierung besteht.



Das **Dach** ist mit Blech mit Stehfalzprofilen eingedeckt, umlaufend sind Regenrinnen angebracht, von denen das Wasser offen wegrinnt. Es sind keine Verformungen, Fehlstellen oder Durchrostungen zu erkennen. An den Windläden aus Holz bestehen Farbabplatzungen.



Die **Fenster** sind einfach verglaste Spitzbogenfenster mit dunklen Holzrahmen.



Die **Eingangstür** ist eine massive Holztür mit aufgesetzten Verzierungen, die mit Silberfarbe gemalt sind und einfache Beschläge. An verschiedenen Stellen, vor allem im unteren Bereich bestehen Abwitterungen. An der Wand oberhalb der Eingangstüre sind im Innenbereich Heiligen- und Votivbilder aufgehängt.



Am **Boden** in der Kapelle sind Fliesen verlegt. Die **Wände** sind verputzt, im unteren Bereich gelb gemalt und oberhalb mit verschiedenen Malereien gestaltet. Bei den **Wand-** und **Deckenmalereien** handelt es sich um Schablonenmalerei und figürliche Fresken mit floralen und sakralen Motiven, die bis auf kleinere, punktuelle Abnutzungen und bestimmte altersbedingte Übermalungen gut erhalten sind.



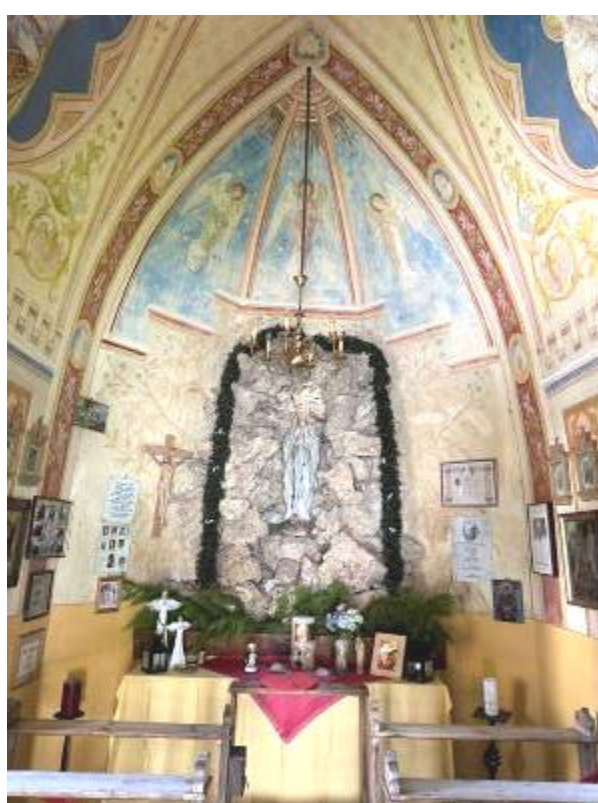
Die **Holzbänke** im Innenraum sind traditionell ausgeführt und weisen geringe Nutzungsspuren auf. Größere Beschädigungen konnten nicht festgestellt werden.



Bei den **Wand-** und **Deckenmalereien** handelt es sich um Schablonenmalerei und figürliche Fresken mit floralen und sakralen Motiven, die bis auf kleinere, punktuelle Abnutzungen und bestimmte altersbedingte Übermalungen gut erhalten sind.



Der **Altarbereich** mit Lourdes-Grotte, einer Marienstatue und einem kleinen Altar ist sauber und gepflegt. Oberhalb befindet sich ein von der Decke heruntergelassener einfacher Leuchter.



Insgesamt befindet sich die Kapelle außen wie innen in solidem, gepflegtem Zustand und weist im Innenbereich übliche altersbedingte Abnutzungen und im Außenbereich nur leichtere Abnutzungen durch Witterungseinflüsse auf.

Weil es von der Kapelle keinen Grundrissplan gibt, wurde die Innenfläche vom SV erhoben. Auf Grund der erhobenen Maße ergab sich eine Nutzfläche von ca. 12,50 m<sup>2</sup>.

**Hinweis:**

Darauf hingewiesen wird, dass auf Grund des unregelmäßigen Grundrisses für den SV eine genaue Erhebung der Maße nicht möglich war. Für die Richtigkeit der ermittelten Nutzfläche wird vom SV keine Haftung übernommen. Möchte man die genaue Nutzfläche ermittelt haben, ist dazu ein befugter Vermessungstechniker zu beauftragen.

### 7.6.2 Holzhütte (Sauna)

Seitlich der Hochstegkapelle führt ein geschotterter Zugang zu der Holzhütte, in die eine Sauna eingebaut wurde. Der geschotterte Zugang besteht bis zur südseitig angeordneten Eingangstür. Gegenüberliegend des Einganges besteht ein mit Betonplatten ausgelegter Bereich, auf dem eine Bank, ein Tisch und eine Sitzbank stehen.



Die Hütte ist zur Gänze aus Holz errichtet und steht auf einem aus Steinen aufgeschichteten Sockel. Die Außenwände sind mit stehenden Holzbrettern verschalt. Das Holzdach ist mit alten Tonziegeln eingedeckt. Die Windläden

bestehen ebenfalls aus Holz. Teilweise ist das Holz an verschiedenen Stellen angefault. Die Dachrinnen aus Blech haben kein Einlaufblech.



Westseitig sind zwei Fenster eingebaut, die außen mit Holzbrettern eingefasst sind. Unterhalb ist ein abgeschrägter, überdachter Bereich, unter dem Holz gelagert wird.





