

## TRIBUNALE DI BOLZANO - LANDESGERICHT BOZEN

**Procedura di esecuzione immobiliare - Liegenschaftsvollstreckungsverfahren**

**R.G. 81/2015**

Giudice d'esecuzione - Vollstreckungsrichter

**Dr. Francesca Bortolotti**



**STIMA PERITALE - INTEGRAZIONE - SCHÄTZGUTACHTEN – ERGÄNZUNG**

Meran, am 15.12.2015

Beauftragter Techniker

[ERGÄNZUNG vom 04.12.2018](#)

## PRÄMISSE - PREMESSA

Der Unterfertigte Ing. Michael Abler, mit Büro in 39012 Meran (BZ), Cavourstraße 107, Telefon 0473 211746, E-Mail info@michaelabler.net, Freiberufler und eingetragen in die Ingenieurkammer der Autonomen Provinz Bozen mit Nummer 1385 wurde vom Vollstreckungsrichter Dr. Thomas Weissteiner am 02.10.2015 zum Schätzgutachter für das Liegenschaftsvollstreckungsverfahren R.G. 81/2015 ernannt, der den Auftrag mit 16.10.2015 angenommen hat.

Der Unterfertigte wird beauftragt, für die folgenden gepfändeten Liegenschaften ein Schätzgutachten zu erstellen sowie auf die Fragen gemäß Vordruck, der im Sekretariat aufliegt, zu antworten.

	Parzelle Particella	m.A. p.m.	E.ZI. P.T.	K.G. C.C.	Adresse Indirizzo	Gemeinde Comune
a)	B.P. 683	3, 5, 11, 18, 19, 20, 34	1658/II	Mals	Glurnserstraße	Mals

Der unterfertigte Gutachter hat die gerichtliche Schätzung vom 15.12.2015 erstellt, welche mit Fassung vom 29.07.2016 überarbeitet worden war. In dieser Schätzung war der Verkauf der gepfändeten Liegenschaften in einem einzigen Los vorgesehen.

Mit richterlicher Verfügung vom 04.12.2017 wurde gegenständliches Verfahren bis zum 15.10.2018 ausgesetzt.

Die betreibende Gläubigerin hatte zuvor im März/April 2017 mit der Gemeinde Mals korrespondiert, damit die verwaltungstechnischen und behördlichen Voraussetzungen zur Bildung zweier Lose, wie unten beschrieben, geschaffen werden konnten.

Der Vorschlag der betreibenden Gläubigerin zur Bildung von 2 Losen lautet wie folgt:

### Los 1

m.A.	Beschreibung	Verfügbarkeit
3	Wohnung im Obergeschoss (A/2)	vermietet
11	Werkstatt mit Lager im Erdgeschoss (/3)	Vermietet zusammen mit m.A. 18, 19, 20, 34
18, 19, 20, 34	Parkplätze im Obergeschoss (C/6)	

### Los 2

m.A.	Beschreibung	Verfügbarkeit
5	Lager im Untergeschoss (D/7)	Teilweise vermietet
	Hofraum und Rampe im Erdgeschoss	vermietet

Der Gemeindeausschuss fasst daraufhin am 11.12.2017 den Beschluss Nr. 481 mit folgendem Inhalt:



[...]

- nach eingehender Prüfung des vorliegenden Vorschlages, den Betrieb auf zwei Lose aufzuteilen, wobei die Dienstwohnung bei einem der Betriebsanteile als unabtrennbarer Bestandteil bleibt;
- gesehen, dass die vorgeschlagene Auteilung den Bestimmungen des Art. 4 des D.LH Nr. 32/2008 gerecht wird;
- der Bürgermeister schlägt deshalb vor, dass der vorgeschlagenen Aufteilung in zwei funktionelle Lose zugestimmt werden soll, um so den Verkauf an die interessierten Gewerbetreibenden zu ermöglichen;
- nach Einsichtnahme in die Art. 44 und folgende sowie den Art. 51-ter (Übergangsbestimmungen) des Landesraumordnungsgesetzes i.g.F., L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997 ;
- nach Einsichtnahme in das D.L.H. Nr. 32 vom 07. Juli 2008 „Durchführungsverordnung über Gewerbegebiete“, insbes. in die Art. 4, 8, 10 und 11;
- nach eingehender Diskussion kommt der Gemeindevausschuss zum Entschluss, dass der Unterteilung aus den obgenannten Gründen zugestimmt werden kann;

[...]

### **b e s c h l i e ß t**

*DER GEMEINDEAUSSCHUSS mit Stimmeneinhelligkeit in gesetzlicher Form:*

*aus den in den Prämissen genannten Gründen die grundsätzliche Zustimmung zur Aufteilung der Liegenschaft auf der Bp. 683 K.G. Mals wie folgt zu erteilen:*

#### Los 1

*mat. Ant. 3 (Dienstwohnung)*

*mat. Ant. 11 (Werkstatt mit Lager im Erdgeschoss)*

*mat. Ant. 18, 19, 20 und 34 (Parkplätze im Obergeschoss)*

#### Los 2

*mat. Ant. 5 (Lager im Untergeschoss und Hofraum)*

- die im Zuweisungsbeschluss enthaltenen Auflagen und Verpflichtungen sind von den Käuferfirmen zu übernehmen, soweit mit der geltenden Gesetzgebung vereinbar; von jeder weiteren Änderung muss die Gemeinde innerhalb von 30 Tagen in Kenntnis gesetzt werden;

[...]



