

LANDESGERICHT BOZEN – IMMOBILIARPFÄNDUNGEN

Betreff:	AUSZUG SCHÄTZGUTACHTEN
IMMOBILIARPFÄNDUNGS- VERFAHREN. R.G.	83/2025
Angeregt von	
Gegen	
G.S.V.	Dr. Arch. Walter Brida
zu schätzende Güter	
A.	M.A. 5; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen
B.	M.A. 38; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen
C.	Angemessenheit Miete M.A. 5 + M.A. 38; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen

der beauftragte GSV: Arch. Walter Brida

Brixen, 18.02.2026

INHALTSANGABE

	EINLEITUNG	S.	3
	LOKALAUGENSCHIN	S.	3
A	M.A. 5; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen	S.	3
A.01	ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG DER GEPFÄNDETEN GÜTER	S.	3
A.02	GRUNDBÜCHERLICHE IDENTIFIZIERUNG	S.	3
A.02.01	VERPFLICHTUNGEN + GEBÜHREN WELCHE DIE IMMOBILIE BELASTEN	S.	3
A.03	BESITZSTAND	S.	3
A.04	SITUATION IM GRUND- UND GEBÄUDEKATASTER	S.	4
A.05	URBANISTISCH-ADMINISTRATIVE SITUATION	S.	4
A.06	ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER GÜTER	S.	4
A.07	WEITERE INFORMATIONEN FÜR DEN KÄUFER	S.	4
A.08	GESAMTBEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT	S.	4
B	M.A. 38; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen	S.	5
B.01	ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG DER GEPFÄNDETEN GÜTER	S.	5
B.02	GRUNDBÜCHERLICHE IDENTIFIZIERUNG	S.	5
B.02.01	VERPFLICHTUNGEN + GEBÜHREN WELCHE DIE IMMOBILIE BELASTEN	S.	5
B.03	BESITZSTAND	S.	5
B.04	SITUATION IM GRUND- UND GEBÄUDEKATASTER	S.	5
B.05	URBANISTISCH-ADMINISTRATIVE SITUATION	S.	5
B.06	ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER GÜTER	S.	5
B.07	WEITERE INFORMATIONEN FÜR DEN KÄUFER	S.	5
B.08	GESAMTBEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT	S.	6
C	ANGEMESSENHEIT MIETE M.A. 5 + 38; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen	S.	6
C.01	BEWERTUNG ANGEMESSENHEIT DER MIETE DER LIEGENSCHAFT	S.	6
D	ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT	S.	6
E	FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION		
F	TEXTE WERBEINSEERATE		
G	ANLAGEN: TECHNISCHE DOKUMENTATION		

EINLEITUNG

Das vorliegend Schätzgutachten bezieht sich auf das laufende Verfahren 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. Thomas Fleischmann
Verfahren R.G.	83/2025
Angestrengt von	
gegen	
Beauftragung GSV	10.11.2025
GSV	Dr. Arch. Walter Brida
Fragen des Richters an den GSV	Nach Einsichtnahme in die Prozessakten und Durchführung der notwendigen Grundlagenforschung, Einholung von Informationen Dritter und Klärungen von den Parteien, arbeite der Sachverständige die Schätzung folgender Liegenschaften aus: A M.A. 5; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen B M.A. 38; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen
Nächster Verhandlungstermin	Die nächste Gerichtsverhandlung findet am 11.02.2026 statt.

LOKALAUGENSCHHEIN

Beginn der Tätigkeit Am 28.11.2025 um 09.00h, hat der unterfertigte ASV seine Tätigkeit begonnen und nach Durchführung der notwendigen Grundlagenforschung, mit dem vorher angekündigten Lokalaugenschein begonnen.

