

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

EZ 1261
GB 81007 Hall,
BG Hall (i.T.)
Uferweg 10
6060 Hall in Tirol



I. Allgemeines:

1. Auftrag:

Gerichtlicher Auftrag in der Exekutionssache zu 5 E 5079/23x, BG Hall i.T.

2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes zu EZ 1261, KG 81007 (6060 Hall in Tirol, Uferweg 10)

Eine anderweitige Verwendung oder Verwertung des gegenständlichen Gutachtens wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Bewertungsstichtag:

17. September 2024

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- a) Besichtigung am 11. April 2024 im Beisein von Wolfgang Kern sowie am 16. Juli 2024 (ergänzende Besichtigung)
- b) Grundbuchsauszug
- c) Informationseinholung am Bauamt (Bauakt)
- d) Informationseinholung im Internet und bei Maklern (Vergleichsobjekte und Grundstücksdaten)

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit sowie zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeiten sowie hinsichtlich Grund und Boden erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen und auf Basis des Lokalaugenscheins, der Besichtigungen. Dabei wurden auftragsgemäß weder Baustoffprüfungen vorgenommen, noch Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen durchgeführt. Die Berechnungen erfolgen jeweils brutto, also (je nach Kostenart bereits) inklusive USt.

II. Beschreibung:

1. Gutbestand:

Das Grundstück wird laut Grundbuchstand (s. GB-Auszug) mit 713 m² ausgewiesen. Das Gebäude wurde in zwei Abschnitten erweitert, wobei nicht alles lt. genehmigten Plänen auch tatsächlich umgesetzt wurde. So wurde zB statt einem Carport eine offene Garage in Stahlbeton errichtet.

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

keine lt. Grundbuch

Mit der Stadtgemeinde ist die Errichtung eines Zaunes nach Norden abgesprochen, jener auf Fremdgrund errichtet, um also das Grundstück abzugrenzen, ohne dass eigener Grund – aufgrund der Gegebenheiten – in Anspruch zu nehmen war.

Lt. Eigentümer gibt es dazu keine schriftliche Vereinbarung, wäre der Zaun auch im Anlassfall auf eigene Kosten zu entfernen („Bittleihe“).

3. Eigentümer:

Eigentümer lt. Grundbuch Wolfgang Kern.

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

keine bewertungsgegenständlichen

5. Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im Bereich der Innbrücke („schräg westlich darunter“) der Bundesstraße B 171a. Die stark frequentierte Straßenbrücke (zB Zubringer der A12) ist jedoch kaum bis wenig wahr zu nehmen, zumal sich die Schallentwicklung „nach oben“ entfaltet.

Im Bereich der Zufahrt zum Grundstück befindet sich eine Entsorgungsstelle der Stadt, was jedoch nicht nachteilig wahrzunehmen war.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen, im Nahbereich sind nur gering befahrene Bereiche anzuführen.

6. Maße und Form, Topographie:

Die Liegenschaft ist ziemlich bzw. fast rechteckig, es handelt sich um ein ebenes Grundstück.

7. Ver- und Entsorgen:

Die Liegenschaft ist vollständig erschlossen.

8. Verkehrsverhältnisse:

Die Zufahrt erfolgt über die Obere Lend. Fast direkt am Grundstück nach Norden führt ein Geh- und Fußweg vorbei.

Sowohl die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, wie auch die Möglichkeiten zum Stadtzentrum zu Fuß, wie auch zu der nahe gelegenen Infrastruktur, sind als sehr gut zu bezeichnen.

Auf der Liegenschaft selbst besteht Parkmöglichkeit.

9. Flächenwidmung und Bebauung:

Die vorhandene Bebauung entspricht dem Flächenwidmungsplan.

Am Grundstück befinden sich neben dem Hauptgebäude eine offene Garage sowie ein (vermietetes) Nebengebäude.

Grundsätzlich sollte eine zusätzliche Bebauung umsetzbar bzw. erreichbar sein - ungeachtet einer (nicht geprüften) Sinnhaftigkeit.

