



**Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern**  
**Innsbruckerstr. 29 – 39100 BOZEN**

# **SCHÄTZUNG**

**des wahrscheinlichsten Mietbetrages der  
gewerblichen Liegenschaft in der Gemeinde  
Deutschnofen – Fraktion Birchabruck  
E.ZI. 1390/II - K.G. Deutschnofen**



**Dr.-Ing. Alois Antholzer - 39100 BOZEN - Innsbruckerstr. 29**  
**Tel. Nr. 0471 980152 - 348 5655192**

# SCHÄTZUNG

***des wahrscheinlichsten Mietwertes für den Gewerbebau (Garage) mit  
Zubehörsfläche auf Bp. 2001 in der KG Deutschnofen - Ortschaft Birchabruck im  
Eigentum der Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern.***

## Technischer Bericht

Der unterfertigte Techniker, Dr. Ing. Alois Antholzer wurde von der Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern beauftragt, den wahrscheinlichsten Mietwert der gewerblichen Liegenschaft der Bp. 2001 in der KG Deutschnofen zu ermitteln.

Die Schätzung wird zum Zwecke einer Vermietung in Auftrag gegeben.

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen für Grundbuch, Grundkataster und Gebäudekataster, sowie nach erfolgtem Lokalaugenschein legt der Unterfertigte folgende Schätzung vor.

## Grundbuch- und Katasterdaten der Liegenschaft

Die E.Zl. 1370/II der KG Deutschnofen ist unverfügbares Vermögensgut der Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern mit Sitz in Bozen. Im A/2-Blatt des Grundbuches sind keine aktiven Dienstbarkeiten verbüchert und im C-Blatt der betroffenen Liegenschaft sind keine passiven Dienstbarkeiten, Lasten, Bindungen, Hypotheken o.ä. angemerkt.

Die E.Zl. 1370/II mit der Bp. 2001 umfasst eine Gesamtfläche von 690 m<sup>2</sup>. Im Gebäudekataster ist die Liegenschaft als Kategorie D/8 mit einem Ertragswert von 2.556,00 € erfaßt.

## Urbanistische Zweckbestimmung

Im Bauleitplan der Gemeinde Deutschnofen ist die Bp. 2001 als Gewerbebeerweiterungsgebiet gewidmet, das von einer Zone für übergemeindliche öffentliche Einrichtungen umschlossen ist.

## Beschreibung der Liegenschaft

Die Bauparzelle 2001 liegt an der linken Talseite des Eggentales ca. 1,5 km talseits der Fraktion Birchabruck direkt neben der Kläranlage. Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße, die beim Kreisverkehr Birchabruck von der Eggentalerstraße abzweigt. Das Gebäude mit einem Alter von ca. 27 Jahren ist aus Betonfertigteilen mit ebensolchem flachem Giebedach erbaut. Die Einfahrten bestehen aus zwei großen Falttören.

Der Bauzustand der Halle ist mittelmäßig, wobei an einigen Stellen Bauschäden am Dach bzw. an den Außenwänden feststellbar sind.

Diese „Schäden“ sind vielfach auf die Bildung von Kondenswasser wegen der fehlenden Wärmedämmung zurückzuführen.

Strom- und Wasserversorgung sind vorhanden, wobei letztere im Winter bei großer Kälte wegen des Einfrierens der Leitungen Schwierigkeiten bereitet.

Eine Heizung bestand ursprünglich aus einer im Außenbereich montierten Gastherme, die aber seit Jahren nicht mehr vorhanden und im Betrieb ist und den Mietwert entsprechend vermindert.

Die Halle kann als Garage für LKW, Baumaschinen oder kleinere Busse bzw. auch als Lager genutzt werden.

Die in den Wintermonaten lange Zeit „hinterschattige“ Lage der Liegenschaft und deren Abgeschiedenheit wirkt sich auf deren Wert negativ aus, da z.B. auch der als Waschplatz für Fahrzeuge oder Baumaschinen konzipierte asphaltierte Hofraum vor dem Gebäude nicht als solcher genutzt werden kann.

Die Liegenschaft ist teilweise umzäunt und mit einem Einfahrtsgittertor ausgestattet.

