

STAUDER
Bürogemeinschaft

Geom. Gerhard Stauder

Dr. Arch. Martin Stauder

Gericht:

Landesgericht Bozen
Zivilsektion, Abteilung für Konkursachen
Konkurs °52/2015 – Hobag Immobilien GmbH

Aufgabe:

Schätzung der Liegenschaften, definiert als
G.St-N 541/4 in Einl.Zl. 696, K.G. Lienz (A)
G.St-N 2020 in Einl.Zl. 788, K.G. Lienz (A)

Inhalt:

Allgemeine Angaben
Schätzungsbericht
Zusammenfassung
Riepilogo (italiano)
Anlagen

Richterin:

Dr. Francesca Bortolotti

Geom. Gerhard Stauder

Gutachter:

Datum:

Vintl, am 30/11/2015



Inhalt des Berichtes und Ablauf der Erhebungen:

Dem unterfertigten Geom. Gerhard Stauder (*esperto estimatore*), regelkonform eingetragen ins Berufsalbum der Geometer der Provinz Bozen unter der Nummer 1030 und mit Bürositz in der Guggenbergstraße 19, 39030 Vintl, wurde am 03.11.2015 vom Masseverwalter RA Dr. Burkard Zozin (im Auftrag des Landesgerichtes Bozen) die Aufgabe übertragen, die Liegenschaften im Betreff zu bewerten. Dies als Grundlage für eine ev. Veräußerung der Liegenschaften im Zuge des Konkursverfahrens.

Nach Ankündigung durch den Masseverwalter wurden am 16.11.2015 bei Geom. Günther Bachmann in Innichen Projektunterlagen sowie Kopien der Baubescheide der Gemeinde Lienz bezogen. Der Lokalausweis zur Besichtigung der Grundstücke wurde vom Unterfertigten am 24.11.2015 durchgeführt. Zeitgleich mit dem Lokalausweis wurde eine entsprechende Fotodokumentation erstellt. Ebenso am selben Tag wurden in der Gemeinde Lienz (Bauamt) die Projektunterlagen eingesehen; Dipl. Ing. Klaus Seirer (Stadtbaumeister) erteilte dazu die rechtlichen und technischen Auskünfte der Gemeindeverwaltung Lienz. Die Recherchen vor Ort wurden mit Informationen aus der Abteilung Gewerbe der Bezirkshauptmannschaft Lienz (Landes Tirol) sowie mit Erhebung der Grundbuchs- und Katasterauszüge über die Vermessungskanzlei Neumayr vervollständigt.

Es kann ein Bericht mit folgendem Inhalt vorgelegt werden.

- A. Lage der Liegenschaften
- B. Beschreibung der Liegenschaften
- C. Daten der Liegenschaften
 - Kataster
 - Grundbuch
- D. Besitzstand der Liegenschaften
- E. Urbanistische Situation
 - Urbanistische Daten der Zone
 - Verwaltungstechnische Daten der Liegenschaften
 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- F. Zusätzliche Informationen für den Käufer
- G. Maßgebliche Daten und Flächen
- H. Marktwertbestimmung
 - Methodik, Grundwert, Parameter, Faktoren, Koeffizienten
 - Anpassungen und Abzüge
- I. Anmerkung zum festgestellten Marktwert
- J. Zusammenfassung (deutsch)
- K. *Riepilogo sintetico (italiano)*

Anlagen:

- a) Katastermappe / Vermessungsplan - Auszüge
- b) Baubescheid Gemeinde Lienz
- c) Bescheide Land Tirol
- d) Grundbuchsauszüge
- e) Daten / Vertragsauszüge Vergleichsobjekte / Auszug Datenbank
- f) Businessplan, Baukostenanalyse ehem. Projektwerber
- g) Fotodokumentation
- h) Örtliches Raumordnungskonzept / Flächen- und Bebauungspläne

Vorbemerkung:

Die zwei Grundstücke im Betreff liegen nebeneinander im Stadtgebiet von Lienz und sind nur durch die Bundesstraße B100 („Drautal Bundesstraße“) voneinander getrennt. Im weiteren Verlauf des Berichtes wird klargestellt, dass die Parzellen in einer direkten Beziehung zueinander zu sehen sind. Aus diesem Grund erscheint es nicht sinnvoll, die Bewertung in getrennten Losen vorzunehmen, sondern die Liegenschaften als eine untrennbare Einheit zu betrachten.

A) Lage der Liegenschaften:

Die Grundstücke, im weiteren Verlauf des Berichtes auch als Grundparzellen (G.P.) bezeichnet, befinden sich im Gemeindegebiet von Lienz im Bereich des dicht bebauten Stadtgebietes. Die G.P. liegen im westlichsten Teil des Stadtkernes (Rand Fußgängerzone) direkt entlang der vielbefahrenen Bundesstraße B100 (Bereich „Dolomitenkreuzung“). Diese Bundesstraße quert das Stadtgebiet von Osten nach Westen und kann als Hauptdurchzugsstraße bezeichnet werden. Die Hauptstraßenverbindungen nach Südtirol, Kärnten, Salzburg usw. führen über diese Hauptverkehrsader.

