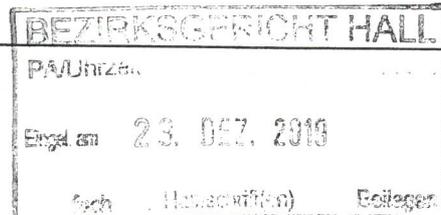


allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete

- 72.03 Kalkulation, Vergabe- und Verdingungswesen, Bauabwicklung und Bauabrechnung
- 94.10 gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 größere Wohnhäuser (Baugründe)
- 94.17 kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum



Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

Liegenschaft

Gst.-Nr. 2055/4
in EZ 677, GB 81016 Tulfes,
BG Hall i. T.
Wohnhaus samt Grundstück
Oberdorf 3
6075 Tulfes

Kis 3652822

I. Allgemeines:

1. Auftrag:

Der unterzeichnende Sachverständige wurde mit Beschluss des zuständigen Bezirksgerichtes vom 08.07.2019 zum Sachverständigen bestellt, Verfahren zu 5E2790/19y.

2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes, Schätzung der Liegenschaft gemäß § 140 EO. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Bewertungsstichtag:

17.09.2019 (Lokalaugenschein)

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- a) Örtliche Besichtigung am 17.09.2019
- b) Grundbuchsauszug vom 10.09.2019
- c) Informationseinholung beim zuständigen Gemeindeamt
- d) Baubewilligung, Bescheid v. 19.04.2012
- e) Pläne Bauakt
- f) Flächenwidmung
- g) Lageplan
- h) Kaufvertrag
- i) Servitutsvertrag

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit sowie zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeiten und hinsichtlich Grund und Boden erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen und auf Basis des Lokalaugenscheins. Dabei wurden auftragsgemäß weder Baustoffprüfungen vorgenommen, noch Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen durchgeführt.

II. Beschreibung:

1. Gutbestand:

Grundstück Nr. 2055/4 mit einer Gesamtfläche von 598 m².

Wohnhaus in einer Ebene – Erdgeschoß, Nutzfläche ca. 151,66 m².

2. Dingliche Rechte (auf Eintragungen im A2-Blatt):

Recht des Verlegens und Erhaltens von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art auf Gst 2055/2, 2059, 2061 in EZ 90018 und Gst 2055/3 in EZ 714

3. Eigentümer:

Als Alleineigentümer

- Dr. Hugo Beimbold, geb. 13.04.1958

4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

Die unter C-LNR. 3, 5, 6 und 7 eingetragenen Belastungen sind nicht bewertungsgegenständlich, werden iSd Gutachtensauftrages daher nicht berücksichtigt.

Berücksichtigt werden:

- Wasserleitung für Gst 2055/3 und 2055/2 (C-LNr. 4)
- Geh- und Fahrrecht für Gst 2055/3 (C_LNr. 1)

5. Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes, anschließend an die Stichstraße „Stiegele“ zur Hauptstraße (Milchgasse/ Schmalzgasse), mit der Adresse Oberdorf 3.

Nach Osten ist derzeit keine weitere Bebauung vorhanden.

Das Objekt wurde östlich am Grundstück errichtet, sodass sich ein gewissermaßen geschützter Gartenbereich nach Westen hin ergibt.

Im Osten befindet sich der Zugang (Steinplatten, Geländer), westlich anschließend an den Servitutsweg für das Nachbargrundstück nach Norden.

Das Grundstück selbst ist an sich eben gelegen, gut besont – jedoch ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass im Winter dies nur stark eingeschränkt der Fall ist.

Die Zufahrtsstraße selbst ist derzeit mäßig bis gar nicht befahren, das Grundstück daher (derzeit) sehr ruhig gelegen.

6. Maße und Form, Topographie:

Das Grundstück liegt im leichten Gefälle, ist jedoch selbst im Zuge der Bebauung „eben ausgelegt“, aufgeschüttet worden, es ist rechteckig.

7. Versorgung und Entsorgung:

Grundstück und Wohnhaus sind voll erschlossen.

8. Verkehrsverhältnisse:

Über die an die Dorfstraße (Milchgasse/ Schmalzgasse) anschließende Straße (N-S-Richtung) (Stiegele) Anbindung in den Ortskern (ca. 10 Gehminuten).

Dort befindet sich auch die Haltestelle des Linienbusses (ca. 5 Gehminuten).

9. Flächenwidmung und Bebauung:

Die vorhandene Bebauung entspricht dem Flächenwidmungsplan, welcher „Wohngebiet“ ausweist.

Gegenüber dem Baubescheid abweichend wurde das Carport nicht errichtet. Daraus ergibt sich, dass eine weitere Bebauung erfolgen könnte, dies jedoch im damit eingeschränkten Ausmaß (rein rechnerisch ca. 40%), sollte von Seiten der Gemeinde keine Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

10. Beschreibung des Gebäudes:

Nach Süden, anschließend an die vorbei führende Erschließungsstraße, befindet sich am Gebäude anschließend ein asphaltierter Bereich zum Abstellen von 2 - 3 PKW.

Nach Westen folgt ein Geräteschuppen, daran anschließend ein Flechtzaun als Abgrenzung zur Straße.

Der Zugang zur Eingangstüre ins Wohnhaus befindet sich im Osten, ist eben ausgelegt, asphaltiert, weil aufgeschüttet worden. Daran anschließend nach Osten befindet sich der Servitutsweg für das Nachbargrundstück nach Norden.

Der an das Wohnhaus nach Westen anschließende Garten ist umgrenzt von einer Tu-jen-Hecke. Nach Norden befindet sich ebenfalls ein – grundsätzlich dem Abstandsbe-reich zum Nachbarn hin entsprechender – „Streifen“ Garten.

Zwischen Geräteschuppen und Wohnhaus gewissermaßen befindet sich ein Bereich, welcher als Terrasse ausgelegt ist.

Beim Wohnhaus handelt sich um ein „Zenker“-Haus, Holzriegel-Konstruktion mit innen-liegender Wärmedämmung, komplett auf einer Stahlbeton-Fundamentplatte gelegen, nach außen zusätzlich gedämmt (VWS), innen Hartfaserplatte.

Das Flachdach ist im Ablauf bzw. der Entwässerung innenliegend mittels Dach Ausbil-dung mit 3 % Gefälle umgesetzt, Bitumen-Eindeckung. An der Attika sind keine Abrinn-Spuren erkennbar, liegen auch hier keinerlei offensichtliche Mängel vor.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes darf als modern und ansprechend bezeichnet wer-den.

