

SCHÄTZUNG

von Liegenschaften in KG Naturns

mat. A. 2 Bp. 904/2 in E.Zl. 2316/II



Auftraggeber: Onlinestore GmbH in gerichtlicher Liquidation

Schlanders, am 25.09.2024

DER SACHVERSTÄNDIGE

DR. ANDREAS WELLENZOHN

Inhaltsverzeichnis

1. SCHÄTZUNG	
AUFTRAGGEBER	
SCHÄTZLIEGENSCHAFTEN	
SCHÄTZUNGSGUTACHTER	
BEZUGSZEITPUNKT DER SCHÄTZUNG	
ALLGEMEINES	
VORAUSGESCHICKT	
2. SCHÄTZUNGLIEGENSCHAFTEN - ALLGEMEIN	
3. GRUNDBUCH, KATASTER UND BAULEITPLAN	
GRUNDBUCH	
KATASTER	
BAULEITPLAN	
4. BEWERTUNG	
5. WERTBERECHNUNG	
6. ZUSAMMENFASSUNG	
7. ANLAGE	

1. SCHÄTZUNG

Auftraggeber

ONLINESTORE GMBH, in gerichtlicher Liquidation vertreten durch den
Insolvenzverwalter **Dr. Michael Palla**

Schätzliegenschaft

Terrasse, Garten und Hofraum mat. Ant. 2 der Bp. 904/2 in E.Zl. 1342/II KG
Naturns incl. Gemeinschaftsanteil am Hofraum

Schätzungsgutachter

Dr. Wellenzohn Andreas eingetragen im Berufsalbum der Agronomen und
Forstwirte der Provinz Bozen unter der Nr. 247 mit Sitz in Schlanders, Staatsstr.
11.

Bezugszeitpunkt der Schätzung

Die Schätzung bezieht sich auf den Monat September 2024.

Allgemeines

Aufgrund der Auftragserteilung durch den Insolvenzverwalter Dr. Michael Palla zur
Ausarbeitung einer Schätzung oben angeführter Liegenschaften kann nach
erfolgttem Lokalausweis und nach Einsicht in Grundbuch, Kataster und
Bauleitplan folgendes Schätzungsgutachten- Verkehrswertermittlung abgegeben
werden.

Vorausgeschickt

Um die Bewertung der Schätzliegenschaft Terrasse, Garten und Hofraum mitgemeinschaftlichem Hofraum in der Gemeinde Naturns vornehmen zu können, werden die Kriterien, welche zur Bewertung derartiger Schätzliegenschaften relevant sind hier angeführt:

- Besichtigung vor Ort
- Lage/Position/Nutzung
- Alter
- Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zum Bewertungszeitpunkt
- Verkehrslage
- Erschließung
- Grundbuch/Kataster
- Bauleitplan
- Infrastrukturen/Umfeld
- Angebot und Nachfrage
- Landesrichtwerte der Maklervereinigung der Prov. Bozen/OMI Richtwerte
- Beschränkungen/Vinkulierungen
- Verkaufserlöse ähnlicher in jüngster Zeit verkaufter Liegenschaften

2. SCHÄTZUNGLIEGENSCHAFT – ALLGEMEIN

Terrasse, Garten und Hofraum (Autoabstellplatz) mat. A. 2 Bp. 904/2 KG Naturns

1. Objekt: Die Terrasse und der Garten liegen auf der Betondecke eines unterirdisch errichteten Magazins mat. A. 1 Bp. 904/2 KG Naturns, der Hofraum und die Gemeinschaftsfläche am Hofraum zwischen mat. A. 1 und 2 Bp. 904/2 KG Naturns, stellen einen Autoabstellplatz, eine Zugangstreppe und die Zugangsfläche zum Magazin mat. A. 1 Bp. 904/2 KG Naturns dar;
2. Bestand Gebäude: Unterirdisches Magazin mit darüberliegender Fläche, welche als Terrasse bzw. Garten genutzt wird. Die Terrasse bzw. der Garten sind über eine Betontreppe vom Hofraum aus erreichbar. Die Terrasse bzw. der Garten und auch die Treppe sind gebäudekatastermäßig nicht erfasst.
3. Alter/Baujahr der Liegenschaft: Das Gebäude wurde mit Baukonzession Nr. 2009/99 vom 02.09.2009 errichtet und hat somit ein Alter von 25 Jahren; nach schriftlicher Mitteilung des Bauamtsleiters der Gemeinde Naturns Herrn Martin Platzgummer, wurde das Bauvorhaben offiziell nie abgeschlossen und somit als „verfallen“ archiviert;
4. Bauweise und Erhaltungszustand: Tragende Elemente aus Stahlbeton und einer Betonplattendecke mit einer darüberliegenden Schutzfolie gegen Wasser und einer Isolierschicht. Sämtliche Elemente sind dem Alter der überdauernden Jahre entsprechend, in einem guten Zustand. Der darauf sich befindliche Garten und die Terrasse werden von einem Zaun bzw. einer Holzbretterwand auf der Ostseite begrenzt; der Terrassenboden ist mit Waschbetonplatten versiegelt, der Boden des Gartens besteht aus einem ca. 0,5 m dicken Erdreich;