Fläche der Garagenhalle: 190 m<sup>2</sup>

Gewichtete Fläche des asphaltierten Hofraumes 310 m<sup>2</sup> \* 25% ~ 78 m<sup>2</sup>

Gewichtete Fläche des restlichen Hofraumes 287 m<sup>2</sup> \* 10% ~ 19 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 287 m<sup>2</sup>**

### **Bewertung des wahrscheinlichsten Mietwertes**

Nach Durchführung der notwendigen Erhebungen, nach eingehenden Marktstudien und nach Einsichtnahme in die Datenbank für die Bewertung von Immobilien der Agentur für Einnahmen (*siehe Anlage*) und mit Berücksichtigung aller oben angeführten Gegebenheiten wird der Mietwert der beschriebenen Liegenschaft folgendermaßen bewertet:

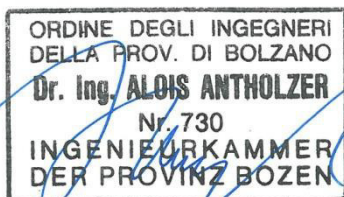
287 m<sup>2</sup> \* 1,40 €/m<sup>2</sup> = ~ 400,00 €/Monat

### **SCHLUSSWORT**

Der Unterfertigte Dr.-Ing. Alois Antholzer schätzt den wahrscheinlichsten **monatlichen Mietbetrag** der gewerblichen Liegenschaft – Bp. 2001 in E.ZI. 1390/II in der KG Deutschnofen mit **400,00 € (Vierhundert/00 Euro)**.

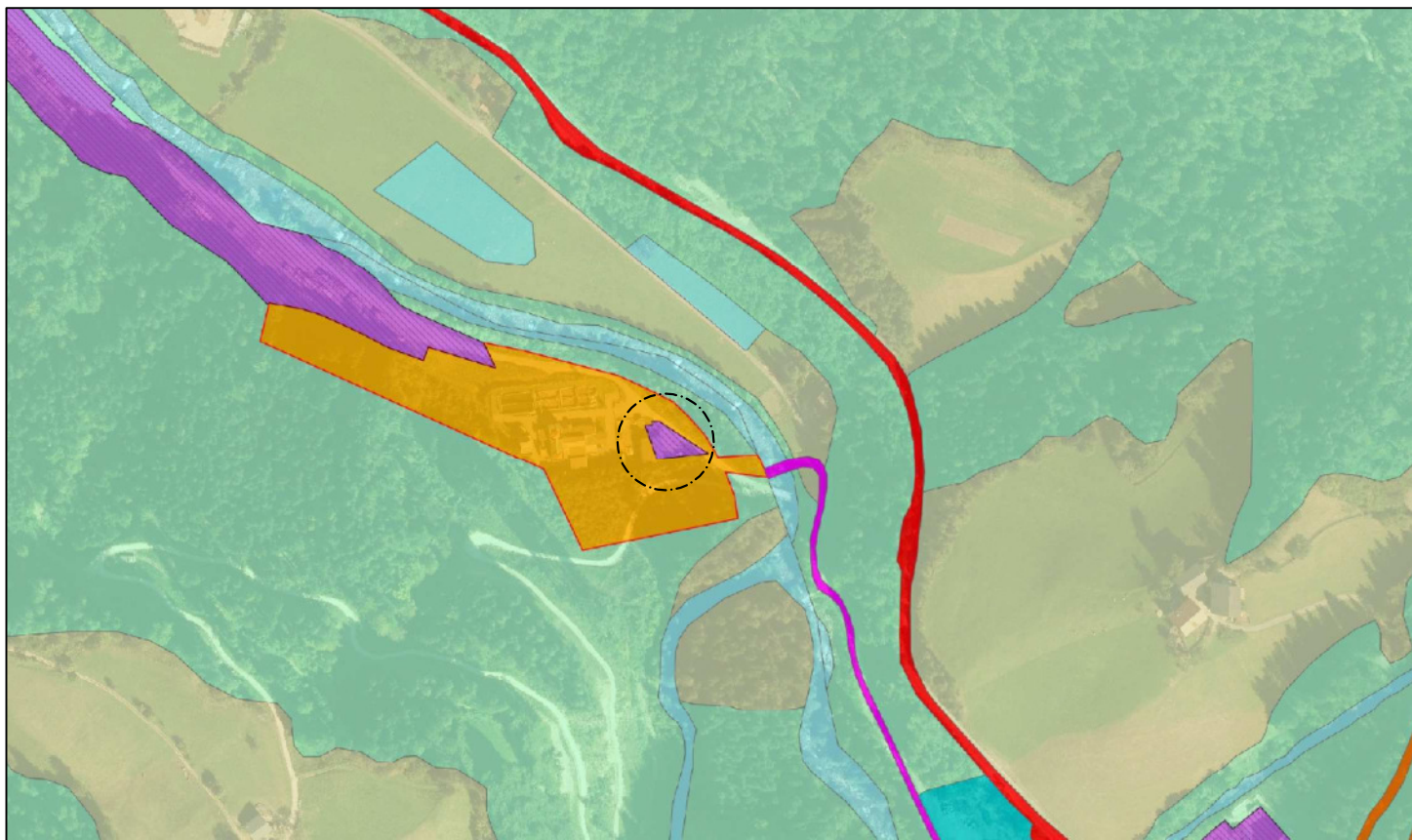
Bozen, am 31. Jänner 2019

Der Schätzungstechniker:

