

## LANDESGERICHT BOZEN – IMMOBILIARPFÄNDUNGEN

Betreff:	<b>SCHÄTZGUTACHTEN</b> im Sinne das Art.173-bis disp. att.
Immobilien - Exekutionsverfahren	<b>R.G. 42/2024</b>
Gläubiger	[REDACTED]
Schuldner	[REDACTED]
Gutachter:	<b>Arch. Christian Moser</b>
zu schätzende Güter	
A.	<b>B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN</b>

Der beauftragte Gutachter: Arch. Christian Moser

Wiesen Pfitsch / Bozen, am 07.09.2024



## EINLEITUNG

Das vorliegend Schätzgutachten bezieht sich auf das laufende Verfahren R.G. 42/2024 vor dem Landesgericht Bozen, deren Daten hier zusammengefasst sind. Das Schätzgutachten wird vollständig in italienischer Sprache und diesem *Auszug in deutscher Sprache* vorgelegt.

Richter:	Dr. Massimiliano Segarizzi
Verfahren Nr. R.G.:	42/2024
eingeleitet da:	[REDACTED]
gegen:	[REDACTED]
Beauftragung:	18.01.2018
Gutachter:	Dr. Arch. Christian Moser
Fragestellung des Richters:	Der Richter, nach Einsichtnahme in den Art. 173bis Disp. Att. CPC, erteilt dem Gutachter folgende Fragenstellung:  "Nach Einsichtnahme in die Prozessakten und Durchführung der notwendigen Erhebungen, Einholung von Informationen Dritter und Klärungen von den Parteien, arbeite der Sachverständige die Schätzung folgender Liegenschaften aus a:" <b>A. B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, [REDACTED] G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN</b>
Nächster Verhandlungstermin:	Die nächste Gerichtsverhandlung findet am 09/10/2024 um 10:30h statt.

## LOKALAUGENSCHHEIN

Beginn der Tätigkeit Am **11.06.2024** um 15:00h, hat der Unterfertigte Gutachter seine Tätigkeit vor Ort begonnen und, nach Durchführung der notwendigen Grundlagenforschung, den vorher angekündigten Lokalaugenschein durchgeführt und die prozessgegenständlichen Liegenschaften begutachtet.  
Es wurden die einzelnen Liegenschaften besichtigt und es wurde, wo möglich, eine Fotodokumentation der einzelnen Liegenschaften erstellt (*siehe Anlage A/I*).

Am **21.08.2024** ist der Unterfertigte noch einmal nach Wiesen gefahren, um die Innenräume des [REDACTED] zu besichtigen und zu fotografieren. Es wurden auch die Raumhöhen kontrolliert. Danach ist er im Bauamt der Gemeinde PFITSCH in Wiesen zugekehrt, um abzuklären, ob die bisher erhaltenen Dokumente aus den Bauakten noch gültig bzw. vollständig sind.

Am **30.08.2024** erhielt der Unterfertigte von der Gemeinde PFITSCH Informationen über die laufenden Bauverfahren, sowie die ausstehenden Gebühren gegenüber der Gemeindeverwaltung.

### A.01 ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG DER GEPFÄNDETEN GÜTER:

#### **LOS A.1 – B.P. 822; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN**

Zusammenfassende Beschreibung geschlossenes Hof [REDACTED] **landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdezucht**, bestehend aus Boxen/Stallungen für Pferde, landwirtschaftliche Räume und Flächen sowie nr. 4 Wohnungen, davon zwei für Urlaub auf dem Bauernhof.  
Standort: Geirstraße nr. 64, 39049 Wiesen / Pfitsch (BZ)

#### **LOS A.2 – B.P. 979; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN**

Zusammenfassende Beschreibung **Reitsporthalle mit Sandplatz**, Pferdebox, Empfangs- und Aufenthaltsraum  
Standort: Geirstraße nr. 64, 39049 Wiesen / Pfitsch (BZ)



**LOS A.3 – B.P. 1013; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN**

Zusammenfassende Beschreibung **Gebäude mit Trafo - Kabine** für die Photovoltaikanlage  
Standort: Geirstraße nr. 64, 39049 Wiesen / Pfitsch (BZ)

**LOS A.4 – G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN**

Zusammenfassende Beschreibung **Ackerland, das als Wiese genutzt wird**, mit Sandplatz für das  
Reittraining  
Standort: Geirstraße nr. 64, 39049 Wiesen / Pfitsch (BZ)

