Oberfeldweg 1a
A - 6121 Baumkirchen
www.hauswurz.at
sachverstaendiger@hauswurz.at
Telefon: +43 (0) 5224 / 20 330
Mobil: +43 (0) 664 / 23 64 112
HAUS WURZ Sachverständigenbüro

Geschäftszahl: 10 E 12/26z

Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 10

Georg Pirmoser Straße 10
6330 Kufstein

Betreibende Partei:
Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
Oberer Stadtplatz 1, 6330 Kufstein
FN 037729i

vertreten durch:
HRR Rechtsanwälte GmbH
Bahnhofstraße 38
6300 Wörgl

1. Verpflichtete Partei:
Walfried Weiß, geb. am 29.03.1960,
Stockach 20, 6306 Söll

2. Verpflichtete Partei:
Martina Minhard, geb. am 05.11.1965,
Stockach 20, 6306 Söll

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES

VERKEHRSWERTES

DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT

EZ 503 GB 83016 SÖLL



STOCKACH 20, 6306 SÖLL

Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112
E-mail: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

LIEGENSCHAFT

EZ 503 GRUNDBUCH 83016 SÖLL



WOHNHAUS MIT BÜRO UND GARAGE

STOCKACH 20, 6306 SÖLL

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 503 Grundbuch 83016 Söll (B-LNr 2, 1/2-Anteil, B-LNr 3, 1/2-Anteil) in 6306 Söll, Stockach 20** beträgt zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 insgesamt gerundet

€ 665.000,00

(in Worten: **Euro sechshundertfünfundsechzigtausend)**

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche, gemauerter Ofen) beträgt zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 insgesamt

€ 0,00

(in Worten: **Euro null)**

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen dieses Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechtes darstellt.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiters wurden auch keine Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses, des Zubaus (Büro) und der Garage wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden und auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Bei Bewertungsobjekten kann immer wieder eine Abweichung der tatsächlichen Ausführung von genehmigten Plänen u. dgl. festgestellt werden. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt konnten beim Ortsaugenschein im Innenbereich verschiedene abweichende Grundrisse von Räumen festgestellt werden.

Hinweise:

Die Flächenangaben des Bewertungsobjektes wurden aus den Flächenaufstellungen der baubehördlich bewilligten Grundrisspläne entnommen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die in den bewilligten Einreichplänen ausgewiesenen Flächen nicht nachgeprüft wurden, sondern lediglich die Anordnung der Räume mit den Plänen verglichen wurde. Bei den Räumen mit abweichenden Grundrissen wurden vom Sachverständigen die Maße händisch ermittelt. Die Änderungen wurden in die Pläne händisch übertragen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sind. Grund dafür ist, dass es keinen Gesamtplan für das Erd- und Kellergeschoß vom Haus und dem Zubau gibt und daher die einzelnen Grundrisspläne vom Sachverständigen händisch aneinandergefügt wurden. Vom Dachboden gibt es keinen Grundrissplan. Wenngleich die Änderungen vom Sachverständigen mit der notwendigen Sorgfalt erhoben wurden und in die Pläne eingetragen wurden, übernimmt er für deren Richtigkeit keinerlei Haftung. Grund dafür ist, dass dem Sachverständigen keine solchen technischen Geräte zur Verfügung ste-

hen, die eine genaue Flächenermittlung ermöglichen. Möchte man die genauen Maße und Flächen ermittelt haben, ist dazu ein Vermessungsbüro zu beauftragen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt - realisierbar ist.[1]

Aufgrund der volatilen Situation am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und durch die Finanzierungsregeln der Banken, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Verkehrswerte stichtagsbezogen ermittelt wurden und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehenden Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

[1] ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Inhaltsverzeichnis

1 AUFTRAGGEBER 1
2 BEWERTUNGSSTICHTAG 1
3 ZWECK DES GUTACHTENS 1
4 BETREIBENDE PARTEI 1
5 VERPFLICHTETE PARTEIEN 1
6 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG 2
7 BEFUND 4
7.1 Grundbuchsdaten 4
7.2 Lage und Infrastruktur 5
7.3 Beschreibung Grundstück 3796/4 9
7.3.1 Flächenwidmung 9
7.3.2 Gefahrenzone 10
7.3.3 Altlastenkataster 11
7.3.4 Sonnenstunden 12
7.3.5 Straßenlärm 12
7.4 Rechte und Lasten 13
7.5 Beschreibung des Gebäudes Stockach 20 19
7.5.1 Sanierungen seit dem Kauf der Liegenschaft 22
7.5.2 Anschlüsse, Dach- und Oberflächenentwässerung 23
7.5.3 Grundrisspläne Geschoße 24
7.5.4 Heizung - Warmwasser 26
7.5.5 Mangelhaftigkeiten 26
7.5.6 Energieausweis 26
7.5.7 Barrierefreiheit 27
7.5.8 Genehmigung zum Betrieb eines Speditionsbüros 27
7.5.9 Bestandsverhältnisse 28
7.5.10 Nutzfläche 29
7.6 Detailbeschreibung 30
7.7 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme 69
7.7.1 Beurteilung aus Immobilienwirtschaftlicher Sicht 70
7.7.2 Ausstattungsstufe Einordnung 71
7.8 Ermittlung der Nutzflächen 71
8 BEWERTUNG 72
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 72
8.2 Berechnung Sachwert 73
8.2.1 Bodenwert 73
8.2.2 Neuherstellungskosten 81
8.2.3 Alter und Alterswertminderung Wohnhaus mit Zubau 82
8.2.4 Baujahr und Alterswertminderung der Garage 85
8.2.5 Außenanlagen 85
8.2.6 Rückgestauter Sanierungsbedarf 86
8.2.7 Sachwert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll 87
8.3 Verkehrswert 87
8.4 Zubehör 89
8.5 Dingliche Rechte und Lasten 89
9 GUTACHTEN 90
10 BEILAGENVERZEICHNIS 91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Grundstück 3796/4 7
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung 9
Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Gefahrenzonen 10
Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation 11
Abbildung 5: Auszug Altlasten des Umweltbundesamtes 11
Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Sonnenstunden 12
Abbildung 7: Lärminfo.at – BMLUK - Straßenlärm 12
Abbildung 8: Vermessungsplan - Situierung Zubau auf Gst. 3796/4 21
Abbildung 9: Vermessungsplan - Situierung Stützmauer auf Gst. 3796/4 22
Abbildung 10: Grundrissplan Erdgeschoß 24
Abbildung 11: Grundrissplan Obergeschoß 24
Abbildung 12: Grundrissplan Kellergeschoß 25
Abbildung 13: Schnitt Wohnhaus Stockach 20 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Geschoße Wohnhaus mit Zubau und Garage 29
Tabelle 2: Nutzflächenaufstellung Wohnhaus mit Garage und Zubau 71
Tabelle 3: Vergleichsgrundstücke - angepasste Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche 78
Tabelle 4: Bodenwert Grundstück 3796/4 81
Tabelle 5: Neuherstellungskosten Wohnhaus 82
Tabelle 6: Ermittlung des Modernisierungsgrades für das Wohnhaus 83
Tabelle 7: Alterswertminderung Wohnhaus mit Zubau 84
Tabelle 8: Alterswertminderung Garage 85
Tabelle 9: Sachwert Garage 85
Tabelle 10: Sachwert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll 87
Tabelle 11: Verkehrswert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll 89

Dieses Gutachten besteht aus 98 Seiten Urschrift, 13 Beilagen, 158 Fotos und wird digital an den Auftraggeber übermittelt.

© Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz 2026

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Kufstein, Abteilung 10,
Georg Pirmoser Straße 10, 6330 Kufstein

laut Beschluss des BG Kufstein vom 10.02.2026 zur Schätzung der der Liegenschaftsanteile B-LNR 2 und B-LNR 3 der Liegenschaft EZ 503 Grundbuch 83016 Söll, 6306 Söll, Stockach 20

2 Bewertungsstichtag

22.04.2026 als Tag der örtlichen Besichtigung und Befundaufnahme

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 503 GB 83016 Söll samt darauf errichtetem Wohnhaus mit Büro und Garage im Zwangsversteigerungsverfahren.

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2 ist der Verkehrswert jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

4 Betreibende Partei

Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
Oberer Stadtplatz 1, 6330 Kufstein
FN 037729i

vertreten durch:

HRR Rechtsanwälte GmbH
Bahnhofstraße 38
6300 Wörgl

5 Verpflichtete Parteien

1. Verpflichtete Partei

   Walfried Weiß, geb. am 29.03.1960, Stockach 20, 6306 Söll

2. Verpflichtete Partei

   Martina Minhard, geb. am 05.11.1965, Stockach 20, 6306 Söll

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- Besichtigung und Befundaufnahme am 22.04.2026
- Grundbuchsauszug vom 23.02.2026
- Gemeindeamt Söll, Bescheid vom 20.12.1979, Zl. 153-9-E/79 (baupolizeiliche Genehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Gästezimmern auf Gp. 3796/4, KG Söll); baubehördlich bewilligter Einreichplan vom 20.12.1979; Bauansuchen inkl. Baubeschreibung vom 19.10.1979
- Gemeindeamt Söll, Bescheid vom 25.01.1990, Zl. 131-9-E/89 (baubehördliche Bewilligung: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf Gp. 3796/4, EZl. 503 II der KG Söll; Hinweis dass das Wohnhaus bereits im Jahr 1979 errichtet wurde); baubehördlich bewilligter Einreichplan vom 25.01.1990; Bauansuchen inkl. Baubeschreibung vom 28.09.1988
- Gemeindeamt Söll, Bescheid vom 17.01.2002, Zl. 131-9-W/2002 (baubehördliche Bewilligung: Anbau von Büroräumen an das bestehende Wohnhaus in 6306 Söll, Stockach 20 auf Gp. 3796/4, EZ 503 der KG Söll); baubehördlich bewilligter Einreichplan vom 17.01.2002; Vermessungsurkunde vom 28.02.2000 (Lageplan gem. §23 TBO); Diverse Schreiben (Bauvollendungsanzeige-16.04.2002, Bestätigung Fertigstellung Außenwände-05.04.2002, Bestätigung Fertigstellung Bodenplatte-14.03.2002, Baubeginnsmeldung-25.02.2002)
- Aktualisierte Grundrisspläne von EG, OG und KG mit Flächenangaben
- Bescheid vom 07.07.2004, Zl. 131-9-W/2004 (baubehördliche Bewilligung: Errichtung einer Stützmauer auf Gpn. 3796/4, 3796/5, 3796/6 und 3795 KG Söll); Lageplan
- Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Bescheid vom 24.06.1998, Zahl: III-1953/10-98 (Betriebsanlage-Feststellung nach § 359 Abs 1 GewO 1994; Genehmigungsbescheid); Pläne
- Schenkungsvertrag vom 05.06.1981, TZ 2530/1982; C-LNR 1, Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens
- Teilungs- und Dienstbarkeitsvertrag vom 31.05.2000, TZ 3029/2003; C-LNR 15, Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens
- Dienstbarkeitsvertrag vom 18.03.2015, TZ 703/2020; C-LNR 20; Dienstbarkeit der Verlegung und Errichtung eines Abwasserkanals
- Kaufvertrag vom 17.10.1988, Erwerb der Liegenschaft EZ 503 KG Söll
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söll; Widmungen von Gst. 3796/4 (Aufstellung Bauamt Gemeinde Söll vom 23.12.2025); Widmungsauskunft vom 05.05.2026 vom Ingenieurbüro für Raumplanung und angewandte Geographie Claudia Schönegger KG
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Söll; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Bauamt der Gemeinde Söll
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol

Fachliteratur[2]

- *Hauswurz/Prader*, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag (2014)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7] (2017)
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich[4] (2022)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- *Stabentheiner*, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- *Ross/Brachmann/Holzner*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken[27]
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

22.04.2026 um 14:00 Uhr - 16:45 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

1. Frau **Martina Minhard**, 6306 Söll, Stockach 20
2. Herr **Walfried Weiß,** 6306 Söll, Stockach 20
3. Herr **Dipl.-Ing. Heinz Hausmann**, Gartenweg 32, 6161 Natters, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude auf EZ 531 und EZ 677 KG Söll (Teilnahme nur bis ca. 14.30 Uhr bei der allgemeinen Besprechung im Büro des Hauses Stockach 20)
4. Herr **MMag. Dr. Hans Hauswurz**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen und Frau **Mag. Theresa Hauswurz** als Mitarbeiterin des Sachverständigen

Umfang der Besichtigung

Sämtliche Räumlichkeiten im Keller-, Erd- und Obergeschoß des Wohnhauses, Balkon, Terrasse und Pflaster, Gartenfläche, Büros, Garage, befestigte Vorplatzflächen vor dem Wohnhaus, Eingang in das Wohnhaus im Erdgeschoß, Stiegenhaus vom Keller- bis in das Obergeschoß, Zugang in den Dachboden über die Dachbodentreppe und Dachboden. Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen im Wohnhaus und alle Außenflächen konnten ungehindert zugegangen werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme ohne Einschränkung möglich war.

[2] Die seitens des Gutachters verwendeten Gesetzestexte, Fachliteratur und weitere Dokumente liegen in der jeweils aktuellen Version vor.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 23.02.2026 besteht betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 503 Grundbuch 83016 Söll folgender Grundbuchsstand:

```
KATASTRALGEMEINDE 83016 Söll                                  EINLAGEZAHL   503
BEZIRKSGERICHT Kufstein
***************************************************************************
Letzte TZ 279/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  3796/4   G GST-Fläche        *      916
             Bauf.(10)                161
             Gärten(10)               755  Stockach 20
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a 3029/2003 Urkunde 2000-05-31 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 3794/3 hins
         124 m2 aus EZ 503, Einbeziehung in Gst 3796/4
************************************ B ************************************
   2 ANTEIL: 1/2
     Walfried Weiß
     GEB: 1960-03-29 ADR: Stockach 20, Söll   6306
      a 766/1990 IM RANG 3765/1989 Kaufvertrag 1988-10-17 Eigentumsrecht
   3 ANTEIL: 1/2
     Martina Minhard
     GEB: 1965-11-05 ADR: Stockach 20, Söll   6306
      a 766/1990 IM RANG 3765/1989 Kaufvertrag 1988-10-17 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   1  a 2530/1982
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 3796/4 gem
         Pkt V Schenkungsvertrag 1981-06-05 für Gst 3796/5 in EZ 677
   8  a 768/1990 Pfandurkunde 1989-10-11
         PFANDRECHT                                  Höchstbetrag 390.000,--
         für Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
      b 765/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Kufstein,
         Tiroler Sparkasse von 1877
      c 2805/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse
         Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
  10  a 765/1997 Pfandurkunde 1997-02-13
         PFANDRECHT                                  Höchstbetrag 700.000,--
         für Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
      b 2805/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Sparkasse
         Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
  11  a 2805/1997 Pfandurkunde 1997-06-16
         PFANDRECHT                                  Höchstbetrag 600.000,--
         für Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
  12  a 3222/2000 Pfandurkunde 2000-08-09
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag 1,950.000,--
         für Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
      b 3222/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
         in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 677
```

```
  13  a 4609/2000 Pfandurkunde 2000-11-20
          PFANDRECHT                                  Höchstbetrag 910.000,--
          für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
      b 4609/2000 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 677
  14  a 1197/2003 Pfandurkunde 2003-03-24
          PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 100.000,--
          für Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877
      b 1197/2003 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 677 531
  15  a 3029/2003
          DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 3796/4 gem Pkt
          III. Teilungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2000-05-31,
          Nachtrag 2003-08-28 für Gst 3796/6 in EZ 677
  19  b 5544/2009 IM RANG 201/2009 Pfandurkunde 2009-01-21
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 71.000,--
          für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
      c 5544/2009 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 531 677
  20  a 703/2020
          DIENSTBARKEIT der Verlegung und Errichtung eines
          Abwasserkanals auf Gst 3796/4 gemäß Punkt II.
          Dienstbarkeitsvertrag 2015-03-18 für
          Gst 3792/6 in EZ 1152
  22  a 272/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--, samt Kosten EUR
          4.389,54 samt 4 % Z seit 2024-11-26, sowie Antragskosten
          EUR 1.785,69 für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von
          1877 (FN 37729i) (10 E 12/26 z)
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
```

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Infrastruktur

Das auf dem Grundstück 3796/4 der Liegenschaft EZ 503 KG Söll errichtete Wohnhaus mit Büro und Garage liegt auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Söll im Ortsteil Stockach, der geografisch und siedlungsstrukturell ein kleiner Weiler ist. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt unmittelbar südseitig der Eibergstraße B 173 und Luftlinie ca. 1,7 km nordöstlich des Ortszentrums von Söll. Das Wohnhaus hat die Adresse Stockach 20 und wird derzeit von den grundbücherlichen Eigentümern bewohnt, die auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Pferdezucht betreiben. Der östlich an das Wohnhaus im Erdgeschoß angebaute Zubau und der im Hauptgebäude liegende angrenzende Raum wird zu Bürozwecken von der W. Weiß Transportgesellschaft m.b.H. genutzt.