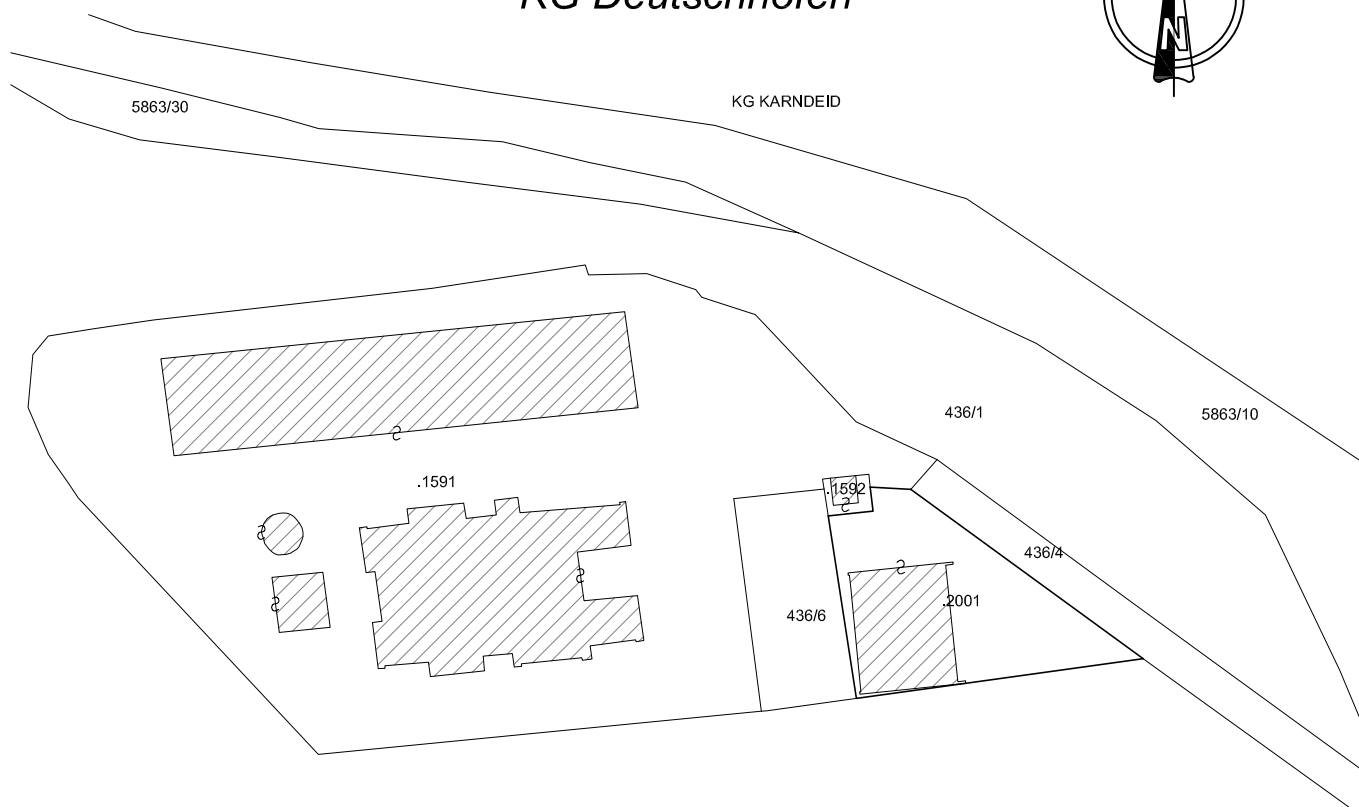
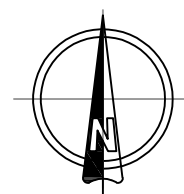