Im Inneren besteht ein Saunabereich mit Saunaofen und Bänken, ein WC und ein Duschbereich.



Über eine Holztreppe gelangt man auf eine offene Galerie mit schrägem Dach und mehreren Holzliegen als Ruheraum.



Am Boden im Erdgeschoß sind Natursteinplatten verlegt. Unterhalb des Fensters ist ein Heizkörper installiert. Die Innenausbauten wurden mit Holz vorgenommen.



Die Sauna ist mit den erforderlichen Sanitär- und Elektroinstallationen ausgestattet. Ob diese alle funktionstüchtig sind und entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt wurden, kann vom SV nicht beurteilt werden, weil die Sauna bei der Befundaufnahme nicht im Betrieb war.

Die Innenausbauten befanden sich bei der Befundaufnahme in einem ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand und befanden sich in einem neueren Zustand.

Für die Holzhütte mit Sauna gibt es keine baubehördliche Bewilligung. Es liegen auch keine Grundrisspläne vor. Auf Grund der erhobenen Innenmaße hat die Holzhütte einen Grundriss von ca. 19,30 m<sup>2</sup>.

### **Hinweise:**

1. Auf Grund der bestehenden Innenausbauten war es für den SV nicht möglich, genaue Erhebung zu erheben. Für die Richtigkeit der ermittelten Nutzfläche wird vom SV keine Haftung übernommen. Möchte man die genaue Nutzfläche ermittelt haben, ist dazu ein befugter Vermessungstechniker zu beauftragen.
2. Ob für die nicht genehmigte Holzhütte mit Sauna eine nachträgliche Bewilligung möglich ist, kann vom SV nicht beurteilt werden. Auf Grund der Lage der Hütte im braunen Hinweisbereich (Rutschung) ist es laut erteilter Auskunft des Bauamtsleiters aber notwendig, dass ein entsprechendes geologisches Gutachten eingeholt wird. Erst nach Vorliegen eines solchen Gutachtens bzw. einer Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung kann abgeschätzt werden, ob die Holzhütte mit Sauna baubehördlich genehmigungsfähig ist.

### 7.6.3 Stall / Tennen

Von dem auf dem Grundstück 506/1 verlaufenden Servitutsweg gelangt man zum Grundstück .100, auf dem ein Stallgebäude mit Tennen errichtet wurde.



Das Stallgebäude steht südostseitig im Abstandsbereich zum Gasthaus Hochsteg. Auf der Ebene des Gasthausnebengebäudes, gelangt man über eine einfache Holzbrücke in den Tennenbereich, der mit einem doppelflügeligen Holztor abgeschlossen ist. Das Dach ist mit roten, alten Tonziegeln eingedeckt. Es besteht eine verzinkte Dachrinne mit offen weglaufendem Regenrohr. Vom Dach in die Regenrinne besteht kein Einlaufblech.



Der Tennen wird als Lager genutzt. Über eine Stiege gelangt man zu einer weiteren Ebene, auf der ebenfalls verschiedenste Sachen gelagert werden.





Das Stallgebäude ist vom Servitutsweg aus zugehbar und liegt ein paar Betonstufen niedriger wie dieser.



Durch eine Holztüre gelangt man in den Stall, der im Inneren unterteilt ist. Die Decke zum Tennenbereich liegt auf Holztramen auf. Der südseitige Stall hat ein Ausmaß von 5,70 m x 3,97 m und der nordseitig anschließende Stall ein Ausmaß von 5,72 m x 4,05 m. Die Höhe der beiden Ställe beträgt ca. 2,27 m.



Die Elektroleitungen sind Aufputz verlegt. Zur Beleuchtung sind Neonröhrenbalken montiert. Südostseitig schließt ein weiterer überdachter Bereich an, der sich über die gesamte Länge des Stallgebäudes erstreckt und eine Breite von ca. 2,50 m hat.





Im Vordachbereich wird dieser zu Lagerzwecken genützt. Im hinteren Bereich sind Bretter gelagert. Nordwestseitig besteht beim Stall ein nach vorne offener Bereich in dem ein alter Hangtraktor abgestellt ist. Der Tennen hat eine ähnliche Grundfläche wie der Stall.







Der Stall mit Tennen wurde auf Grund des Bescheides vom 17.04.1953 (siehe Beilage 2) errichtet. Laut der beigefügten Baubeschreibung war geplant das Gebäude wie folgt zu errichten:

Die Begründung zum Neubau beweist der alte, verfaulte und einsturzfährliche Bau.

Die Fundamente werden in Beton mit Steineinlage hergestellt, Jauchengrube, Rinnen und Pflasterungen mit Stampfbeton und mit entsprechender Unterlage.