11. Beschreibung der Wohneinheit:

Die Bilddokumentation entspricht dem Lokalaugenschein, beginnend beim Eingang, ge-gen den Uhrzeigersinn durch das Gebäude führend.

Der Eingangsbereich ermöglicht gute Belichtung von außen – derzeit keine Bebauung nach Osten –, ausgelegt mit Parkettboden. Vorraum mit Garderobe – zentrale Erschlie-ßung aller Räume von dort.

Daran anschließend nach Norden mittels Schiebetür das Schlafzimmer mit direkt an-schließendem Nassbereich nach Westen (Bad und WC), beides in großzügiger Ausfüh-rung, nicht beengt.

Der Nassbereich ist an den Wänden in der Höhe teilweise verflies, der Boden stufenlos ausgeführt. Der Boden hier ebenfalls verflies.

2 Waschbecken, WC, Bidet, Dusche.

Vom Vorraum gelangt man nach Westen in den offenen, kombinierten Koch-, Ess- und Wohnbereich:

Anschließend an die Wand zum Schlafzimmer der Küchenbereich, mit „Kochinsel“, welche den Küchenbereich vom Wohnbereich nach Westen hin trennt. Nach Süden als Essbereich ausgestaltet, wurde hier alles ebenfalls mit dem selbsen Parkettboden, wie im Vorraum ausgestaltet.

Die Fensterelemente nach Norden sind im Gegensatz zu den übrigen Fenstern nicht mit Rollläden ausgestattet.

Vom Essbereich gelangt man mittels bzw. durch ein Hebe-Schiebe-Element nach Westen, ebenso wie vom Wohnbereich nach Süden mittels eines solchen Elements auf die daran anschließende bzw. so „eingeschlossene“ bzw. „umschlossene“ Terrasse.

An diese Terrasse anschließend nach Südosten befindet sich der Geräteschuppen.

Vom Vorraum (Diele) gelangt man in den Technikraum (Boiler, Waschmaschine, Sicherungskasten etc.) und in das Gäste-WC.

Von der Eingangstüre nach links (gewissermaßen der letzte Raum im Gegenuhrzeigersinn) befindet sich ein Gästezimmer (gewissermaßen als Einliegerwohnung oder für einen längeren Besuch) mit daran anschließendem eigenen Bad.

Verfliesung dort halb hoch, Duschbereich ebenfalls stufenlos.

12. Beschreibung der Außenanlagen:

Die im Einreichplan nach Norden ausgewiesene Terrasse wurde nicht ausgeführt.

Um das Gebäude umlaufend ein Kiesstreifen, augenscheinlich technisch korrekt umgesetzt.

Garten und Gartenbereich gepflegt, im Bereich der Nord Ost-Ecke Hecke nicht geschlossen. Der Geräteraum müsste gestrichen werden.

13. Zubehör:

Keines (Anm.: auch Küche nicht bewertungsgegenständlich)

14. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Zustand entspricht grundsätzlich dem Alter des Gebäudes, darf in diesem Zusammenhang und an dieser Stelle noch einmal auf die nicht umgesetzten Baulichkeiten laut Einreichplan hingewiesen werden – Carport (Süden) und Terrasse nach Norden.

Nachgebessert werden muss die Wand nach Osten beim Zugangsbereich, welche technisch unrichtig umgesetzt wurde. Hier blättert am Sockel alles vollflächig ab – dürfte die Vernetzung und die Anbindung an den Untergrund unrichtig ausgeführt worden sein. Ebenfalls finden sich kleinere Risse im Eingangsbereich (an sich Haarrisse), welche jedoch unproblematisch sind.

Auch beim Ablaufrohr nach Osten sind kleinere Mängel an der Verfugung bemerkbar, wie auch die Anbindung des Rigols im Südosten nachzubessern wäre.

Grundsätzlich sind im Gebäude nur Spuren „normaler“ Abnutzung durch Gebrauch zu finden, zusätzlich jedoch Kratzspuren an der Schiebetür zum Schlafbereich (Haustier).

14. Mietverhältnisse:

Keines

III. Bewertung:

1.) Grundsätzliches:

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Gemäß §§ 7 ff LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Der SV hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Gemäß §§ 3 ff LBG sind für die Bewertung sogenannte „Wertermittlungsverfahren“ anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen, es sei denn, dass diese Rechte und Lasten praktisch keinen „bewertbaren“ Einfluss auf die Nutzung der zu bewertenden Liegenschaft ausüben.

Weiters ist auf den „freien Immobilien-Handels-Markt“ Bedacht zu nehmen und in die Bewertung die Ergebnisse aus der diesbezüglichen „Marktbeobachtung“ einzubauen.

Die oben angeführten **Wertermittlungsverfahren** werden nachstehend wie folgt kurz beschrieben:

a) § 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschoßflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschoße und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw.

Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung, die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b) § 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträge angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden.

Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der fachlichen Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 - 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber.

Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei „guten“ Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“ um die notwendige „Gesamtrendite“ zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV auf Grund seines Fachwissens sowie der laufenden Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietobjekten in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c) § 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der „Sache“ durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als „Vergleichswert“ durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Gesamtermittlung ist vorerst vom „Herstellungswert“ auszugehen. Von diesem sind sodann die „technische und wirtschaftliche Wertminderung“ (zB. auf Grund des Alters der Bauwerke etc.) abzuziehen.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie oder nur kurzzeitig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkhallen u. ä. Objekte.

Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Objekten angewandt.

Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung.

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

d) VERKEHRSWERT

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewandt, so ist dieser Wert jedenfalls als „Verkehrswert“ heranzuziehen und zu betrachten.

Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Verkehr abzustimmen. Der Verkehrswert muss in einem solchen Fall vom SV unter Beachtung der „allgemeinen Marktlage“ und aller sonstigen den Wert beeinflussenden Kriterien, als „Verhältnis- bzw. Näherungswert“ zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert ermittelt werden.

Gemäß § 7 LBG hat der SV das rein kalkulatorische – errechnete Ergebnis, vor dem Hintergrund der dem SV bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls auch zu korrigieren.

Der ausgewiesene „rechnerische Wert“ kann somit im Zuge der Nachkontrolle durch den SV von diesem nach oben oder unten berichtigt werden.