Am 13.06.2018 hat ein Treffen in der Marktgemeinde Mals zwischen der Gemeindesekretärin Frau Monika Platzgummer Spiess, dem Leiter des Bauamts Herrn Werner Rufinatscha, dem Prozessvertreter der Südtiroler Volksbank, RA Armin Baumgartner, sowie dem unterfertigten Schätzgutachter Ing. Michael Ablter stattgefunden. In dessen Zuge haben die Vertreter der Gemeinde Mals nochmals bekräftigt, dass sämtliche verwaltungstechnischen und behördlichen Voraussetzungen zur Bildung zweier Lose, wie oben beschrieben, vorliegen, und somit keine weiteren Akte seitens der Gemeinde zur Integrierung des Beschlusses des Gemeindeausschusses Nr. 481 vom 11.12.2017 notwendig sind;

Dies alles vorausgeschickt können 2 Lose gebildet werden:

Los 1: m.A. 3, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals

Los 2: m.A. 5, B.P. 683, K.G. Mals

In Bezug auf die Beschreibung der Liegenschaften wird auf das Schätzgutachten, Ergänzung vom 29.07.2016, verwiesen.



## **1. BEWERTUNG LOS NR. 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 1**

**Die Dienstwohnung m.A. 3 stellt einen untrennbaren Bestandteil des Betriebes m.A. 11, beide B.P. 683, K.G. Mals dar. Ebenso wenig können die Pkw-Stellplätze m.A. 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals von diesem Los abgetrennt werden. Eine Adaptierung ist nur im Rahmen des geltenden Gesetzes und nur für Gewerbetätigkeiten möglich, da der Anteil des Dienstleistungsgewerbes erschöpft ist. In diesem Zuge müssen die Auflagen und Vorschriften des Brandschutzes berücksichtigt werden. Je nach Tätigkeit müssen entsprechende Bestimmungen, auch baulicher Natur, eingehalten werden.**

### **Kriterien der Schätzung - *Criterio di stima***

Die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der betroffenen Liegenschaften erfolgt unter Anwendung der Vergleichsmethode, mit Bezug auf die aktuellen Marktwerte in vergleichbaren homogenen Zonen und unter Vergleich der zu schätzenden Objekte mit ähnlichen Liegenschaften, die analoge Eigenschaften aufweisen und unter Berücksichtigung der Eigenheiten der betroffenen Liegenschaften und zwar zum Zeitpunkt der vorliegenden Schätzung (November 2018).



Bei der Verhandlung am 22.10.2018, haben der rechtliche Vertreter der betreibenden Gläubigerin sowie die Verwahrerin die Ansicht geäußert, dass die Werte der leer ausgegangenen Versteigerungen nicht als Erfahrungswerte zu verwenden sind, da sich die Situation auf ein einziges Los bezogen hatte.

Die Werte werden auch mit den Werten der staatlichen Agentur der Einnahmen, die auf der Internetseite des „dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni Immobiliari OMI“ semestral veröffentlicht werden verglichen (Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007, n. 2007/120811).

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach objektiver und überlegter Bewertung und Berücksichtigung der vorher angeführten Auslegungen für die Festsetzung des wahrscheinlichsten Marktwertes.

Der Unterfertigte erklärt den Auftrag unter Bewusstsein und mit Sorgfalt unter Anwendung von technischen und objektiven Kriterien durchgeführt zu haben.

#### **Quellen - Fonti d'informazione**

- Neues Städtisches Gebäudekataster Meran, Grundbuchsamt Meran
- Bauamt der Gemeinde Mals
- Schätzamt der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol, Richtwerte 2015
- Agenzia del territorio – OMI
- Personen die im Bau- und Immobiliensektor im betroffenen Gebiet tätig sind
- Normen UNI 10750:2005, UNI EN 15733:2011 Definizione del prezzo unitario
- ASTAT Schriftenreihe 216, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol, 2015

#### **Definition des Einheitswertes (Agentur der Einnahmen 2007/120811) Definizione del valore normale unitario (Provvedimento AE 2007/120811)**

Die Berechnung der Werte erfolgt für die Wohnung im 1. Obergeschoss. Es wird der Erhaltungszustand „normal“ verwendet. Der effektive Erhaltungszustand sowie das Alter wird in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt.

#### **Eingangswerte (1. Semester 2018)**

- Kategorie lt. Kataster: nicht bestimmt; Annahme A/2
- Entsprechende Bauart lt. OMI = “Abitazioni civili”
  - Korrekturkoeffizient = 1,00
- Zone: Kerngebiet/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO DI MALLES, da “D2 Randgebiet / ZONA PRODUTTIVA E ARTIGIANALE DI MALLES” nicht geführt wird.
- Zonenkodex: B1



- Mikrozone: 1
- Erhaltungszustand: normal
- Höchstwert lt. Einstufung OMI: Val OMI<sub>max</sub> = 2200 €/m<sup>2</sup>
- Mindestwert lt. Einstufung OMI: Val OMI<sub>min</sub> = 1700 €/m<sup>2</sup>

### **Berechnung**

- Faktor K1 (Anpassung Fläche, 128m<sup>2</sup>): K<sub>1</sub> = 0,3
- Faktor K2 (Anpassung Stockwerk; 1.OG): K<sub>2</sub> = 0,4
- Einheitswert VNU = Val OMI<sub>MIN</sub> + (Val OMI<sub>max</sub> - Val OMI<sub>min</sub>) x K = 1.887,50 Euro/m<sup>2</sup>

$$\rightarrow K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = 0,375$$

Um die dezentrale Lage weiterhin zu berücksichtigen, wird ein Faktor von 0,75 verwendet.