A.) M.A. 5 B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen

A.01 ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG DER GEPFÄNDETEN GÜTER:

Zusammenfassende Beschreibung Wohnung im 2. Stock eines Wohngebäudes in der Gemeinde Innichen
Detaillierte Beschreibung **M.A. 5:**

1.Untergeschoss: 1 Keller;

2.Stock: 2 Zimmer, 2 Duschen + WC, 1 Wohnküche, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Balkon;

A.02 GRUNDBÜCHERLICHE IDENTIFIZIERUNG (siehe Anlage II)

Grundbücherliche Beschaffenheit B. P. 722, E.ZI. 1554/II, K.G. Innichen (1904 qm)
M. A. 5

A.02.01 VERPFLICHTUNGEN UND GEBÜHREN WELCHE DIE IMMOBILIE BELASTEN

Rechte, Verpflichtungen, Belastungen Zusätzlich zu den Belastungen aus dem gegenständlichen Pfändungsverfahren sind keine Verpflichtungen und Belastungen eingetragen.

A.03 BESITZSTAND

Besitz des Gutes

A.04 SITUATION IM GRUND- UND GEBÄUDEKATASTER (siehe Anlage III)

Entsprechend der bestehenden Situation.

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

Entsprechend der bestehenden Situation.

A.06 ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER GÜTER

STRUKTURELLE EIGENSCHASFTEN DES GEBÄUDES:

Tragende Strukturen	Fundamente in Stahlbeton, verputztes Mauerwerk, Hohlsteindecken
Trennmauern	Verputztes Ziegelmauerwerk
Eindeckung	Satteldach mit Betonziegeleindeckung
Lauben, Garten, Eingang	///
Elektrische Anlagen	Funktionstüchtig und Normgerecht
Heizungsanlage	Mit Fernwärme betriebene Zentralheizung
Anderes	///

AUSSTATTUNG DER EINHEITEN:

Gediegene Ausführung in gutem Erhaltungszustand (siehe dazu auch beiliegende Fotodokumentation).

FLÄCHE:

Summe Bruttoflächen **M. A. 5 = 81,22 qm.**

A.07 WEITERE INFORMATIONEN FÜR DEN KÄUFER

Zu erwartende Condominiumsspesen 1.851,86 Euro

A.08 GESAMTBEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Berechnung des gesamten Marktwertes der Immobilie:	Einheitspreis	Bruttoflächen	Prozente	Wert
B. P. 772 – M. A. 5	7.500 Euro/qm	81,22 qm	100,00 %	609.150,0 Euro
Altersbezogene Abwertung	609.150,0		-19,99%	-121.769,1 Euro
Zwischensumme:				487.380,9 Euro
Parametrische Angleichung	487.380,9		1,47 %	716.449,9 Euro
Korrekturfaktor	- 10,00 %			- 71.645,0 Euro
DER VERSTEIGERUNG ZUGRUNDE LIEGENDER SCHÄTZWERT B. P. 772 – M. A. 5*				644.810,0* Euro

B.) M.A. 38 B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen

B.01 ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG DER GEPFÄNDETEN GÜTER:

Zusammenfassende Beschreibung	Garage im Kellergeschoß eines Wohngebäudes in der Gemeinde Innichen.
Detaillierte Beschreibung	M.A. 38 – Garage

B.02 GRUNDBÜCHERLICHE IDENTIFIZIERUNG (siehe Anlage II)

Grundbücherliche Beschaffenheit	B. P. 772, E. ZI. 1154/II, K.G. Innichen (1904 qm)
---------------------------------	--

B.02.01 VERPFLICHTUNGEN UND GEBÜHREN WELCHE DIE IMMOBILIE BELASTEN

Rechte, Verpflichtungen, Belastungen	Zusätzlich zu den Belastungen aus dem gegenständlichen Pfändungsverfahren sind keine Verpflichtungen und Belastungen eingetragen.
--------------------------------------	---

B.03 BESITZSTAND

Besitz des Gutes	
------------------	-------

B.04 SITUATION IM GRUND- UND GEBÄUDEKATASTER (siehe Anlage III)

Entsprechend der bestehenden Situation.

B.05 URBANISTISCH-ADMINISTRATIVE SITUATION (siehe Anlage IV)

Entsprechend der bestehenden Situation.