10. Beschreibung des Gebäudes, Bau- und Erhaltungszustand:

Das bewertungsgegenständliche Gebäude wurde 2001 errichtet mit Erd- und Obergeschoß. Es ist zur Gänze unterkellert. Das Carport – lt. Genehmigung – wurde nicht errichtet, sondern eine Garage in Stahlbeton, ohne Tor.

Im Jahr 2004 wurde das Obergeschoß aufgesetzt, über eine Außenstiege erschlossen. Das Obergeschoß ist als eigene und unabhängige Einheit konzipiert, „autark“.

Der Keller ist in Stahlbeton, den Grundwasserverhältnissen entsprechend, qualitativ sehr gut ausgeführt. Spuren von eindringendem Wasser waren nicht ersichtlich, auch nicht an den Schächten.

Das Gebäude ist mit Stahlbetondecken und 25cm Betonziegeln errichtet, mineralisch verputzt, die Zwischenwände mit gebrannten Ziegeln.

Die Außendämmung der Wände wurde mit 15cm Polystyrol umgesetzt.

Das Dach ist ein Walmdach (Holz) mit ca. 15° Neigung.

Beheizt wird mittels Radiatoren (Gasanschluss).

Insgesamt bzw. ergänzend darf auf die Lichtbildbeilagen verwiesen werden.

Kellergeschoß

Hier befinden sich Waschküche (verflies), Abstellräume (Boden verflies) und ein Fitnessraum, weiters die Zu- und Ableitungen sowie die Räume zur Versorgung des Gebäudes mit Warmwasser und der Beheizung.

Die Kellerstiege ist verflies, verfügt über keinen Handlauf.

Teilweise ist die endgültige Fertigstellung nicht erfolgt, fehlen Türen oder Abschlüsse – darf dazu insgesamt auf die Fotodokumentation verwiesen werden.

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich (Boden mit Fliesen) verfügt über ein Gäste-WC (voll verflies). Dort befindet sich eine Garderobe, Abschluss zum Wohnbereich mit satinierter Glastüre.

Das Erdgeschoß. Wie auch die Treppe ins 1. OG ist mit Parkett ausgeführt, der Küchenbereich mit Bodenfliesen.

Im gesamten EG finden sich an der Decke Spots.

Insgesamt ist das Erdgeschoß in einem qualitativ höherwertigen Standard ausgeführt worden, wie sich auch aus dem Bildmaterial nachvollziehen lässt. Hier waren kein Reparaturrückstand erkennbar.

Obergeschoss:

Der Balkon ist nicht fertig gestellt. Die Ständerkonstruktion in Holz (Balkonüberdachung) wurde nicht sach- und fachgerecht umgesetzt, sodass starke Beeinträchtigungen durch das nicht korrekt abgeleitete Wasser bereits erkennbar sind.

Teilweise ist die E-Installation zu komplettieren bzw. nicht fertig gestellt.

Sämtliche Wohnräume sind mit Parkett ausgeführt. Kleinere Mängel an Türen oder Gebrauchsspuren sind erkennbar, wurden kalkulatorisch berücksichtigt.

WC und Bad sind voll verflies, mit Spots an den Decken ausgestattet. Sie sind insgesamt ebenfalls gegenüber dem kalkulatorischen Standard höherwertig umgesetzt worden.

Dachgeschoss

Der Ausgang zum DG, wie auch die Tragkonstruktion der Überdachung sind sehr mangelhaft ausgeführt. Die Beeinträchtigung durch die Bewitterung hat bereits starke Spuren hinterlassen.

Im Bereich des Aufgangs zeigen sich die Spuren unzureichender Betonüberdeckung der Bewehrung, fehlender Tropfnasen und von „stehendem“ Wasser, welches also nicht ausreichend abrinnen kann.

Im Innenbereich wiederum Parkett sowie Verfliesung im Bereich der Küche sowie der Nasszellen, ebenso Spots an der Decke.

Es finden sich kleinere Mängel im Bereich der Fenster (Parapet und Boden - Wasserspuren), auch bei einer Türe.