5. Lage/Meereshöhe: Örtlichkeit Naturns, Dorfzentrum, sehr gute Lage dem Wohngebäude Bp. 904/1 KG Naturns vorgelagert, südseitig ausgerichtet, Meereshöhe von ca. 650 m.ü.d.M.;
6. Erschließung: Anschluss für Gartenwasser ist vorhanden;
7. Erreichbarkeit: Die Terrasse bzw. der Garten sind über eine Betontreppe mit gemauertem Geländer vom angrenzenden Hofraum aus problemlos zu Fuß erreichbar; ein Geländer zwecks Absturzsicherung gibt es nicht;
8. Hofraum: Der Hofraum ist dem Gebäude Bp. 904/2 KG Naturns auf der Westseite auf dem sich der Garten bzw. die Terrasse befinden vorgelagert und grenzt an den Hofraum der Bp. 904/1 KG Naturns. Ein Teil des Hofraums wird als Autoabstellplatz genutzt und ist ein geschottert, zudem befindet sich auf dieser Fläche die Zugangstreppe zur Terrasse und zum Garten; der gemeinschaftliche Hofraum zwischen mat. A. 1 und mat. A. 2 Bp. 904/2 KG Naturns bildet die Zugangsfläche zum unterirdisch errichteten Magazin mat. A. 1 Bp. 904/2 KG Naturns, auf dem sich die Terrasse bzw. der Garten mat. A. 2 Bp. 904/2 KG Naturns befinden. Der Boden des gemeinschaftlichen Hofraums ist aus Beton.

3. GRUNDBUCH, KATASTER UND BAULEITPLAN

Grundbuch

Der Grundbuchsauszug der E.Zl. 2316/II KG Naturns wird dem Schätzgutachten als Anlage beigelegt.

Folgende Eintragungen scheinen im **A-2 Blatt** auf:

A2

m.A.2 Untergeschoss: Hofraum; Erdgeschoss: Hofraum

GEMEINSCHAFT 1,2: Untergeschoss: Hofraum

Andere m.A. nicht verlangt

16/12/1997 - T.Z. 4862/2 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT

Durchgang und Durchfahrt bis zu 2500 Kg

zu Gunsten Bp. 904/2

zu Lasten Bp. 904/1

16/12/1997 - T.Z. 4862/3 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT

unterirdische Anbauung

zu Gunsten Bp. 904/2

zu Lasten Bp. 904/1

16/12/1997 - T.Z. 4862/9 ERSICHTLICHMACHUNG DIENSTBARKEIT

Durchgang und Durchfahrt mit Fahrzeugen bis 2500 Kg

zu Gunsten Bp. 904/2

zu Lasten Bp. 904/3

04/10/2017 - T.Z. 6412/9 ERSICHTLICHMACHUNG MATERIELLE TEILUNG

T.Z. 6412/2017 M.A. 1, M.A. 2 ; T.Z. 1412/2018 M.A. 1 "besteht vollständiger Plan"

betrifft Bp. 904/2

B- Blatt mat. A. 2

Onlinestore G.m.B.H. Sitz Kastelbell-Tschars, 0652600210 – Anteile 1/1

25/03/2015 - T.Z. 2046/10 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2

Übertragungsdekret vom 02/03/2015

02/02/2024 - T.Z. 644/1 ANMERKUNG

Dekret vom 21/12/2023 um Zulassung zum Zwangsausgleichverfahren

16/04/2024 - T.Z. 2211/1 ANMERKUNG

des Urteils vom 21/03/2024 für die Eröffnung des gerichtlichen Liquidationsverfahrens

30/06/2016 - T.Z. 4926/10 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/2

Vertrag vom 29/06/2016

02/02/2024 - T.Z. 644/1 ANMERKUNG

Dekret vom 21/12/2023 um Zulassung zum Zwangsausgleichverfahren

16/04/2024 - T.Z. 2211/1 ANMERKUNG

des Urteils vom 21/03/2024 für die Eröffnung des gerichtlichen Liquidationsverfahrens

C- Blatt mat. A. 2

Keine Eintragungen

Kataster

Im **Gebäudekataster von Meran** ist die Schätzungsliegenschaft mat. Ant. 2 Bp. 904/2 KG Naturns als F/1 eingetragen, ein Auszug wird als Anlage beigelegt:

Parzelle	mat. Ant.	Baueinheit	Blatt	Kategorie	Klasse	Fläche	Bestand	Ertrag
904/2	2	2	14	F/1				