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte ursprünglich auf Grund des Baubescheides vom 20.12.1979 (siehe Beilage 2), mit dem die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Gästezimmern baubehördlich bewilligt wurde. Mit Bescheid vom 25.01.1990 wurde von der Baubehörde eine neuerliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage erteilt (siehe Beilage 3). In diesem Bescheid ist unter anderem ausgeführt, dass das Wohnhaus bereits im Jahre 1979 errichtet wurde. Der ostseitige Anbau, bestehend aus Erd- und Kellergeschoß, an das bestehende Wohnhaus erfolgte auf Grund des Bescheides vom 17.01.2002 (siehe Beilage 4). Mit Bescheid vom 07.07.2004 (siehe Beilage 6) wurde die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Stützmauer erteilt, die aber nur teilweise das bewertungsgegenständlichen Gst. 3796/4 betrifft.

Die Gemeinde Söll ist verkehrsmäßig an das überregionale Straßennetz des Tiroler Unterlandes angebunden. Die wesentliche Straßenverbindung führt über die B 173 in Richtung Kufstein beziehungsweise über die regionalen Verbindungen in Richtung Wörgl, Hopfgarten und Kitzbühel. Der nächstgelegene Bahnanschluss liegt nicht im Gemeindegebiet selbst, sondern ist insbesondere über die Bahnhöfe Kufstein, Wörgl und Hopfgarten im Brixental erreichbar. Damit ist für überregionale Pendler-, Versorgungs- und Freizeitwege im Regelfall eine Kombination aus Individualverkehr und regionalem Busverkehr erforderlich.

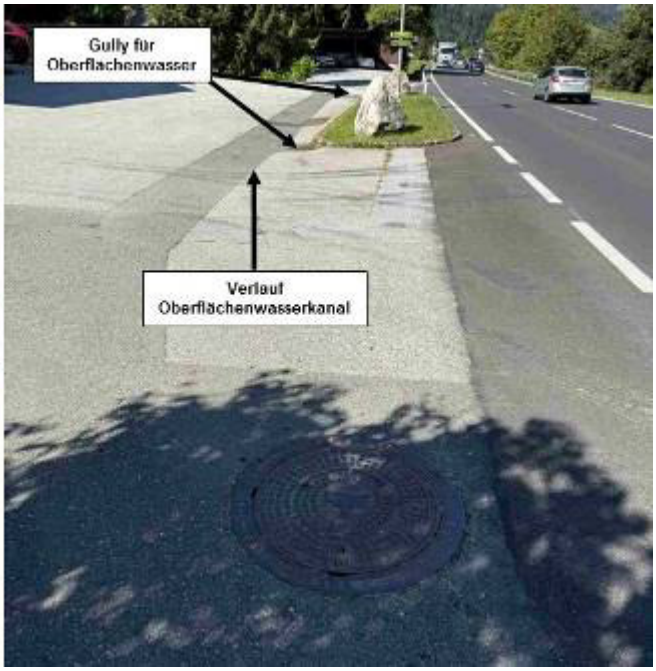
Im öffentlichen Verkehr besteht eine regionale Anbindung durch Buslinien zwischen Wörgl, Söll und Kitzbühel und Busverbindungen in Richtung Kufstein. Die Erreichbarkeit ist daher für eine ländlich-touristisch geprägte Gemeinde als ausreichend bis gut einzustufen, erreicht jedoch nicht die Qualität eines unmittelbar bahnerschlossenen Zentralortes.

Die Wirtschaftsstruktur von Söll ist deutlich dienstleistungs- und tourismusorientiert. In Söll bestehen bei verschiedenen Unternehmen Arbeitsmöglichkeiten, die lokale Wohnnachfrage hängt aber auch von Beschäftigungsmöglichkeiten in den umliegenden Zentralräumen und Wirtschaftsräumen ab.

Die touristische Bedeutung der Gemeinde ist erheblich, weil eine ausgeprägte ganzjährige touristische Nutzung besteht, wobei das Sommerhalbjahr zuletzt ein höheres Nächtigungsvolumen als das Winterhalbjahr aufwies. Die touristische Infrastruktur und die Zugehörigkeit zur SkiWelt Wilder Kaiser - Brixental stellen einen wesentlichen Standortfaktor dar.

Die nachfolgenden Bilder zeigen die Zufahrt von der Bundesstraße B 173, von der man auf den nördlich an das Haus angrenzenden Vorplatz gelangt, über den die Zufahrt in die Garage und der Zugang in das Wohnhaus erfolgt. Der Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze des Gst. 3796/4 lässt sich in der Natur nicht feststellen, weil keine entsprechenden Vermessungspunkte gefunden werden konnten, aus denen sich ein gesicherter Grenzverlauf ableiten lässt. Nördlich grenzt an das Gst 3796/4 der Straßengrund (Gst. 4336; Land Tirol) an, in dem auch laut Mitteilung der Oberflächenwasserkanal mit Gullyeinläufen verlegt ist.







Die unmittelbar süd- und ostseitig angrenzenden Grundstücke werden von den grundbücherlichen Eigentümern landwirtschaftlich für den Betrieb einer Pferdezucht und als Reitplatz genutzt. An diese Freilandflächen, die mit Wirtschaftsgebäuden bebaut sind, grenzen bewaldete Flächen an. Westseitig schließt an das Gst. 3796/4 eine mit einem Wohnhaus bebaute Liegenschaft an. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und die nähere Umgebung ist auf Grund ihrer Entfernung vom Ortszentrum und der Lage nicht als Ortskernbereich, sondern als Randlage mit Naturraumbezug einzuordnen.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weist einerseits eine naturnahe Umgebung, Freiraumbezug und eine gegenüber dem Ortszentrum geringere bauliche Verdichtung auf. Andererseits bestehen auf Grund der unmittelbaren Nähe zur nördlich vorbeiführenden Landesstraße stärkere Immissionen von Straßenlärm.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Grundstück 3796/4 mit dem darauf errichteten Wohnhaus, dem ostseitigen Zubau und der westseitig angebaut Garage und den Verlauf der Grundstücksgrenzen.



Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Grundstück 3796/4[3]

[3] Vgl. Tiris, URL: http://www.tirol.gv.at/tiris

Infrastruktur, Versorgung, Freizeit und Erholung

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde Söll grundsätzlich vorhanden, konzentriert sich jedoch überwiegend im Ortszentrum und entlang der zentralen Verkehrsachsen. Grundsätzlich ist die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet sichergestellt. Für die gegenständliche, außerhalb des engeren Ortskerns gelegene Liegenschaft ist jedoch jedenfalls von einer überwiegenden Nutzung des Individualverkehrs für größere Einkäufe und Erledigungen auszugehen.

Die Gemeinde verfügt über eine grundlegende ärztliche Versorgung. Der Gesundheits- und Sozialsprengel Söllandl ergänzt die örtliche soziale und pflegerische Infrastruktur. Fachärztliche Versorgung, Krankenanstalten und weitergehende medizinische Leistungen sind überwiegend in den regionalen Zentren, insbesondere im Bezirk Kufstein beziehungsweise in den größeren umliegenden Orten, in Anspruch zu nehmen.

An öffentlichen Einrichtungen sind unter anderem Gemeindeamt, Polizeiinspektion, Recyclinghof, Bauhof und der Abwasserverband Söll–Scheffau–Ellmau vorhanden. Die Gemeinde verfügt ferner über eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und einen Hort. Das Bildungsangebot umfasst eine Volksschule sowie eine Mittelschule; ergänzend besteht die Landesmusikschule Söllandl. Weiterführende Schulen, höhere Schulen und spezialisierte Ausbildungsangebote befinden sich außerhalb der Gemeinde und erfordern entsprechende Wegstrecken beziehungsweise Pendelbewegungen.

Die Gemeinde Söll verfügt aufgrund ihrer Lage im Umfeld der Hohen Salve und des Wilden Kaisers über ein überdurchschnittliches Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Tourismusinfrastruktur. Im Sommer bestehen Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren, Mountainbiken, Reiten, Baden und für weitere Freizeitsportarten.

Im Winter besteht über Söll ein direkter Zugang zur SkiWelt Wilder Kaiser – Brixental. Ergänzend bestehen Winterwanderwege, Langlaufmöglichkeiten, Rodelangebote, Eislauf- und Eisstockmöglichkeiten sowie ein Nacht-Skilaufangebot. Diese Angebote verbessern die Wohn- und Freizeitqualität des Standortes und wirken sich grundsätzlich positiv auf die Attraktivität für Eigennutzer, Zweitwohnsitzinteressenten im rechtlich zulässigen Rahmen sowie touristisch geprägte Nachfragegruppen aus.

Folgende Luftlinien-Entfernungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:[4]

Bildungseinrichtungen:		*Gesundheitsversorgung:*	
Kindergarten:	1,4 km	Apotheke:	1,7 km
Volksschule:	1,3 km	Arzt:	1,5 km
Neue Mittelschule:	1,3 km	Krankenhaus:	7,8 km
Gymnasium:	8,1 km	Seniorenwohnheim:	3,7 km
Nahversorgung:		*Sonstiges:*	
Bäckerei:	1,6 km	Bank:	1,7 km
Konditorei:	1,2 km	Polizeidienststelle:	1,4 km
Supermarkt:	1,6 km	Postpartner:	1,5 km

7.3 Beschreibung Grundstück 3796/4

Das zur Liegenschaft EZ 503 gehörige Grundstück 3796/4 hat laut Grundbuchsauszug eine Grundstücksgröße von 916 m² und ist im Grenzkataster eingetragen, sodass die Grundstücksgrenzen gem § 8 Z 1 VermG verbindlich festgelegt sind (siehe Beilage 1).

7.3.1 Flächenwidmung

Das zur Liegenschaft EZ 503 gehörige Grundstück 3796/4, auf dem das Wohnhaus Stockach 20 errichtet wurde, ist als Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 Abs 1 lit a TROG gewidmet (siehe Beilage 12). Die Sonderflächenwidmung S 21 lautet auf Pferdezucht mit Betreiberwohnhaus. Diese Sonderflächenwidmung bestand laut Bauamt der Gemeinde Söll ab 02.02.2006. Vorher war das Gst. 3796/4 als Wohngebiet gewidmet (siehe Beilage 12, Email vom 23.12.2025).

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach § 43 (2) TROG idGF ist bei der Widmung von Sonderflächen der jeweilige Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen unbeschadet des Abs. 1 lit. b zweiter Halbsatz nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörenden Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Widmung des Grundstückes 3796/4:

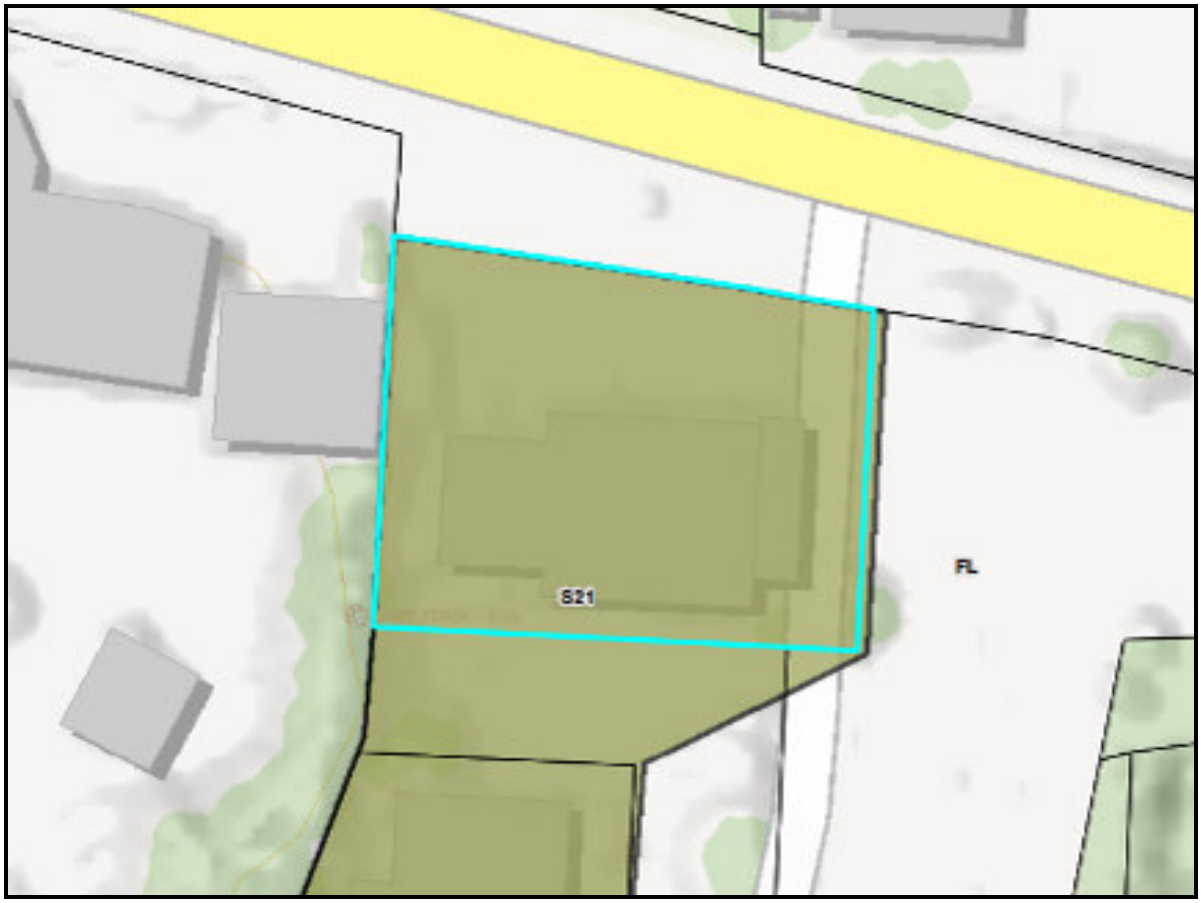


Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung[5]

[4] Datenquelle: Herold; Datenstand halbjährlich aktuell
[5] Vgl. Tiris, URL: http://www.tirol.gv.at/tiris

Hinweis:

Von der Raumplanerin der Gemeinde Söll Frau Mag. Claudia Schönegger erhielt ich zur Möglichkeit einer ausschließlichen Wohnnutzung des Wohnhauses ohne Pferdezucht folgende Auskünfte zur Widmung bzw. einer möglichen Umwidmung des Gst. 3796/4 (siehe Beilage 12):

> Aufgrund der vorliegenden Flächenwidmung ist die Wohnnutzung auf Grundstück 3796/4 KG Söll im Sinne der als Verwendungszweck festgelegten „Betreiberwohnung" zu werten. Entsprechend der Widmungsfestlegung ist diese **Wohnnutzung daher auch nur im Zusammenhang mit einer auf der Liegenschaft zu betreibenden Pferdezucht** zulässig: „Pferdezucht mit Betreiberwohnung".
>
> Eine **ausschließliche Wohnnutzung**, die nicht mit der Pferdezucht im Bereich der Liegenschaft in Verbindung steht, würde **im Widerspruch zum festgelegten Verwendungszweck** gemäß Flächenwidmung stehen. Grundsätzlich müssen die bestehenden Bauten über Baukonsens verfügen, der dem in der Widmung festgelegtem Verwendungszweck entspricht. Nutzungsänderungen sind, auch wenn damit keine baulichen Änderungen verbunden sind, baurechtlich abzuhandeln und haben weiterhin dem gemäß Widmung vorgegebenen Nutzungszweck zu entsprechen.
>
> Eine Änderung der Gebäudenutzung kann in diesem Fall daher nur in Verbindung mit einer Änderung der Flächenwidmung erfolgen, für die vorab die entsprechenden Raumordnungsverfahren durchzuführen sind.
>
> Eine **Umwidmung des Grundstücks 3796/4 in Wohngebiet § 38 (1) TROG ist nicht zulässig**, da dies den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Söll widerspricht, wonach die gegenständliche Fläche als „Siedlungsentwicklungsfläche, als Bauland oder baulandähnlich gewidmet und bereits überwiegend bebaut" für vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen mit der Zählerbestimmung „S 19", Zeitzone z1, Dichtestufe D2 überwiegend mittlere Baudichte" festgelegt. Gemäß Verordnungstext gelten nachstehende Festlegungen zum Zähler S-19:

7.3.2 Gefahrenzone

Laut TIRIS liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem kleinen Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze in der gelben Gefahrenzone und besteht für diesen Teil auch der braune Hinweisbereich „Überflutung" (siehe Beilage 13). Wie die nachfolgende Abbildung zeigt reicht aber die gelbe Gefahrenzone nicht bis zum Wohnhaus.