Aus all diesen Gründen ist der SV auch bemüht, die notwendigen Informationen aus der Beobachtung des aktuellen „Immobilienmarktes“ zu gewinnen und anstehende „Preisentwicklungen“ in seine Bewertung mit einzubeziehen.

Auch ist der SV mehr und mehr gefordert, im Zuge seiner Bewertungen die Vorgaben von örtlichen und überregionalen raumordnungspolitischen Zielen und Einschränkungen zu berücksichtigen (Raumordnungsgesetze, Technische Bauvorschriften, örtliche Bauvorschriften u. ä. mehr).

Auch die Frage der vorhandenen bzw. der künftig möglichen „Erschließung“ von Liegenschaften hat der SV in seiner Bewertung ausreichend zu berücksichtigen. (Zufahrt, öffentliche Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen o. ä.)

Schlussendlich hat der SV immer die Vorgaben und Bedingungen des „freien Marktes“ zu beachten und dies insbesondere bei „problematischen Liegenschaften“. (Tourismusobjekte, Spezialprojekte, Mischobjekte o. ä.)

2.) Detailbewertung:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Das zu bewertende Objekt ist als Objekt zur Vermietung aufgrund Größe und Lage nicht als geeignet zu bezeichnen, könnte nicht die notwendige Rendite erzielen.

Es erfolgt daher eine Bewertung auf Basis des Boden-, Bau- und Substanzwertes, im Anschluss eine Beurteilung ob der ermittelte Verkehrswert den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, somit am Markt auch tatsächlich umsetzbar wäre.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Ermittlung auf Basis der Verwendung brutto, also inklusive Umsatzsteuer, erfolgt.

Die Bewertung erfolgt daher insgesamt nach dem Sachwertverfahren, zumal Objekte in dieser Lage erfahrungsgemäß nicht „deckend“ vermietet werden können, bzw. typischer Weise in Eigennutzung stehen.

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Kennwerte einer Bauträger- bzw. Errichter-Kalkulation (vereinfacht), welche insgesamt für die Baukosten und aufgrund der sich daraus direkt ergebenden Marktsituation für das gegenständliche Objekt als sehr bzw. ausreichend genau bezeichnet werden kann.

Bewertung:

a) Bodenwert:

Aufgrund des zuletzt „angeheizten“ Grundstücksmarktes, jedoch umgekehrt der Problematik des Stagnierens im Bereich von „gebrauchten“ Objekten ergibt sich insgesamt eine schwierige und komplexe Bewertungssituation.

Als Bandbreite für eine ähnliche Bebauung (Einfamilienhaus, allenfalls Doppelhaus) bzw. für ähnliche Grundstücke ergeben sich Preise laut Erhebung im Rahmen von derzeit ca. € 390 bis 490 je m².

Die Steigerungsraten lt. Immobilienpreisspiegeln ergeben bei nicht bebauten Grundstücken höhere Steigerungsraten, als bei bebauten. Die o. a. Werte entsprechen auch den dort erhobenen, wobei insgesamt eine Einordnung im oberen Bereich jedenfalls gerechtfertigt erscheint:

Nach Auskunft der Gemeinde ist ein zusätzliches „Ausreizen“, indem also der Bebauungsplan ZB geändert wird, damit aufgestockt werden könnte oder Ähnliches, nicht zu erwarten.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang aber, dass entgegen dem Baubescheid das Carport nicht ausgeführt wurde, somit also zB ein Zubau jedenfalls möglich wäre.

Weiter anzugeben ist, dass unabhängige Makler umsetzbare Preise in der Größenordnung von € 500,00 nennen. Dabei ist kritisch anzumerken, dass die tatsächliche Umsetzung naturgemäß nicht überprüfbar ist, bereits zu einem Teil die Erwartungshaltung für die Zukunft mit abbildet.

Als positive Merkmale des Grundstückes sind anzuführen sind Größe und Form des Grundstückes und die sehr ruhige Lage. Auch wurde die Hanglage geschickt in ein ebenes Grundstück umgewandelt.

Die Entfernung zum Dorfkern ist dabei – von der betreffenden Käuferschicht – als zu vernachlässigen einzustufen.

Insgesamt ergibt sich aus den o. a. Ausführungen ein realistischer, vergleichbarer und am Markt umsetzbarer im „oberen Bereich“ (Vergleichswert) von € 465,00 je m².

Unter Berücksichtigung eines Bebauungsabschlages von 5 % aufgrund der Ausnutzung des Grundstückes ergibt sich daher

$$598,00 \text{ m}^2 \times € 465,00 \text{ je m}^2 \times 95\% = \underline{\underline{€ 264.166,50}}$$

b) Bauwert

ausgehend vom tatsächlichen Bestand – die geringfügigen Änderungen gegenüber den Plänen sind entweder gar nicht genehmigungsbedürftig oder aber vernachlässigbar, weil „nachholbar“, weil geringfügig.

Einzig das Carport wäre – wieder – genehmigungspflichtig, wurde aber in der Bewertung nicht berücksichtigt, sondern die vorhandenen Stellflächen bzw. Parkplätze „im Freien“ bzw. als nicht überdacht.

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die Baukosten je m² Wohnnutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten laut Wohnbauförderung unter Berücksichtigung des gültigen Wertes in Ansatz gebracht, welcher somit (gerundet) ca. € 2.400,00 je m² (Nutzfläche), jedoch für einen vergleichbaren, gehobenen technischen Standard beträgt. Es wird – abgemindert – mit einem Wert einer Nicht-Unterkellerung gerechnet, zumal die Ausführung dem entspricht.

Die Wohnnutzfläche wird dabei auf Basis der bestehenden und bewilligten Pläne mit 151,66 m² angesetzt:

$$151,66 \text{ m}^2 \times € 2.400 / \text{m}^2 = € 363.984,00$$

Für die Bodenplatte inkl. Abdichtung sind anzusetzen zusätzl. ca. € 300,00 je m² Nutzfläche, daher € 45.498,00

Dabei werden die durch die Hanglage bedingten Anpassungen wie folgt berücksichtigt:

„Schürze“ – jeweils außen unter Platte (überschlägig):

$$\begin{array}{rcl} 18,80 \times 2,20 & = & 41,36 \\ 18,80 \times 1,00 & = & 18,80 \\ 11,91 \times 1,60 \times 2 & = & \underline{38,11} \\ & & \underline{98,33 \text{ m}^2} \end{array}$$

Schalung	200 m ² x 30 =	6.000,00
Beton	30 m ³ x 150 =	4.500,00
Bewehrung (PA)		<u>4.500,00</u>
Gesamt (netto)		<u>15.000,00</u>

Gesamt (brutto) € 18.000,00

Aufschütten und Verdichten € 2.000,00

Als Zwischensumme (Bauwert) ergibt sich daher € 429.482,00

Als Lebensdauer werden hinsichtlich Bausubstanz 80 Jahre angesetzt.