Konformität der Liegenschaften

Im Gebäudekataster von Meran sind keine Pläne zu den betrachteten Liegenschaften hinterlegt. Die materielle Teilung im Grundbuch der E.Zl. 2316/II KG Naturns stimmt nicht mit der realen Situation überein. Von Seiten der Gemeindeverwaltung liegt keine Benutzungsgenehmigung vor, der Bauakt wurde von Seiten der Gemeinde Naturns offiziell als „nie abgeschlossen“ und somit als „verfallen“ archiviert. Festgestellt werden konnte, dass die Schätzliegenschaft mat. A 2 Bp. 904/2 KG Naturns gebäudekatastermäßig nicht ordnungsgemäß erfasst ist. Aus diesem Grund ist weder die katastermäßige als auch die urbanistische Konformität nicht gegeben. Das Gebäude wird von den Eigentümern selbst geführt, d.h. es gibt keinen Kondominiumsverwalter und auch keine Kondominiumspesen bzw. Ausstände. Die Erstellung eines Energiezertifikates im Sinne des Dekretes Nr. 192 vom 19.08.2005 und entsprechenden Änderungen und Ergänzungen ist für die gegenständliche Liegenschaft nicht vorgesehen.

Bauleitplan

Im derzeit gültigen **Bauleitplan der Gemeinde Naturns** liegt die Schätzliegenschaft Bp. 904/2 KG Naturns in der Wohnbauzone B1 (Auffüllzone).

4. BEWERTUNG

Die Bewertung der Schätzliegenschaften erfolgt aufgrund der hier angeführten Angaben und nach Überprüfung der Angaben in Grundbuch, Kataster, Bauleitplan, Alter, der Lage und Beschaffenheit, der derzeitigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeit, der Marktsituation in der Gemeinde Naturns, sowie im Vergleich mit anderen in jüngster Zeit in Naturns bzw. in unmittelbarer Nähe verkauften Liegenschaften und im Vergleich mit den OMI (= Osservatorio dell'mercato Immobiliare) Richtwerten. Auf alle Fälle kann angeführt werden, dass es sich um zwei voneinander getrennte, aber äußerst wertvolle Zubehörflächen zum Wohngebäude Bp. 904/1 KG Naturns handelt.

5. WERTBERECHNUNG

Mat. A. 2 Bp. 904/2 KG Naturns – Hofraum/Garten/Autoabstellfläche

- Hofraum (Autoabstellfläche) „ad corpus“: € 8.500 €
- Garten/Terrasse incl. Gemeinschaftsfläche: ca. 95,4 m²
- Wertzuordnung: 350 €/m²

Wertberechnung: Fläche x Preis/m² = Marktwert

95,4 m² x 350 €/m² = € 33.390,00

Summe: € 8.500,00 + 33.390,00 = **€ 41.890,00**

6. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß erhaltenem Auftrag kann unterfertigter Schätzungsgutachter den Wert des mat. Ant. 2 der Bp. 904/2 in KG Naturns zum angeführten Datum mit **€ 41.890,00** (Euro Einundvierzigtausendachthundertneunzig/00) beziffern. Der Wert der Schätzliegenschaft bei gerichtlicher Versteigerung beträgt **€ 39.795,50**. Das Mindestangebot hierzu liegt bei **€ 29.847,00**.

7. Riepilogo sintetico in italiano

Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:

Posto macchina non coperto e terrazza/orto sopra un magazzino p.ed.
904/2 p.m. 2, p.t. 2316/II C.C. Naturno

Diritto stimato:

Quota di Proprietà 1/1

Stato di possesso:

Libero

Vincoli/oneri a carico dell'acquirente:

L'acquirente deve assumere un tecnico per rifinire l'edificio p.ed. 904/2 p.m. 2 C.C. Naturno nel catasto e presso il comune di Naturno per ottenere un permesso d'uso e sostenere i relativi costi.

Inquadramento della zona:

Posizione semicentrale del paese di Naturno; Comune di Naturno. Zona tranquilla a poca distanza dal centro.

Descrizione sommaria dei beni:

Posto macchina non coperto davanti a un magazzino; sopra il magazzino abbiamo una terrazza/orto.

Ubicazione:

Via principale 25, 39025 Naturno

Superficie commerciabile:

Posto macchina: 35 mq

Terrazza/Orto: 94,5 mq

Anno di costruzione:

2009; stato di manutenzione buono

Giudizio di conformità':

Conformità catastale, conformità urbanistica e licenza d'uso non esistono

Valutazione:

Valore di mercato: € 41.890,00

Valore di vendita giudiziaria: € 39.795,50

Offerta minima: € 29.847,00

*

Schlanders am 25.09.2024

*

Der Schätzungsbeauftragte

*

Dr. Andreas Wellenzohn

8. ANLAGE

- Kopie Grundbuchsauszug
- Mod. 55
- Mat. Teilung
- Baukonzession
- Ausdruck Geobrowser + Urbanbrowser
- Fotodokumentation