Daraus ergibt sich der Einheitswert VNU = 1.415,63 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Definition des Einheitspreises gemäß Marktwert** **Definizione del valore unitario in base ai prezzi di mercato**

Nach Anhörung von Personen, die im Bau- und Immobiliensektor, die im entsprechenden Gebiet tätig sind, und unter Berücksichtigung der Werte für vergleichbare Liegenschaften in der gegenwärtigen Wirtschafts- und Marktsituation kann der Marktwert für Wohnungen in normalem Erhaltungszustand mit 1.600€/m<sup>2</sup> bis 1.800€/m<sup>2</sup> angenommen werden. Für die weitere Betrachtung wird der arithemische Mittelwert der beiden oben angeführten Werte verwendet:

$$p^{''} = (1.600+1.800) / 2 = 1.700 \text{ €/m}^2$$

Der effektive Erhaltungszustand sowie das Alter wird in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt.

### **Definition des Einheitspreises gemäß ASTAT Schriftenreihe 216/2015** **Definizione del valore unitario in base alla collana ASTAT 216/2015**

Unter Berücksichtigung der Richtwerte gemäß „ASTAT Schriftenreihe 216, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol, 2015“ kann der Marktwert für Wohnungen gemäß Tabelle 14 – „Markt- und Mietwerte der Wohnungen in sehr gutem Erhaltungszustand nach Art der Lage und Gemeinde – 2015 (Werte in Euro je m<sup>2</sup> laut handelsüblicher Messung), zentrale und halbzentrale Lage“ mit 1.738€/m<sup>2</sup> bis 2.200€/m<sup>2</sup> angenommen werden.

Da es sich um eine Wohnung in einem Gewerbegebiet handelt und der Erhaltungszustand mit „normal“ angenommen wird, wird der minimale angegebene Wert abgemindert um 10% als Einheitspreis verwendet.



$$p^{'''} = 1.738 / 1,1 = 1.580 \text{ €/m}^2$$

Der effektive Erhaltungszustand sowie das Alter wird in weiterer Folge unter Anwendung von entsprechenden Faktoren berücksichtigt.

### **Definition des Einheitspreises** **Definizione del valore unitario**

Dies vorausgeschickt, wird der Einheitspreis für eine Wohnung (m.A. 3, B.P. 683, K.G. Mals) in zentraler bis dezentraler Lage mit normalem Erhaltungszustand als arithmetisches Mittel der oben angegebenen Werte errechnet:

$$p_{u,W} = [p^{\prime} + p^{''} + p^{'''}] / 3 = 1.550 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$$

Der Einheitspreis für die Lagerhalle im Erdgeschoss (m.A. 11, B.P. 683, K.G. Mals) wird, ausgehend vom Einheitspreis für eine Werkhalle in der Gewerbezone von Mals laut Angaben der „banca data delle quotazioni immobiliari“ und der aktuelle Marktsituation wie folgt angegeben.

$$p_{u,L} = p_{u,W} \times 0,6 = 930 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$$

Der Pauschalpreis für die Pkw-Stellplätze kann wie folgt angenommen werden:

$$P_p = 4.900 \text{ €}$$

### **Bewertung der noch verbaubaren Kubatur** **Valutazione della cubatura ancora da realizzare**

Laut vorherigen Kapiteln und laut Durchführungsplan sind noch 6.932,01m<sup>3</sup> an urbanistischer Kubatur auf dem Baulos 1 verbaubar. Bei einer Dichte der Zone von 4,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der in der möglichen urbanistischen Kubatur bereits enthaltenen Verkehrsfläche (siehe Berechnung Anteile Dienstleistung im Durchführungsplan) würde dies bedeuten, dass eine entsprechende Katasterfläche von 6.932,01m<sup>3</sup> / 4,5 = 1.540m<sup>2</sup> (gerundet) urbanistisch und theoretisch verbaubar wäre.

Für die Bewertung der möglichen Kubatur werden die Richtwerte für das Jahr 2015 der Autonomen Provinz Bozen, Abteilung Vermögensbewertung verwendet, die für Gewerbegebiete in der Gemeinde Mals Werte zwischen 95,0€/m<sup>2</sup> und 120,0€/m<sup>2</sup> angeben.

Für die weitere Betrachtung wird, angesichts der aktuellen Marktwert der Mindestwert dieser beiden Werte betrachtet. Dieser beträgt 95,0€/m<sup>2</sup>.



Demzufolge beträgt der Werte der theoretischen möglichen noch verbaubaren urbanistischen Kubatur also  $1.540\text{m}^2 \times 95,0\text{€/m}^2 = 146.300\text{€}$ . Dieser Betrag wird anteilmäßig anhand der Tausendstel der Kondominiumsabrechnung auf die betroffenen Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 383, K.G. Mals aufgeteilt.

Liegenschaft	Tausendstel	Anteil
m.A. 3	32,98	17.454,60 €
m.A. 5	186,53	98.720,61 €
m.A. 11, 18, 19, 20, 34	56,92	30.124,79 €
	<b>276,43</b>	<b>146.300,00 €</b>

### **Berechnung des Marktwertes – *Calcolo del valore di mercato***

#### **Berechnung mit dem Vergleichswertverfahren**

#### **Calcolo con il metodo dei valori equivalenti**

Mit der vorliegenden Schätzung wird der wahrscheinlichste Marktwert der betroffenen Liegenschaften Los 1, m.A. 3, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals zum September 2018 ermittelt und daraus der Schätzwert für die Versteigerung abgeleitet.