Neubauwert / Abminderung für Alterung:

Mit dem Baujahr 2012 ergibt sich ein Alter von 7 Jahren.

Abminderung daher um 5 % als Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Abnutzung unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes in Anlehnung an die Tabellen von (zB) Ross–Brachmann

€ - 21.474,10

ergibt daher € 408.007,90

c) Außenanlagen:

Der Zeitwert der Aspaltierung wird angesetzt mit € 5.000,00

Die vorhandene Bepflanzung wird vom SV – nicht sein Fachgebiet – nicht berücksichtigt, kann jedoch im gewählten Ansatz vernachlässigt werden.

Die ausgeführte Terrasse (samt Unterbau) ist im Zeitwert (ca. 2/3) mit € 800 je m² für ca. 16 m² mit ca. € 8.533,33 anzusetzen.

d) Kosten für Fertigstellung und Instandsetzung, Reparaturen, Wertminderung:

Aus sachverständiger Sicht sind abgesehen von den bereits in der Abminderung für den Zeitwert berücksichtigten Aspekten lediglich das Nachbessern der Ostseite am Zugang „zusätzlich“ als „Rückstau“ anzusetzen:

ca. 7 x 1,5 = 10,50 m² = € 1.050,00

e) Zubehör:

Keines (zB Küche ausdrücklich nicht enthalten)

f) Dingliche Lasten:

Der Servitutsweg (samt Leistungsrecht am „östlichen Rand“) hat eine Breite von 3,0 m und zur Straße die Aufweitung als Viertelkreis, somit eine Fläche von ca. 23,91 m², welche vom Eigentümer nicht mehr tatsächlich nutzbar verbleibt - eingeschränkt als Zugang / Zufahrt (Letzteres nicht in der derzeitigen Nutzung – jedoch zur Einhaltung der Abstandsbestimmungen notw.), weshalb hier ein Abzug von ca. 2/3 des Wertes angemessen

sen erscheint, daher

ca 21,91 m² x 465,00 €/ m² x 2 / 3 = € - 6.792,54

g) Dingliche Rechte:

Das gegenständliche Grundstück ist in Zu- und Ableitung an die eingeräumten Rechte („Lasten“) mit eingebunden, was pauschal einen Ansatz – zB natürlicher Ablauf, keine Pumpe – von € 3.000,00 angemessen erscheinen lässt.

h) Sachwert:

Insgesamt ergibt sich sohin summarisch ein Verkehrswert von € 682.965,19

(gerundet) € 683.000,00

Verkehrswert:

Abschließend ist die vorgenommene Bewertung einer kritischen Prüfung in Bezug auf die tatsächlichen Marktgegebenheiten zu unterziehen:

An positiven Aspekten ist anzuführen, dass zunächst das Grundstück geschickt und dennoch großzügig verwendet wird, ebenso die Art der Adaptierung als gelungen bezeichnet werden kann, indem ein guter Außenbereich bzw. Garten ermöglicht wurde.

Auch erscheint ein Adaptieren – in der vorhandenen Bauweise – „innen“ durchaus machbar, bedarf aber natürlich einer genaueren Untersuchung. An sich erscheint das Objekt aber durchaus auch für eine Familie „adaptierbar“.

Jedoch auch ohne Veränderung ist es als sehr ansprechend für eine betreffende Käuferschicht – in einer Verwendung wie bisher - zu bezeichnen.

Negativ anzuführen ist, dass für ca. einen Monat keine Besonnung vorliegt, die Entfernung zur Infrastruktur – Stadt –, wie auch der Umstand dass das Grundstück zwar weiter bebaubar wäre, in der derzeitigen Form das aber eher schwer möglich sein dürfte.

Zusammengefasst ergibt aber die Bewertung insgesamt einen seriösen Mittelwert, wiewohl damit verbunden - auch angesichts der schwierigen Marktsituation (iSe vorzunehmenden Bewertung) Potenzial auch nach oben vorhanden erscheint (was nicht bewertungsgegenständlich sein darf), ist daher als Bandbreite bzw. Unwägbarkeit + / - 10 % zu nennen.

IV. Zusammenfassung:

- a) Der Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 677, GB 81016 Tulfes, BG Hall i. T., beträgt zum Bewertungsstichtag 17.09.2019

€ 683.000,00

V. Schlusserklärung:

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er mit keinem der Beteiligten im Verfahren in einem persönlichen Verhältnis steht, welches einen Ausschließungsgrund (Befangenheit) darstellen könnte.

Der unterfertigende Sachverständige erlaubt sich ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass das gegenständliche Gutachten auf den ihm zur Verfügung gestellten und vorliegenden Informationen und Angaben beruht. Er behält sich daher vor – sollten sich diese Grundlagen ändern – auch das Gutachten entsprechend abzuändern.