Die G.P.2020 befindet sich nördlich der B100, die im Bereich der Stadtdurchfahrt als „Tiroler“ Straße bezeichnet ist. Die G.P.2020 wird im Norden durch die Messinggasse zum bebauten Stadtgebiet hin begrenzt. Am östlichen Rand der G.P.2020 führt die „Andreas Hofer Straße“ am Grundstück vorbei. Im Wesentlichen ist die Parzelle also durch Straßen zu den benachbarten, bebauten Grundstücken hin abgegrenzt.

Die G.P.541/4 hingegen befindet sich im Süden der Bundesstraße 100. So wird das Grundstück nach Süden und Westen durch weitere, bereits bebaute Grundstücke begrenzt (Vermessungsamt, Bezirkshauptmannschaft Lienz u.dgl.) während im Osten entlang der Grundstücksgrenze wiederum die „Andreas Hofer Straße“ entlang führt. Aufgrund der beschriebenen Straßenzüge ist das Grundstück aus verkehrstechnischer Sicht mehr als nur ausreichend angebunden.

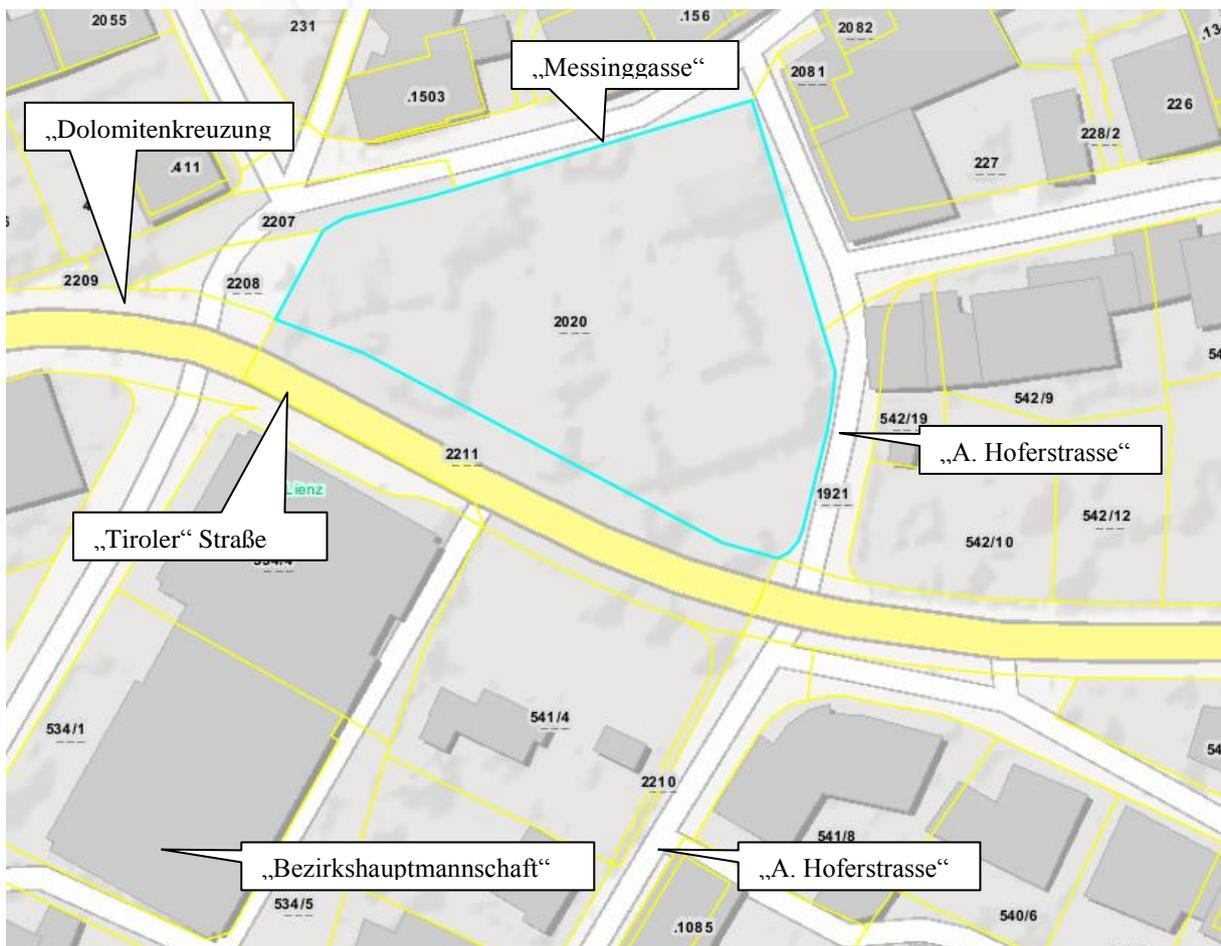
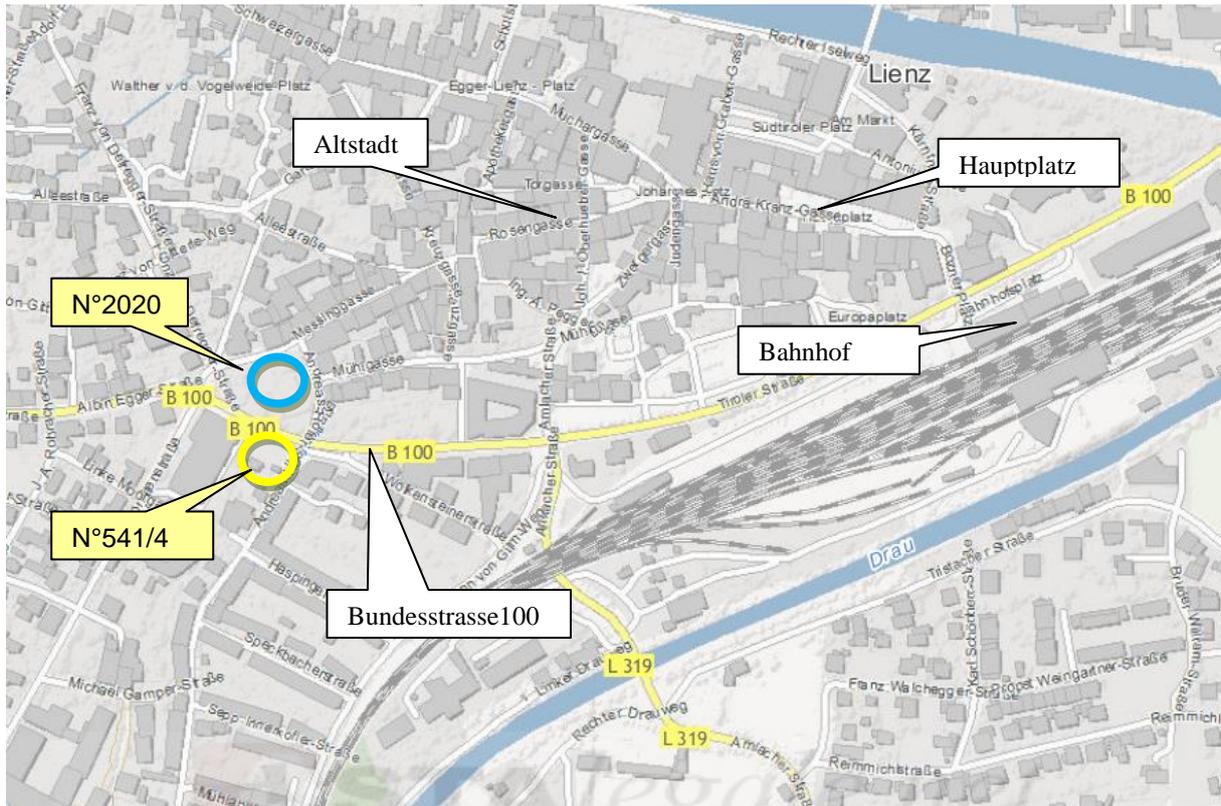
Die Distanz zum Lienz Hauptplatz ist mit ca. 600 m fußläufig zu bezeichnen. Bis zum Johannesplatz sind ca. 400 m zurückzulegen. Entlang der B100 in Richtung Osten erreicht man in ca. 800 m den Zug- und Busbahnhof von Lienz. Die Strecke bis dahin kann nahezu durchgehend über gesicherte Geh- und Fahrradwege zurückgelegt werden. Die Fußgängerzone und somit der Innenstadtbereich beginnt direkt an der G.P.2020.