Für die Festlegung des Marktwertes werden Abzüge, Anpassungen und Korrekturen vorgenommen und zwar

- in Bezug auf das Alter (vetustà) wird ausgehend vom Jahr 2007 wie folgt vorgenommen:  
Abwertung 1,0% ab 6. bis 20. Jahr und 0,5% vom 21. Bis zum 50. Jahr (Gesetz n. 392/1978):  $2018-2007 = 11$  Jahre
- in Bezug auf den Baufortschritt gemäß der oben angeführten Tabelle: berücksichtigt
- für eventuelle urbanistische Richtigstellungen: berücksichtigt
- für den Erhaltungszustand: berücksichtigt
- für die Lage, Ausrichtung und freie Sicht: für die Anpassung des Wohnungspreises
- für den Besitzzustand: die Liegenschaften sind vermietet, eine Abminderung deswegen wird allerdings nicht berücksichtigt;
- für eventuelle (Landes-)Bindungen, die durch das Verfahren nicht erlöschen: die Bindung der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ und daraus entstehenden Pflichten kann laut Auskunft der Generalsekretärin der Gemeinde Mals nicht gelöscht werden. Da dies in der aktuellen Situation als Erschwernis im Verkauf darstellt wird eine entsprechende Abminderung vorgenommen.
- für eventuelle dingliche Rechte (Fruchtgenuss, Wohnrecht, usw.) die durch das Verfahren nicht erlöschen: keine vorhanden.
- für offene Kondominiumsspesen: werden entsprechend in Abzug gebracht;



- für offene Steuern gegenüber der Gemeinde Mals (IMU, GIS): werden für die genau definierten Anteile in Abzug gebracht. Die Beträge betreffend das Jahr 2012 können nicht direkt zugewiesen werden. Deren Abzug findet sich in der Pauschale von 15% wieder.
- für die notwendige Gebäudekatastermeldung: 1500 Euro pro Baueinheit
- für die notwendige Erstellung es materiellen Hausteilungsplanes: 1500 Euro pro materiellen Anteil;
- für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur: pauschal 15% auf den Marktwert.

**Dies alles vorausgeschickt kann der Marktwert der Liegenschaften Los 1 , m.A. 3, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, K.G. Mals wie folgt berechnet werden:**

**BERECHNUNG**

Beschreibung		m.A. 3	m.A. 11
Verkaufsfläche	m <sup>2</sup>	127,9	268,8
Einheitspreis	Euro	1.550,00	930,00
<b>Wert vor Anpassungen</b>	<b>Euro</b>	<b>198.245,00</b>	<b>249.984,00</b>

**ABZÜGE, ANPASSUNGEN UND KORREKTUREN**

Baufortschritt		0%	-8%
Abzug Baufortschritt	Euro	0,00	-19.998,72
Alter		-6%	-6%
Anpassung Alter	Euro	-11.894,70	-14.999,04
Urbanistische Richtigstellung	Euro	-1.500,00	-1.000,00
Faktor Erhaltungszustand		0,95	1,00
Abzug Erhaltungszustand	Euro	-9.912,25	0,00
Faktor Lage		0,90	1,00
Abzug für Lage	Euro	-19.824,50	0,00
Abzug Besitzzustand	Euro	0,00	0,00
Faktor Landesbindung		0%	0%
Abzug Landesbindungen	Euro	0,00	0,00
Faktor dingliche Rechte		-1%	-1%
Abzug dingliche Rechte	Euro	-1.982,45	-2.499,84
Offene Kondomiumspesen	Euro		
Abzug für Gebäudkatastermeldung und Teilungsplan	Euro	1.500,00	1.500,00
Abzug für materiellen Hausteilungsplan	Euro	1.500,00	1.500,00
<b>Summe Abzüge, ...</b>	<b>Euro</b>	<b>-42.112,12</b>	<b>-35.495,75</b>
<b>Summe pro Liegenschaft</b>	<b>Euro</b>	<b>156.132,88</b>	<b>214.488,25</b>

Ausgehend von den obigen Werten kann der Marktwert für das gesamte Los wie folgt berechnet werden:

m.A. 3: Wohnung mit Balkon	Euro	156.133
m.A. 11: Werkstatt im EG	Euro	214.488



m.A. 18: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
m.A. 19: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
m.A. 20: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
m.A. 34: Pkw-Stellplatz	Euro	4.900
Wert theoretische urbanistische Kubatur	Euro	47.579
Summe	Euro	437.801
Abzug offene Kondominiumspesen	Euro	-10.000
<b>Wahrscheinlichster Marktwert</b>	<b>Euro</b>	<b>427.801</b>

### Schätzwert für die Versteigerung - *Prezzo di stima a base d'asta*

Der Schätzwert für die Versteigerung wird unter Berücksichtigung des oben berechneten wahrscheinlichsten Marktwertes und unter Abzug eines Prozentanteiles (15%) für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur berechnet.