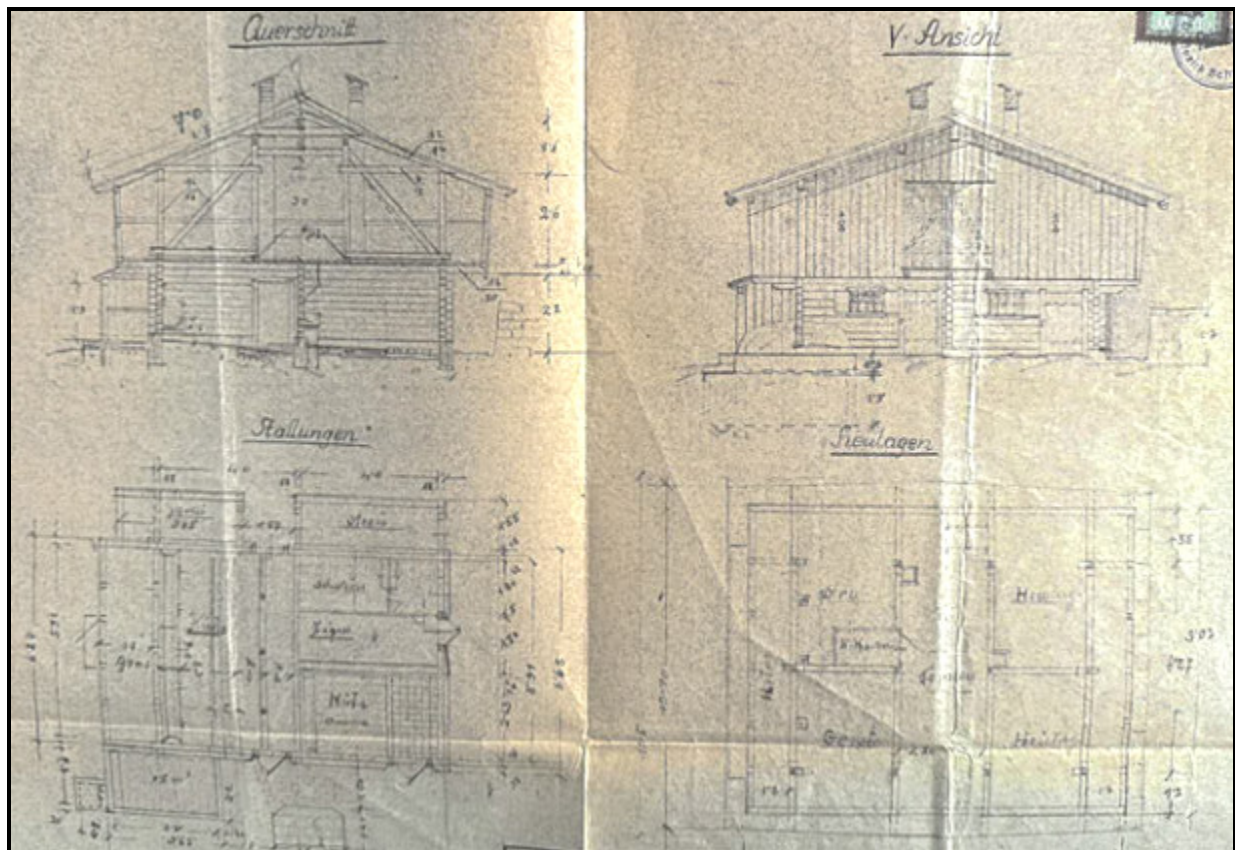
Der Oberbau wird aus Rieglwand mit 24 mm st. Außenschalung hergestellt.

Der Dachstuhl wird für ein Legdach 17 % Neigung für Portlandplatten mit 4/5 cm st. Lattung hergestellt.

Der Heuboden wird aus 5 cm st. gegastertem Pfosten hergestellt.

Die Inneneinrichtung, Barren, Scheidewände im Ziegen- und Schweinestall, sowie Ventilatoren richten sich nach den vorhandenen Unterlagen der L.A.Behörde und wird dementsprechend hergestellt.

Die Errichtung des Stalles mit Tennen wurde auf Grund folgender Pläne bau-  
behördlich bewilligt (siehe Beilage 2):



Auf Grund des bei der Befundaufnahme festgestellten Zustandes können zur  
Zeitgemäßheit des Gebäudes folgende Feststellungen getroffen werden:

1. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein wirtschaftlich zu nutzendes Stall-/Tennengebäude.
2. Zeitgemäße Standards bezüglich Tierhaltung, Hygiene, Wirtschaftlichkeit, Brandschutz, Wärmedämmung, technischer Infrastruktur und Statik sind nicht gegeben.
3. Der Stall kann nur zum Halten von Kleintieren genutzt werden, eine gewerbliche Nutzung nach aktuellen Standards für eine zeitgemäße Tierhaltung ist ausgeschlossen.
4. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem äußerst schlechten Instandhaltungszustand.
5. Das Gebäude mit Stall und Tennen stellt einen substanziell überalterten und technisch überholten Wirtschaftsbau dar, für den nur sehr eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten bestehen.

### **Grundflächen von Stall und Tennen**

Auf Grund der in den Grundrisspläne von Stall und Tennen ausgewiesenen  
Maßen und den vom SV bei der Befundaufnahme im Stallbereich genom-  
menen Maße ergibt sich für den Stall eine Grundfläche von insgesamt gerundet  
75 m<sup>2</sup> und ebenso für den Tennen.

## 7.6.4 Flugdach

Nordostseitig schließt an das Stallgebäude ein Flugdach an, das auf insgesamt sechs Betonsäulen aufliegt. Drei Betonsäulen wurden in einer Entfernung von ca. 1 m vom Stallgebäude errichtet, die anderen drei in einer Entfernung von ca. 7 m nordostseitig. Die nordwestseitigen und südostseitigen Außensäulen sind voneinander ca. 6,10 m entfernt. Auf den jeweils drei Betonsäulen liegt ein massiver querlaufender Holzleimbinder auf. Auf diesen liegen die Leimbindersparren mit Lattung und Wellblecheindeckung auf.



Das Holz der Leimbinder ist an verschiedensten Stellen stark verfärbt, wahrscheinlich aufgrund von Wassereintritten. Nordostseitig schließt an die Dach-eindeckung eine Regenrinne an.



Unterhalb des Flugdaches besteht größtenteils ein Betonboden im Rohzustand.



An der Pfette beim Stallgebäude und bei der gegenüberliegenden Pfette sind im Innenbereich jeweils zwei Neonröhrenbalken montiert. Die Elektroleitungen verlaufen Aufputz.