Viele Strukturen des öffentlichen Lebens im Stadtbereich sind also zu Fuß oder per Fahrrad und Teils über eigens ausgewiesene Wege in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage entlang einer Hauptverkehrsader bringt entsprechende Beeinträchtigungen an den Grundstücken mit sich. So ist die Lärmentwicklung an der Straße als beträchtlich einzustufen; auf die damit einhergehende Luftverschmutzung entlang des Straßenkörpers wird hier ausdrücklich hingewiesen. Die starke Frequenzierung der Bundesstraße B100 kann allerdings für gewerblich genutzte Flächen durchaus von Vorteil sein.

Lienz (ca. 670 m.ü.d.M.) ist Verwaltungssitz des Bezirkes „Lienz“ in Osttirol. Das Stadtgebiet hat eine Fläche von ca. 16 km². Die Stadt ist der wirtschaftliche, kulturelle und soziale Mittelpunkt Osttirols und zählt ca. 12.000 Einwohner.

Übersichtspläne (Quelle: TirisMaps - Land Tirol):



B) Beschreibung der Liegenschaften:

Die betrachteten Grundstücke sind am Tag des Lokalausweises im Wesentlichen unbebaut. Auf beiden Grundstücken wurden offensichtlich vormals bestehende Gebäude abgebrochen (Restmauern vorhanden). Nach dem Abbruch der Gebäude wurden die Flächen eingeebnet. Nur in einzelnen Teilbereichen sind noch Mauerreste bzw. Bauschuttreste der ehemals vorhandenen Gebäude zu sehen. Die Oberfläche der Parzelle 2020 ist zum Großteil als befestigte Schotterflächen ausgebildet. Eine Teilfläche, die offensichtlich ehemals bzw. zeitweise als Straße verwendet wurde, ist asphaltiert. Einzelne Randbereiche der Parzellen werden als Parkflächen verwendet. Es ist leichter Strauchbewuchs vorhanden. In großen Teilen sind die Flächen mit einer als nicht dauerhaft zu bezeichnenden Umzäunung eingefriedet. Es ergeht der Hinweis, dass die Umzäunung nicht zwingend den Grundstücksgrenzen entspricht.

Die nördliche Hälfte der G.P.541/4 ist als Asphaltfläche ausgebildet und wird als Parkplatz genutzt. Die Einfahrt in den Parkplatz erfolgt im Osten über die A. Hofer Straße. Die Oberfläche der südlichen Grundstückshälfte ist unbefestigt, zum Teil begrünt / bewachsen. Es sind einzelne hochstämmige Nadelbäume vorhanden.