**Daraus ergibt sich für den vollständigen Anteil der Liegenschaften Los 1, m.A. 3, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals**

Wahrscheinlichster Marktwert	Euro	427.801
Abzug für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur (-15%)	Euro	-64.170
<b>Schätzwert für die Versteigerung</b>	<b>Euro</b>	<b>363.630</b>
<b>Schätzwert für die Versteigerung (gerundet)</b>	<b>Euro</b>	<b>363.000</b>

**Los 1**  
**Euro 363.000**  
**Euro dreihundertdreiundsechzigtausendkommanull**



## **2. BEWERTUNG LOS NR. 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 2**

Die Lagerhalle m.A. 5, B.P. 683 im Untergeschoss samt Hofraum und Rampe (Los Nr. 2) hat mit dieser Losaufteilung keine Parkplätze. Gemäß Schreiben der Marktgemeinde Mals, Akt Nr. 2987 müssen „die Parkplätze in jedem Fall gemäß den geltenden Bestimmungen zu den Losen vorgesehen werden.“ Laut Bürgermeister Mag. (FH) Ulrich Veith „ist es durchaus möglich, diese Parkplätze innerhalb des Lagers nachzuweisen, indem die entsprechenden Flächen eingezeichnet werden“.

Es sei diesbezüglich darauf hingewiesen, dass eine Anpassung der Liegenschaft nur im Rahmen des geltenden Gesetzes und nur für Gewerbetätigkeiten möglich ist, da der Anteil des Dienstleistungsgewerbes erschöpft ist. In diesem Zuge müssen die Auflagen und Vorschriften des Brandschutzes berücksichtigt werden. Je nach Tätigkeit müssen entsprechende Bestimmungen, auch baulicher Natur, eingehalten werden. Die technische, urbanistische und brandschutztechnische Machbarkeit, Pkw-Stellplätze innerhalb des m.A. 5, B.P. 683 K.G. Mals im Untergeschoss vorzusehen, kann im Zuge dieser Schätzung nicht überprüft werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, dies gemeinsam mit dem Gemeindebauamt durchzuführen.

### **Kriterien der Schätzung - *Criterio di stima***

Die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes der betroffenen Liegenschaften erfolgt unter Anwendung der Vergleichsmethode, mit Bezug auf die aktuellen Marktwerte in vergleichbaren homogenen Zonen und unter Vergleich der zu schätzenden Objekte mit ähnlichen Liegenschaften, die analoge Eigenschaften aufweisen und unter Berücksichtigung der Eigenheiten der betroffenen Liegenschaften und zwar zum Zeitpunkt der vorliegenden Schätzung (November 2018).

Bei der Verhandlung am 22.10.2018, haben der rechtliche Vertreter der betreibenden Gläubigerin sowie die Verwahrerin die Ansicht geäußert, dass die Werte der leer ausgegangenen Versteigerungen nicht als Erfahrungswerte zu verwenden sind, da sich die Situation auf ein einziges Los bezogen hatte.

Die Werte werden auch mit den Werten der staatlichen Agentur der Einnahmen, die auf der Internetseite des „dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni Immobiliari OMI“ semestral veröffentlicht werden verglichen (Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007, n. 2007/120811).



Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach objektiver und überlegter Bewertung und Berücksichtigung der vorher angeführten Auslegungen für die Festsetzung des wahrscheinlichsten Marktwertes.

Der Unterfertigte erklärt den Auftrag unter Bewusstsein und mit Sorgfalt unter Anwendung von technischen und objektiven Kriterien durchgeführt zu haben.

### **Quellen - Fonti d'informazione**

- Neues Städtisches Gebäudekataster Meran, Grundbuchsamt Meran
- Bauamt der Gemeinde Mals
- Schätzamt der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol, Richtwerte 2015
- Agenzia del territorio – OMI
- Personen die im Bau- und Immobiliensektor im betroffenen Gebiet tätig sind
- Normen UNI 10750:2005, UNI EN 15733:2011 Definizione del prezzo unitario
- ASTAT Schriftenreihe 2016, Bautätigkeit und Immobilienmarkt in Südtirol, 2015

### **Definition des Einheitswertes (Agentur der Einnahmen 2007/120811) Definizione del valore normale unitario (Provvedimento AE 2007/120811)**

Der Einheitspreis für die Lagerhalle im Kellergeschoss (m.A. 5, B.P. 683, K.G. Mals) wird, ausgehend vom Einheitspreis für eine Werkhalle in der Gewerbezone von Mals laut Angaben der „banca data delle quotazioni immobiliari“ und der aktuellen Marktsituation wie folgt angegeben.

$$p_{u,L} = p_{u,W} \times 0,5 = 775 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$$

### **Definition des Einheitspreises Definizione del valore unitario**

Dies vorausgeschickt, wird der Einheitspreis für Lagerhalle im Kellergeschoss wie folgt angegeben:

$$p_{u,L} = 775 \text{ €/m}^2$$

### **Bewertung der noch verbaubaren Kubatur Valutazione della cubatura ancora da realizzare**

Laut vorherigen Kapiteln und laut Durchführungsplan sind noch 6.932,01m<sup>3</sup> an urbanistischer Kubatur auf dem Baulos 1 verbaubar. Bei einer Dichte der Zone von 4,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der in der möglichen urbanistischen Kubatur bereits enthaltenen Verkehrsfläche (siehe Berechnung Anteile Dienstleistung im Durchführungsplan) würde dies bedeuten, dass eine entsprechende Katasterfläche von 6.932,01m<sup>3</sup> / 4,5 = 1.540m<sup>2</sup> (gerundet) urbanistisch und theoretisch verbaubar wäre.



Für die Bewertung der möglichen Kubatur werden die Richtwerte für das Jahr 2015 der Autonomen Provinz Bozen, Abteilung Vermögensbewertung verwendet, die für Gewerbegebiete in der Gemeinde Mals Werte zwischen 95,0€/m<sup>2</sup> und 120,0€/m<sup>2</sup> angeben.