**A.02.01 GRUNDBÜCHERLICHE IDENTIFIZIERUNG (siehe Anlage A/II)**

Grundbücherliche Beschaffenheit **66 I** (GESCHLOSSENER HOF)  
der Liegenschaften **P.ED. 822, P.ED. 979, P.ED. 1013, P.F. 210/1; P.T. 66/I; C.C. PRATI  
B.P. 943, G.P. 144/3; E.ZI. 632/II; K.G. WIESE**

Parzelle	Grundbuchs körper	Eigenschaft	Klasse	Fläche m <sup>2</sup>	Eigentumsertrag Euro	Bodenertrag Euro
p.ed. 822	1	Gebäude	0	3.972	-	-
p.ed. 979	1	Gebäude	0	5.445	-	-
p.ed. 1013	1	Gebäude	0	22	-	-
p.f. 210/1	2	Wiese	6	17.333	22,38	16,11

**A02.02 VERPFLICHTUNGEN UND GEBÜHREN WELCHE DIE IMMOBILIE BELASTEN**

Verpflichtungen und Belastungen **15/06/2009 - T.Z. 821/17 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT**  
Durchgang und Durchfahrt mit Fahrzeugen jeglicher Art, im Sinne des  
Buchstaben C) des Vertrages und laut Planskizze  
zu Lasten Bp. 822  
zu Gunsten Bp. 823, Gp. 199  
Vertrag vom 25/03/2009

**30/03/2012 - T.Z. 499/1 EINVERLEIBUNG ERBBAURECHT**  
vom 20/02/2012 Dauer Jahre 20  
zulasten des gesamten Daches des Gebäudes auf Bp. 979, im Sinne des  
Art. 1 des Vertrages und beiliegenden Planes  
zu Lasten Bp. 979  
zu Gunsten [REDACTED] Sitz Pfitsch, 02735840213  
Vertrag vom 28/02/2012

**16/12/2015 - T.Z. 1879/4 EINVERLEIBUNG REALLAST**  
Unterhaltungspflicht im Sinne des Art. 11 des Vertrages und des Höfe  
Gesetzes zu Lasten Bp. 822, Bp. 979, Bp. 1013, Gp. 210/1  
[REDACTED] geb. am 13/05/1938  
in Sterzing

**16/12/2015 - T.Z. 1879/5 EINVERLEIBUNG WOHNUNGSRECHT**  
im Sinne des Art. 11 des Vertrages und des Höfe Gesetzes zu Lasten Bp.  
822  
[REDACTED] geb. am 13/05/1938  
in Sterzing Vertrag vom 12/11/2015

**12/02/2024 - T.Z. 204/1 EINVERLEIBUNG HYPOTHEK**  
Belastet Grundbuchskörper 1 2  
Höchstbetrag [REDACTED]  
davon [REDACTED] für Kapital, zuzüglich Zinsen und Folgespesen laut  
Mahndekret [REDACTED] Sitz Sterzing, 01645960210  
Mahndekret vom 03/02/2024  
29/04/2024 - T.Z. 566/1 ANMERKUNG  
Rechtfertigung der Vormerkung



**05/04/2024 - T.Z. 468/1 ANMERKUNG**

Immobilienpfändungsurkunde, zugestellt am 04.04.2024, zur Hereinbringung der Forderung der [REDACTED], mit Sitz in Sterzing, 01645960210, im Betrag von [REDACTED] im Sinne der Immobilienpfändungsurkunde zu Lasten Bp. 822, Bp. 979, Bp. 1013, Gp. 210/1

**A.03 BESITZSTAND**

**B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN**

Die Liegenschaften befinden sich im Besitz von:

[REDACTED]

[REDACTED], Eigentümer zu 1/1;

Dienstbarkeiten WOHNUNGSRECHT zu Lasten der B.P. 822 zu Gunsten von [REDACTED] geb. am 13/05/1938 in Sterzing

Mietvertrag Mit Schreiben vom 19/08/2024 hat die Agentur der Einnahmen mitgeteilt, dass derzeit keine laufenden Mietverträge bestehen.

**A.04 SITUATION IM GEBÄUDEKATASTER (siehe Anlage A/III)**

Entspricht der bestehenden Situation.

**A.05 URBANISTISCH-ADMINISTRATIVE SITUATION (siehe Anlage A/IV)**

Urbanistische Zweckbestimmung der Zone Die Liegenschaften befinden sich gemäß Bauleitplan der Gemeinde PFITSCH im:  
LANDWIRTSCHAFTSGEBIET  
Die derzeit geltenden, gesetzlichen Bestimmungen lassen derzeit im Landwirtschaftsgebiet keine baulichen Erweiterungen zu.