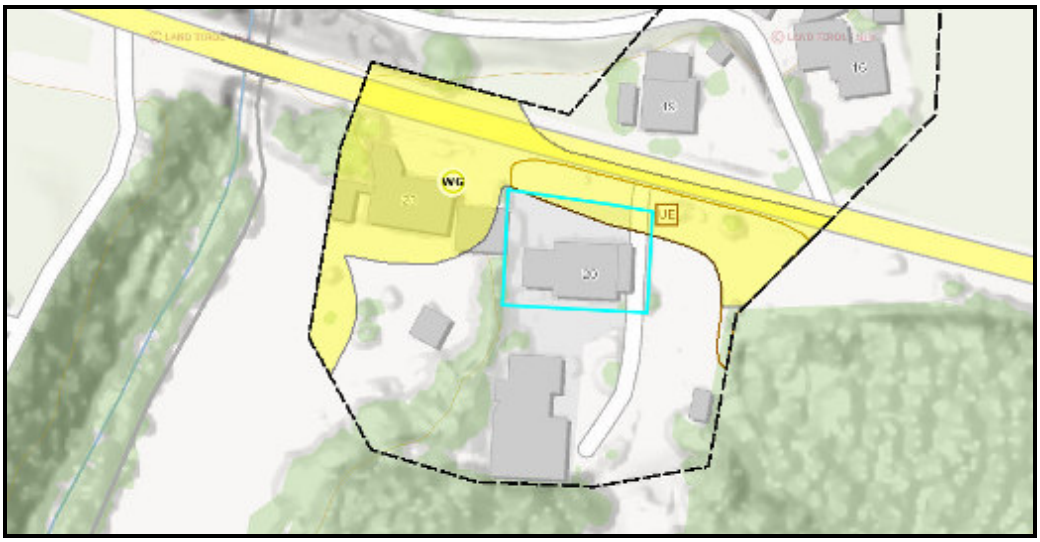


Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Gefahrenzonen[6]

[6] Vgl. Tiris, URL: http://www.tirol.gv.at/tiris

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 13) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

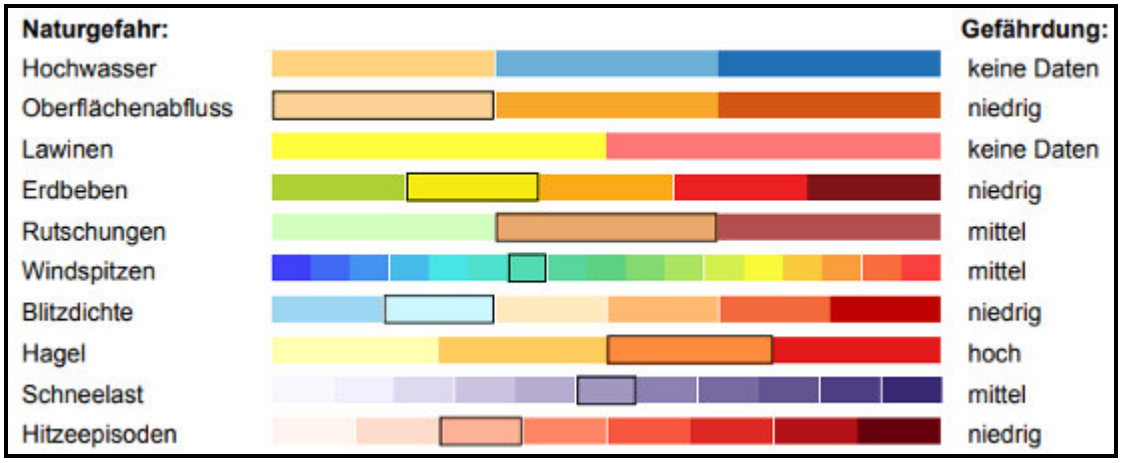


Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation[7]

7.3.3 Altlastenkataster

Wie sich aus der nachfolgenden Darstellung ergibt, ist das Grundstück 3796/4 nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet.



Abbildung 5: Auszug Altlasten des Umweltbundesamtes[8]

Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Altlastenkataster verzeichnet ist, bedeutet dies nicht, dass von der Liegenschaft nicht doch eine Gefahr ausgehen könnte. Ob von einer Liegenschaft tatsächlich eine Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Offenkundige Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

[7] Vgl. https://www.hora.gv.at/
[8] Vgl. Tiris, URL: http://www.umweltbundesamt.at

7.3.4 Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus in einer sonnigen Lage liegt, die aber während der Wintermonate etwas schlechter ist.

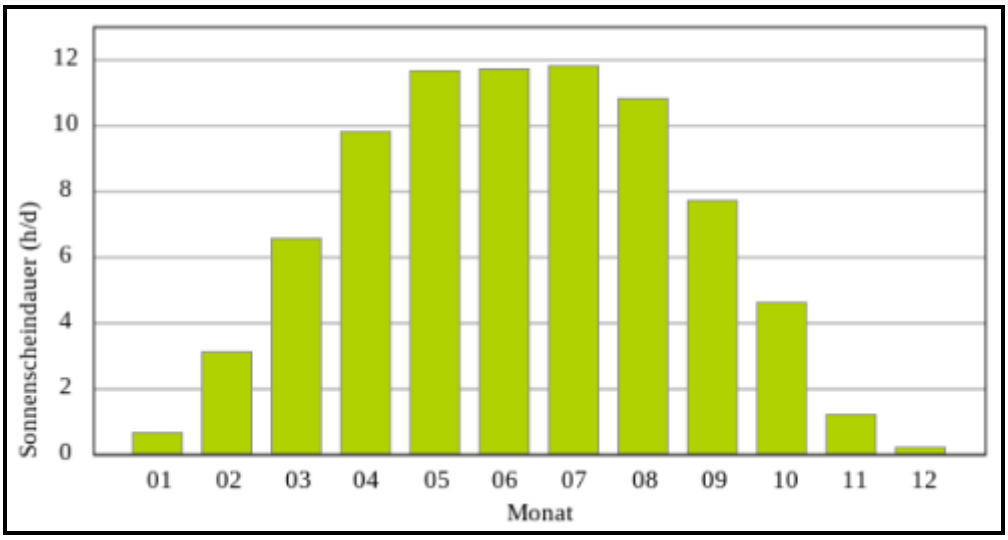


Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Sonnenstunden[9]

7.3.5 Straßenlärm

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus der Lärmkarte des BMLUK[10] zeigt, dass die Liegenschaft mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus in einer Lage liegt, die von Straßenlärm sehr betroffen ist (hellviolette Farbe: Lärmpegel von 70 bis 74 dB im 24 Stunden-Durchschnitt).

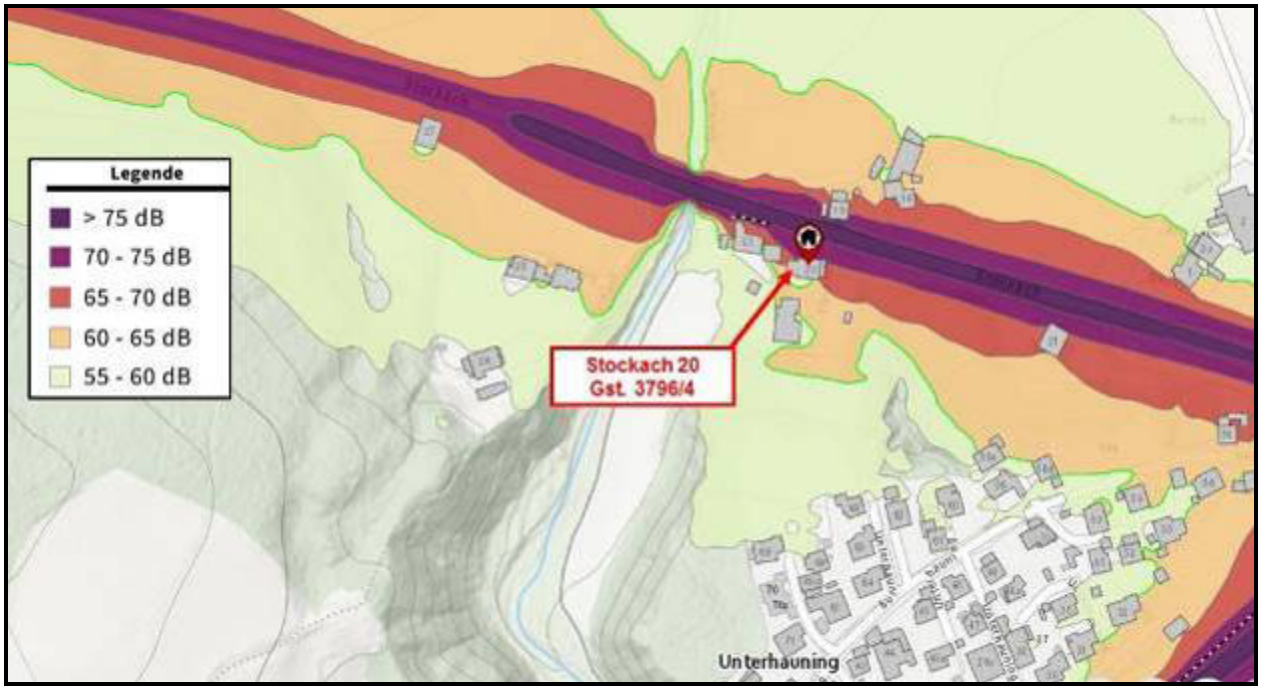


Abbildung 7: Lärminfo.at – BMLUK - Straßenlärm[11]

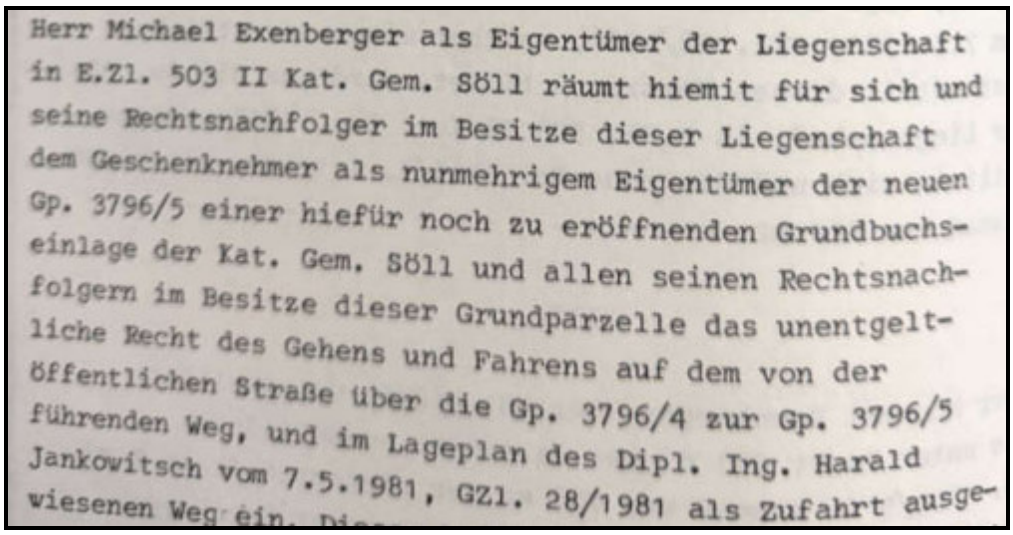
[9] Vgl. Tiris, URL: http://www.tirol.gv.at/tiris
[10] Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
[11] Vgl. Tiris, URL: http://www.tirol.gv.at/tiris

7.4 Rechte und Lasten

Zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 503 sind keine Rechte im A2-Blatt im Grundbuch einverleibt.

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind im C-Blatt des Grundbuches unter LNR 1, LNR 15 und LNR 20 folgende Dienstbarkeiten einverleibt.

1. Unter **C-LNR 1** ist die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst.3796/4 gem. Pkt. V. des Schenkungsvertrages vom 05.06.1981 für Gst. 3796/5 in EZ 677 einverleibt. Im Schenkungsvertrag vom 05.06.1981 wurde in Pkt. V. folgendes vereinbart (siehe Beilage 8):

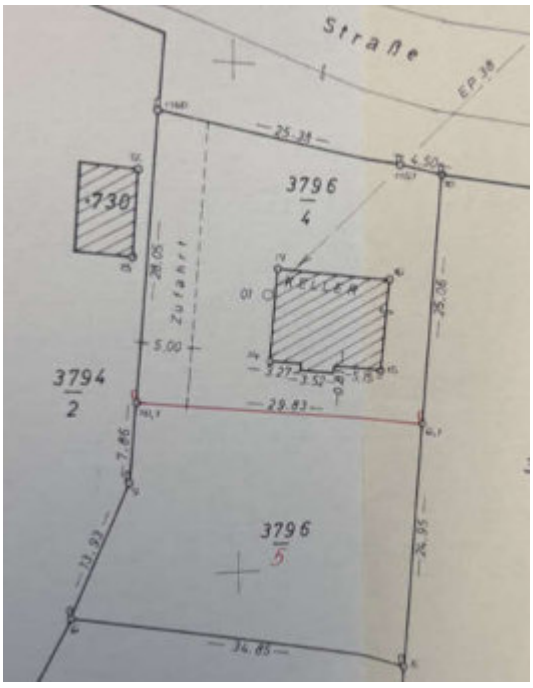


Herr Michael Exenberger als Eigentümer der Liegenschaft in E.Zl. 503 II Kat. Gem. Söll räumt hiemit für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitze dieser Liegenschaft dem Geschenknehmer als nunmehrigem Eigentümer der neuen Gp. 3796/5 einer hiefür noch zu eröffnenden Grundbuchseinlage der Kat. Gem. Söll und allen seinen Rechtsnachfolgern im Besitze dieser Grundparzelle das unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens auf dem von der öffentlichen Straße über die Gp. 3796/4 zur Gp. 3796/5 führenden Weg, und im Lageplan des Dipl. Ing. Harald Jankowitsch vom 7.5.1981, GZl. 28/1981 als Zufahrt ausgewiesenen Weg ein. Die

Hinweis:

In Bezug auf die Erhaltung des Zufahrtsweges wurde im Vertrag nichts vereinbart.

Dier nachfolgende Abbildung zeigen die Lage des Zufahrtsweges auf dem Plan, der dem Schenkungsvertrag beigefügt ist (siehe Beilage 8) und den Verlauf in der Natur westseitig der Garage.