Anlagen: Mappenauszug – Foto  
Grundbuchsauszug – Gebäudekatasterauszug - Projektauszug  
Auszug aus dem Bauleitplan der Gemeinde Deutschnofen  
Auszug aus der Datenbank der Agentur für Einnahmen für Bewertung von Immobilien

**Auszug aus dem Bauleitplan 1:5000**  
*Deutschnofen*



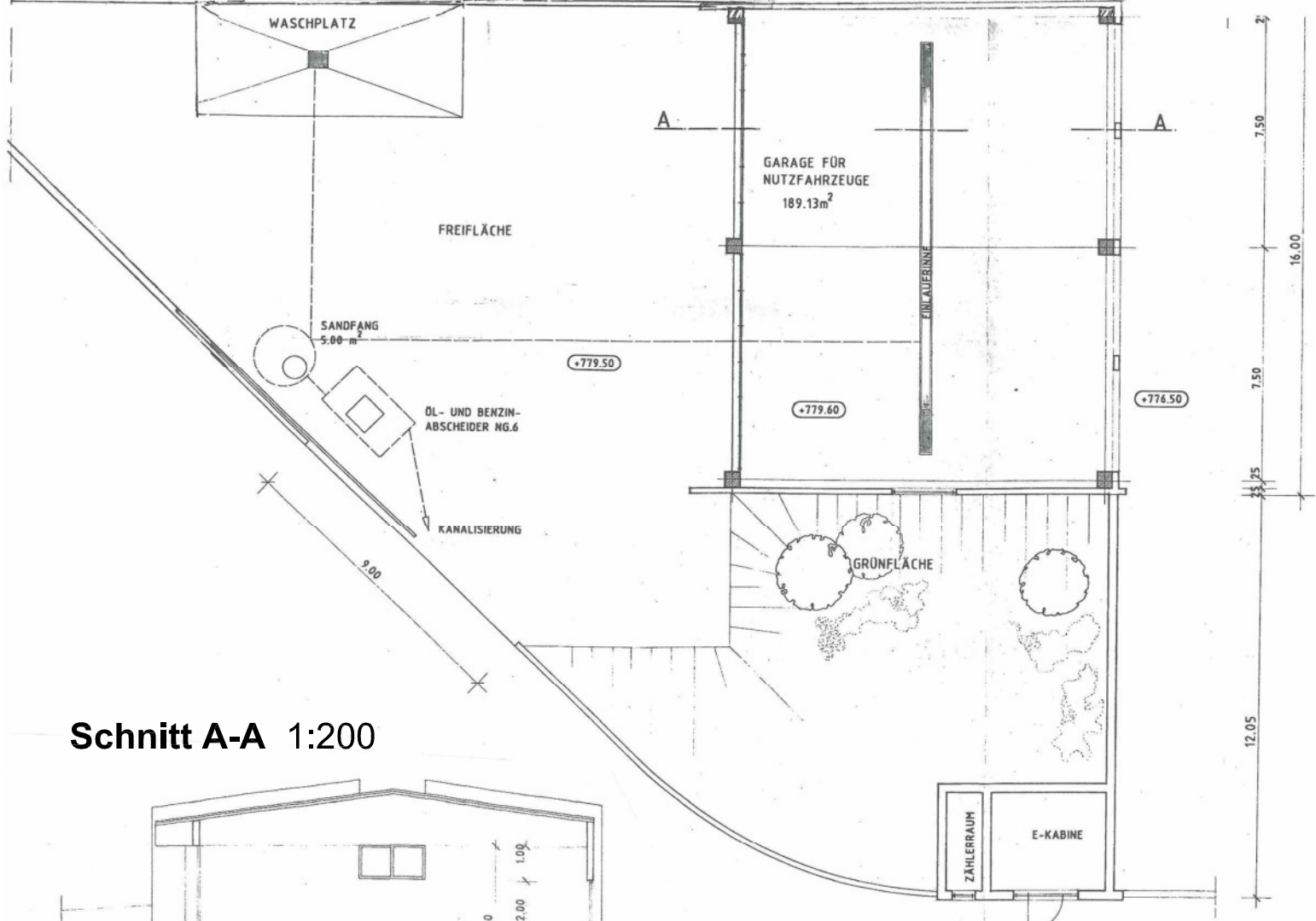
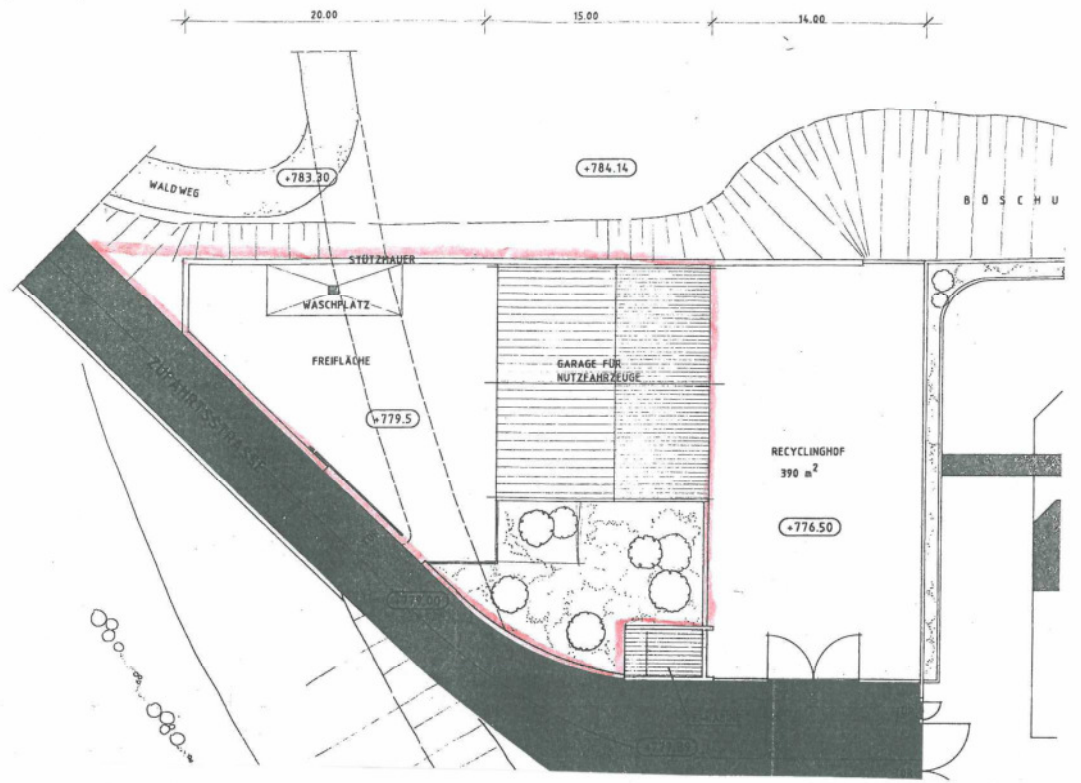
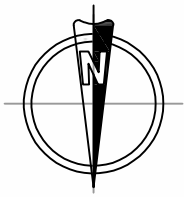
**Mappenauszug 1:1000**  
*KG Deutschnofen*