Die betrachteten Flächen sind, so kann man es zusammenfassen, für eine Bebauung vorbereitet worden. Aus rein technischer Sicht (vorbehaltlich ev. anderslautender Gutachten) ist das Areal bebaubar. In unmittelbarer Umgebung bestehen Anschlussmöglichkeiten an jegliche primären Infrastrukturleitungen. Zufahrtmöglichkeiten bestehen nahezu an der gesamten Parzellengrenze (G.P.2020).

C) Daten der Liegenschaft:

Kataster:

Katasterauszüge (Digitale Katastermappe DKM, Datenstand 19.08.2015) liegen dem Gutachten als Anlage bei.

Grundbuch:

Grundbuchsauszüge liegen dem Gutachten als Anlage bei. Die wichtigsten Daten der Grundbuchsauszüge werden nachfolgend wiedergegeben:

Liegenschaftsdaten: Einlage 788 der K.G. Lienz

A1-Gutbestandsblatt: GST.NR. 2020 mit einer Fläche von 4342 m²

A2-Gutbestandsblatt: Verschiedene Parzellen- und Flächenzuschreibungen

Eigentümer:

B-Eigentumsblatt:

HOBAG Immobilien G.m.b.H., Josef Walter Straße 10 I-39038 Innichen

C-Lastenblatt:

- Dienstbarkeit Wasserdurchleitung zur Gartenbewässerung für G.St. 232/3, 1827, 232/5, 232/1, .1503;
- Haupteinlage: Pfandrecht für die Südtiroler Sparkasse AG im Höchstbetrag von 7.670.000 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI.696 als Nebeneinlage;
- Dienstbarkeit Verlegung Benutzung Erhaltung von Starkstromkabeln Nachrichtenkabeln gemäß Dienstbarkeitsbestellungsvertrag für die TIWAG Tiroler Wasserkraft AG;
- Dienstbarkeit der Errichtung Benutzung Erhaltung einer Transformatorenstation laut Dienstbarkeitsbestellungsvertrag für die TIWAG Tiroler Wasserkraft AG;
- Dienstbarkeit des Gehens gemäß Dienstbarkeitsvertrag für G.St. 1920, 2211, 2212;
- Pfandrecht für das Land Tirol im Höchstbetrag von 590.000 €;
- Pfandrecht für die Stadtgemeinde Lienz im vollstreckbaren Betrag von 22.884,12 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI. 696 788;
- Pfandrecht für Greiml&Horvath Rechtsanwaltspartnerschaft im vollstreckbaren Betrag von 69.000,00 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI. 696 und Einl.ZI.788;
- Pfandrecht für GLS Bau und Montage GmbH im vollstreckbaren Betrag von 56.017,51 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI. 696 788;

Liegenschaftsdaten: Einlage 696 der K.G. Lienz

A1-Gutbestandsblatt: GST.NR. 541/4 mit einer Fläche von 1918 m²

A2-Gutbestandsblatt: Verschiedene Parzellen- und Flächenzuschreibungen

Eigentümer:

B-Eigentumsblatt:

HOBAG Immobilien G.m.b.H., Josef Walter Straße 10 I-39038 Innichen

C-Lastenblatt:

- Dienstbarkeit Verlegung Benutzung Erhaltung von Nachrichtenkabeln gemäß Dienstbarkeitsbestellungsvertrag für die TIWAG Tiroler Wasserkraft AG;

- Dienstbarkeit Verlegung Benutzung Erhaltung von Fernwärmeleitungen, Steuer- und Versorgungsleitungen gemäß Dienstbarkeitsbestellungsvertrag für Stadtwärme Lienz Produktions- und Vertriebs-GmbH
- Nebeneinlage: Pfandrecht für die Südtiroler Sparkasse AG im Höchstbetrag von 7.670.000 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI.788 als Haupteinlage;
- Pfandrecht für Greiml&Horvath Rechtsanwaltspartnerschaft im vollstreckbaren Betrag von 69.000,00 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI. 696 und Einl.ZI.788;
- Pfandrecht für die Stadtgemeinde Lienz im vollstreckbaren Betrag von 22.884,12 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI. 696 788;
- Pfandrecht für GLS Bau und Montage GmbH im vollstreckbaren Betrag von 56.017,51 €; Simultanhaftung mit Einl.ZI. 696 788;

Die angeführten Auflistungen des Grundbuchstandes sind als reine Übersicht zu verstehen. Es wird auf die beiliegenden Grundbuchsauszüge verwiesen.

D) Besitzstand der Liegenschaften:

Am Tag des Lokalausweises erscheint das Areal Großteils ungenutzt und unbesetzt. Keine Personen, oder zeitweilige Bauwerke besetzen das Areal ohne entsprechenden Rechtstitel. Der Parkplatz auf G.P.541/4 ist öffentlich zugänglich (Keine Schranken oder Begrenzungen).

Bei den Recherchen zum vorliegenden Gutachten wurden dem Unterfertigten keinerlei Informationen über ev. vorhandene Miet- Pacht- Leihverträge oder Ähnliches zur Kenntnis gebracht. Eine lückenlose Prüfung dieses Sachverhaltes im Zuge des Gutachtens ist nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wird auf den Masseverwalter verwiesen, der gegebenenfalls nähere Informationen vorweisen kann.