2. Unter **C-LNR 15** ist die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst.3796/4 gem. Pkt. III. des Teilungs- und Dienstbarkeitsvertrages vom 31.05.2000 samt Nachtrag vom 28.08.2003 für Gst. 3796/6 in EZ 677 einverleibt. Im Teilungs- und Dienstbarkeitsvertrag vom 31.05.2000 wurde in Pkt. III. folgendes vereinbart (siehe Beilage 9):

> Die neu gebildete GSTNR 3796/6 verfügt ebenfalls über keine Zufahrt zur öffentlichen Straße 4336, die Vertragsteile räumen daher im Eigentum von GSTNR 3796/4 in EZ 503 für sich und Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern von GSTNR 3796/6 in EZ 677 das unbeschränkte und unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens auf GSTNR 3796/4 auf dem mit Wegservitut 2 in einer Breite von 3 m dargestellten Weg gemäß Vermessungsurkunde GZ 28565/00 hiemit ein.

Im Nachtrag vom 28.08.2003 zum vorgenannten Vertrag wurde die Breite der Wegservitut 2 von 3 m auf 4 m abgeändert (siehe Beilage 9).

Hinweis:

In Bezug auf die Erhaltung der Wegservitut 2 wurde im Vertrag nichts vereinbart.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage und den Verlauf der Wegservitut 2, die in der Natur ostseitig des Zubaus zum Wohnhaus besteht.

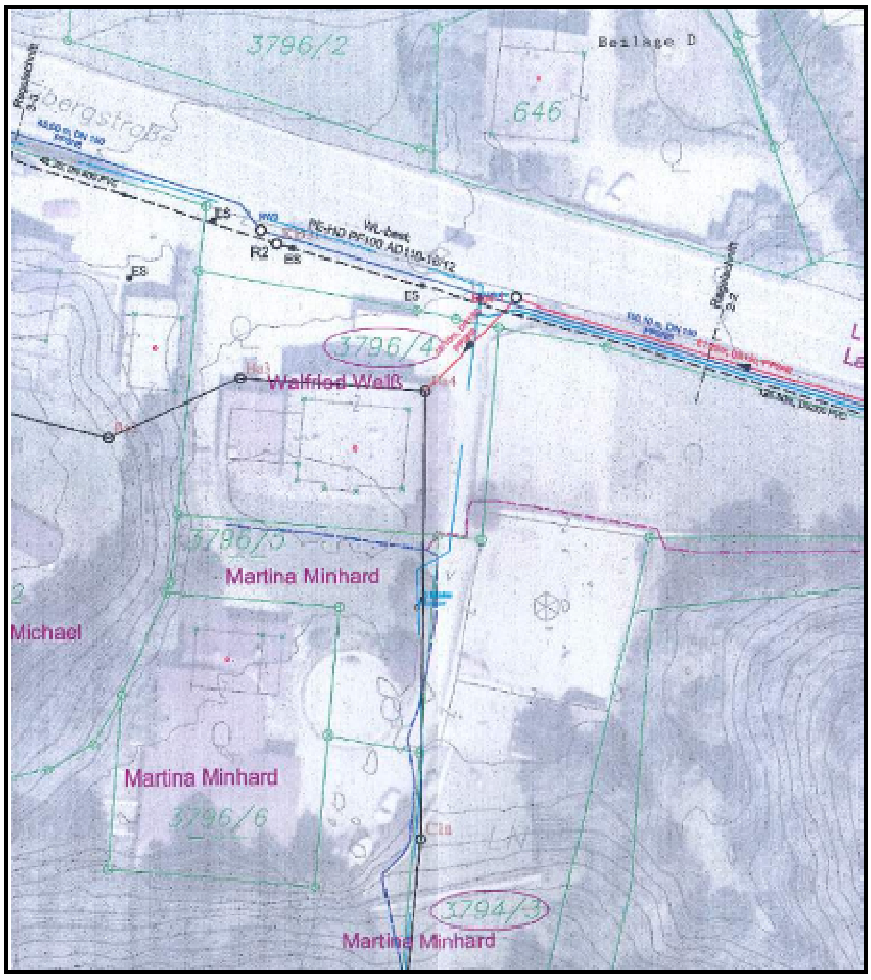




3. Unter **C-LNR 20** ist der Verlegung und Errichtung eines Abwasserkanals auf Gst.3796/4 gem. Pkt. II. des Dienstbarkeitsvertrages vom 18.03.2015 für Gst. 3792/6 in EZ 1152 einverleibt. Im Dienstbarkeitsvertrag vom 18.03.2015 wurde in Pkt. II. folgendes vereinbart (siehe Beilage 10):

> Herr Walfried Weiß und Frau Martina Minhard als Eigentümer des Gst 3796/4 in EZ 503 GB 83016 Söll räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des vorgenannten Grundstückes, den jeweiligen Eigentümern des Gst 3792/6 in EZ neu GB 83016 Söll, auf Gst 3796/4 GB 83016 Söll das Recht der Verlegung und Errichtung eines Abwasserkanals als Dienstbarkeit ein und nimmt Herr Mag. Walter Bichler als Eigentümer des Gst 3792/6 GB 83016 Söll diese Rechtseinräumung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 3792/6 an.
>
> Der genaue Verlauf der dienstbaren Fläche ist im beigeschlossenen Lageplan (Beilage D), der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet, in blauer Farbe eingezeichnet.
>
> Die Kosten der Errichtung und Erhaltung des Abwasserkanals und Wiederherstellung der Grundstücksoberflächen gehen zu Lasten des Eigentümers des herrschenden Grundstückes.

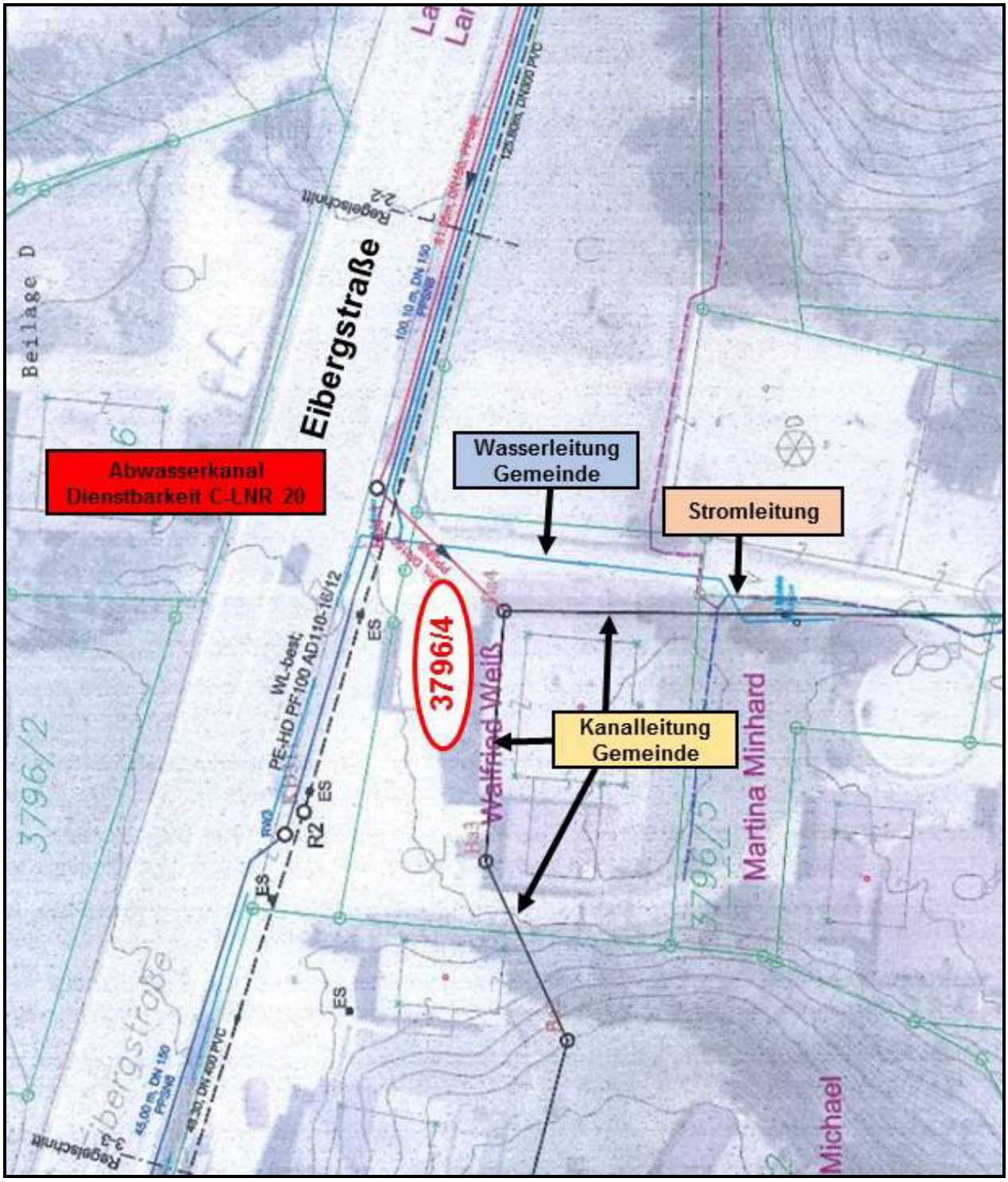
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Beilage D, die dem Dienstbarkeitsvertrag beigefügt und auf der laut Vertrag der genaue Verlauf in blau eingezeichnet ist.



Hinweis:

Auf dem Lageplan sind mehrere Verläufe blau eingezeichnet, sodass sich nicht ergibt, welche blaue Linie laut Vertrag die Dienstbarkeit C-LNR 20 betreffen soll.

Laut Mitteilung von Herrn Weiß betreffen die auf dem vorigen Plan eingezeichneten Leitungen Wasser-, Kanal- und Stromleitungen und auch den Abwasserkanal der Dienstbarkeit C-LNR 20. Vom Sachverständigen wurden die Leitungen so bezeichnet, wie diese von Herrn Weiß benannt wurden, und in den vorhin abgebildeten Plan eingetragen. Aus den erteilten Mitteilungen ergeben sich folgende Leitungsverläufe:



Wie sich aus der vorigen Abbildung ergibt verlaufen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück sowohl der Gemeindekanal als auch die Gemeindewasserleitung.

Für beide Leitungen ist im Grundbuch aber keine Dienstbarkeit einverleibt. Ob eine solche Dienstbarkeit für beide Leitungen bereits ersessen ist, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden, weil es sich dabei um die Beantwortung einer Rechtsfrage handelt.

Herr Weiß teilte in diesem Zusammenhang auch mit, dass der Abwasserkanal schon bestand, als bei Haus Stockach 20 der ostseitige Zubau errichtet wurde. Laut seiner Auskunft verläuft der Kanal unterhalb des ostseitigen Zubaus. Ob dies tatsächlich so ist, konnte vom Sachverständigen nicht erhoben werden.

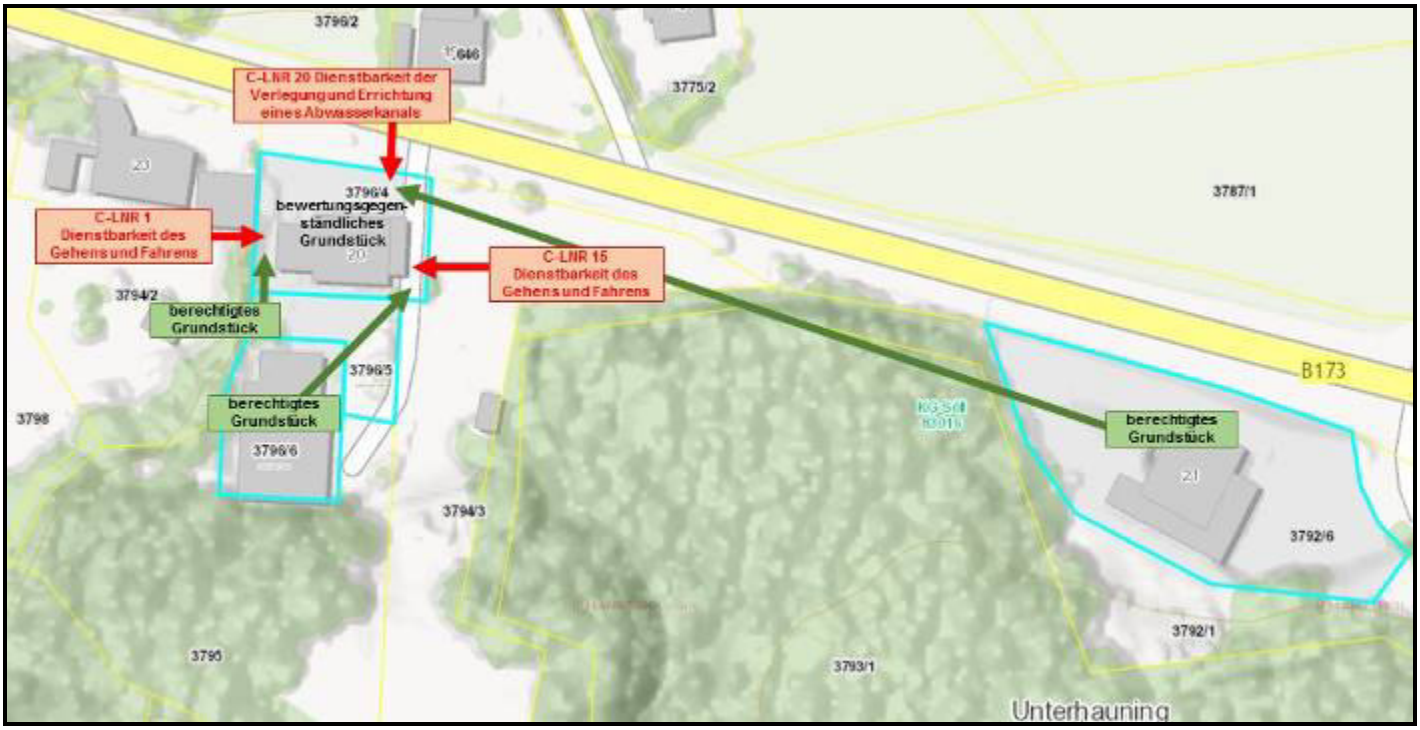
Allerdings konnte bei der Befundaufnahme festgestellt werden, dass ein Kanaldeckel vor dem Zubau des Hauses besteht und einer seitlich vor der Garage.

Diese beiden Kanaldeckel sind auch auf dem vorigen Plan eingezeichnet. Auf den nachfolgenden Bildern sind die Kanaldeckel abgebildet, die nördlich vom Zubau in den mit Betonverbundsteinen ausgelegten Bereich und vor der Garage in den asphaltierten Bereich eingelassen sind.





Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft einverleibten Dienstbarkeiten und die Lage der berechtigten Grundstücke.



Einfluss der Dienstbarkeiten auf den Bodenwert

Die im C-Blatt einverleibten Dienstbarkeiten haben keinen massiven Werteinfluss auf den Bodenwert, weil diese, soweit feststellbar, im Abstandsbereich des Grundstücks verlaufen und dadurch ein Bebauung nicht verhindert bzw. nachteilig beeinträchtigt haben. Weil die Zufahrt nur jeweils ein südlich angrenzendes Grundstück betrifft, besteht auch keine intensive Beanspruchung der Wegservitute mit Fahrzeugen. Mehr befahren wird die östlich des Hauszubaus liegende Wegservitut, weil über diese zum Stallgebäude zugefahren werden muss.

Die Dienstbarkeit des Abwasserkanals betrifft den nordöstlichen Bereich der Liegenschaft, der nicht bebaut ist.

Nachteilig sind aber die Verläufe des Gemeindekanals und der Gemeindewasserleitung auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück. Obwohl der Zubau trotz Kanalverlauf in diesem Bereich errichtet werden konnte, werden solche auf einem Grundstück verlaufende Leitungen von Käufern als Nachteil empfunden und beim Ansatz des Bodenwertes auch berücksichtigt. Gerade bei den nicht im Grundbuch aufscheinenden Dienstbarkeiten besteht auch der Nachteil, dass keine vertraglichen Regelungen betreffend Erhaltung, Verlegung bei einer Bebauung u.dgl. bestehen. In Summe haben alle einverleibten und nicht einverleibten Dienstbarkeiten einen wertrelevanten Einfluss auf den Bodenwert der bei der Bodenwertermittlung mit einem Abschlag von 5,00% berücksichtigt wird.