Weil das Flachdach baubehördlich nicht bewilligt ist, liegen auch keine Pläne im Bauamt auf. Auf Grund der erhobenen Maße zwischen den Betonsäulen und der bestehenden Vordächer hat das Dach ungefähr eine Fläche von 110 m<sup>2</sup>. Diese geschätzte Fläche wird der Bewertung zu Grunde gelegt.

Laut Mitteilung des Bauamtsleiters ist das Flachdach genehmigungsfähig und könnte dieses bei einem entsprechenden Antrag nachträglich baubehördlich bewilligt werden.

## 8 Bewertung

---

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen sowie der Dachhaut nicht überprüft wurde.

Der Sachverständige merkt an, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich (Relikte aus den Weltkriegen etc.), welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde. Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundes getroffen werden, ebensowenig über dessen Feuchtigkeitsgehalt.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Laut § 3 (1) LBG<sup>15</sup> sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4 bis 6 LBG geregelten - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet - 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.

### 8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei verschiedenen Gebäuden ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden.

---

<sup>15</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Sachwertverfahren wird deshalb angewendet, weil die Gebäude (Kapelle, Holzhütte (Sauna), Stall und Tennen, Flugdach) keine Ertragsobjekte sind und sich diese auf Grund der Art, der Lage und des Zustandes auch nicht als Anlageobjekte eignen.

## 8.2 Sachwerte der Gebäude

Der Sachwert für die Gebäude ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

### 8.2.1 Bodenwert Grundstücke EZ 59 und EZ 466 KG 87104 Finkenberg

Zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 59 KG 87104 Finkenberg gehören verschiedene Grundstücke, die alle, ausgenommen die als Wohngebiet gewidmete Fläche von 856 m<sup>2</sup> des Grundstückes 506/1, als Freiland gewidmet sind. Die Grundstücke sind vorwiegend Wiesen, nur das Grundstück 509 ist ein Waldgrundstück.

Für die Wiesengrundstücke wurde auf Grund von recherchierten Preisen für Freilandgrundstücke in Finkenberg und Umgebung und auf Grund der eingeholten Grundstückspreise beim Gutachter für Landwirtschaften SV DI Heinz Hausmann ein Ausgangswert von € 30,00 pro m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Allerdings bestehen bei den verschiedenen Grundstücken wertrelevante Einflussfaktoren auf den Ausgangswert, die durch einen prozentuellen Abschlag berücksichtigt werden. Solche wertrelevante Einflussfaktoren sind: ein felsiger Untergrund, ein brauner Hinweisbereich (Rutschung), Dienstbarkeiten, eine steile Hanglage, eine ungünstige Grundrissform, ein vorhandener Bewuchs mit Bäumen bzw. Büschen und eine schlechte Bodenklimazahl.

Auf Grund der Beschreibung der Grundstücke in Abbildung 11 ergeben sich zusammengefasst folgende wertrelevante Einflussfaktoren auf den Ausgangswert für die verschiedenen Grundstücke von EZ 59:

Bodenwerte EZ 59 KG Finkenberg		
Grundstücke	wertrelevante Einflussfaktoren	Fläche
<b>.100</b>	Wohngebiet, schlechte Besonnung, Abstände zum Servitutsweg, schlechte Bebaubarkeit	118,00 m <sup>2</sup>
<b>447/6</b>	felsiger Untergrund, ca. 1/3 der Fläche im braunen Hinweisbereich (RU), leichteres Gefälle	884,00 m <sup>2</sup>
<b>494</b>	vorhandener Bewuchs, zur Gänze im braunen Hinweisbereich (RU); Bodenklimazahl: 30	397,00 m <sup>2</sup>
<b>495</b>	leichte Hanglage, tw. ungünstige Grundstücksform, Servitutsweg auf der Liegenschaft, kleine Fläche im braunen Hinweisbereich (RU); Dienstbarkeiten C-LNR 2 und C-LNR 3; Bodenklimazahl: 21	2 772,00 m <sup>2</sup>
<b>506/1</b>	teilweise Gefälle, kleine Fläche im braunen Hinweisbereich (RU), Mischwidmung (Freiland: ca. 71,30%; Wohngebiet: ca. 28,70%), Servitutsweg, Fläche mit Wohngebietswidmung ist auf Grund des Servitutsweges und der Grundrissform sehr schwierig bebaubar; Dienstbarkeiten C-LNR 2, C-LNR 3 und C-LNR 5	3 013,00 m <sup>2</sup>
<b>507/1</b>	ungünstige Grundrissform, sehr steil, kleine Fläche im braunen Hinweisbereich (RU), tw. Baumbewuchs; Bodenklimazahl: 13	1 670,00 m <sup>2</sup>
<b>508</b>	sehr schmales Grundstück, Baumbewuchs, steil, Bodenklimazahl: 12	511,00 m <sup>2</sup>

Grundstücke	wertrelevante Einflussfaktoren	Fläche
509	Wald, sehr steil	651,00 m <sup>2</sup>
510/1	sehr schmales Grundstück, zur Gänze im braunen Hinweisbereich (RU), Servitutsweg, Gehweg für Wanderer, als Wiese nicht nutzbar, wahrscheinlich Kanalverlauf; Bodenklimazahl: 21	591,00 m <sup>2</sup>
.883	Hochstegkapelle, zur Gänze im braunen Hinweisbereich (RU)	25,00 m <sup>2</sup>
.884	Hozhütte/Sauna, zur Gänze im braunen Hinweisbereich (RU)	20,00 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Wertrelevante Einflussfaktoren – Grundstücke EZ 59