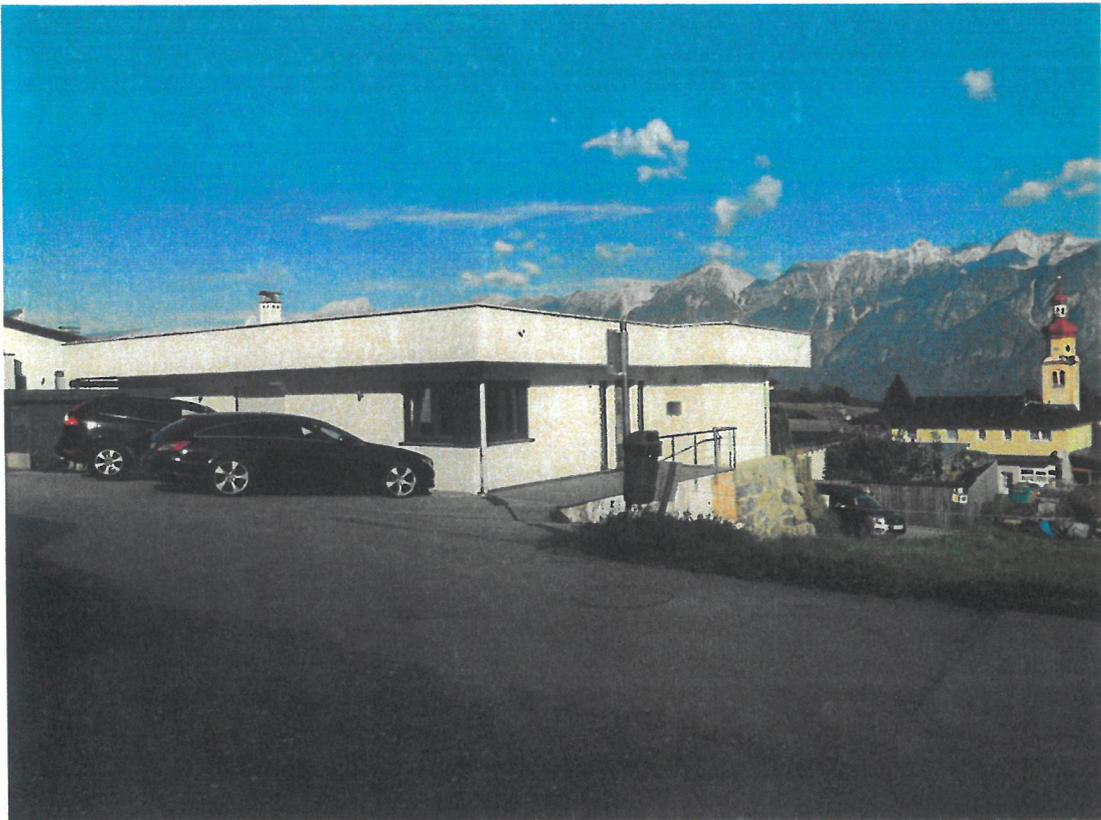
Innsbruck, 12.12.2019



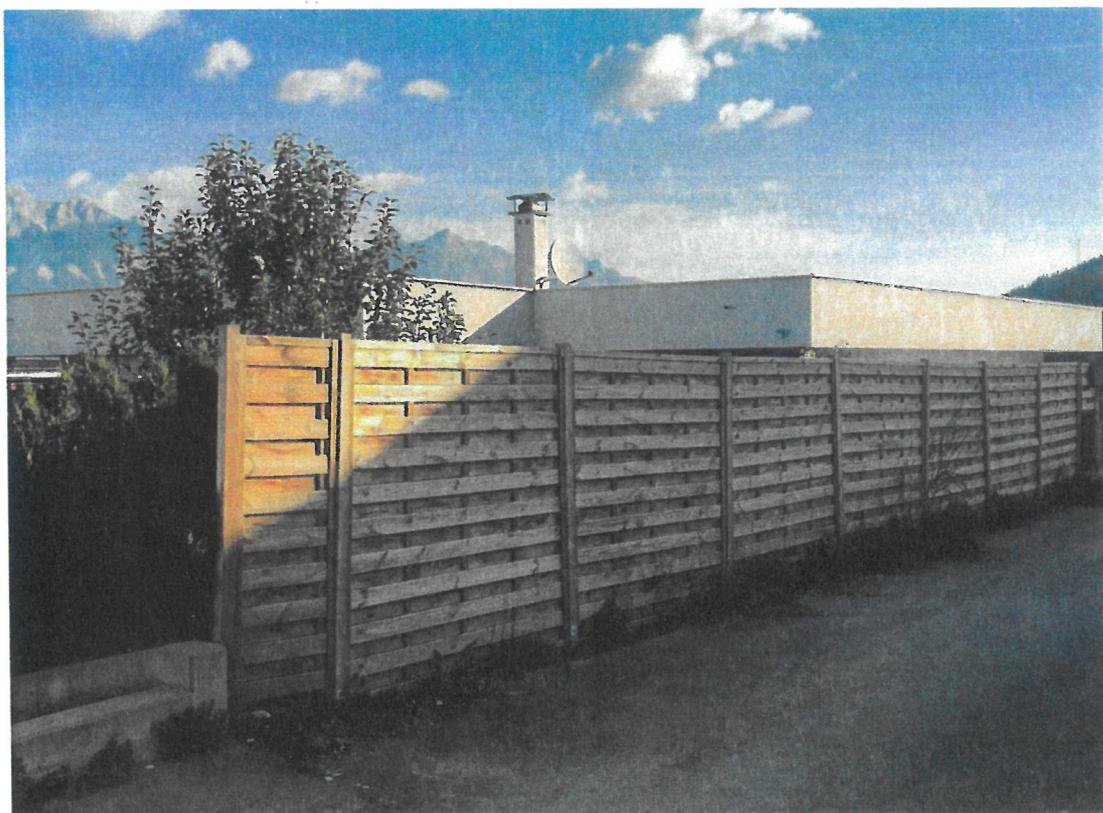
(allg. beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger)

Beilagen

Fotobeilage
GB-Auszug
Einreichplan
Flächenwidmungsplan
Dienstbarkeitsvertrag
Kaufvertrag und Dienstbarkeitsvertrag
Baubescheid
Lageplan M 1:500
3x Übersichtspläne
Sonnenstand
Übersichtsplan M 1:200



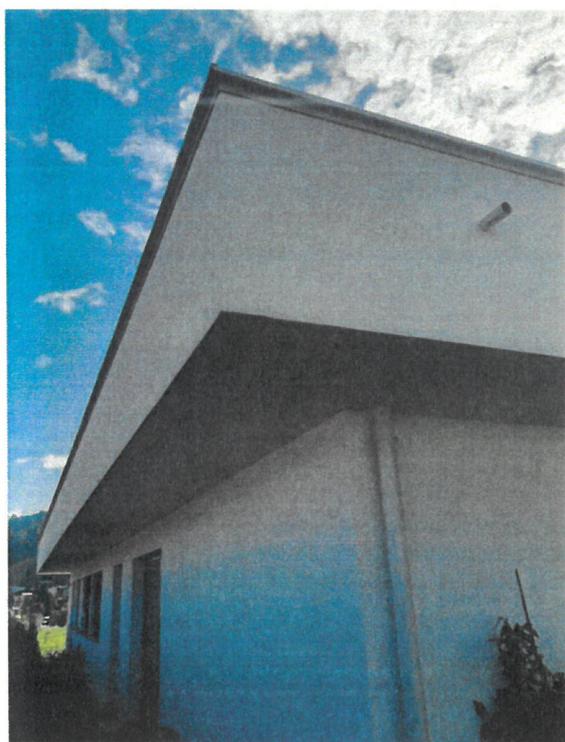
Übersicht (Sicht von SSO)