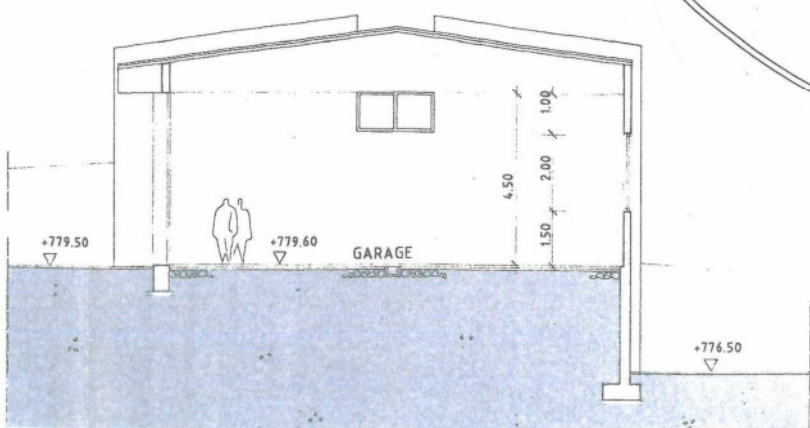




# Lageplan 1:500



# Schnitt A-A 1:200



# Grundriss 1:200



Abteilung 41

Ripartizione 41

Grundbuch, Grund-und Gebäudekataster

Libro fondiario, catasto fondiario e urbano

41.14. Katasteramt Bozen

41.14. Ufficio del catasto di Bolzano

Datum: 01-02-2019

Uhrzeit: 07:09:52

**Einsichtnahme nach Liegenschaft**

Einsichtnahme Nr.: 0

Seite 1 von 1

**Stand der informatisierten Akten bis zum 01-02-2019**

|                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
| <b>Angaben der Anfrage</b> | <b>Gemeinde DEUTSCHNOFEN (Kode: F950) - Katastralgemeinde DEUTSCHNOFEN (Kode: 731) -<br/>Bauparzelle: 2001</b> | <b>Zuständiges Katasteramt<br/>BOZEN</b> |
|----------------------------|--|--|