Für die Bewertung der möglichen Kubatur werden die Richtwerte für das Jahr 2015 der Autonomen Provinz Bozen, Abteilung Vermögensbewertung verwendet, die für Gewerbegebiete in der Gemeinde Mals Werte zwischen 95,0€/m<sup>2</sup> und 120,0€/m<sup>2</sup> angeben.

Für die weitere Betrachtung wird, angesichts der aktuellen Marktwert der Mindestwert dieser beiden Werte betrachtet. Dieser beträgt 95,0€/m<sup>2</sup>.

Demzufolge beträgt der Werte der theoretischen möglichen noch verbaubaren urbanistischen Kubatur also 1.540m<sup>2</sup> x 95,0€/m<sup>2</sup> = 146.300€. Dieser Betrag wird anteilmäßig anhand der Tausendstel der Kondominiumsabrechnung auf die betroffenen Liegenschaften m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20 und 34, B.P. 383, K.G. Mals aufgeteilt.

Liegenschaft	Tausendstel	Anteil
m.A. 3	32,98	17.454,60 €
m.A. 5	186,53	98.720,61 €
m.A. 11, 18, 19, 20, 34	56,92	30.124,79 €
	<b>276,43</b>	<b>146.300,00 €</b>

### **Berechnung des Marktwertes – *Calcolo del valore di mercato***

#### **Berechnung mit dem Vergleichswertverfahren**

#### **Calcolo con il metodo dei valori equivalenti**

Mit der vorliegenden Schätzung wird der wahrscheinlichste Marktwert der betroffenen Liegenschaften Los 2, m.A. 5, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals zum November 2018 ermittelt und daraus der Schätzwert für die Versteigerung abgeleitet.

Für die Festlegung des Marktwertes werden Abzüge, Anpassungen und Korrekturen vorgenommen und zwar

- in Bezug auf das Alter (*vetustà*) wird ausgehend vom Jahr 2007 wie folgt vorgenommen:  
Abwertung 1,0% ab 6. bis 20. Jahr und 0,5% vom 21. Bis zum 50. Jahr (Gesetz n. 392/1978): 2018-2007 = 11 Jahre
- in Bezug auf den Baufortschritt gemäß der oben angeführten Tabelle: berücksichtigt
- für eventuelle urbanistische Richtigstellungen: berücksichtigt
- für den Erhaltungszustand: berücksichtigt
- für die Lage, Ausrichtung und freie Sicht: für die Anpassung des Wohnungspreises
- für den Besitzzustand: die Liegenschaften sind vermietet, eine Abminderung deswegen wird allerdings nicht berücksichtigt;



- für eventuelle (Landes-)Bindungen, die durch das Verfahren nicht erlöschen: die Bindung der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ und daraus entstehenden Pflichten kann laut Auskunft der Generalsekretärin der Gemeinde Mals nicht gelöscht werden. Da dies in der aktuellen Situation als Erschwernispunkt im Verkauf darstellt wird eine entsprechende Abminderung vorgenommen.
- für eventuelle dingliche Rechte (Fruchtgenuss, Wohnrecht, usw.) die durch das Verfahren nicht erlöschen: keine vorhanden.
- für offene Kondominiumsspesen: werden entsprechend in Abzug gebracht;
- für offene Steuern gegenüber der Gemeinde Mals (IMU, GIS): werden für die genau definierten Anteile in Abzug gebracht. Die Beträge betreffend das Jahr 2012 können nicht direkt zugewiesen werden. Deren Abzug findet sich in der Pauschale von 15% wieder.
- für die notwendige Gebäudekatastermeldung: 1500 Euro pro Baueinheit
- für die notwendige Erstellung es materiellen Hausteilungsplanes: 1500 Euro pro materiellen Anteil;
- für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur: pauschal 15% auf den Marktwert.

**Dies alles vorausgeschickt kann der Marktwert der Liegenschaften Los 2, m.A. 5, B.P. 683, K.G. Mals wie folgt berechnet werden:**

#### **BERECHNUNG**

Beschreibung		<b>m.A. 5</b>
Verkaufsfläche	m <sup>2</sup>	1136,85
Einheitspreis	Euro	775,00
<b>Wert vor Anpassungen</b>	<b>Euro</b>	<b>881.058,75</b>

#### **ABZÜGE, ANPASSUNGEN UND KORREKTUREN**

Baufortschritt		-5%
Abzug Baufortschritt	Euro	-44.052,94
Alter		-6%
Anpassung Alter	Euro	-52.863,53
Urbanistische Richtigstellung	Euro	0,00
Faktor Erhaltungszustand		1,00
Abzug Erhaltungszustand	Euro	0,00
Faktor Lage		1,00
Abzug für Lage	Euro	0,00
Abzug Besitzzustand	Euro	0,00
Faktor Landesbindung		0%
Abzug Landesbindungen	Euro	0,00



Faktor dingliche Rechte		-1%
Abzug dingliche Rechte	Euro	-8.810,59
Offene Kondominiumspesen	Euro	
Abzug für Gebäudkatastermeldung und Teilungsplan	Euro	1500,00
Abzug für materiellen Hausteilungsplan	Euro	1500,00
<b>Summe Abzüge, ...</b>	<b>Euro</b>	<b>-102.725,18</b>

<b>Summe pro Liegenschaft</b>	<b>Euro</b>	<b>778.333,57</b>
-------------------------------	-------------	-------------------

Ausgehend von den obigen Werten kann der Marktwert für das gesamte Los wie folgt berechnet werden:

m.A. 5: Lagerhalle im KG	Euro	778.334
Wert theoretische urbanistische Kubatur	Euro	98.721
Summe	Euro	877.054
Abzug offene Kondominiumspesen	Euro	-15.000
<b>Wahrscheinlichster Marktwert</b>	<b>Euro</b>	<b>862.054</b>

### **Schätzwert für die Versteigerung - *Prezzo di stima a base d'asta***

Der Schätzwert für die Versteigerung wird unter Berücksichtigung des oben berechneten wahrscheinlichsten Marktwertes und unter Abzug eines Prozentanteiles (15%) für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur berechnet.