Davon abgesehen sind die Räumlichkeiten – innen – in sehr gutem Zustand, gut ausgeführt.

Außenanlagen

Die Ausführung von Carport und „Schuppen“ ist an sich mangelfrei.

Der Bereich der Terrasse samt Überdachung ist mangelfrei, in einem dem Alter entsprechenden Zustand, Der Garten ist begrünt, teilweise Bewuchs (s. Lichtbilder).

Die Fassade muss in Bereichen gemalt werden. Der Keller-Schacht nach Süden ist offen, nicht fertig gestellt.

Der Bereich der Zufahrt, wie auch der Zugang zum Haus ist asphaltiert, daneben befindet sich ein bekiester Streifen. Die Zufahrt verfügt über ein automatisches Rolltor.

Nach dem Hauseingang ist der Zugang zum Aufgang ins Dachgeschoß mit Platten ausgelegt. Unter dieser Stiege gelangt man ebenfalls in den Gartenbereich über einen bekiesten Weg.

11. Zubehör:

Keines bzw. nicht bewertungsgegenständlich – es wurden die eingebauten Küchen mit Zeitwert jeweils angesetzt, unter der Annahme, dass sie im Gebäude verbleiben

12. Mietverhältnisse:

Keine

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 Reihenhausanlagen 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 Mietertragnisse 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 Mietertragnissen 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.) abziehen.

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 u. ä.)

Schlussendlich hat der SV immer die Vorgaben und Bedingungen des „freien Marktes“ zu beachten und dies insbesondere bei „problematischen Liegenschaften“. (Tourismusobjekte, Spezialprojekte, Mischobjekte u. 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 Mietobjekt aufgrund Größe und Lage nicht als geeignet zu bezeichnen, könnte derart die notwendige Rendite schon an sich nicht erzielen.

Es handelt sich um ein Objekt für die Eigennutzung.

Bestandsobjekte in vergleichbarer und ähnlicher Lage, teilweise mit vorzunehmendem Abbruch, sich im Bereich Uferstraße, Obere Lend, Grundstücke (nach Abzug der für einen Abbruch zu berücksichtigenden Kosten) zu finden, die Preise liegen dabei im Bereich von € 900 bis 950 je m².

Vergleichspreise im Bereich von € 950-1300 sind dahingehend aufgrund der nicht vergleichbaren (weil besseren) Lage oder einer anderen möglichen Bebaubarkeit nicht vergleichbar.

Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück ist zudem anzuführen, dass einerseits die Gefährdung durch den Inn (Gefahrenzone), andererseits die Beeinträchtigung durch die äußerst verkehrsträchtige Innbrücke (B 171a) abmindernd zu berücksichtigen sind. Aus gutachterlicher Sicht ist hier eine Minderung von ca. 15 % zu den o. a. Vergleichsgrundstücken vorzunehmen, woraus sich der Grundstückswert von ca. € 790,00 je m² ergibt.

Der zu bewertende Bestand wurde in 3 verschiedenen Zeiträumen (2001 / 2004 / 2021) errichtet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nicht alles gemäß Baubescheid vollständig errichtet wurde.

Wie aus dem angeschlossenen Bildmaterial ersichtlich, sind die Baulichkeiten zwar grundsätzlich bzw. in der ersten Phase in einem guten technischen Standard errichtet worden, sind jedoch einerseits abschließend Tätigkeiten schlicht nicht mehr umgesetzt worden, andererseits wurden notwendige Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nicht vollständig umgesetzt.

In der Bewertung der Baulichkeiten wird daher auf Basis der derzeitigen Errichtungskosten die Bewertung für die 3 verschiedenen Zeitpunkte der Errichtung vorgenommen, jeweils die zeitliche Abminderung für die jeweiligen Leistungen berücksichtigt.

Darüber hinaus wird, Wert erhöhend - Aufschlag für bessere Ausführung gegenüber der angesetzten Kalkulationsgrundlage - oder aber eben auch Wert mindernd - Abzug zB für Reparaturrückstau – die Abweichung dazu entsprechend berücksichtigt.