Bodenwert EZ 466 KG Finkenbergr		
Grundstück	wertrelevante Einflussfaktoren	Fläche
510/3	Abfallend von SO nach NW; unebenes Gelände; zur Gänze im braunen Hinweisbereich (RU)	709,00 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Wertrelevante Einflussfaktoren - Grundstück 510/3, EZ 466

**Hinweis:**

Wie in Pkt. 7.3.4 ausgeführt liegen einige Flächen von verschiedenen bewertungsgegenständlichen Grundstücken in einem Siedlungserweiterungsgebiet. Dieser grundsätzlich wertrelevante Einflussfaktor wird bei der Verkehrswertberechnung nicht berücksichtigt, weil nicht sicher ist, ob diese Flächen wiederum als Siedlungserweiterungsfläche in das ÖROK aufgenommen werden und ebenfalls unsicher ist (siehe Ausführungen in Pkt. 7.3.4) ob eine solche Siedlungserweiterungsfläche auf Grund des braunen Hinweisbereiches überhaupt in Bauland umgewidmet wird.

Für die als **Wohngebiet** gewidmete Fläche des Grundstückes 506/1 und für die ebenfalls als Wohngebiet gewidmete Fläche von Grundstück .100 wird auf Grund der in Pkt. 7.3.2 beschriebenen Nachteile nur eine Wert von € 150,00 pro m<sup>2</sup> angesetzt.

Für das **Waldgrundstück 509** wird auf Grund seiner Steilheit, des felsigen Untergrundes und des Bewuchses ein Wert € 1,50 pro m<sup>2</sup> angesetzt.

Entsprechend der vorigen Ausführungen ergeben sich für die Grundstücke der Liegenschaft EZ 59 KG 87104 Finkenbergr folgende prozentuale Abschläge vom Ausgangswert für Freilandflächen von € 30,00 und folgende angepassten Werte:

Grundstücke	Freiland pro m <sup>2</sup>	Abschlag in %	Wert Freiland angepasst	Wohngebiet pro m <sup>2</sup>	Mischwert Freiland / Wohngebiet pro m <sup>2</sup>
.100				€ 150,00	
447/6	€ 30,00	-20,00%	€ 24,00		
494	€ 30,00	-25,00%	€ 22,50		
495	€ 30,00	-30,00%	€ 21,00		
506/1	€ 30,00	-35,00%	€ 19,50	€ 150,00	€ 57,00
507/1	€ 30,00	-50,00%	€ 15,00		
508	€ 30,00	-50,00%	€ 15,00		
509	€ 1,50	0,00%	€ 1,50		
510/1	€ 30,00	-60,00%	€ 12,00		
.883	€ 30,00	-30,00%	€ 21,00		
.884	€ 30,00	-30,00%	€ 21,00		

Tabelle 3: Abschläge und angepasste Werte aller Grundstücke von EZ 59

**Hinweis:**

Auf Grund der Mischwidmung (Freiland, Wohngebiet) des Gst. 506/1 wird ein Mischwert für die Bewertung angesetzt, der sich auf Grund der gesamten Grundstücksfläche (3.013 m<sup>2</sup>) und der Anteile von Freiland (71,30%) und Wohngebiet (28,70%) an der Gesamtfläche und der in der vorigen Tabelle ausgewiesenen Werte pro m<sup>2</sup> für Freiland und Wohngebiet wie folgt errechnet wird:

$$[(3.013 \text{ m}^2 \times 71,30\% \times € 19,50) + (3.013 \text{ m}^2 \times 28,70\% \times € 150,00)] / 3.013 \text{ m}^2$$

Entsprechend der vorigen Ausführungen ergibt sich für das Grundstück 510/3 der Liegenschaft EZ 466 KG 87104 Finkenbergr folgender prozentuale Abschlag vom Ausgangswert für Freilandflächen von € 30,00 und folgender angepasste Wert:

Grundstück	Freiland pro m <sup>2</sup>	Abschlag in %	Wert Freiland angepasst
510/3	€ 30,00	-25,00%	€ 22,50

Tabelle 4: Abschlag und angepasster Wert von Grundstück 510/3 - EZ 466

Auf Grund der in Tabelle 3 und Tabelle 4 ausgewiesenen Werte pro m<sup>2</sup> für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke, ergeben sich für diese folgende Bodenwerte:

Bodenwerte EZ 59 KG Finkenberg			
Grundstücke	Fläche	m <sup>2</sup> Preis	Summe
.100	118,00 m <sup>2</sup>	€ 150,00	€ 17 700,00
447/6	884,00 m <sup>2</sup>	€ 24,00	€ 21 216,00
494	397,00 m <sup>2</sup>	€ 22,50	€ 8 932,50
495	2 772,00 m <sup>2</sup>	€ 21,00	€ 58 212,00
506/1	3 013,00 m <sup>2</sup>	€ 57,00	€ 171 741,00
507/1	1 670,00 m <sup>2</sup>	€ 15,00	€ 25 050,00
508	511,00 m <sup>2</sup>	€ 15,00	€ 7 665,00
509	651,00 m <sup>2</sup>	€ 1,50	€ 976,50
510/1	591,00 m <sup>2</sup>	€ 12,00	€ 7 092,00
.883	25,00 m <sup>2</sup>	€ 21,00	€ 525,00
.884	20,00 m <sup>2</sup>	€ 21,00	€ 420,00

Tabelle 5: Bodenwerte Grundstücke EZ 59

Bodenwert EZ 466 KG Finkenberg			
Grundstück	Fläche	m <sup>2</sup> Preis	Summe
510/3	709,00 m <sup>2</sup>	€ 22,50	€ 15 952,50

Tabelle 6: Bodenwert Grundstück 510/3 - EZ 466

### 8.2.2 Sachwert Hochstegkapelle mit Gst. .833

Die Neuherstellungskosten werden für die Hochstegkapelle unter Berücksichtigung der speziellen Bauweise (Kapelle mit künstlerischen Malereien im Innenbereich, Innenausstattung mit Lourdesgrotte udgl) € 2.600,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.