**Daraus ergibt sich für den vollständigen Anteil der Liegenschaften Los 2, m.A. 5, B.P. 683, E.Zl. 1658/II, K.G. Mals**

Wahrscheinlichster Marktwert	Euro	862.054
Abzug für Unsicherheiten, Unvorhergesehenem und anderen Besonderheiten der Prozedur (-15%)	Euro	-129.308
<b>Schätzwert für die Versteigerung</b>	<b>Euro</b>	<b>732.746</b>
<b>Schätzwert für die Versteigerung (gerundet)</b>	<b>Euro</b>	<b>732.000</b>

**Los 2**  
**Euro 732.000**  
**Euro siebenhundertzweiunddreißigtausendkommanull**



### 3. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN LOS 1

<b>Grundbuchsdaten</b>	m.A. 3, 11, 18, 19, 20, 34, B.P. 683, E.Zl. 1658, K.G. Mals						
<b>Geschätzter Anteil</b>	Vollständiger Anteil						
<b>Art der Immobilie</b>	Dienstwohnung, Werkstatt, Pkw-Stellplätze						
<b>Lage</b>	Gewerbegebiet Mals II, Glurnserstraße, 39025 Mals (BZ)						
<b>Katasterdaten</b>	K.G. Mals, B.P. 683						
	MA	B.E.	Kat.	Kl.	Kons.	Fläche	Ertrag Wert GIS
	3	3	A/2	1	5 Räume	127qm	€ 361,52 € 60.735,36
	11	11	C/3	1	252 qm	271 qm	€ 950,08 € 139.661,76
	18	18	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
	19	19	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
	20	20	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96
	34	34	C/6	1	14 qm	14 qm	€ 55,67 € 9.352,56
<b>Verkaufsfläche</b>	m.A. 3 – Wohnung: 127,9m <sup>2</sup> m.A. 11 – Werkstatt: 268,80m <sup>2</sup> m.A. 18, 19, 20, 34 – Pkw-Stellplatz						
<b>Besetzung</b>	Durch Mieter besetzt						
<b>Miet-, Pachtverträge</b>	Mietverträge vorhanden						
<b>Dingliche Nutzungsrechte</b>	Keine vorhanden						
<b>Erhaltungszustand</b>	<input type="checkbox"/> gut <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> mittelmäßig <input type="checkbox"/> ausreichend <input type="checkbox"/> verfallen						
<b>Landesbindungen</b>	Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972, zu Lasten B.P. 683, m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34						
<b>Schätzwert für die Versteigerung</b>	<b>Euro 363.000</b>						

In der Erfüllung des Auftrages.

Meran, am 04.12.2018

Der beauftragte Techniker

Ing. Michael Ablér

--- digital signiert ---



#### 4. QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO DEL LOTTO 1

<b>Dati tavolari</b>	p.m. 3, 11, 18, 19, 20, 34, p.ed.. 683, P.T. 1658, C.C. Malles																																																	
<b>Diritto stimato</b>	Quota intera																																																	
<b>Tipo d'immobile</b>	Appartamento di servizio, officina, posti auto																																																	
<b>Ubicazione</b>	Zona produttiva Malles II, Via Glorenza, 39025 Malles Venosta (BZ)																																																	
<b>Dati catastali</b>	C.C. Malles, p.ed. 683																																																	
	<table border="1"><thead><tr><th>p.m.</th><th>sub</th><th>Cat.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Sup.</th><th>Rendita Valore GIS</th></tr></thead><tbody><tr><td>3</td><td>3</td><td>A/2</td><td>1</td><td>5 vani</td><td>127qm</td><td>€ 361,52 € 60.735,36</td></tr><tr><td>11</td><td>11</td><td>C/3</td><td>1</td><td>252 qm</td><td>271 qm</td><td>€ 950,08 € 139.661,76</td></tr><tr><td>18</td><td>18</td><td>C/6</td><td>1</td><td>12 qm</td><td>12 qm</td><td>€ 47,72 € 8.016,96</td></tr><tr><td>19</td><td>19</td><td>C/6</td><td>1</td><td>12 qm</td><td>12 qm</td><td>€ 47,72 € 8.016,96</td></tr><tr><td>20</td><td>20</td><td>C/6</td><td>1</td><td>12 qm</td><td>12 qm</td><td>€ 47,72 € 8.016,96</td></tr><tr><td>34</td><td>34</td><td>C/6</td><td>1</td><td>14 qm</td><td>14 qm</td><td>€ 55,67 € 9.352,56</td></tr></tbody></table>	p.m.	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore GIS	3	3	A/2	1	5 vani	127qm	€ 361,52 € 60.735,36	11	11	C/3	1	252 qm	271 qm	€ 950,08 € 139.661,76	18	18	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96	19	19	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96	20	20	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96	34	34	C/6	1	14 qm	14 qm	€ 55,67 € 9.352,56
p.m.	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore GIS																																												
3	3	A/2	1	5 vani	127qm	€ 361,52 € 60.735,36																																												
11	11	C/3	1	252 qm	271 qm	€ 950,08 € 139.661,76																																												
18	18	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96																																												
19	19	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96																																												
20	20	C/6	1	12 qm	12 qm	€ 47,72 € 8.016,96																																												
34	34	C/6	1	14 qm	14 qm	€ 55,67 € 9.352,56																																												
<b>Superficie commerciale</b>	p.m. 3 – Appartamento: 127,9m <sup>2</sup> p.m. 11 – Officina: 268,80m <sup>2</sup> p.m. 18, 19, 20, 34 – Posto auto																																																	
<b>Occupazioni</b>	Occupato da inquilini																																																	
<b>Locazioni</b>	Contratti di locazione																																																	
<b>Diritti di godimento</b>	Nessuno.																																																	
<b>Stato di conservazione</b>	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> normale <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> sufficiente <input type="checkbox"/> scadente																																																	
<b>Vincolo provinciale</b>	Vincolo per zona produttiva secondo art. 35 des L.P. n. 15 del 20.8.1972, a carico della p.ed.. 683, p.m. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34																																																	
<b>Prezzo di stima a base d'asta</b>	<b>Euro 363.000</b>																																																	