Es erfolgt somit die Bewertung insgesamt auf Basis des Boden-, Bau- und Substanzwertes (Vergleichswerte), im Anschluss eine Beurteilung, ob der ermittelte Verkehrswert den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Bewertung:

a) Bodenwert:

Die laut Grundbuchsauszug (Kataster) gegebene Fläche von 713 m² ergibt mit dem zuvor ermittelten Vergleichswert von € 790 sohin

$$713 \text{ m}^2 \times € 790,00 / \text{m}^2 = 563.270,00$$

Um den tatsächlichen bzw. „reinen“ Bodenwert zu ermitteln, ist der Bestand fiktiv zu entfernen, sind hier überschlägig für die Kubatur Kosten von € 55 je m³ zu berücksichtigen bzw. vereinfachend (mit einem ähnlichen bzw. dem fast gleichen Ergebnis) ca. 10 %, somit

$$\text{Abschlag Grundstückswert / Abriss / Entsorgen - 10 \%} \quad \underline{\underline{- 56.327,00}}$$

$$\text{Bodenwert} \quad \underline{\underline{506.943,00}}$$

b) Bauwert

Wie dargelegt wurde die Baulichkeit zu 3 verschiedenen Zeitpunkten errichtet, ergibt sich dem entsprechend die jeweilige Abwertung aufgrund des Zeitverlaufs.

Entgegen der behördlichen Genehmigung wurde der Geräteraum (EG) gar nicht errichtet. Statt dem Carport wurde eine offene Garage (also ohne Tor, kein Abschluss) in Stahlbeton errichtet, könnte dies aufgrund der derzeitigen Nutzung aber auch als offener Abstellraum bezeichnet werden. Zumal hier die behördliche Genehmigung fehlt (dürfte jedoch an sich leicht nachzuholen sein), wird hier für den vermutlichen Aufwand und die Rechtsunsicherheit ein Abzug berücksichtigt.

Die den genehmigten Plänen entnommenen Nutzflächen werden dem jeweiligen Zeitpunkt der Errichtung zugeordnet:

		2001		2004		2021	
	EG		OG		2. OG		EG
Küche	12,53	Eltern	20,34	Windfang	5,27	Schuppen	29,61
Esszimmer	19,13	Bad	9,87	Küche	6,20		
Wohnzimmer	32,23	WC	3,81	Bad	7,20		
Diele	5,82	Vorraum	11,38	Wohnen	28,96		
WC	2,70	Kind 1	14,44	Schlafen	17,44		
		Kind 2	16,63				
Fläche	72,41		76,47		65,07		29,61
		Balkon	18,59	Terrasse teilw. überdacht	19,35		
"Carport"	anders		20,44				
Geräteraum	nicht vorhanden						

An sich und grundsätzlich entspricht die Errichtung, also der Bestand, dem Standard nach Wohnbauförderung und können diesbezüglich die angemessenen Gesamtbaukosten pro m² von netto € 2.715 herangezogen werden, ebenfalls der Garagenkostensatz von netto € 2.590

Dabei werden, der entsprechenden Grundlage in der Kalkulation weiter folgend, die Ansätze für die Nutzflächen der Balkone etc. mit dem Faktor 0,4 für die Referenzfläche in der Berechnung umgesetzt.

Unter Heranziehung der Formel für die nicht-lineare Abminderung für die Abnutzung bzw. Alterung nach Ross-Brachmann mit der Formel

$$w = 0,5 \times ((A / G)^2 + A / G) \times 100 [\%]$$

ergibt dies für die jeweiligen Bauteile die entsprechenden Abminderungen und damit den Zeitwert [G... Gesamtnutzungsdauer, A... Alterung].