Benutzungsgenehmigungen Wie von der Gemeinde PFITSCH mit Schreiben vom **30.08.2024** mitgeteilt, wurde für den geschlossene Hof [REDACTED] (B.P. 822) wegen fehlender technischer Unterlagen noch keine Bewohnbarkeitsgenehmigung erteilt. Mit Schreiben Prot. 2129 vom 21.08.2021 wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass noch die Zahlung der 2. + 3. Rate der Konzessionsbeiträge (in Höhe von 5.587,82 €) ausständig ist, sowie die Eintragung in das Verzeichnis der landwirtschaftlichen Beherbergungstätigkeit (Urlaub auf den Bauernhof).  
Für die Reithalle (B.P. 979) wurde - aufgrund der noch fehlenden Unterlagen, einschließlich Verzeichnis der landwirtschaftlichen Beherbergungstätigkeit (Urlaub auf den Bauernhof) - am 11.06.2010 nur eine Teilnutzungsgenehmigung erteilt, die vom Eigentümer noch nicht abgeholt worden ist. Die endgültige Benetzungsgenehmigung wurde noch nicht beantragt.

Urbanistische Konformität Um die urbanistische Konformität zu erlangen, müssen die Konzessionsgebühren entrichtet und die Eintragung vorgenommen werden. Danach kann die Gemeindeverwaltung die endgültigen Benetzungsgenehmigungen erteilen.  
Technische und administrative Kosten:  
**3.500,00 Euro.**

Offene Gebühren Es gibt offene Rechnungen gegenüber der Gemeindeverwaltung im Zusammenhang mit der kommunalen Immobiliensteuer (GIS) für die Jahre 2016, 2017 und 2018 in Höhe von insgesamt **220,84 Euro.**

Weitere Aspekte Wie bereits erwähnt, steht die Zahlung der 2. + 3. Rate der Konzessionsbeiträge in Höhe **von 5.587,82 Euro** noch aus (*siehe Schreiben der Gemeinde PFITSCH, Anhang A/I*).



#### A.06 ANALTISCHE BESCHREIBUNG DER GÜTER

Im Zuge der am **11.06.2023** und **21.08.2024** durchgeführten Lokalaugenscheinen wurden die baulichen Merkmale und der Erhaltungszustand der Liegenschaft und der Gebäude untersucht. Nicht besichtigt wurden der Heizungsraum und die Wohnung im Erdgeschoss. Letztere weist - wie von Herrn [REDACTED] bestätigt - identische bauliche Merkmale wie die darüber liegende Wohnung im ersten Stock auf.

*(siehe auch Fotodokumentation in Anhang).*

#### A.07 WEITERE INFORMATIONEN FÜR DEN KÄUFER

andere Spesen Es wurde keine andere Art von ausstehenden Ausgaben festgestellt.

Bemerkungen Für den geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] wurde ein Energieausweis A.P.E. erstellt.  
*(siehe Anhang A/VIII).*  
Für die Reitsporthalle (B.P. 979) fehlt der Energieausweis (APE), welcher im Falle eines Verkaufs obligatorisch ist.  
**Die damit verbundenen Kosten belaufen sich auf rund 650,00 EUR.**  
Für den Trafo - Kabine ist kein Energieausweis vorgeschrieben.

#### A.08 GESAMTBEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Der Marktwert der Liegenschaft wird in der zusammenfassenden Übersicht aufgelistet.

#### A.09 BEWERTUNG OBERFLÄCHENRECHT

Anmerkung im Grundbuchsauszug Blatt C (Lastenblatt) **30/03/2012 - T.Z. 499/1 EINVERLEIBUNG ERBBAURECHT**  
vom 20/02/2012 Dauer Jahre 20  
zulasten des gesamten Daches des Gebäudes auf Bp. 979, im Sinne des Art. 1 des Vertrages und beiliegenden Planes  
zu Lasten Bp. 979  
zu Gunsten [REDACTED]  
Vertrag vom 28/02/2012

Berechnung des Oberflächenrechtes Da die Einspeisevergütungen in den letzten Jahren stetig gesunken sind, ist das Modell zumindest für den Pächter der Dachflächen nicht mehr wirtschaftlich.  
Daher hält es der unterfertigte Schätzgutachter für angemessen, den Wert des Oberflächenrechts an der Dachfläche auf der Grundlage des Betrags zu beziffern, der seinerzeit vom Betreiber der Photovoltaikanlage, für die bis zum Vertragsende verbleibende Zeit gezahlt wurde.  
**Dieser beträgt 33.981,00 Euro.**

#### A.10 BEWERTUNG UNTERHALTSPFLICHT

Anmerkung im Grundbuchsauszug Blatt C (Lastenblatt) **16/12/2015 - T.Z. 1879/4 EINVERLEIBUNG REALLAST**  
Unterhaltspflicht im Sinne des Art. 11 des Vertrages und des Höfegesetzes  
zu Lasten Bp. 822, Bp. 979, Bp. 1013, Gp. 210/1  
zu Gunsten [REDACTED]  
Vertrag vom 12/11/2015