Blick von SW auf das Objekt



Übersicht – Westseite



Übersicht



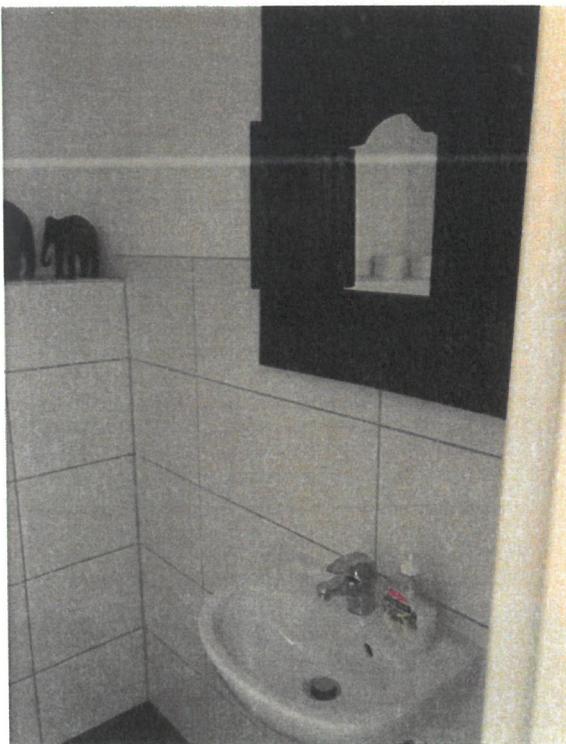
allgemein



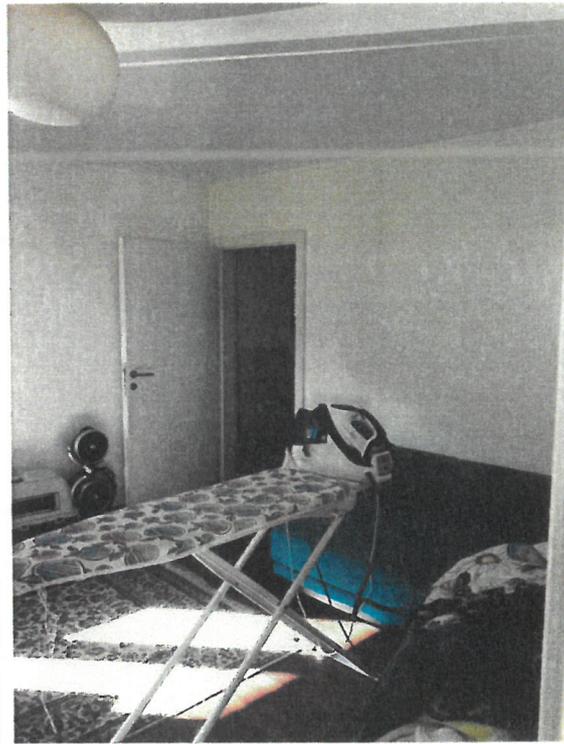
allgemein



Gäste – WC



Gäste - WC



Gäste – Zimmer



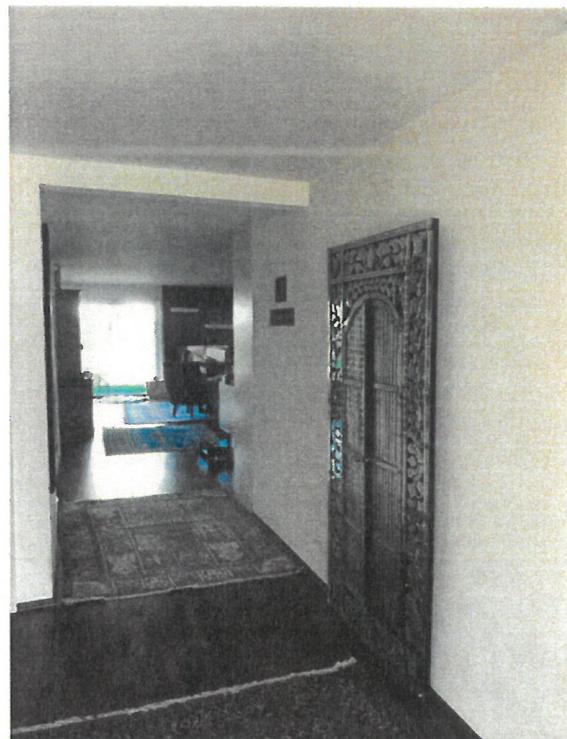
Gäste – Bad



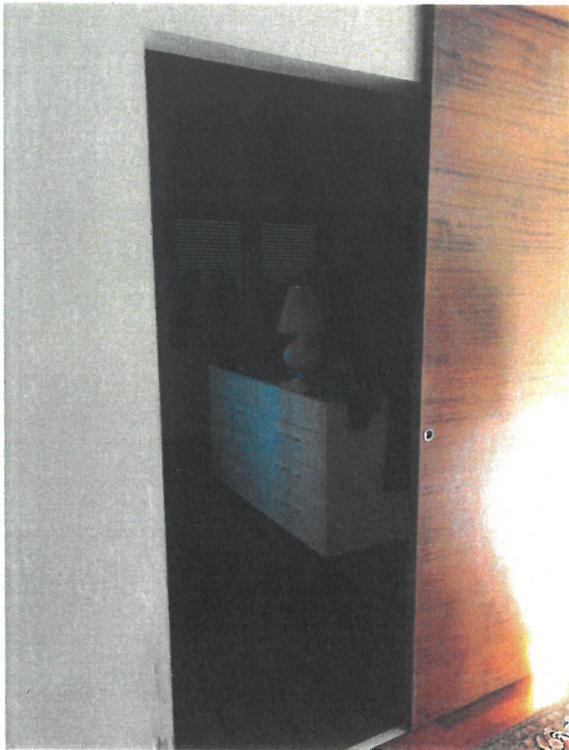