Als Gesamtnutzungsdauer werden dabei für das Gebäude 80 Jahre angesetzt, für das Nebengebäude, den „Schuppen“, aufgrund der Art der Ausführung eine Lebensdauer von 40 Jahren.

w	G	"heute"	A	Jahr	m ²
18,51	80	2024	23	2001	72,41
18,51	80	2024	23	2001	76,47
18,51	80	2024	23	2001	18,59
18,51	80	2024	23	2001	20,44
15,63	80	2024	20	2004	65,07
15,63	80	2024	20	2004	19,35
4,03	40	2024	3	2021	29,61

f	m ²	netto	brutto	Neuwert	Zeitwert
1	72,41	2.715,00	3.258,00	235.911,78	192.249,67
1	76,47	2.716,00	3.259,20	249.231,02	203.103,81
0,4	7,436	2.717,00	3.260,40	24.244,33	19.757,24
			12.500,00	12.500,00	10.186,52
1	65,07	2.720,00	3.264,00	212.388,48	179.202,78
0,4	7,74	2.721,00	3.265,20	25.272,65	21.323,80
	29,61		2.000,00	59.220,00	56.832,69
				818.768,27	682.656,52

Wie bereits erwähnt, sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen, sowohl Wert erhöhend, wie auch vermindern, und wird diesbezüglich auf das angeschlossene Bildmaterial insgesamt verwiesen.

Im Kellergeschoss (KG) sind ZB die Malerarbeiten an Decken und Wänden entsprechend zu ergänzen bzw. abzuschließen. Hier wurde die nicht fertig gestellte Elektroin-

stallation für das Gebäude insgesamt berücksichtigt. Ebenfalls ist der Brandschutz zu vervollständigen bzw. zu adaptieren.

Die Ausführung der Stiege ist qualitativ höherwertig. In Bezug auf die eingebaute Küche wird jene im Restwert erhöht angesetzt. Theoretisch könnte ein Ausbau der Küche erfolgen, wäre dies dann im Wert entsprechend zu berücksichtigen. Auch finden sich in EG und OG insgesamt untergehängte Decken samt Spots.

Im Obergeschoss (OG 1) wurde die gegenüber dem Standard höherwertige Ausführung im Zeitwert berücksichtigt. Umgekehrt sind Balkon und Zimmererarbeiten dort nicht fertig gestellt bzw. mangelhaft umgesetzt. Ersichtlich ist dies zB an der daher hohen Beeinträchtigung durch Feuchtigkeit.

Im Aufgang zum 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (OG 2) sind ebenfalls sehr umfangreiche Nachbesserungen im Bereich des Aufgangs vorzunehmen. Aufgrund der Mangelhaftigkeit der ursprünglichen Ausführung sind auch entsprechende Schäden erkennbar. Auch die Eingangstür dort hat der Witterung bereits Rechnung getragen.

Auch hier wurde die Küche im Zeitwert angesetzt, die höherwertige Ausführung im Bad angesetzt.

Unter Bezug auf den Holzzaun nach Norden hin wird darauf hingewiesen, dass dieser auf Kosten des Eigentümers, jedoch auf Gemeindegrund (also Fremdgrund, jedoch im Einvernehmen) errichtet wurde. Die Bewertung enthält dies insofern, als dies im allgemeinen Ansatz der Außenanlagen bereits enthalten ist.

Außen sind verschiedene Reparaturmaßnahmen anzuführen, welche zurückblieben, so das Nachbessern der Fassade an der Südseite und die abschließenden Arbeiten zum offenen Schacht (Absturzgefahr!).

Wert erhöhend und in der Standard-Kalkulation daher nicht enthalten sind die großzügige Terrasse samt Überdachung bzw. Vordach sowie das Einfahrtstor.