E) Urbanistische Situation:

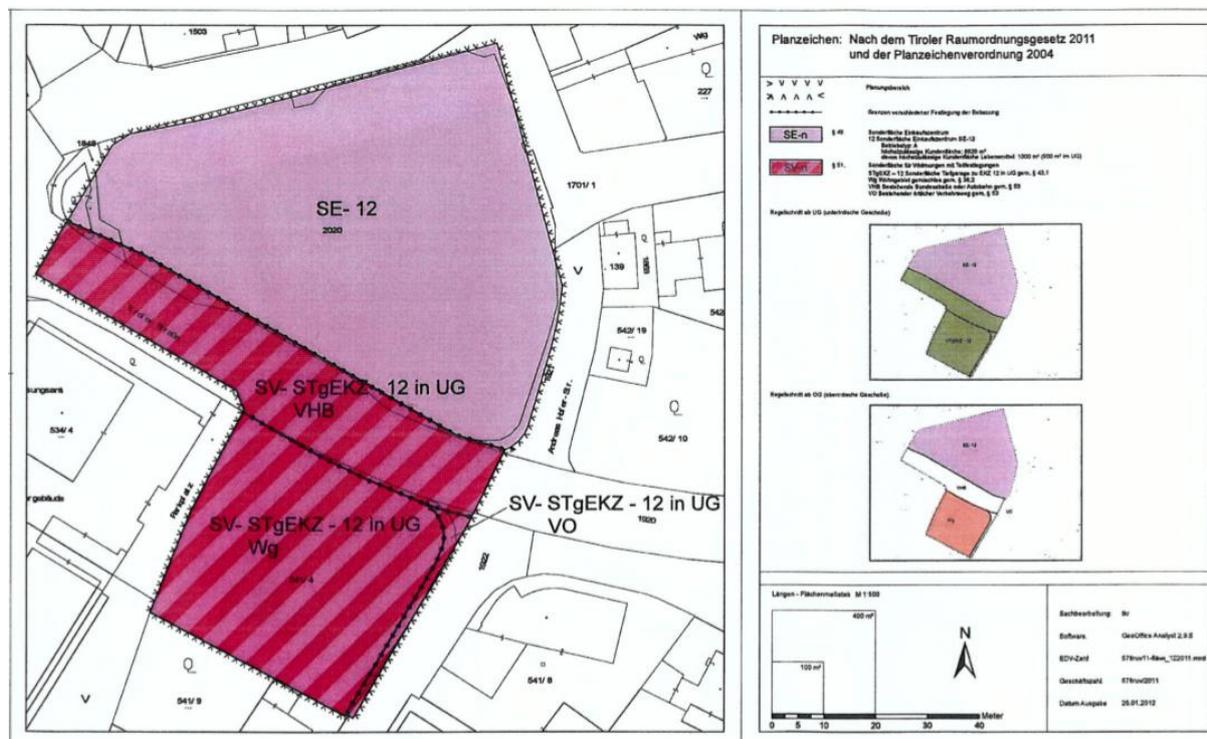
Urbanistische Daten der Zone:

Die grundlegenden urbanistischen Vorgaben für die Bebauung der beiden betrachteten Grundstücke werden vom Flächennutzungsplan (Örtliches Raumordnungskonzept; Bebauungsplan) der Gemeinde Lienz gegeben. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück 2020 eine Sonderfläche für ein Einkaufszentrum aus. Für die Parzelle 541/4 wird eine Mischnutzung vorgesehen. Das Gebiet ist als „Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen“ bezeichnet. Diese Widmung lässt sowohl Wohnungen (gemischtes Wohngebiet) als auch eine Hotelstruktur („standortgebunden aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen“) zu.

Neben den bebaubaren Flächen, den zulässigen Höhen und den Nutzungsarten weist der Bebauungsplan der Zone auch einzuhaltenden Baufluchtlinien in Richtung der umliegenden, öffentlichen Straßen aus.