Vorraum/ Eingang



Vorraum



Vorraum



Vorraum – Blick in Schlafzimmer



Küche



Küche



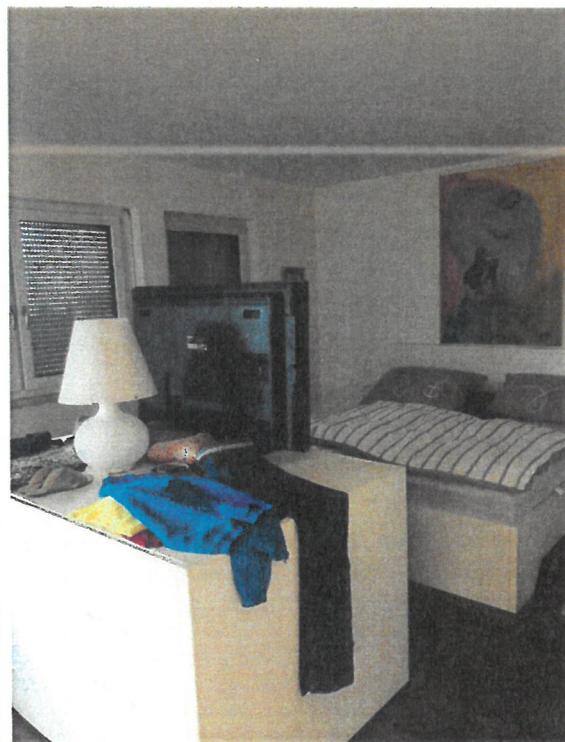
Wohnzimmer



Esszimmer



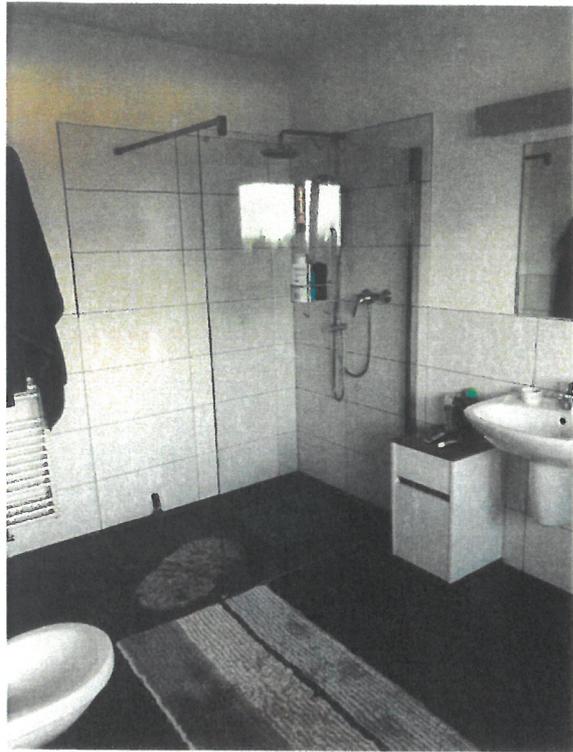
Esszimmer



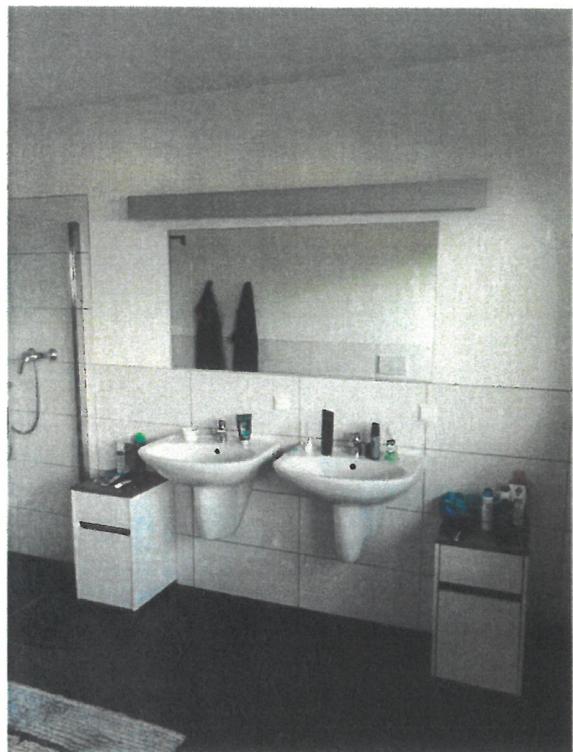
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad/WC