**LIEGENSCHAFTSEINHEIT**

| KATASTERDATEN                        |     |          |                 |       |    | EINSTUFUNGSDATEN       |               |        |                |         |        |   | DATEN STAMMEN VON  |
|--------------------------------------|-----|----------|-----------------|-------|----|------------------------|---------------|--------|----------------|---------|--------|---|--|
| Nr.                                  | KG  | Parzelle | Bau-<br>einheit | Blatt | mA | Schätz<br>zone         | Mikro<br>Zone | Kateg. | Klasse         | Bestand | Fläche | Ertrag<br>-----<br>Wert GIS (*)           |  |
| 1                                    | 731 | 2001     |                 | 8     |    | -                      | -             | D/8    | -              | -       | -      | Euro 2.556,00<br>-----<br>Euro 174.447,00 | Katastereintragung Nr. 6047.001.2006 vom 28-11-2006 Ersterfassung am 12-12-2006;<br>ERRICHTUNG |
| <b>Anschrift</b>                     |     |          |                 |       |    | EGGENTAL; Stockwerk: E |               |        |                |         |        |   |  |
| <b>Zustellung</b>                    |     |          |                 |       |    | 60/2007                |               |        | <b>Einlage</b> |         | -      |   |  |
| <b>Legende der Katastralgemeinde</b> |     |          |                 |       |    | 731 - DEUTSCHNOFEN     |               |        |                |         |        |   |  |

**RECHTSINHABER**

| Nr.  | PERSONALDATEN  | STEUERNUMMER | DINGLICHE RECHTE UND REALLASTEN |
|--|--|--------------|---------------------------------|
| 1  | BEZIRKSGEMEINSCHAFT SALTEN-SCHLERN mit Sitz in BOZEN | 80001330218  | EIGENTÜMER                      |
| <b>DATEN STAMMEN VON</b> Umschreibung Nr. 960.001.2007 Ersterfassung am 27-02-2007; BERICHTIGUNG FRÜHERER MELDUNG vom 12-12-2006 |  |              |                                 |

Das Dokument besteht aus 1 Verrechnungsblöcken - Kosten des Dokuments: 3 Euro.

(\*) Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)





Abteilung 41

Ripartizione 41

Grundbuch, Grund-und Gebäudekataster  
Amt 41.4 - Grundbuchamt BozenLibro fondiario, catasto fondiario e urbano  
Ufficio 41.4 - Ufficio del libro fondiario di Bolzano

## VOLLSTÄNDIGE ABSCHRIFT DES HAUPTBUCHES - AKTUELLER STAND

Abschrift ohne Bestätigungswert laut Absatz 4 des Art. 19 der Durchführungsverordnung zum R.G. Nr. 4/99

EINLAGE

KATASTRALGEMEINDE 731 Deutschnofen

1370 II

Eröffnung am 20/07/2012

Plombierung \*\*\* keine Plombe vorhanden \*\*\*

BEZIRK Bozen

Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 14539/2017

A1

Parzelle

Grundbuchskörper

Katasterdaten am 02/02/2019

| Eigenschaft | Klasse | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Eigentumsertrag<br>Euro | Bodenertrag<br>Euro |
|-------------|--------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Gebäude     | 0      | 690                      | -                       | -                   |

Bp. 2001

A2

\*\*\* Keine Eintragung \*\*\*

B

Bezirksgemeinschaft Salten - Schlern - unverfügbares Vermögensgut Sitz Bozen, 80001330218 - Anteile 1/1

17/02/1998 - T.Z. 1129/1 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Enteignungsdekret vom 30/09/1997

betrifft Bp. 2001

C

\*\*\* Keine Eintragung \*\*\*

Durch das EDV-System erstellte Abschrift des Hauptbuches

Anzahl der zu berechnenden Blöcke: 1 - Euro 3,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BOLZANO .BOZEN

Comune: NOVA PONENTE .DEUTSCHNOFEN.

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA E ARTIGIANALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

| Tipologia        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                  |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni tipici | Ottimo             | 550                   | 800 | L                | 1,6                            | 2,3 | L                |
| Capannoni tipici | NORMALE            | 450                   | 550 | L                | 1,3                            | 1,6 | L                |

14 €/m<sup>2</sup>

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)