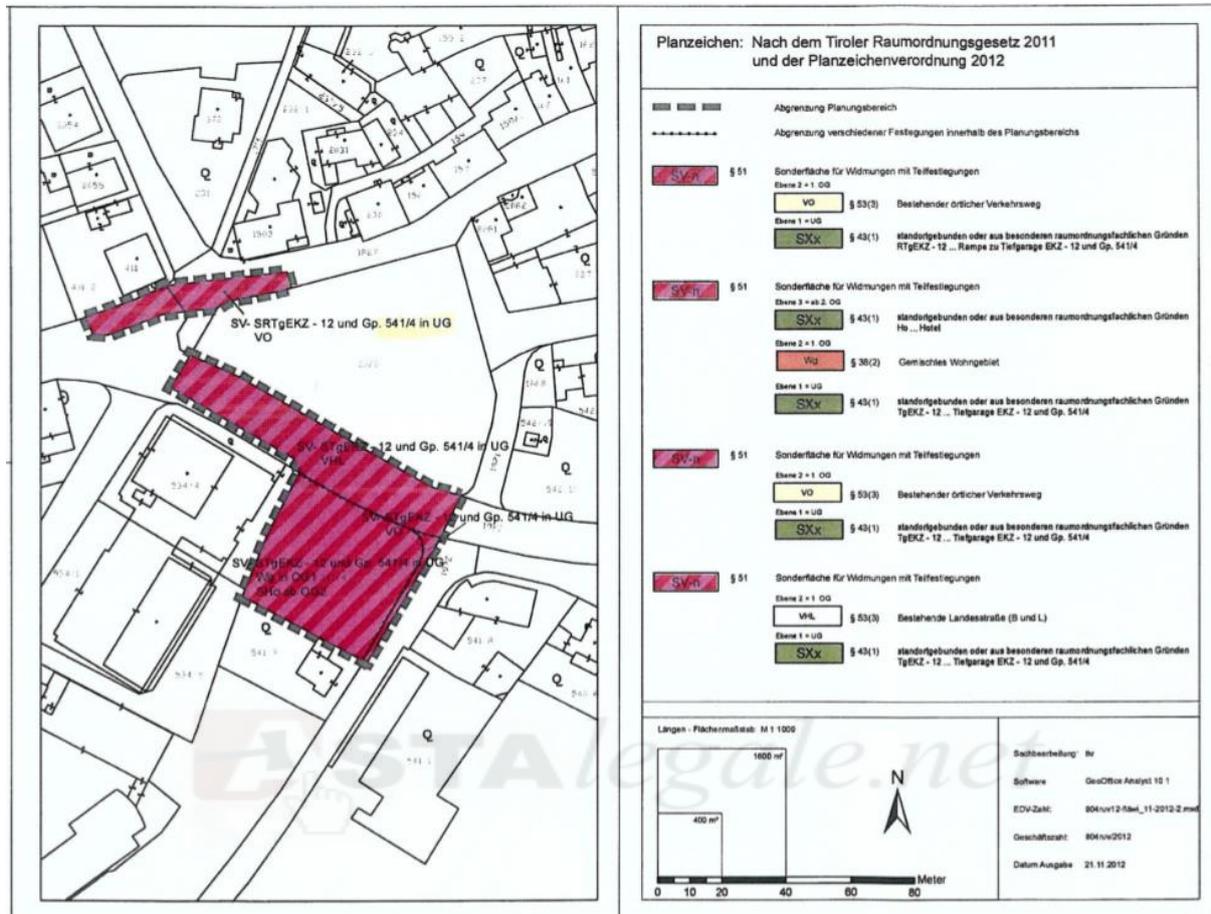
Nachfolgend wird der Flächennutzungsplan in Auszügen wiedergegeben. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzungsmöglichkeiten der beiden Grundstücke mit zwei verschiedenen Nutzungsplänen definiert wurden (2020 im Jänner 2012; 541/4 überarbeitet im Oktober 2012). Eine vollständige Ausführung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, so wie von der Gemeinde Lienz zu Verfügung gestellt, liegt dem Gutachten als Anlage bei.

Flächennutzungsplan G.P.2020 – SE-12



Ausdrücklich wird auf die rechtlich bindenden, originalen urbanistischen Leitpläne der Gemeinde Lienz verwiesen.

Flächennutzungsplan G.P.541/4



Für eine ev. Bebauung der Grundstücke sind entsprechende Baubescheide der Gemeindeverwaltung sowie Bescheide der Landesverwaltung (Gewerbebescheid, Verkehrsbescheid usw. erforderlich).

F) Zusätzliche Informationen für den Bieter / Käufer:

Für die Bebauung der Grundstücke liegt in der Gemeindeverwaltung Lienz bereits ein entsprechendes Einreichprojekt auf. Das Projekt mit der Bezeichnung „Kaufhaus- und Hotelprojekt Lienz“ sieht im Wesentlichen die Errichtung eines Einkaufszentrums, eines Hotels und mehrerer Wohneinheiten vor. Die zu errichtenden Gebäude sind dabei mit einer mehrgeschossigen unterirdischen Bebauung verbunden, die in der Hauptsache eine Tiefgarage beinhalten.

Für dieses Bauprojekt wurde von der Stadt Lienz am 18.03.2014 ein Baubescheid ausgestellt (Einkaufszentrum – Bauteil 1; Mischnutzung – Bauteil 2; Tiefgarage). Der Baugenehmigungsbescheid betrifft neben den, im vorliegenden Gutachten behandelten Grundstücken 2020 und 541/4, auch die G.St.Nr. 2207, 2210 und 2211 der K.G. Lienz.

Auch wurden von der Landesverwaltung (Amt der Tiroler Landesregierung, Bezirkshauptmannschaft Lienz diverse Bescheide zum Projekt ausgestellt (Abteilung Umweltschutz, Gewerbe, Verkehr), ohne die eine Bebauung nicht möglich ist.

Diverse, weitere Gutachten und Stellungnahmen sind Teil der Bescheide (Brandschutz, Bundesdenkmalamt usw.).

Der Baubescheid der Gemeinde Lienz zum beschriebenen Projekt ist allerdings zum heutigen Tag nicht in Rechtskraft erwachsen, da am Landesverwaltungsgericht Tirol relevante Eingaben vorliegen, die die Rechtmäßigkeit des Genehmigungsverfahrens zum Inhalt haben (Auskunft Gemeindebauamt Lienz sowie Abteilung Gewerbe der Bezirkshauptmannschaft). Der Baubescheid ist somit derzeit ausgesetzt.