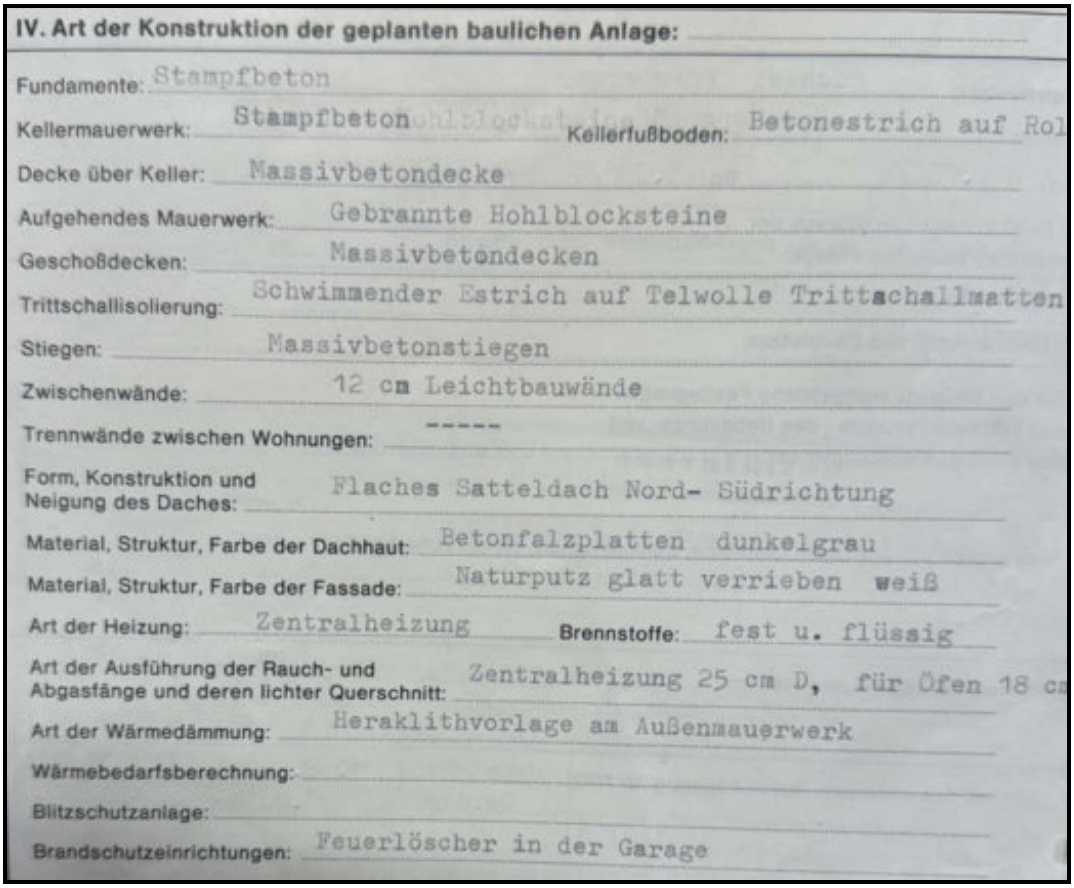
Die im C-Blatt unter LNR 8, LNR 10, LNR 11, LNR 12, LNR 13, LNR 14 und LNR 19 einverleibten Pfandrechte und das unter LNR 22 angemerkte Versteigerungsverfahren haben auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss und werden daher bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

7.5 Beschreibung des Gebäudes Stockach 20

Das bei der Befundaufnahme bestehende Gebäude wurde in mehreren Bauphasen errichtet, die nachfolgend beschrieben werden.

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte ursprünglich auf Grund des **Baubescheides** vom **20.12.1979** (siehe Beilage 2), mit dem die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Gästezimmern (2 Fremdenzimmer) baubehördlich bewilligt wurde.

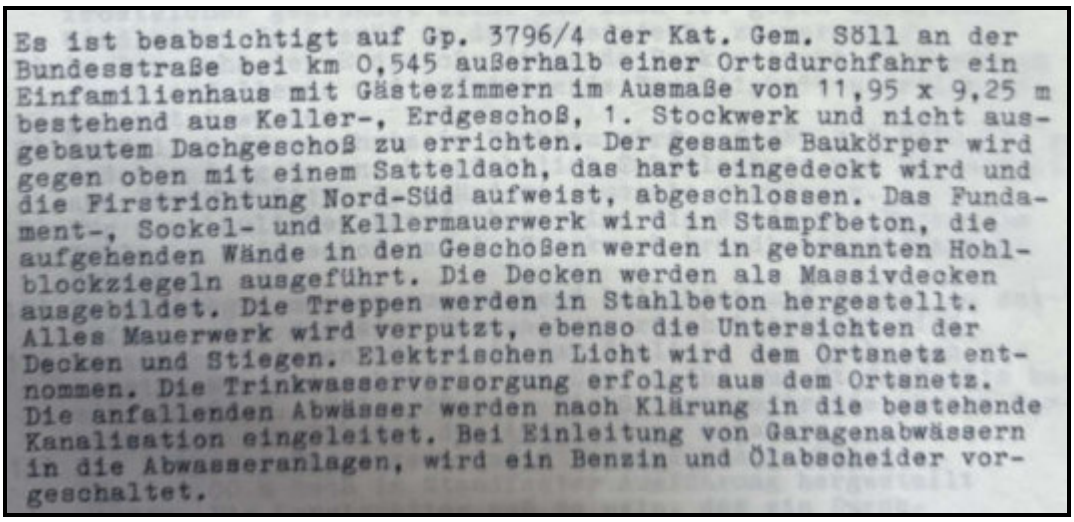
Laut Baubeschreibung vom 19.10.1979 (siehe Beilage 2) sollte das Gebäude wie folgt errichtet werden:



IV. Art der Konstruktion der geplanten baulichen Anlage:

Fundamente: Stampfbeton
Kellermauerwerk: Stampfbeton — Kellerfußboden: Betonestrich auf Rol
Decke über Keller: Massivbetondecke
Aufgehendes Mauerwerk: Gebrannte Hohlblocksteine
Geschoßdecken: Massivbetondecken
Trittschallisolierung: Schwimmender Estrich auf Telwolle Trittschallmatten
Stiegen: Massivbetonstiegen
Zwischenwände: 12 cm Leichtbauwände
Trennwände zwischen Wohnungen: -----
Form, Konstruktion und Neigung des Daches: Flaches Satteldach Nord- Südrichtung
Material, Struktur, Farbe der Dachhaut: Betonfalzplatten dunkelgrau
Material, Struktur, Farbe der Fassade: Naturputz glatt verrieben weiß
Art der Heizung: Zentralheizung — Brennstoffe: fest u. flüssig
Art der Ausführung der Rauch- und Abgasfänge und deren lichter Querschnitt: Zentralheizung 25 cm D, für Öfen 18 c
Art der Wärmedämmung: Heraklithvorlage am Außenmauerwerk
Wärmebedarfsberechnung:
Blitzschutzanlage:
Brandschutzeinrichtungen: Feuerlöscher in der Garage

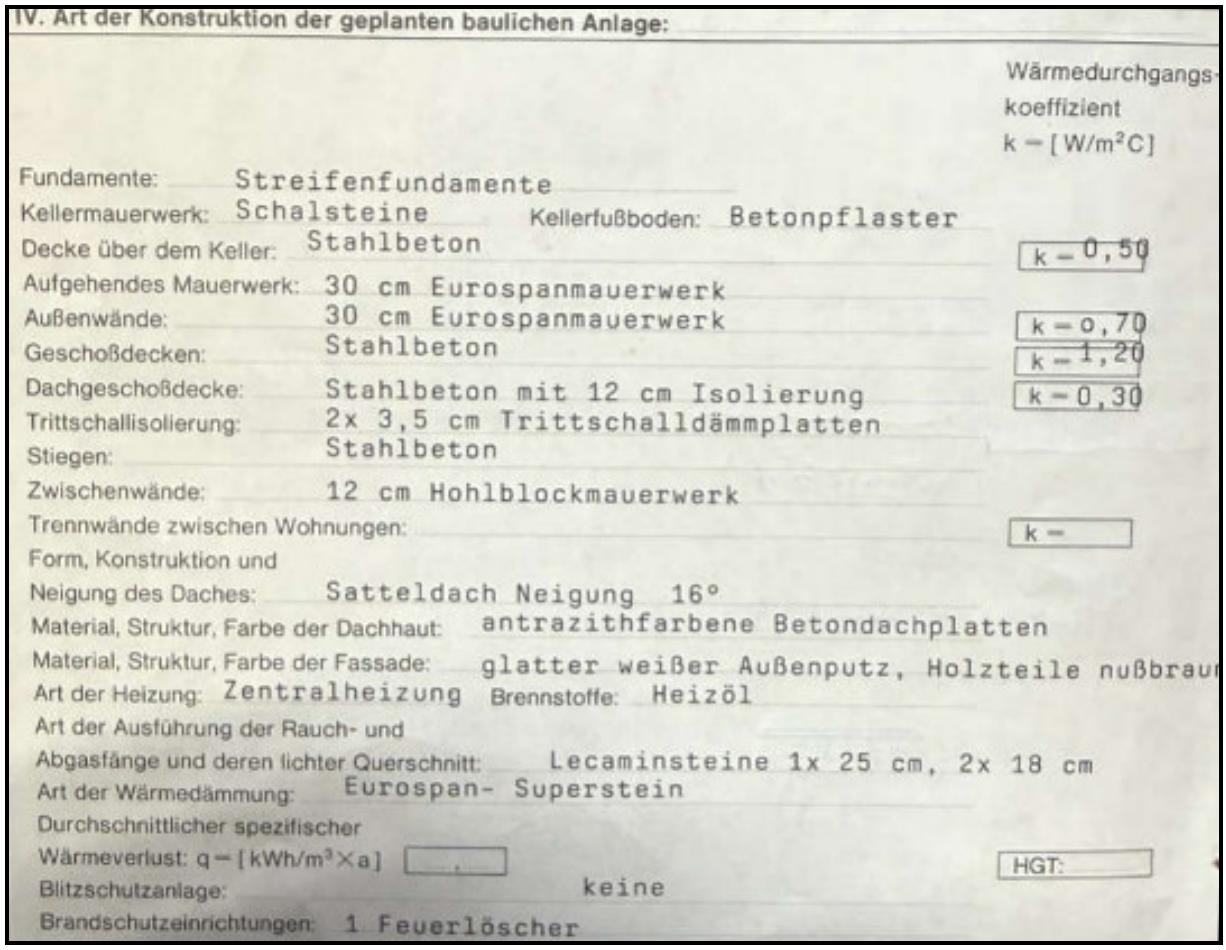
Im Baubescheid wurde die geplante Errichtung des Wohnhauses wie folgt beschrieben (siehe Beilage 2):



Es ist beabsichtigt auf Gp. 3796/4 der Kat. Gem. Söll an der Bundesstraße bei km 0,545 außerhalb einer Ortsdurchfahrt ein Einfamilienhaus mit Gästezimmern im Ausmaße von 11,95 x 9,25 m bestehend aus Keller-, Erdgeschoß, 1. Stockwerk und nicht ausgebautem Dachgeschoß zu errichten. Der gesamte Baukörper wird gegen oben mit einem Satteldach, das hart eingedeckt wird und die Firstrichtung Nord-Süd aufweist, abgeschlossen. Das Fundament-, Sockel- und Kellermauerwerk wird in Stampfbeton, die aufgehenden Wände in den Geschoßen werden in gebrannten Hohlblockziegeln ausgeführt. Die Decken werden als Massivdecken ausgebildet. Die Treppen werden in Stahlbeton hergestellt. Alles Mauerwerk wird verputzt, ebenso die Untersichten der Decken und Stiegen. Elektrischen Licht wird dem Ortsnetz entnommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Ortsnetz. Die anfallenden Abwässer werden nach Klärung in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Bei Einleitung von Garagenabwässern in die Abwasseranlagen, wird ein Benzin und Ölabscheider vorgeschaltet.

Mit **Bescheid** vom **25.01.1990** wurde von der Baubehörde eine neuerliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage erteilt (siehe Beilage 3). In diesem Bescheid ist unter anderem ausgeführt, dass das Wohnhaus bereits im Jahre 1979 errichtet wurde.

Laut Baubeschreibung vom 28.09.1988 (siehe Beilage 3) sollte die bauliche Anlage wie folgt errichtet werden:



IV. Art der Konstruktion der geplanten baulichen Anlage:

		Wärmedurchgangskoeffizient k – [W/m²C]
Fundamente:	Streifenfundamente	
Kellermauerwerk:	Schalsteine Kellerfußboden: Betonpflaster	
Decke über dem Keller:	Stahlbeton	k – 0,50
Aufgehendes Mauerwerk:	30 cm Eurospanmauerwerk	
Außenwände:	30 cm Eurospanmauerwerk	k – 0,70
Geschoßdecken:	Stahlbeton	k – 1,20
Dachgeschoßdecke:	Stahlbeton mit 12 cm Isolierung	k – 0,30
Trittschallisolierung:	2x 3,5 cm Trittschalldämmplatten	
Stiegen:	Stahlbeton	
Zwischenwände:	12 cm Hohlblockmauerwerk	
Trennwände zwischen Wohnungen:		k –
Form, Konstruktion und Neigung des Daches:	Satteldach Neigung 16°	
Material, Struktur, Farbe der Dachhaut:	antrazithfarbene Betondachplatten	
Material, Struktur, Farbe der Fassade:	glatter weißer Außenputz, Holzteile nußbraun	
Art der Heizung:	Zentralheizung Brennstoffe: Heizöl	
Art der Ausführung der Rauch- und Abgasfänge und deren lichter Querschnitt:	Lecaminsteine 1x 25 cm, 2x 18 cm	
Art der Wärmedämmung:	Eurospan- Superstein	
Durchschnittlicher spezifischer Wärmeverlust: q – [kWh/m³×a]		HGT:
Blitzschutzanlage:	keine	
Brandschutzeinrichtungen:	1 Feuerlöscher	

Mit **Kaufvertrag** vom **17.10.1988** (siehe Beilage 11) wurde die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von den beiden grundbücherlichen Miteigentümern gekauft. Im Kaufvertrag wurde ausgeführt, dass auf dem Gst. 3796/4 das im Rohbau stehende Haus „Stockach 20“ steht. Weiters wurde im Vertrag ausgeführt, dass bei der Baubehörde ein ergänzendes Baubewilligungsverfahren anhängig ist, das vom Verkäufer eingeleitet wurde, aber noch kein rechtskräftiger Baubescheid von der Baubehörde erlassen wurde. Die Erlassung eines positiven rechtskräftigen Baubescheides wurde als Wirksamkeitsvoraussetzung für den abgeschlossenen Kaufvertrag festgelegt. Laut Mitteilung bestand zum Zeitpunkt des Kaufes keine Garage auf dem Gst. 3796/4.

Der ostseitige Anbau an das bestehende Wohnhaus, bestehend aus Erd- und Kellergeschoß, erfolgte auf Grund des **Bescheides** vom **17.01.2002** (siehe Beilage 4).

Laut der in den Bescheid vom 17.01.2002 (siehe Beilage 4) integrierten Baubeschreibung, sollte der Zubau wie folgt errichtet werden:

> Es ist beabsichtigt das Objekt in 6306 Söll, Stockach 20 auf Gp. 3796/4 (EZ 503, KG Söll) im Bereich des bestehenden Büros im Keller und Erdgeschoß im Ausmaß von 10,30 m x 3,75 m und 3,10 m x 1,05 m, zu erweitern.