Berechnung der Unterhaltspflicht Der für den Unterhalt zu zahlender Betrag kann derzeit vernachlässigt werden, da er vollständig durch die Rente des Unterhaltsberechtigten abgedeckt ist.  
N.B. Der unterfertigte Schätzgutachter möchte darauf hinweisen, dass die Beträge, von welchen hier ausgegangen worden ist, in der Tat variabel sind, da es nicht möglich ist, die künftigen Bedürfnisse und den Gesundheitszustand einer älteren Person im Voraus abzuschätzen.



**A.10 BEWERTUNG WOHNUNGSRECHT**

Anmerkung im Grundbuchsatzung Blatt C (Lastenblatt) **16/12/2015 - T.Z. 1879/5 EINVERLEIBUNG WOHNUNGSRECHT** im Sinne des Art. 11 des Vertrages und des Höfegesetzes zu Lasten Bp. 822 zu Gunsten [REDACTED] in Sterzing Vertrag vom 12/11/2015

Berechnung Wohnungsrecht Wie sich aus Berechnungen ergibt, wurden zwei Werte abgeleitet für das an Herrn [REDACTED] anerkannte Wohnrecht:  
 A) - auf Basis des Fruchtgenusses / 158.535,06 Euro  
 B) - auf der Basis Mietausfalles / 115.952,50 Euro  
**Der wahrscheinliche Wert des Wohnrechts, der sich aus dem arithmetischen Mittel der beiden Werte ergibt, wird geschätzt auf 137.243,78 Euro.**

**A.08 GESAMTBEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT**

**B) ZUSAMENFASSENDE ÜBERSICHT**

LOS A.1 – B.P. 822; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN					
Einlagezahl	Katastergemeinde	Bauparzelle / Grundparzelle		Besitzanteil	Marktwert
61/I	744	B.P. 822	sub 1,2,3,4,5,6	1/1	
					<b>655.026,54 Euro</b>

*(sechshundertfünfundfünfzigtausendundsechszwanzig,54 Euro)*

LOS A.2 - B.P. 979; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN					
Einlagezahl	Katastergemeinde	Bauparzelle / Grundparzelle		Besitzanteil	Marktwert
61/I	744	B.P. 979		1/1	
					<b>1.803.124,0 Euro</b>

*(einmillionachthundertdreiundvierundzwanzig,00 Euro)*

LOS A.3 - B.P. 1013; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN					
Einlagezahl	Katastergemeinde	Bauparzelle / Grundparzelle		Besitzanteil	Marktwert
61/I	744	B.P. 1013		1/1	
					<b>40.022,10 Euro</b>

*(vierzigtausendundzweiundzwanzig,10 Euro)*

LOS A.4 - G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; C.C. WIESEN					
Einlagezahl	Katastergemeinde	Bauparzelle / Grundparzelle		Besitzanteil	Marktwert
61/I	744	G.P. 210/1		1/1	
					<b>140.397,30 Euro</b>



(hundertvierzigtausenddreihundertsiebenundneunzig,30 Euro)

Mit obiger Marktwertermittlung erachtet der Unterfertigte Gutachter Arch. Dr. Christian Moser den ihn übertragenen Auftrag erfüllt zu haben und bedankt sich beim Richter für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Gutachter:



Wiesen - Pfitsch / Bozen, am 07.09.2024

**BEILIEGENDE DOKUMENTE:**

**C.) FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION**

**D.) TEXT WERBEINSERAT**

**E.) TECHNISCHE DOKUMENTATION IM ANHANG**

**LOS A - B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN**

- Anlage A/I: technische Dokumentation Gemeinde Pfitsch - B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN
- Anlage A/II: Grundbuchauszug - B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN
- Anlage A/III: Mappenauszug – Liegenschaftsnachweise – materieller Teilungsplan - B.P. 822, B.P. 979, B.P. 1013, G.P. 210/1; E.ZI. 66/I; K.G. WIESEN
- Anlage A/IV: Auszug Bauleitplan / Auszug Gefahrenzonenplan Pfitsch
- Anlage A/V: Auszug Immobilieneinstufungen Agentur der Einnahmen
- Anlage A/VI: Tabelle der landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte für das Jahr 2024
- Anlage A/VII: Kaufvertrag vom 28/02/2012 zwischen [REDACTED]
- Anlage A/VIII: Hofübergabevertrag vom 23/12/2015 mit Energieausweis A.P.E.