Wie bereits angeführt betrifft die Bebauung durch das vorliegende Einreichprojekt nicht nur die im Verfahren betroffenen Grundstücke, sondern auch mehrere Parzellen im Eigentum Dritter (Öffentliches Eigentum). Ohne Miteinbeziehung dieser Parzellen kann das Projekt nicht in vorliegender Form verwirklicht werden. Zwar gibt es entsprechende Vereinbarungen zwischen dem ehemaligen Bauwerber und den zuständigen öffentlichen Institutionen, die rechtliche Bewertung ob ein ev. neuer Eigentümer/Bauwerber in die Verträge und in die entsprechenden Verpflichtungen eintreten kann oder nicht, kann nicht Teil des vorliegenden Gutachtens sein.

Auf Basis der in diesem Kapitel angeführten Fakten (ausgesetzter Baubescheid usw.) wird festgehalten, dass das Einreichprojekt „Kaufhaus Lienz und Hotelprojekt Lienz“ nicht die Grundlage der vorliegenden Bewertung bildet. Es werden ausschließlich die Grundstücke 2020 und 541/4 unter Berücksichtigung der urbanistischen Widmung bewertet.

Der Baubescheid der Stadt Lienz mit Datum 18.03.2014, der u. A. eine detaillierte Projektbeschreibung beinhaltet, wird der Vollständigkeit halber dem Gutachten als Anlage beigefügt.

G) Maßgebliche Daten und Flächen:

G.St. Nr. 541/4: Fläche 1918 m²

G.St. Nr. 2020: Fläche 4342 m²

H) Ermittlung des Marktwertes:

Methodik, Grundwert, Parameter, Faktoren, Koeffizienten

Die Feststellung des Marktwertes der Grundstücke erfolgt in synthetischer Form mittels Vergleich mit ähnlichen Gebäuden/Einheiten/Grundstücken von denen der Marktwert bekannt ist (Vergleichswertverfahren; „MCA – Market comparison approach“). Ein Ertragswertverfahren nach den zukünftigen Erträgen (gebautes Projekt, Kapitalisierung zukünftiger Mieterträge) erscheint nicht zielführend.

Umfangreiche Recherchen zur Marktsituation, Informationen von lokalen Immobilienmaklern, sowie die Konsultation von zugänglichen statistischen Daten bilden die Basis der Preisbestimmung. So wurden zur Preisbestimmung u.A. diverse amtliche Kaufverträge von ähnlichen Grundstücken eingesehen und analysiert, die über das kostenpflichtige Portal „Immounited“ bezogen werden konnten. Die entsprechende Übersicht der Preisanalyse wird dem Bericht als Anlage beigefügt.

Zudem sind Gutachten zu Marktwerten ähnlicher Liegenschaften über die Ediktdatei des Bundesministeriums für Justiz einsehbar.

In der Methodik wird die Bewertung unter Kenntnis und Anlehnung an die Publikationen „*Trattato di Estimo*“ (Micheli/Micheli), *Valutazione Immobiliare Standard / applicazioni degli standard internazionali* (Simonotti) und den „*Linee guida per valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*“ (ABI) durchgeführt.

Die Analyse der Marktsituation (Immobilienpreise) im Bereich des Stadtgebietes Lienz zeigt im Wesentlichen folgendes Bild auf. Bebaubare Grundstücke (vorwiegend Wohngebiet) im Stadtgebiet variieren zwischen ca. 150 €/m² und ca. 400 €/m².

Nahe dem betrachteten Grundstücken sind Transaktionen nachvollziehbar, bei denen Preise von bis zu 475 €/m² (Baugrundstück, Widmung für Wohn- und Geschäftshaus) erzielt wurden (z.B. T.ZI.3854/2011, G.St.Nr. 542/18).

Für die Vervollständigung des Baugrundstückes der heutigen Parzelle 2020 wurden im Jahr 2010 vom späteren Bauwerber Restflächen aus dem Eigentum der Stadtgemeinde Lienz erworben. Dies um einen Preis von 700 €/m². Es handelt sich dabei aus Sicht des unterfertigten Gutachters allerdings um eine Transaktion, für die die Definition des „Marktwertes“ nicht zutreffend erscheint, da die Grundstücksteile für die mögliche Realisierung des anstehenden Großprojektes unabdingbar waren.

In Anbetracht der beschriebenen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Eigenschaften der betrachteten Grundstücke werden folgende Marktwerte festgestellt:

G.St. 2020: 520 €/m² (bebaubares Grundstück, zentrale Stadtlage, optimale Verkehrsanbindung, direkt an Fußgängerzone, ausgedehnte Fläche, durch Verkehrsflächen begrenzt, Beeinträchtigungen aufgrund Durchzugsverkehr...).

G.St. 541/4: 480 €/m² (bebaubares Grundstück, zentrale Stadtlage, gute Verkehrsanbindung, abseits der Fußgängerzone, bescheidene Größe, Beeinträchtigungen aufgrund Durchzugsverkehr...)

Der Marktwert der Grundstücke 2020 und 541/4, gelegen in der K.G. Lienz (KG.Nr. 80 0 20) beträgt:

$$4342 \text{ m}^2 \times 520 \text{ €/m}^2 + 1918 \text{ m}^2 \times 480 \text{ €/m}^2 = (\text{gerundet})$$

3.180.000 €

I) Anmerkung zum festgestellten Marktwert

Obwohl das auf den Grundstücken geplante BVH „Kaufhaus und Hotelprojekt Lienz“ nicht Grundlage der Marktwertbestimmung sein kann, da derzeit keine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Projektes besteht, weitere Grundstücke vom Bauvorhaben betroffen wären und diverse Zusatzvereinbarungen einzuhalten sind, erscheint es zweckmäßig (Gutachten als Basis für die Veräußerung) einige Anmerkungen zu treffen.