Der Zubau wird gegen oben mit 15° und 36° geneigten Walmdächern, die hart eingedeckt werden, abgeschlossen. Die übrigen aufgehenden Wände werden in Ziegelbauweise ausgeführt. Die Decke über dem Keller wird als Stahlbetondecke, die Erdgeschoßdecke als Holzkonstruktion hergestellt. Die Treppe wird in Stahlbetonbauweise errichtet. Das sichtbare Außenmauerwerk wird verputzt und teilweise mit Holz verschalt.

Elektrischer Strom wird dem Netz der TIWAG entnommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Ortsnetz. Die anfallenden Fäkalwässer werden in die örtliche Kanalisation eingeleitet. Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund und Boden zum Versickern gebracht.

Die Zufahrt erfolgt über die Bundesstraße, B 173.

KFZ-Abstellplätze: keine zusätzlichen erforderlich.

Der nachfolgend abgebildete Vermessungsplan zeigt die Lage des Zubaus, die Lage des bereits bestehenden Wohnhauses mit Garage und die Grundrissform des Gst. 3796/4 Vermessungsplan (siehe Beilage 4)

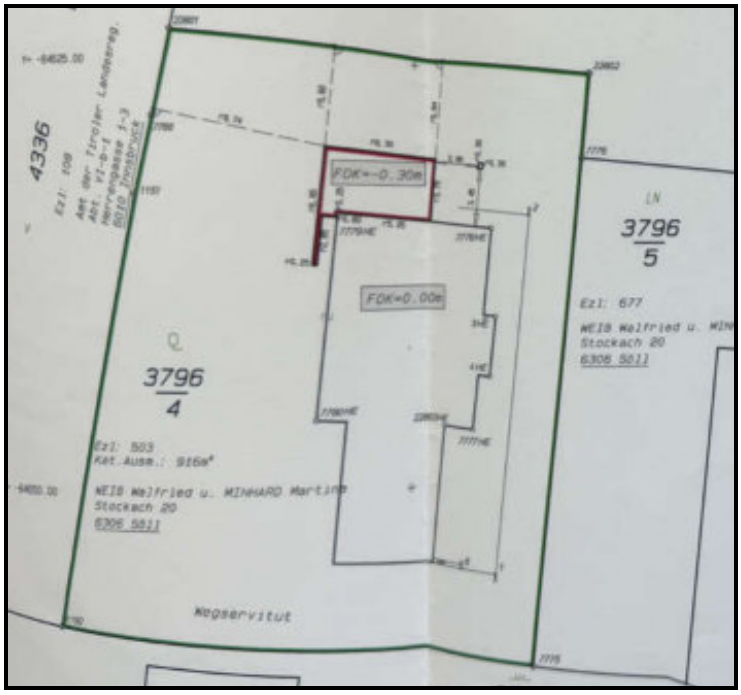


Abbildung 8: Vermessungsplan - Situierung Zubau auf Gst. 3796/4

Im Zuge des Zubaus wurden die nachfolgend angeführten Mitteilungen (siehe Beilage 4) an die Baubehörde übermittelt:

- Mit Schreiben vom 18.04.2002 (siehe Beilage 4) wurde der Baubehörde mitgeteilt, dass das genehmigte Bauvorhaben am 16.04.2002 fertig gestellt wurde.
- Mit Schreiben vom 14.03.2002 wurde der Baubehörde die Bestätigung nach Fertigstellung der Bodenplatte lt. § 29 Abs 2 TBO 2011 und mit Schreiben vom 05.04.2002 die Bestätigung nach Fertigstellung der Außenwände lt. § 29 Abs 3 TBO 2001 übermittelt (siehe Beilage 4).
- Mit Schreiben (siehe Beilage 4) wurde der Baubehörde mitgeteilt, dass am 25.02.2002 mit dem Bau des bewilligten Bauvorhabens begonnen wird.

Mit **Bescheid** vom **07.07.2004** (siehe Beilage 6) wurde die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Stützmauer erteilt, die aber nur zu einem geringen Teil im südlichen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 3796/4 steht.

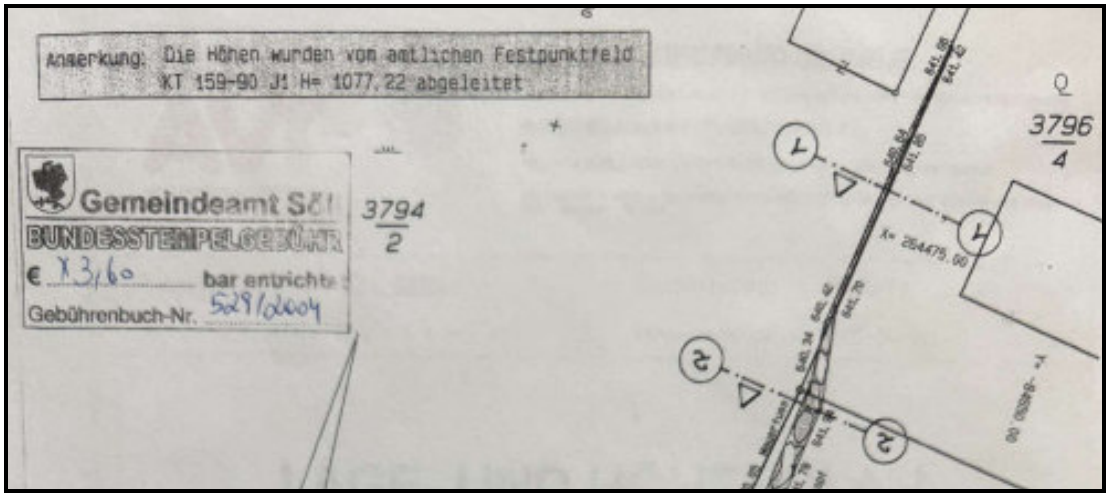


Abbildung 9: Vermessungsplan - Situierung Stützmauer auf Gst. 3796/4

Im Baubescheid wurde zur Errichtung der Stützmauer folgendes ausgeführt:

Die gegenständlich verhandelte Mauer ist zum Zeitpunkt der Verhandlung bereits errichtet. Lt. vorliegendem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros AVT vom 18.04.2002 liegt die Mauer ca. ab Höhe der Grundgrenze zwischen dem Grundstück 3796/5 KG Söll und 3796/4 KG Söll nach Süden auf den Grundstücken der Bauwerber. Der nördlichste Teil der Mauer ragt geringfügig über die Grundstücksgrenze zur Gp. 3794/2 KG Söll.

7.5.1 Sanierungen seit dem Kauf der Liegenschaft

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme durch die grundbücherlichen Miteigentümer bestand zum Zeitpunkt des Ankaufes folgender Zustand des Wohnhauses bzw. wurden nach dem Ankauf hauptsächlich in den Jahren 1988/1989 folgende Sanierungen bzw. Fertigstellungsarbeiten durchgeführt:

- Das Haus befand sich im Rohbau. Das Erdgeschoß war verputzt, im Obergeschoß bestanden nur die Außenmauern.
- Im Erdgeschoß musste der Estrich entfernt werden.
- Im Jahr 1988 wurden alle Fenster getauscht, die Elektroanlage erneuert. Erneuert wurden auch die Sanitäranlagen und der Estrich.
- Das Obergeschoß wurde komplett fertig gestellt.
- Es wurde eine zentrale Öl-Heizanlage eingebaut. In den Räumen wurden für die Beheizung Radiatoren eingebaut. Weiters wurde ein Kachelofen neu errichtet.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die Heizanlage.
- Eingebaut wurde eine neue Einbauküche mit verschiedenen Elektrogeräten. Einige der Geräte wurden in der Zwischenzeit ausgetauscht: Herd (vor ca. 15 Jahren), Kühlschrank (vor ca. 10 Jahren), Geschirrspüler (vor ca. 5 Jahren).
- Im Jahr 1992/1993 wurden neue Innentüren eingebaut.

7.5.2 Anschlüsse, Dach- und Oberflächenentwässerung

Das Haus ist an die örtliche Trinkwasserleitung und den örtlichen Abwasserkanal angeschlossen. Die Dach- und Oberflächenwässer müssen laut den Baubescheiden (Baubescheid Wohnhaus vom 25.01.1990 und Baubescheid Zubau vom 17.01.2002) auf eigenem Grund und Boden zum Versickern gebracht werden.

Zur Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer teilte Herr Weiß folgendes mit:

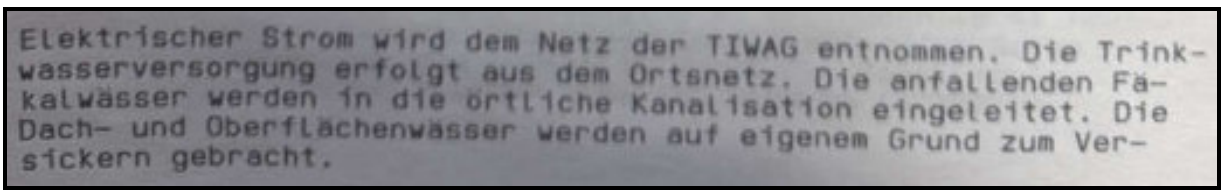
- Die Dachwässer werden in den Fäkalkanal der Gemeinde eingeleitet.
- Für die Dachabwässer der Garage besteht eine eigene Sickergrube.
- Die Oberflächenwasser vom nördlich befestigten bzw. asphaltierten Vorplatz rinnen über die auf dem Straßengrund bestehenden Gullys in den Abwasserkanal der Gemeinde

Das nachfolgende Bild zeigt einen Gully und den Kanaldeckel des Abwasserkanals auf Straßengrund.



Die Stromversorgung erfolgt laut Mitteilung durch die TIWAG. Weitere Anschlüsse für Internet u.dgl. sind gegeben.

Im Baubescheid vom 25.01.1990 (siehe Beilage 3) ist zu den Anschlüssen des Wohnhauses folgendes ausgeführt:


Elektrischer Strom wird dem Netz der TIWAG entnommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Ortsnetz. Die anfallenden Fäkalwässer werden in die örtliche Kanalisation eingeleitet. Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund zum Versickern gebracht.

7.5.3 Grundrisspläne Geschoße

Entsprechend der baubehördlich bewilligten Grundrisspläne haben die Geschoße des Wohnhauses Stockach 20 mit Zubau und Garage folgende Grundrisse (siehe Beilage 5):