Für die Berechnung des Alters der Hochstegkapelle werden zur Ermittlung des Errichtungsjahres, das auf dem Schild neben der Eingangstür bzw. die Angabe im Tiroler Kunstkataster als Errichtungsjahr herangezogen und jeweils das Alter zum Bewertungsstichtag ermittelt. Weil kein genaues Errichtungsjahr für die Hochstegkapelle ermittelt werden konnte, wird für diese das Durchschnittsalter als Mittelwert der beiden Angaben (Schild, Kunstkataster) wie folgt berechnet:

	Errichtung	Alter 2025
Schild neben Eingangstür	1860	165 Jahre
Kunstkataster Angabe con 1880 - 1890	1890	135 Jahre
<b>Durchschnittsalter der Hochstegkapelle</b>		<b>150 Jahre</b>

Unter Berücksichtigung des guten Erhaltungszustandes der Hochstegkapelle und des Umstandes, dass keine Bauschäden bzw. gröbere Mangelhaftigkeiten bestehen, kann noch eine geschätzte Restnutzungsdauer von 40 Jahren

angesetzt werden. In diesem Ansatz ist berücksichtigt, dass die notwendigen Instandhaltungsarbeiten laufend so vorgenommen werden, wie diese auch bisher vorgenommen wurden.

Entsprechend der geschätzten Restnutzungsdauer und des Alters der Hochstegkapelle von 150 Jahren ergibt sich für diese eine Gesamtnutzungsdauer von 190 Jahren.

Auf Grund des ermittelten Alters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für die Hochstegkapelle folgende Alterswertminderung:

Alterswertminderung Hochstegkapelle	
Alter der Hochstegkapelle	150 Jahre
Gesamtnutzungsdauer der Kapelle	190 Jahre
<b>Alterswertminderung in Prozent</b>	<b>78,95%</b>

Für die Hochstegkapelle ergibt sich auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze unter Berücksichtigung des Bodenwertes von Grundstück .883 (siehe Tabelle 5) folgender Sachwert:

Sachwert Hochstegkappelle und Bodenwert Gst. .883	m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Summe
Hochstegkapelle	12,50 m <sup>2</sup>	€ 2 600,00	€ 32 500,00
<b>Neuherstellungskosten Hochstegkapelle</b>			<b>€ 32 500,00</b>
<b>Alterswertminderung</b> (Alter Hochstegkapelle: 150 Jahre, Gesamtnutzungsdauer: 190 Jahre)			
Alterswertminderung (150 Jahre / 190 Jahre) x 100	-78,95%		<b>-€ 25 658,75</b>
<b>Zeitwert Hochstegkapelle</b>			<b>€ 6 841,25</b>
Bodenwert Gst. .883 (siehe Tabelle 5)			€ 525,00
<b>Sachwert Hochstegkapelle und Gst. .883 - nicht gerundet</b>			<b>€ 7 366,25</b>

Tabelle 7: Sachwert Hochstegkappelle mit Gst. .883

### 8.2.3 Sachwert Holzhütte (Sauna) mit Gst. .884

Unter Berücksichtigung des Ausstattungszustandes und der Bauart werden für die Holzhütte die Neuherstellungskosten mit € 1.700,00 pro m<sup>2</sup> angesetzt. Für die technische Ausstattung (Sauna, Dusche, WC) wird unter Berücksichtigung der Art der Einbauten ein pauschaler Wert von € 8.000,00 angesetzt.

Weil es sich beim Bewertungsobjekt um eine freistehende, nicht dauerhaft bewohnte Holzhütten in Massivholzbauweise (winterharter Ausbau, Standardausstattung) handelt, wird für diese eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Auf Grund des Erhaltungszustandes, des Bauzustandes und der vorgenommenen Sanierungen (Einbau Sauna und Installationen, gepflegte Ausstattung) wird die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren angesetzt. Auf Grund der angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauer ergibt sich für die Holzhütte mit der Sauna ein Alter von 15 Jahren.

Auf Grund des ermittelten Gebäudealters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für die Holzhütte mit der Sauna folgende Alterswertminderung:

Alterswertminderung Holzhütte mit Sauna	
Alter fiktiv der Holzhütte mit Sauna	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer der Holzhütte	40 Jahre
<b>Alterswertminderung in Prozent</b>	<b>37,50%</b>

Für die Holzhütte mit der Sauna ergibt sich auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze unter Berücksichtigung des Bodenwertes von Grundstück .884 (siehe Tabelle 5) folgender Sachwert:

Sachwert Holzhütte mit Sauna und Bodenwert Gst. .884	m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Summe
Holzhütte	19,30 m <sup>2</sup>	€ 1 700,00	€ 32 810,00
Saunaeinbau, Dusch- und Sanitärbereich	pauschal		€ 8 000,00
<b>Neuherstellungskosten Holzhütte mit Sauna</b>			<b>€ 40 810,00</b>
<b>Alterswertminderung</b> (fiktives Alter der Holzhütte mit Sauna: 15 Jahre, Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre)			
Alterswertminderung (15 Jahre / 40 Jahre) x 100	-37,50%		-€ 15 303,75
<b>Zeitwert Holzhütte mit Sauna</b>			<b>€ 25 506,25</b>
Bodenwert Gst. .884 (siehe Tabelle 5)			€ 420,00
<b>Sachwert Holzhütte (Sauna) und Gst. .884 - nicht gerundet</b>			<b>€ 25 926,25</b>