B.06 ANALYTISCHE BESCHREIBUNG DER GÜTER

STRUKTURELLE EIGENSCHASFTEN DES GEBÄUDES:

Tragende Strukturen	Fundamente in Stahlbeton, verputztes Mauerwerk, Hohlsteindecken
Trennmauern	///
Eindeckung	///
Lauben, Garten, Eingang	///
Elektrische Anlagen	Funktionstüchtig und Normgerecht
Heizungsanlage	///
Anderes	///

AUSSTATTUNG DER EINHEITEN:

Gediegene Ausführung in gutem Erhaltungszustand (*siehe dazu auch beiliegende Fotodokumentation*).

FLÄCHE:

Summe Bruttoflächen	9,32 qm
---------------------	----------------

B.07 WEITERE INFORMATIONEN FÜR DEN KÄUFER

Zu erwartende Condominiumsspesen	Siehe Pkt. A.07
----------------------------------	-----------------

B.08 GESAMTBEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Berechnung des gesamten Marktwertes der Immobilie:	Einheitspreis	Bruttoflächen	Prozente	Wert
B. P. 772 – M.A. 38	7.500 Euro/qm	9,32 qm	100,00 %	69.900,0 Euro
Altersbezogene Abwertung	69.900,0		-19,99%	- 13.973,0 Euro
Zwischensumme:				55.927,0 Euro
Parametrische Angleichung	55.927,0		1,47 %	82.212,7 Euro
Korrekturfaktor	- 10,00 %			- 8.221,3 Euro
DER VERSTEIGERUNG ZUGRUNDE LIEGENDER SCHÄTZWERT B. P. 772 – M.A. 38				73.990,0* Euro

C.) ANGEMESSENHEIT MIETE M.A. 5 + 38; B.P. 772; E.ZI. 1154/II; K.G. Innichen

C.01 BEWERTUNG ANGEMESSENHEIT DER MIETE DER LIEGENSCHAFT:

Unter Berücksichtigung aller in den obigen Bewertungen angeführten Werte, Begründungen und Faktoren wird der angemessene Mietwert der beiden Immobilien wie folgt berechnet:

$$81,22 + 9,32 = 90,54 \text{ qm} * 17,53 \text{ €/qm} = \mathbf{1.587,17 \text{ € je Monat}}$$

*) Mittelwert lt. Datenbank der Agentur des Territoriums

D) ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT

Einlagezahl	K. G.	Bau/Grundparzelle	Mat. Anteil	Besitzanteil	Schätzwert
1154/II	767	772	5	1/1	716.449,6 Euro
1154/II	767	772	38	1/1	82.212,7 Euro
Zwischensumme:					798.662,6 Euro
Korrekturfaktor				- 10,00 %	- 79.866,3 Euro
SCHÄTZWERT B.P. 772, M.A. 5 + 38					718.800,0* Euro

*) gerundete Beträge

Mit obigem Ergebnis, erachtet der unterfertigte GSV, Arch. Walter Brida, den ihn übertragenen Auftrag erfüllt zu haben.

Der GSV Arch. Walter Brida

BEILIEGENDE DOKUMENTE:

E.) FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION

F.) TEXTE WERBEINSERAT

G.) TECHNISCHE DOKUMENTATION IM ANHANG

Anlage I:	Kopie Baukonzessionen + Projektauszüge – B.P. 772
Anlage II:	Auszug aus dem Grundbuch + Materielle Teilung – B.P. 772, M.A. 5 + 38
Anlage III:	Auszug aus dem Grund- und Gebäudekataster – B.P. 772, M.A. 5 + 38
Anlage IV:	Auszug aus dem Bauleitplan der Gemeinde Innichen – B.P. 772, M.A. 5 + 38
Anlage V:	Auszug aus der Datenbank der Agentur des Territoriums
Anlage VI:	Kopie Mietverträge B.P. 772, M.A. 5 + 38
Anlage VII:	Anzeigen lokaler Immobilienagenturen



Brixen, 18.02.2026