Bereich	Anpassung +/-	brutto	Summe
KG	fehlender Handlauf	- 500,00	
	Malen ergänzen Decken/Wände	- 12.000,00	
	fehlende Tür	- 300,00	
	Elektroinstallation fertigstellen (Gebäude)	- 5.000,00	
	Brandschutz	- 4.000,00	
	Gitterrost/Abdeckung	- 500,00	
	Fenster (Bereich Eingang)	- 500,00	- 22.800,00

EG	Stiege ins OG (bessere Ausführung)	7.500,00	
	Parkett (besser als Standard)	1.500,00	
	WC (Verfliesung)	500,00	
	Küche (Restwert)	10.000,00	
	Spots/ Ausführung Decke (EG + OG)	2.500,00	22.000,00
OG 1	Balkon nicht fertig	- 8.000,00	
	Aufständern für Zimmerer	- 8.000,00	
	Wände außen/Malerei	- 3.000,00	
	WC (Verfliesung)	500,00	
	Bad (bessere Ausführung, Zeitwert)	6.000,00	- 12.500,00
OG 2	Zimmerer	- 8.000,00	
	Mängel an Fliesen	- 1.000,00	
	Aufgang (Isolierung, Fliesen, Schäden)	- 10.000,00	
	fehlender Handlauf	- 500,00	
	Bad	3.000,00	
	Küche (Zeitwert)	1.500,00	
	Eingangstür Gebäude	- 3.000,00	- 18.000,00
Außen	Holzzaun (berücksichtigt, auf Gemeindegrund)	-	
	Terrasse	10.000,00	
	Überdachung Terrasse in Glas	10.000,00	
	Vorraum (Zeitwert), bessere Ausführung	1.000,00	
	Schacht		
	nicht fertig	- 3.500,00	
	Fassade malen	- 6.000,00	
	Schuppen (hinter Carport)	1.000,00	
	Tor/Einfahrt	6.000,00	
	Ausbessern Fassade und Schächte	- 1.000,00	17.500,00
Gesamt		- 13.800,00	- 13.800,00

c) Außenanlagen:

Der Zeitwert der Außenanlagen, wie vorgefunden, ist bei gegenständlicher Berechnung an sich bereits mit berücksichtigt (s.o.) bzw. (auch aufgrund Alterung) ansonsten zu vernachlässigen.

d) Planabweichungen

wie bereits dargelegt, wurde der in den genehmigten Plänen ausgewiesene Geräteraum nicht errichtet, statt dem Carport eine Art offene Garage errichtet. Hier ist daher für die noch erforderliche Umsetzung der Genehmigung insgesamt ein Abzug vorzunehmen in Höhe von

- 1.000,00

e) Zubehör:

keines bzw. bereits berücksichtigt (s. o.)

f) Dingliche Lasten:

Keine (Pfandrechte etc. sind nicht bewertungsgegenständlich)

g) Dingliche Rechte:

Keine – für die allfällige Entfernung des Zauns nach Norden wurde nichts berücksichtigt, zumal in näherer Zukunft kein Anlass dafür bestehen sollte.

h) Sachwerte:

Insgesamt ergibt sich sohin rechnerisch (gerundet)

Bodenwert	€ 507.000,00
Bauwert	€ <u>669.000,00</u>
gesamt	€ <u>1.176.000,00</u>

Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert ergibt rechnerisch ca. € 5.300 je m² Wohnnutzfläche als Kenngröße, was angesichts der Ausnützung des Grundstückes, Anordnung am Grundstück und dem vorgefundenen Zustand (Alterung etc.) den Gegebenheiten am Realitätenmarkt entspricht.

In Berücksichtigung der Vor- und Nachteile ist der so ermittelte Wert auch ausdrücklich als realistischer Mittelwert für das sich interessierende Käufersegment anzusehen, kann als Bandbreite in der Ermittlung sohin +/- 10 % angegeben werden.

IV. Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 1261, GB 81007 Hall i.T., Uferweg 10, 6060 Hall i.T., beträgt zum Bewertungsstichtag (ca. bzw. gerundet)

€ 1.176.000,00**V. Schlusserklärung:**

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er mit keiner der beteiligten Personen in einem persönlichen Verhältnis steht, welches einen Ausschließungsgrund (Befangenheit) darstellen könnte.

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



Innsbruck, 17.09.2024

(allg. beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger)**Beilagen:**

GB-Auszug

tiris – Übersicht, Flächenwidmung und Gefahrenzonen (9 Seiten)

Fotobeilagen Lokalausweis (44 Seiten)

Fotos (Auszug) Bauakt, Pläne (29 Seiten)