Tanto doveva lo scrivente in adempio all'incarico ricevuto.

Merano, li 04.12.2018

Il tecnico incaricato

Ing. Michael Abler

--- firmato digitalmente ---



## 5. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN LOS 2

<b>Grundbuchsdaten</b>	m.A. 5, B.P. 683, E.Zl. 1658, K.G. Mals						
<b>Geschätzter Anteil</b>	Vollständiger Anteil						
<b>Art der Immobilie</b>	Lagerhalle						
<b>Lage</b>	Gewerbegebiet Mals II, Glurnserstraße, 39025 Mals (BZ)						
<b>Katasterdaten</b>	K.G. Mals, B.P. 683						
	MA	B.E.	Kat.	Kl.	Kons.	Fläche	Ertrag Wert GIS
	5	5	D/7	-	-	-	€ 9.715,00 €663.048,75
<b>Verkaufsfläche</b>	m.A. 5 – Lagerhalle: 1136,85m <sup>2</sup>						
<b>Besetzung</b>	Durch Mieter teilweise besetzt						
<b>Miet-, Pachtverträge</b>	Mietverträge vorhanden						
<b>Dingliche Nutzungsrechte</b>	Keine vorhanden						
<b>Erhaltungszustand</b>	<input type="checkbox"/> gut <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> mittelmäßig <input type="checkbox"/> ausreichend <input type="checkbox"/> verfallen						
<b>Landesbindungen</b>	Bindung als Gewerbegebiet laut Art. 35 des L.G. Nr. 15 vom 20.8.1972, zu Lasten B.P. 683, m.A. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34						
<b>Schätzwert für die Versteigerung</b>	Euro 732.000						

In der Erfüllung des Auftrages.

Meran, am 04.12.2018

Der beauftragte Techniker

Ing. Michael Ablér

--- digital signiert ---



## 6. QUADRO RIEPILOGATIVO SINTETICO DEL LOTTO 2

<b>Dati tavolari</b>	p.m. 5, p.ed 683, E.Zl. 1658, C.C. Malles														
<b>Diritto stimato</b>	Quota intera														
<b>Tipo d'immobile</b>	Deposito														
<b>Ubicazione</b>	Zona produttiva Malles II, Via Glorenza, 39025 Malles Venosta (BZ)														
<b>Dati catastali</b>	C.C. Malles, p.ed. 683														
	<table border="1"><thead><tr><th>p.m.</th><th>sub</th><th>Cat.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Sup.</th><th>Rendita Valore GIS</th></tr></thead><tbody><tr><td>5</td><td>5</td><td>D/7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>€ 9.715,00 €663.048,75</td></tr></tbody></table>	p.m.	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore GIS	5	5	D/7	-	-	-	€ 9.715,00 €663.048,75
p.m.	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita Valore GIS									
5	5	D/7	-	-	-	€ 9.715,00 €663.048,75									
<b>Superficie commerciale</b>	p.m. 5 – Deposito: 1136,85m <sup>2</sup>														
<b>Occupazioni</b>	Occupato parzialmente da inquilini														
<b>Locazioni</b>	Contratti di locazione														
<b>Diritti di godimento</b>	Nessuno.														
<b>Stato di conservazione</b>	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> normale <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> sufficiente <input type="checkbox"/> scadente														
<b>Vincolo provinciale</b>	Vincolo per zona produttiva secondo art. 35 des L.P. n. 15 del 20.8.1972, a carico della p.ed.. 683, p.m. 3, 5, 11, 18, 19, 20, 34														
<b>Prezzo di stima a base d'asta</b>	Euro 732.000														

Tanto doveva lo scrivente in adempio all'incarico ricevuto.

Merano, li 04.12.2018

Il tecnico incaricato

Ing. Michael Abler

--- firmato digitalmente ---



## 7. VERZEICHNIS DER ANLAGEN - *ELENCO ALLEGATI*

Das Schätzungsgutachten samt Anlagen wird in einfacher Kopie (sog. copia di cortesia) auf Papier hinterlegt.

Folgende Anlagen liegen dem Schätzungsgutachten bei:

- Anlage 1: Beschluss des Gemeindefachausschusses Nr. 481 vom 11.12.2017
- Anlage 2: Schreiben der Gemeinde Mals vom März/April 2018