Vom Masseverwalter wurden zur Erstellung des Gutachtens unter Anderem zusammenfassende Businesspläne und zusammenfassende Baukostenberechnungen zum Projekt vorgelegt, bei denen der Grundstückswert mit 3,0 Mio. € angesetzt wird.

Es ist im Zuge der Erstellung des Berichtes nicht möglich diese Kostenaufstellungen sowie die angesetzten Erlöse im Detail zu prüfen und zu bewerten. Die angesetzten Handelsflächenmieten liegen mit den veranschlagten 15 €/m² (Mittelwert) aus Sicht des Unterfertigten um Einiges über den derzeit marktüblichen Mietwerten. Die angesetzten Baukosten von insgesamt ca. 42,7 Mio. € für Planung und Bau erscheinen für ein Gebäude mit 132.667,51 m³ Baumasse (Seite 3, Baubescheid Gemeinde Lienz), von denen mehr als die Hälfte im unterirdischen Bereich realisiert werden sollen, durchaus realistisch.

Der Businessplan aus dem Jahr 2014 weist für das BVH eine „Anfangsrendite“ von 7,0 % aus. Eine Veränderung der Baukosten von +-1,0 Mio. € würde die Rendite um weniger als 0,2 Punkte verändern. Auch wurden offensichtlich einige Leistungen der Kostenaufstellung bereits zur Gänze oder zum Teil abgewickelt (Abbruch bestehende Gebäude, Gutachten, Untersuchungen, Studien, Teile der Planung usw.), deren Kosten für einen Käufer nicht mehr, bzw. nur noch zum Teil anfallen (vorbehaltlich andere rechtliche Wertungen).

Für einen möglichen Kaufinteressenten, der zusammen mit den Baugrundstücken auch ein, im baurechtlichen Sinne, baureifes „Kaufhaus und Hotelprojekt Lienz“ übernehmen könnte (rechtskräftige Baubescheide, Übernahme Vergleichsvereinbarungen, Übernahme der Planungsunterlagen usw.), erscheint dem unterfertigten Gutachter ein Aufschlag von 1,5 - 2,0 Mio. € auf den Grundstücksmarktwert realistisch.

J) Zusammenfassung (Deutsch)

- In Anbetracht der Ergebnisse des Lokalaugenscheines vom 25.11.2015,
 - unter Kenntnis und Berücksichtigung der Marktpreise, die unlängst für ähnliche Liegenschaften vereinbart wurden,
 - nach Bewertung der im Schätzungsbericht angeführten Kriterien,
 - unter Kenntnis des örtlichen Raumordnungskonzepts,
 - nach erneuter Feststellung, dass das „Kaufhaus- und Hotelprojekt Lienz“ nicht Grundlage für die Marktwertbestimmung ist,
- stellt der unterfertigte Gutachter fest:

Der Marktwert der Grundstücke 2020 und 541/4 gelegen in der K.G. Lienz (A), beträgt am 30.11.2015 (gerundet)

3.180.000 € (in Worten Dreimillioneneinhundertachtzigtausend Euro).
--

Bemerkung: Bei vollständiger Übernahme des Projektes „Kaufhaus /Hotel Lienz“ (rechtskräftiger Baubescheid, Übernahme Verträge usw.) erscheint auf Grundlage des Businessplanes, ein Aufschlag von 1,5-2,0 Mio. € realistisch.

K) Riepilogo sintetico (italiano)

Oggetto di stima: Terreni edificabili (destinazione "negozio, hotel, appartamenti, garage) in base al piano regolatore urbanistico.

- *Dati tavolari:*
 - Particella 2020 in p.t.788, C.C. Lienz (A);*
 - Particella 541/4 in p.t. 696, C.C. Lienz (A);*
- *Diritto stimato: Proprietà 1/1;*
- *Ubicazione: Tirolerstrasse (B100), 9900 Lienz (A).*
- *Superficie complessiva di 6.260 m².*
- *Esiste un progetto definitivo per la realizzazione del "Kaufhaus / Hotel Lienz", (concessione edilizia sospesa);*
- *Stato di conservazione: terreni privi di edificazione fuori terra; in parte usati come parcheggio pubblico;*

3.180.000 €

Commento: Considerando il progetto definitivo del "Kaufhaus / Hotel Lienz" (in caso di concessione edilizia giuridicamente valida, assunzione contratti/convenzioni, ecc.), a parere del sottoscritto e in base al businessplan, sembra realistico un aumento del prezzo base per 1,5-2,0 milioni di €.

In der Auffassung, den Auftrag gemäß den Anforderungen abgewickelt zu haben, bedankt sich der unterfertigte Techniker und reicht den Schätzungsbericht an den Masseverwalter weiter, der diesen in der Kanzlei für Konkursachen am Landesgerichtes Bozen hinterlegt.

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato, il sottoscritto ringrazia per l'incarico conferito nel procedimento civile in oggetto e per la fiducia mostrata. Consegna l'elaborato al curatore fallimentare che lo deposita in cancelleria per fallimenti del tribunale di Bolzano.

Geom. Gerhard Stauder

Vandoies / Vintl, 30/11/2015

L'esperto estimatore / Der Gutachter
(Geom. Gerhard Stauder)



 **ASTAlegale.net**