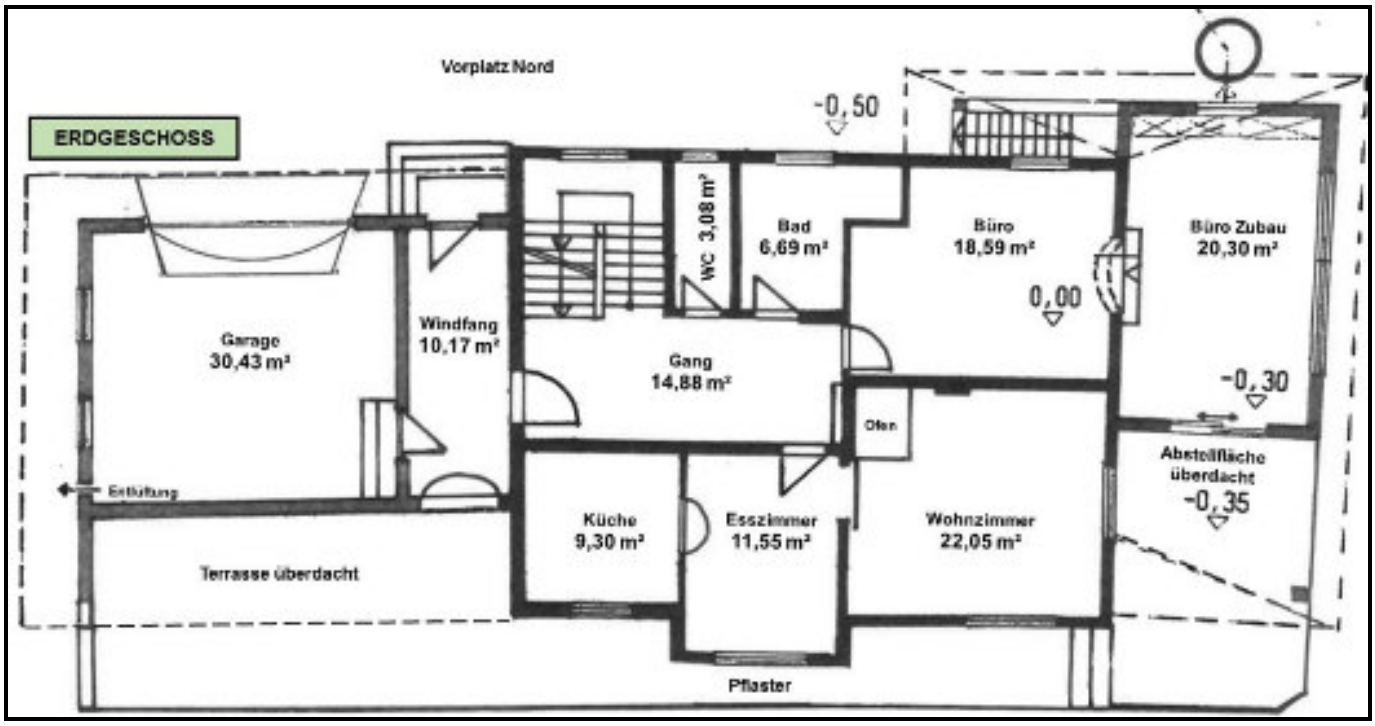


Abbildung 10: Grundrissplan Erdgeschoß

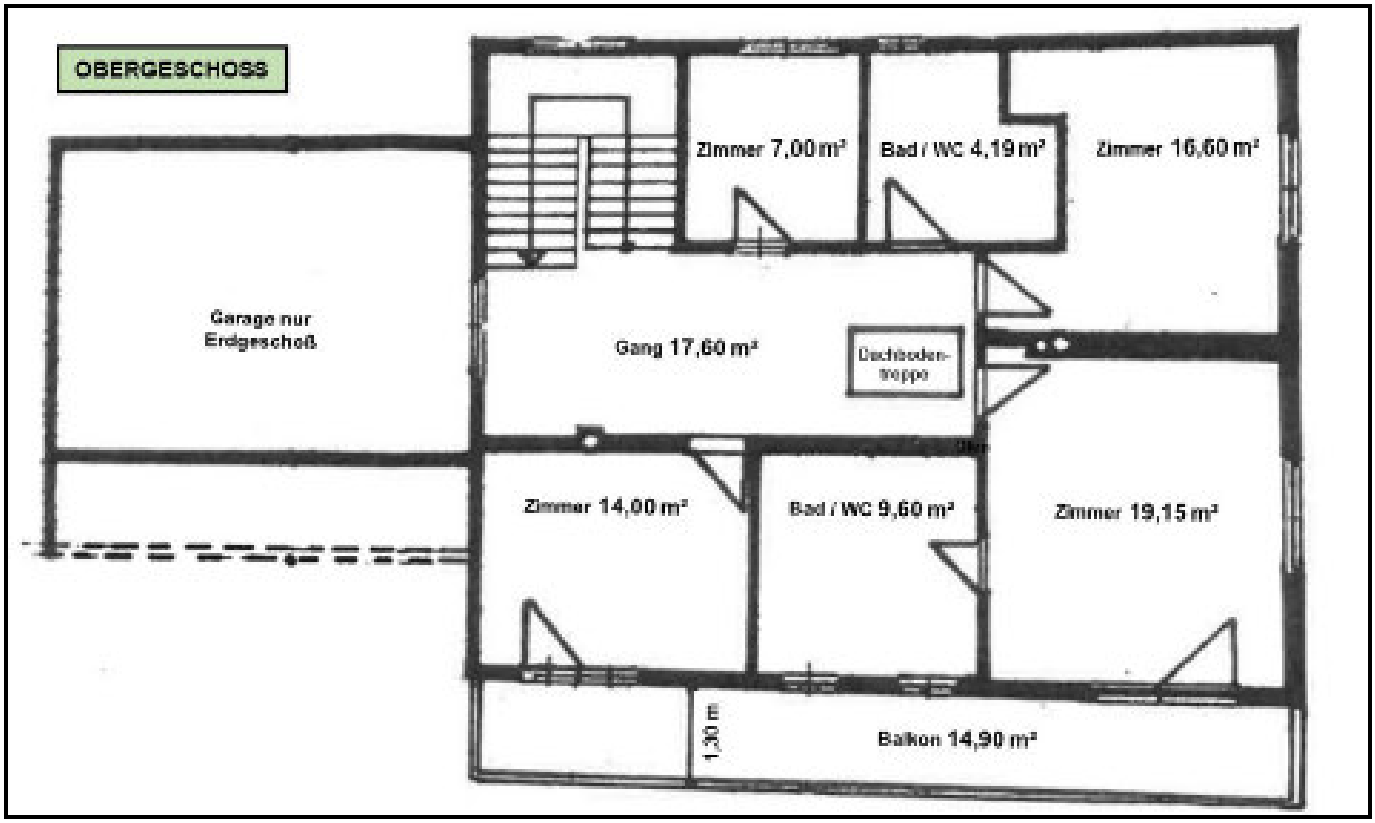


Abbildung 11: Grundrissplan Obergeschoß

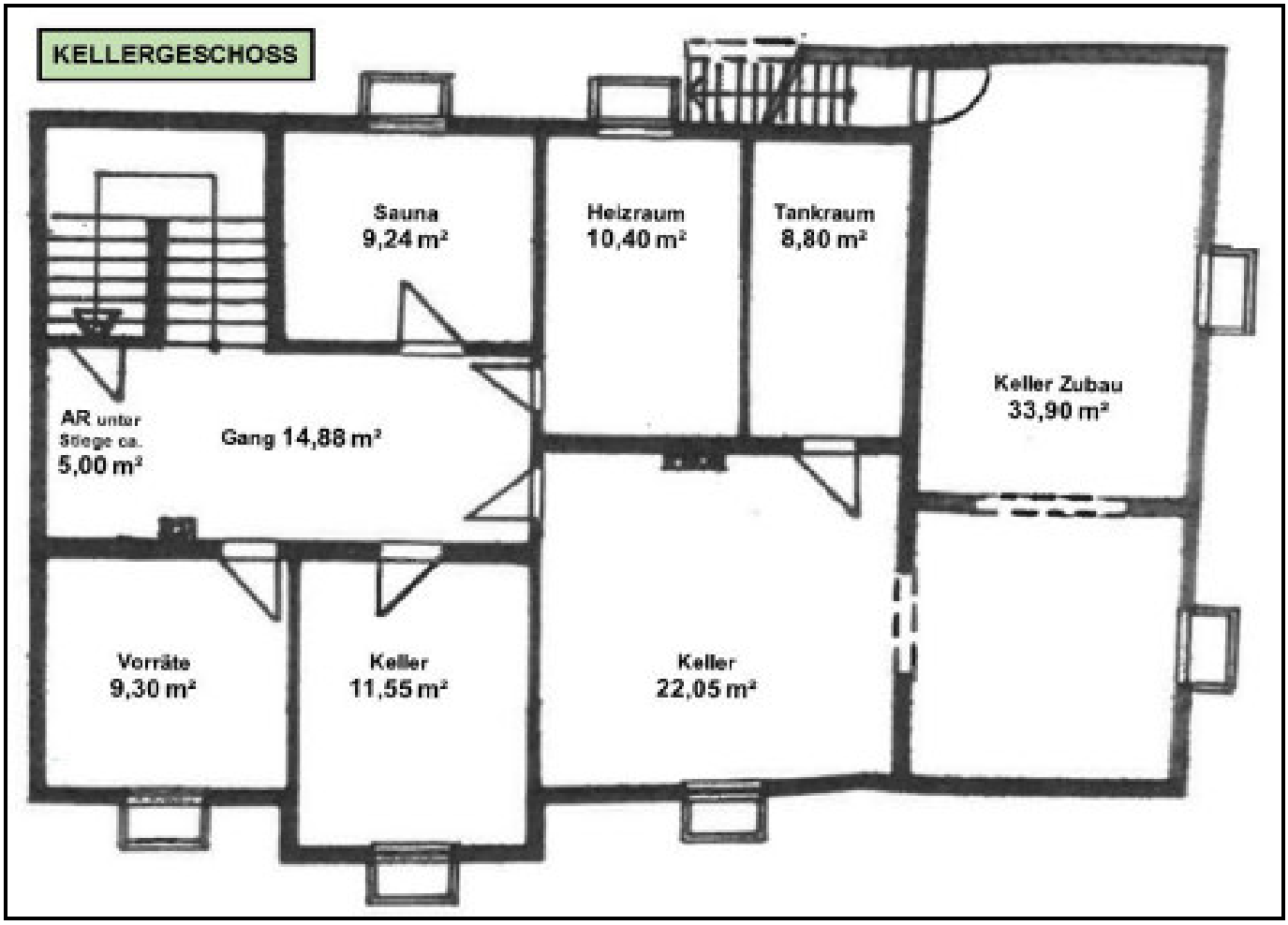


Abbildung 12: Grundrissplan Kellergeschoß

Hinweise:

Die vorhin abgebildeten Grundrisspläne sind nicht maßstabsgetreu!

Weil es für das Wohnhaus mit Garage und Zubau auf Grund der unterschiedlichen Errichtungsjahre keine gesamten Grundrisspläne für jedes Geschoß gibt, wurden die Einzelpläne vom Sachverständigen zu einem Gesamtplan pro Geschoß zusammengefügt. Die Änderungen der Grundrisse im Innenbereich gegenüber den baubewilligten Grundrissplänen wurden händisch in die Pläne übertragen. Die eingetragenen Flächen wurden aus den baubewilligten Grundrissplänen übernommen bzw. bei den geänderten Grundrissen aus den Plänen errechnet bzw. auf Grund von den bei der Befundaufnahme erhobenen Maße ermittelt.

Für den Dachboden gibt es keinen Grundrissplan und auch keine Flächenangaben. Die Dachbodenfläche wurde vom Sachverständigen aus der Fläche des Obergeschoßes ungefähr ermittelt.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass vom Sachverständigen mit der gebotenen Sorgfalt die Maße ermittelt wurden, er aber dafür keine Haftung für deren Richtigkeit übernimmt, weil ihm keine solchen technischen Mittel zur Verfügung stehen, die eine exakte Flächenermittlung ermöglichen. Zudem wurde zwar die Anordnung der Räume auf den baubehördlich bewilligten Plänen überprüft, aber nicht die Maße und deren Übereinstimmung mit dem Bestand. Möchte man die genauen Nutzflächen aller Räume des Wohnhauses

mit der Garage und Zubau genau ermittelt haben, ist mit deren Erhebung ein Vermessungsbüro zu beauftragen.

Der **Schnitt** des Wohnhauses Stockach 20 ist laut den behördlich bewilligten Plänen entsprechend dem Baubescheid vom 25.01.1990 (siehe Beilage 3) wie folgt:

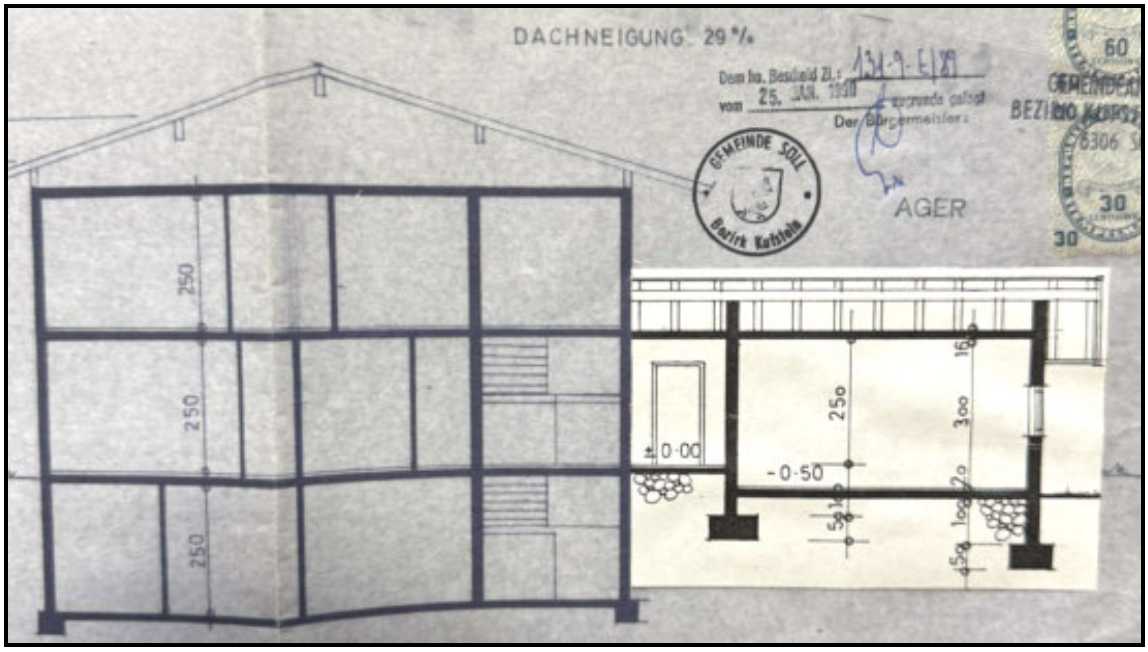


Abbildung 13: Schnitt Wohnhaus Stockach 20

7.5.4 Heizung - Warmwasser

Die Beheizung des Wohnhauses Stockach 20 erfolgt durch eine zentrale Heizanlage, die mit Öl betrieben wird. Laut Mitteilung erfolgt im Erd- und Obergeschoß die Beheizung mit Radiatoren. Im Zubau des Erdgeschoßes ist laut Mitteilung eine Fußbodenheizung verlegt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die zentrale Öl-Heizanlage. Eine Solar- bzw. PV-Anlage besteht nicht.

7.5.5 Mangelhaftigkeiten

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme bestehen an den Gebäuden keine Mangelhaftigkeiten. Es bestehen nur die üblichen altersbedingten Abnutzungen.

7.5.6 Energieausweis

Für das Wohnhaus besteht kein Energieausweis. Daher kann vom Sachverständigen keine Aussage zum Heizwärmebedarf und zum Gesamtenergieeffizienzfaktor gemacht werden.

Auf Grund des Errichtungsjahres des Wohnhauses kann aber davon ausgegangen werden, dass dieses den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung der Außenwände und der obersten Geschoßdecke, bzw. des Kellerbodens nicht mehr entspricht.

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme wurden die Außenwände mit einem 30 cm starken Eurospan-Superstein errichtet, der eine Isolierung mit 8 cm

Stärke aufweist. Ob dies tatsächlich so ist, konnte vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Auf die oberste Geschoßdecke wurden 4-5 cm Porozell-Platten aufgebracht, auf die der Estrich verlegt wurde. Darüber wurden Herathanplatten mit einer Stärke von 14 cm verlegt. Auf der Keller- und Erdgeschoßdecke wurde auf den Beton eine Leca-Ausgleichsschüttung aufgebracht und darüber ein Estrich verlegt.

Der Kellerboden des Wohnhauses hat unterhalb laut Mitteilung keine Isolierung.

Die Holzfenster habe eine 2-fache Verglasung. Diese haben im Wohnhaus ein Alter von ca. 37 Jahren und im Zubau von ca. 24 Jahren.

7.5.7 Barrierefreiheit

Das Wohnhaus Stockach 20, 6335 Söll ist nicht barrierefrei im Sinne der aktuell gültigen ÖNORMEN.

7.5.8 Genehmigung zum Betrieb eines Speditionsbüros

Auf Grund des Bescheides vom 24.06.1998 der BH Kufstein (siehe Beilage 7) wurde der W. Weiß Transportgesellschaft m.b.H., Söll, Stockach 20 die gewerbebehördliche Genehmigung zur Errichtung und den Betrieb eines Speditionsbüros mit An- und Abfahrtsmöglichkeit für LKW auf Gp. 3796/4 der KG Söll , nach Maßgabe der vorgelegten Pläne und Beschreibungen, wie folgt genehmigt:

Gemäß § 359b Abs 1 der Gewerbeordnung 1994, BGBl.Nr. 194, in der Fassung BGBl.Nr. I 63/1997 wird festgestellt, daß die eingangs und in den mit dem Genehmigungsvermerk zu diesem Bescheid versehenen Plänen und technischen Unterlagen beschriebene und dargestellte Anlage den Bestimmungen des § 359b Abs 1 Z 2 GewO 1994 entspricht. Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Grundlage für den vorgenannten Bescheid war die technische Beschreibung, die die Betriebsanlage wie folgt darstellte:

Es handelt sich bei der gegenständlichen Betriebsanlage um einen reinen Bürobetrieb - Disposition von Lastkraftwagen - mit einer notwendigen LKW-Zufahrt, um den LKW-Fahrern die Möglichkeit zu geben, Frachtdokumente abzuholen, eventuell Leerpaletten zu laden und die vorhandenen Sanitäranlagen zu benutzen.

Im Wohnhaus der Grundstückseigentümer befindet sich ein Büroraum mit 18,59 m² - hier werden maximal zwei Personen beschäftigt. Für die Fahrer (maximal 5 Personen) ist ein Waschraum (6,69 m², ausgestattet mit Dusche und Waschbecken) mit anschließendem WC (3,08 m²) vorhanden.

Neben der sich auf dem Betriebsgrundstück („Bürogrundstück") befindlichen privaten Garage werden zwei firmeneigene und maximal fünf fahrereigene PKW geparkt. Die LKW werden nicht auf dem "Bürogrundstück" gewartet - sämtliche Reparaturen werden in KFZ-Werkstätten durchgeführt. Weiters werden diverse Palettenstapel vor dem Betriebsgebäude gelagert.

Das vorgelegte Einreichprojekt wird dahingehend präzisiert, als nördlich des Betriebsgebäudes zwei LKW- Abstellplätze mit den notwendigen Ein- und Ausfahrten errichtet und betrieben werden sollen. Die Abstellflächen sowie die Ein- und Ausfahrtsflächen werden befestigt (Asphalt bzw. Pflaster) ausgeführt.
Die verkehrsrechtliche Bewilligung betreffend die Zufahrtsmöglichkeit für 2 LKW-Züge oder Sattelkraftfahrzeuge, ausgehend von der Bundesstraße B 173 Eibergstraße bis hin zum Betriebsgrundstück der Konsenswerberin, wurde mit Bescheid des Baubezirksamtes Kufstein, Abt. Bundesstraßenverwaltung vom 17.07.1997, Zahl 1420/73 erteilt.
Im Durchschnitt finden täglich nicht mehr als fünf Zu- und Abfahrtsbewegungen statt.

Hinweise:

- Ob die Fristen für die wiederkehrenden Prüfungen nach der GewO eingehalten wurden, wurde vom Sachverständigen nicht überprüft, weil das Transportunternehmen nicht Gegenstand der Bewertung ist.
- Zum Zeitpunkt der Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung durch die BH Kufstein war das bewertungsgegenständliche Gst. 3976/4 als Wohngebiet gewidmet.

7.5.9 Bestandsverhältnisse

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus Stockach 20 samt Zubau und Garage und der Außenflächen wird laut Mitteilung von den grundbücherlichen Miteigentümern bewohnt und genutzt.

Festgestellt werden konnte, dass der ostseitige Zubau im Erdgeschoß als Büro von der Fa. W. Weiß Transportgesellschaft m.b.H. genutzt wird. Weiters wird von der Firma auch der im Wohnhaus liegende Raum, der mit dem Zubau verbunden ist, zu Bürozwecken genutzt.

Frau Minhard teilte mit, dass die Fa. W. Weiß zusätzlich zu den beiden Büros auch die Garage, den Keller im Zubau und zwei Kellerräume im Wohnhaus gemietet hat und derzeit einen Pauschalbetrag von insgesamt € 1.469,24 bezahlt. Laut Mitteilung sind in diesem Betrag auch die Ust. und die Betriebs- und Heizkosten enthalten. Der vorgenannte Betrag wird auch jährlich indexangepasst. Frau Minhard teilte mit, dass nur ein mündlicher Mietvertrag besteht, der nicht befristet ist. Mündlich vereinbart wurde, dass der Mietvertrag jährlich zum Ende des Jahres unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist besteht.