Tabelle 8: Sachwert Holzhütte (Sauna) mit Gst. .844

### 8.2.4 Sachwert Stall mit Tennen und Gst. .100

Unter Berücksichtigung, dass der Stall mit dem Tennen eine sehr einfache Ausstattungsqualität aufweist (keine gedämmte Hülle, alles in Holzbauweise, einfache Fenster/Türen, keine zeitgemäße Technik (Elektro, Wasser- und Abflussleitungen), einfache Fundamente, keine Betonbodenplatte, einfache Dacheindeckung u.dgl.) werden die Neuherstellungskosten mit € 750,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.

Auf Grund des Baubescheides vom 23.03.1953 wird als Errichtungsjahr für den Stall und den Tennen das Jahr 1954 angesetzt. Daher hat der Stall mit dem Tennen zum Bewertungsstichtag ein Alter von rund 71 Jahren.

Entsprechend der vorhin beschriebenen Ausstattungsqualität und der Bauweise wird für den Stall mit dem Tennen eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren angesetzt. Auf Grund der vorigen Ansätze lässt sich die Alterswertminderung für den Stall mit dem Tennen wie folgt berechnen:

Alterswertminderung Stall mit Tennen	
Alter Stall mit Tennen (Errichtung: 1954)	71 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Stall / Tennen	75 Jahre
<b>Alterswertminderung in Prozent</b>	<b>94,67%</b>

Für den Stall und Tennen ergibt sich auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze und unter Berücksichtigung des Bodenwertes von Grundstück .100 (siehe Tabelle 5) folgender Sachwert:

Sachwert Stall mit Tennen Bodenwert Gst. .100	und	m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Summe
Stall		75,00 m <sup>2</sup>	€ 750,00	€ 56 250,00
Tennen		75,00 m <sup>2</sup>	€ 750,00	€ 56 250,00
<b>Neuherstellungskosten Stall mit Tennen</b>				<b>€ 112 500,00</b>
<b>Alterswertminderung</b> (Alter Stall und Tennen: 70 Jahre, Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre)				
Alterswertminderung (70 Jahre / 75 Jahre) x 100		-94,67%		-€ 106 503,75
<b>Zeitwert Stall mit Tennen</b>				<b>€ 5 996,25</b>
Bodenwert Gst. .100 (siehe Tabelle 5)				€ 17 700,00
<b>Sachwert Stall mit Tennen und Gst. .100 - nicht gerundet</b>				<b>€ 23 696,25</b>

Tabelle 9: Sachwert Stall und Tennen mit Gst. .100

### 8.2.5 Sachwert Flugdach

Auf Grund der Bauart und der Ausstattungsqualität (einfache Ausführung, Holzbauweise, Betonsäulen, Blecheindeckung, keine Holzschalung unter der Blecheindeckung, nur teilweise Betonboden, seitliche Wände offen) werden die Neuherstellungskosten mit € 120,00 je m<sup>2</sup> Dachfläche angesetzt.

Auf Grund der Bauart und der Ausführung des Flugdaches werden für dieses eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt. Daher hat das Flugdach ein Alter von 10 Jahren. Entsprechend dieser Ansätze lässt sich die Alterswertminderung für das Flugdach wie folgt berechnen:

Alterswertminderung Flugdach	
Alter Flugdach fiktiv	10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Flugdach	40 Jahre
<b>Alterswertminderung in Prozent</b>	<b>25,00%</b>

Für das Flugdach ergibt sich auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze folgender Sachwert:

Sachwert Flugdach	m <sup>2</sup>	€ pro m <sup>2</sup>	Summe
Flugdach	110,00 m <sup>2</sup>	€ 120,00	€ 13 200,00
<b>Neuherstellungskosten Flugdach</b>			<b>€ 13 200,00</b>
<b>Alterswertminderung</b> (Alter Flugdach fiktiv: 10 Jahre, Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre)			
Alterswertminderung (10 Jahre / 40 Jahre) x 100		-25,00%	-€ 3 300,00
<b>Zeitwert Flugdach</b>			<b>€ 9 900,00</b>

Tabelle 10: Sachwert Flugdach

**Hinweis:** Für das Flugdach wird kein Bodenwert in Ansatz gebracht, weil dieses auf dem Gst. 506/1 steht, für das der Bodenwert eigens berechnet wurde (siehe Tabelle 5).

### 8.3 Verkehrswert EZ 59 KG 87104 Finkenberg

Weil in die ermittelten Sachwerte für die Gebäude Marktdaten eingeflossen sind, werden diese Werte auch als Verkehrswerte ausgewiesen. Auch die Bodenwerte, die mit Vergleichsdaten plausibilisiert wurden, entsprechen nach Meinung des SV den Marktverhältnissen und werden daher als Verkehrswert ausgewiesen.