Bad/WC



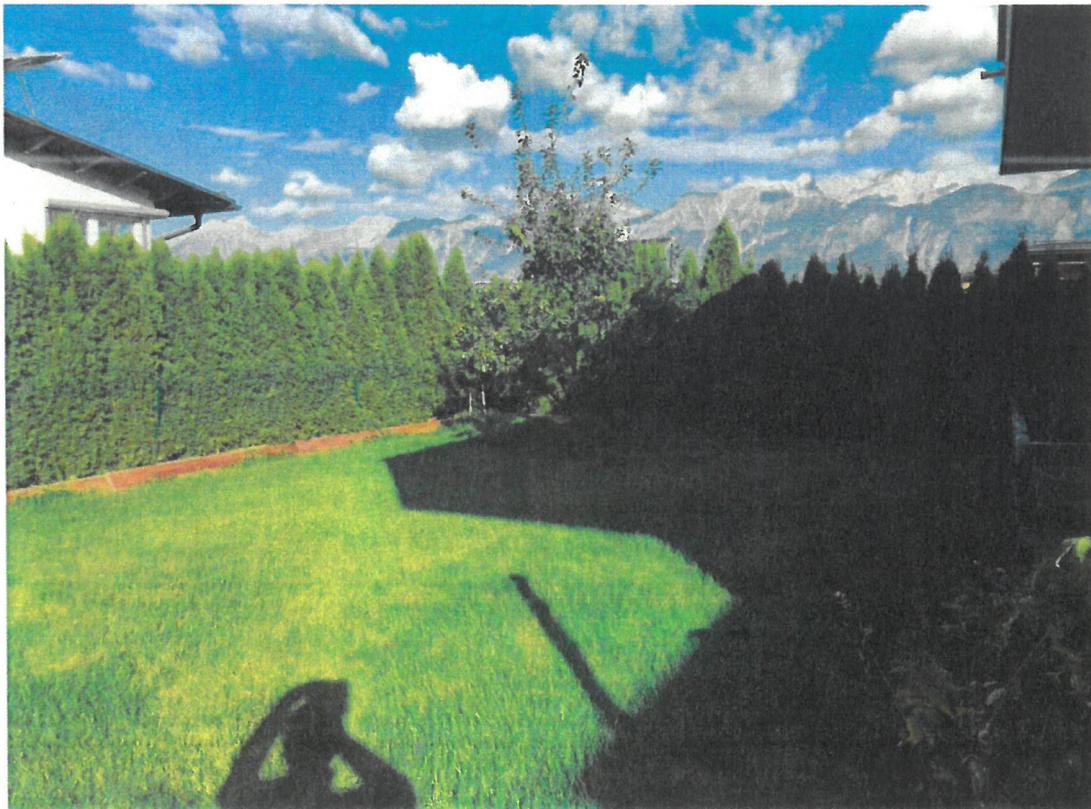
außen – Nordseite



Nordseite – Blick nach Osten



Garten



Garten



Terrasse



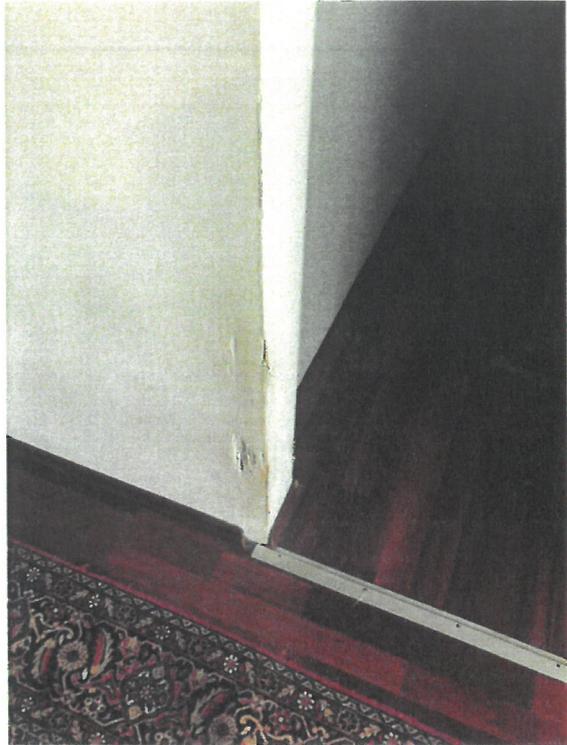
Terrasse



Schäden



Schäden



Schäden

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81016 Tulfes
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

EINLAGEZAHL 677

Letzte TZ 2237/2019

Plombe 3033/2019

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2055/4	G	GST-Fläche *	598	
		Bauf.(10)	247	
		Gärten(10)	290	
		Sonst(10)	61	Oberdorf 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 418/2012 Eröffnung der Einlage für Gst 2055/4 in EZ 677
- 2 a 418/2012 2313/2014 RECHT des Verlegens und Erhaltens von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art auf
 - a) Gst 2055/2 2059 2061 in EZ 90018
 - b) Gst 2055/3 in EZ 714
 für Gst 2055/4

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Dr. Hugo Beimbold
GEB: 1958-04-13 ADR: Eugenstr. 7, Hall i.T. 6060
a 418/2012 Kaufvertrag 2011-09-15 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 418/2012 2313/2014
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 2055/4 gem Pkt VI 1 Vertrag 2011-09-15 für Gst 2055/3 in EZ 714
- 3 a 286/2013 Pfandurkunde 2013-01-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Bank für Ärzte und Freie Berufe Aktiengesellschaft (FN 129209p)
- b 2143/2014 VORRANG von LNR 4 vor 3
- c 2597/2015 VORRANG von LNR 5 vor 3
- d 1608/2016 Kautionsband
- 4 a 2143/2014 2313/2014
DIENSTBARKEIT der Verlegung, Führung und Instandhaltung einer Wasserleitung auf Gst 2055/4 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2014-05-27 für
 - a) Gst 2055/3 in EZ 714
 - b) Gst 2055/2 in EZ 90018
- b 2143/2014 VORRANG von LNR 4 vor 3
- 5 a 1752/2015 Schuldschein und Pfandurkunde 2015-05-06

- PFANDRECHT EUR 475.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 95.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b 1752/2015 Kautionsband
c 2597/2015 VORRANG von LNR 5 vor 3
6 a 4595/2015 Pfandbestellungsurkunde 2012-12-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
b 4595/2015 Kautionsband
7 a 2237/2019 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr restlich EUR 37.150,94 samt
2,013 % Z aus EUR 38.001,21 pro Vierteljahr seit 2018-01-01
bei Kapitalisierung der Zinsen und der Kosten von
EUR 3.422,56 samt 4 % Z p.a. seit 2018-03-26, Antragskosten
EUR 1.424,16 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
(5 E 2790/19y)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ABZUG

EINREICHPLAN

PARIE

PROJEKT: EINFAMILIEN-WOHNHAUS

KAT.GEM.: TULFES

GRST. NR.: 2055/4

STRASSE:

EZ. Verwaltungsangabe von 7,80 €
Stempelgebühr von €
entrichtet.

BAUWERBER: Herr Dr. med Hugo BEIMPOLD

WOHNHAFT: 6060 HALL, Wallpachgasse 2

BAUWERBER

GRUNDEIGENTUMER

BAUFÜHRER: KELLER

Genehmigt nach Maßgabe
des Bescheides der Gemeinde
Tulfes vom 19.04.2012 Zl. 131/9-518/4-2012
Tulfes, am 19.04.2012
i.v. [Signature]
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER u. BAUFÜHRER FERTIGHAUS

ZENKER HAUSBAU
GmbH
A-8663 Veitsch
Tel.: 03856/2300-0

AMTLICHE VERMERKE



Aufgelegen im Gemeindeamt
Tulfes von 15.03. bis 30.03.2012

Der Bürgermeister

i.v. [Signature]

LEGENDE

ZIEGEL		BESTAND	
BETON		ABBRUCH	
STAHLBETON			
HOLZ		VW SCHUTZ	

	NUTZFLÄCHE	UMBAUTER RAUM
KG		
EG	151,66m ²	693,70m ³
DG		
Carport Geräte	63,34m ²	28,04m ³
Σ	215,00m ²	721,74m ³
BEBAUTE FLÄCHE		251,29m²

ZENKER
MEIN HAUS
Hochreiterstr. 9 8663 Veitsch
Tel.: 03856/2300-0

ÄNDERUNG	HOFER	HOFER				Datum	Zchn.
	16.01.2012	24.01.2012				11.01.2012	HOFER
					Maßstab	Datum	Zchn.
	Ansichten, Grundrisse, Schnitte				1:100		
	Lageplan				1:500		

und verpflichtet zum Schadensersatz.
Diese Zeichnung darf weder dritten Personen,
noch Konkurrenzfirmen mitgeteilt werden.