Auf Grund der vorhin getroffenen Festlegungen ergeben sich für die beiden bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 59 und EZ 466 beide KG 87104 Finkenberg folgende Verkehrswerte:

Verkehrswert EZ 59 KG 87104 Finkenberg gesamt	
Verkehrswert Grundstücke 447/6 (siehe Tabelle 5)	€ 21 216,00
Verkehrswert Grundstücke 494 (siehe Tabelle 5)	€ 8 932,50
Verkehrswert Grundstücke 495 (siehe Tabelle 5)	€ 58 212,00
Verkehrswert Grundstücke 506/1 (siehe Tabelle 5)	€ 171 741,00
Verkehrswert Grundstücke 507/1 (siehe Tabelle 5)	€ 25 050,00
Verkehrswert Grundstücke 508 (siehe Tabelle 5)	€ 7 665,00
Verkehrswert Grundstücke 509 (siehe Tabelle 5)	€ 976,50
Verkehrswert Grundstücke 510/1 (siehe Tabelle 5)	€ 7 092,00
Verkehrswert Hochstegkapelle und Gst. .883 (siehe Pkt. 8.3 und 8.2.2)	€ 7 366,25
Verkehrswert Holzhütte (Sauna) und Gst. .884 (siehe Pkt. 8.3 und 8.2.3)	€ 25 926,25
Verkehrswert Stall mit Tennen und Gst. .100 (siehe Pkt. 8.3 und 8.2.4)	€ 23 696,25
Verkehrswert Flugdach (siehe Pkt. siehe Pkt. 8.3 und 8.2.5)	€ 9 900,00
<b>Bodenwerte</b> Gst. 447/6, 494, 495, 506/1, 507/1, 508, 509, 510/1 und <b>Sachwerte</b> Hochstegkapelle und Gst. .883, Holzhütte mit Sauna und Gst. .884, Sachwert Stall mit Tennen und Gst. .100 und Flugdach	<b>€ 367 773,75</b>
Verkehrswert Mitgliedschaft Agrargemeinschaft - A2-LNR 3 (lt. Gutachten SV DI Heinz Hausmann)	€ 38 700,00
<b>Verkehrswert EZ 59 KG 87104 Finkenberg</b>	<b>€ 406 473,75</b>
<b>Verkehrswert EZ 59 KG 87104 Finkenberg gesamt - gerundet</b>	<b>€ 406 000,00</b>

Tabelle 11: Verkehrswert Liegenschaft EZ 59 KG 87104 Finkenberg

<b>Verkehrswert EZ 466 KG 87104 Finkenberg</b>	<b>€ 16 000,00</b>
--	--------------------

Tabelle 12: Verkehrswert Liegenschaft EZ 466 KG 87104 Finkenberg

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

## 9 Gutachten

---

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 59 KG 87104 Finkenberg** bestehend aus den Grundstücken .100, 447/6, 494, 495, 506/1, 507/1, 508, 509, 510/1, .883 und .884 samt den darauf errichteten Gebäuden (Hochstegkapelle auf Gst. .883; Holzhütte mit Sauna auf Gst. .884; Stall mit Tennen auf Gst. .100; Flugdach auf Gst. 506/1) und des **Wertes** der **Mitgliedschaft** an der **Agrargemeinschaft Finkenberg in EZ 16 mit 0,79% Anteilsrechten (A2-LNR 3)** beträgt zum Bewertungsstichtag 23.07.2025 gerundet

**€ 406.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertsechstausend**)

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 466 KG 87104 Finkenberg** bestehend aus dem Grundstück 510/3 beträgt zum Bewertungsstichtag 23.07.2025 gerundet

**€ 16.000,00**

(in Worten: **Euro sechzehntausend**)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Dr. Hans Hauswurz  
Baumkirchen, am 30.10.2025

## 10 Beilagenverzeichnis

---

- Beilage 1: Grundbuchsauszüge EZ 59 und EZ 466 vom 24.10.2025
- Beilage 2: Bescheid Gemeinde Finkenberg vom 17.04.1953, Zl. VI-329/1953, Neubau eines Heimstalles, Baubeschreibung, Stellungnahme BH Schwaz vom 23.03.1953, baubehördlich bewilligte Einreichpläne
- Beilage 3: Email vom 24.09.2025, Bürgermeister von Finkenberg: Für die Baumaßnahmen Flugdach (Gst. 506/1) und Holzhütte/Sauna (Gst. .884) liegen im Bauakt der Gemeinde Finkenberg keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor.
- Beilage 4: Email vom 25.09.2025, BH Schwaz, Gewerbe und Wirtschaft: Die Baumaßnahmen Flugdach (Gst. 506/1) und Holzhütte/Sauna (Gst. .884) stehen nicht im Zusammenhang mit der Betriebsanlage Gasthof „Hochsteg“.
- Beilage 5: Auszug aus dem Tiroler Kataster betreffend die Hochstegkapelle
- Beilage 6: Kaufvertrag vom 24.06.1968, TZ 47/69; Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Geh- und Fahrweges auf Gst. 506/1, 495, 510/1 für Gst. 510/2 (C-LNR 2); Teilungsausweis
- Beilage 7: Kaufvertrag vom 29.01.1973, TZ 493/1975; Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges auf Gst. 506/1 und 495 für EZ 466 (C-LNR 3); Bescheid, Teilungsausweis
- Beilage 8: Kaufvertrag vom 14.11.2000, TZ 854/2001; Dienstbarkeit des uneingeschränkten Gehens und Fahrens auf Gst. 506/1 für Gst. .102 in EZ 627 (C-LNR 5); Servitutsplan
- Beilage 9: Darstellung der Grundstücke von EZ 59 und EZ 466; Bezeichnung der Grundstücke, Flächen laut Grundbuchsauszug und Dienstbarkeiten C-LNR 2, C-LNR 3 und C-LNR 5
- Beilage 10: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Finkenberg
- Beilage 11: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Finkenberg; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Beilage 12: Gutachten des SV DI Heinz Hausmann vom 10.08.2025, Bewertung der Mitgliedschaften an der Agrargemeinschaft Finkenberg EZ 16 für die Liegenschaften EZ 59 und EZ 61