Festgestellt werden konnte bei der Befundaufnahme auch, dass das südwestliche Zimmer im Obergeschoß von einer Person bewohnt wird, die auf dem Pferdegestüt arbeitet. Laut Mitteilung von Frau Minhard benutzt dieser Arbeiter auch das Bad mit WC im Obergeschoß. Für die Benutzung von Zimmer und Bad mit WC zahlt der Arbeiter laut Mitteilung von Frau Minhard keinen Mietzins.

7.5.10 Nutzfläche

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus Stockach 20 hat laut den baubehördlich bewilligten Grundrissplänen und der auf Grund der geänderten Grundrisse von Räumen ermittelten Maßen folgende Nutzflächen:

Erdgeschoß	
Windfang	10,17 m²
Gang	14,88 m²
Wohnzimmer	22,05 m²
Esszimmer	11,55 m²
Küche	9,30 m²
Bad	6,69 m²
WC	3,08 m²
Büro	18,59 m²
Büro Zubau 2002	20,30 m²
Nutzfläche Erdgeschoß	**116,61 m²**

Obergeschoß	
Gang	17,60 m²
Zimmer	14,00 m²
Zimmer	19,15 m²
Bad/WC	9,60 m²
Zimmer	16,60 m²
Bad/WC	4,19 m²
Zimmer	7,00 m²
Nutzfläche Obergeschoß	**88,14 m²**

Kellergeschoß	
Gang	14,88 m²
AR unter Stiege	5,00 m²
Sauna	9,24 m²
Heizraum	10,40 m²
Tankraum	8,80 m²
Vorräte	9,30 m²
Keller	11,55 m²
Keller	22,05 m²
Keller Zubau 2002	33,90 m²
Nutzfläche Kellergeschoß	**125,12 m²**

Nutzfläche Dachboden	
Nutzfläche ca.	**100,00 m²**

Garage	
Nutzfläche Garage	**30,43 m²**

Balkon (OG)	14,90 m²

Tabelle 1: Nutzflächenaufstellung Geschoße Wohnhaus mit Zubau und Garage

7.6 Detailbeschreibung

Nach der öffentlichen Straße gelangt man südseitig auf einen asphaltierten Vorplatz, der nordseitig an das Haus Stockach 20 und der westseitig an das Haus angebauten Garage anschließt.



Der Verlauf der nordseitigen Grundstücksgrenze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum öffentlichen Straßengrund ist nicht feststellbar, weil lediglich wenige in den Asphalt eingeschlagene Vermessungsmarken festgestellt werden konnten.



Unmittelbar vor dem Haus und dem Zubau besteht ein Bereich der mit Betonverbundsteinen ausgelegt ist, der im Außenbereich mit Granitsteinen eingefasst ist. Daran schließt bis zur Hausmauer ein Betonpflaster an, von dem man ostseitig über eine Betonstiege in den Keller des ostseitigen Anbaues an das Haus gelangt.





Das Traufenpflaster, in das Kellerschächte eingelassen sind, die mit Gitterrosten abgedeckt sind, befindet sich im Rohzustand. Die seitlich an die Stiege angrenzende Mauer wurde aus Betonsteinen errichtet, die im Innenbereich verputzt sind, aber sich im Außenbereich im Rohzustand befinden. Eine Abdeckung der Mauer besteht nicht.





Die Außenwände des ostseitigen Zubaus sind außen mit Styroporplatten gedämmt. Soweit mit freiem Auge feststellbar dürften diese eine Stärke von ca. 5 cm haben und wurden diese gespachtelt und genetzt, aber nicht mit einem Edelputz verputzt. Bei der ostseitigen Wand bestehen bei der Verspachtelung verschiedene Abplatzung und ist in diesen Bereichen auch das aufgebrachte Netz sichtbar. Eine Ursache für die Abplatzungen könnte auch die fehlende Fensterbank unterhalb des dreiteiligen Fensters sein. Zusätzlich sind Außenwände zum Teil sehr abgewittert und befinden sich in einem mangelhaft instand gehaltenen Zustand.





Ostseitig ist im Erdgeschoß des Zubaus ein dreiteiliges Holzfenster eingebaut. Unterhalb des Fensters besteht zum Keller ein Schacht der mit einem Gitterrost abgedeckt ist.





Das Dach des Bürozubaus ist mit einem Holzdachstuhl abgeschlossen, der mit Bramac-Dachplatten eingedeckt ist. Die Einfassungen, Dachrinnen und Regenrohre bestehen aus Kupfer.





Südseitig schließt an das Büro eine betonierte Fläche an, die vom Dachstuhl des Zubaus überragt wird. Dieser Bereich befindet sich im Rohzustand. In die Außenwand des Büros ist in diesem Bereich ein doppelflügeliges Türelement eingebaut, das mit einer aufschiebbaren Tür ausgestattet ist.





Bei der Holzverschalung des Dachstuhles unterhalb der Dachrinnen sind Verfärbungen feststellbar, die eventuell von Wassereintritten herrühren könnten. Die genaue Ursache für diese lässt sich aber mit freiem Auge nicht feststellen und bedürfte einer genaueren Abklärung durch einen Bausachverständigen.





Das Haus ist im Außenbereich verputzt und gemalt. Die Fensterscheinungen wurden zwar verputzt, aber nicht gemalt. Bei den beiden nordseitigen Fenstern von WC und Bad sind im Außenbereich schmiedeeiserne Gitter aufgesetzt. Oberhalb dieser platzt an verschiedenen Stellen der Verputz ab.





Vor der Stiege in das Kellergeschoß besteht ein Wasseranschluss. Oberhalb eines Kellerschachtes besteht in der Wand ein Lüftungsauslass, der aber mit Schaum verschlossen wurde.





Im Bereich des Stiegenhauses ist ein größeres, mehrteiliges Fenster mit einer querlaufenden Holzunterteilung eingebaut, das seitlich mit aufgesetzten Holzbalken eingefasst ist, unten einen aufgesetzten Blumentrog hat und mit einem kleinen vorspringenden Dach mit Holzschindeleindeckung oben abgeschlossen ist. Der Blumentrog und die Holzeinfassungen sind sehr abgewittert.





Westseitig schließt an das Haus der Eingang in den Windfang an und daran anschließend die Garage. Vor der Eingangstür in den Windfang bestehen zwei Betonstufen und ein Betonpodest. Der gesamte Eingangsbereich befindet sich im Rohzustand. Seitlich bestehen an der Hauswand Verputzstellen von verlegten Leitungen zur Sprechanlage. Zwischen den Wänden von Haus und Garage besteht im Eck ein Riss.





Die Eingangstüre besteht aus einem Holzstock mit einem Türblatt mit senkrechter Paneelstruktur und einem Glaseinsatz im oberen Bereich, der mit Profilen eingefasst ist. Die Tür ist insbesondere unterhalb des Glaseinsatzes sehr abgewittert.





Die Garage ist nordseitig mit einem vierteiligen Sektionaltor abgeschlossen, dessen Felder mit Holzpaneelen verkleidet sind. Nach oben abgeschlossen ist die Garage mit einem zimmermannsgefertigten Satteldach, dessen First von Osten nach Westen ausgerichtet ist und das mit Bramac-Dachplatten eingedeckt ist. Die Dachrinnen und Regenrohre sind aus Kupfer gefertigt.





Das Haus ist ebenfalls mit einem Satteldach aus Holz abgeschlossen, dessen First von Norden nach Süden ausgerichtet ist. Laut erteilter Auskunft ist das Hausdach mit Tonplatten eingedeckt, die von einem lokalen Erzeuger hergestellt wurden. Im Bereich des Dachbodens ist nordseitig in die Außenmauer ein Fenster eingebaut und der gesamte Bereich ab den beiden Mauerbänken mit Holz verschalt. Die gesamte Holzverschalung ist sehr abgewittert, wie auch die Windläden und auch teilweise die Vordachschalung im westlichen Bereich.





Vor dem Büro besteht nordseitig in dem Bereich, in dem die Betonverbundsteine verlegt sind, ein Kanalschacht. Ostseitig des Bürozubaus besteht ein geschotterter Zugangsweg zu dem südseitig des Hauses bestehenden Garten bzw. zu dem auf der angrenzenden Liegenschaft errichteten Stallgebäude. An den Weg schließen ostseitig verschiedene abgegrenzte Pferdekoppeln an.





Südseitig schließt an das Haus und die Garage ein betoniertes Pflaster in unterschiedlicher Breite an. Vom überdachten Betonpflaster vor dem Büro zum südseitigen Pflaster vor dem Haus bestehen zwei Stufen. Südseitig ist das Haus im Erdgeschoß verputzt und gemalt. An verschiedensten Stellen platzt Putz und bestehen Putzbeschädigungen. Die Scheinungen der Fenster und Außentüren sind grob und fein verputzt, aber nicht gemalt.





Im Obergeschoß verläuft über die gesamte Hauslänge südseitig ein Balkon, der vom Vordach überragt wird. Ab dem Balkonboden bis zum Dach ist die gesamte Außenwand mit Holz verschalt. Im Bereich des Obergeschoßes bestehen querlaufende Holzbretter, im Dachbodenbereich stehende Holzbretter. Die Holzschalungen und die Windläden sind sehr abgewittert.



Südseitig ist der an das Haus anschließende Windfang mit einer Tür mit einem Eisenrahmen mit Gitteraufsatz und Glaseinsätzen abgeschlossen.





Im Windfang gelangt man nordseitig zur Hauseingangstüre, westseitig in die Garage und ostseitig durch eine Türe in das Erdgeschoß des Hauses.





Im Außenbereich ist der Zugang zum Windfang bei der Garage mit einer aus Porphyrsteinen errichteten Mauer abgeschlossen. Die westseitige Außenmauer der Garage, die ungefähr gleich auskragt wie die Porphyrmauer, ist verputzt und gemalt.





Zwischen den beiden Mauern besteht ein Sitzplatz und ist im nordwestseitigen Bereich ein offener Kamin, dessen Umfassungsmauern verputzt und gemalt sind, eingebaut. Der Rauch des offenen Kamins wird über einen Kamin abgeleitet, der oberhalb des Garagendaches mit NF-Ziegeln ummauert und mit einem Blechdach abgeschlossen ist. Der Betonboden befindet sich im Rohzustand.





Auf die beiden südseitig vorspringenden Mauerbereich der Garage liegt eine querlaufende Pfette auf und auf dieser die Dachsparren des Garagendaches. An den Sparren ist eine Markise befestigt. Beim Dach besteht südseitig eine Dachrinne aus Kupfer mit einem Einlaufblech. Die südseitige Außenwand der Garage ist verputzt und gemalt. Südseitig schließt an die westseitige Außenmauer der Garage eine mit Porphyrsteinen errichtete Mauer an, auf der ein schmiedeeisernes Geländer aufsitzt.





Die westseitige Wand der Garage ist verputzt, nicht gemalt und weist verschiedene Beschädigungen auf. In die Westwand sind zwei Fenster mit Glasscheiben und Messingsprossen eingebaut. Der Giebelbereich der Westwand ist mit Holz verschalt. In die Holzverschalung ist ein Holzgitter statt einem Fenster eingebaut.





Westseitig schließt an die Garage ein mit Verbundsteinen ausgelegter Zugangsbereich zu den Stallgebäuden an. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze stehen Bäume und besteht in diesem Bereich ein Hang. Wo genau die westliche Grundstücksgrenze verläuft ergibt sich in der Natur nicht.





Oberhalb des Firstes des Garagendaches ist in die Westwand des Hauses ein Fenster eingebaut, dessen Scheinungen nur verputzt sind. Laut erteilter Auskunft wurde nachträglich auf dem Dach eine Blitzschutzanlage verlegt, deren Leitungen im Obergeschoß in den Außenputz eingebaut wurden. Die Leitungsschlitze wurden nicht verputzt.





Von der zwischen Haus und Garagengebäude liegenden südseitigen Eisentür gelangt man in den Windfang, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt, die Decke ist mit einer Holzdecke mit aufgesetzten Profilen verkleidet.





Ostseitig gelangt man vom Windfang durch eine Futterstocktür mit Druckknopf in den Gang des Wohnhauses. Nach der Eingangstüre schließt an den Gang offen das Stiegenhaus mit einer Stiege in das Obergeschoß und einer in das Kellergeschoß an. Die Eingangstüre ist furniert, hat zwei Füllungen, die mit Profilen umrandet sind. In die untere Füllung ist ein furniertes Paneel eingesetzt, in die obere eine Glasscheibe mit Bleisprossen.





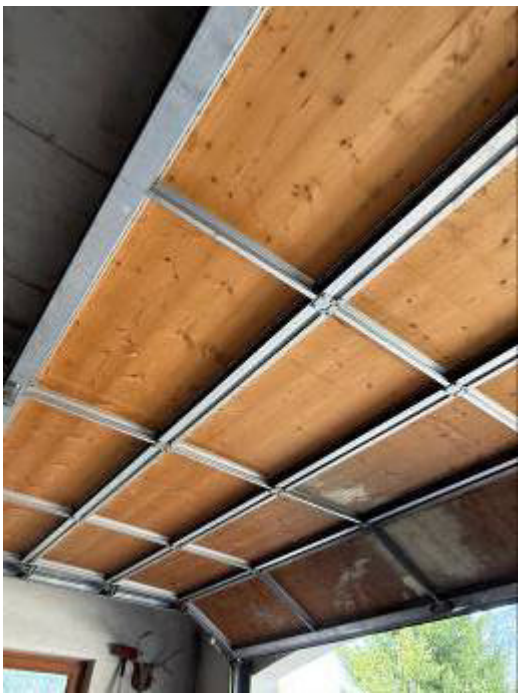
Nach dem Eingang von der Südseite in den Windfang gelangt man westseitig durch eine Brandschutztür in die Garage. Anschließend an die Tür bestehen in der Garage zwei Betonstufen, über die man zum Betonboden der Garage gelangt, der sehr beschädigt ist.





Oben ist die Garage mit einer Betondecke abgeschlossen, oberhalb der im Giebelbereich ein Dachboden besteht. Die Wände sind verputzt und die verlegten Leitungen verlaufen Aufputz. Derzeit wird die Garage als Lager genutzt. Nordseitig ist die Garage mit einem automatisch öffenbaren Sektionaltor abgeschlossen, dessen vier Felder im Außenbereich mit Holz verschalt sind.





Nach dem Eingang vom Windfang in das Haus gelangt man in einen Gang, an den offen das Stiegenhaus in das Ober- und Kellergeschoß anschließt. Im Gang und auf den Stiegen sind Cottofliesen verlegt. Die Innentüren sind furnierte Futterstocktüren mit zwei Füllungen, die mit Profilleisten eingefasst sind. Die Decke und die Wände sind verputzt. Auf der grob verputzten Decke sind alte Holzbalken aufgesetzt. Die Stiegen sind mit einem schmiedeeisernen Geländer ausgestattet. Zur Kellerstiege besteht noch ein schmiedeeisernes Türchen.





Nach dem Eingang vom Windfang ist links an der Wand ein Heizkörper montiert. In die Südwand ist der Elektroschrank eingebaut. In diesem sind Automatensicherungen eingebaut und bestehen noch verschiedene Schraubsicherungen. Für die Elektroinstallationen des neuen Stalles und für den Unterverteiler des Büros bestehen auch ein FI-Schalter. Weiters besteht im Elektroschrank ein Funkzähler für die Ermittlung des Stromverbrauches.





Vom Gang gelangt man nordseitig in das WC und in das Bad, ostseitig in einen Raum, der als Büro genutzt wird, und südseitig in das Esszimmer, von dem aus ostseitig eine Stube (Wohnzimmer) und westseitig offen die Küche anschließen. Im Gang steht im Südosteck zwischen den beiden Türen in das Esszimmer und das Büro ein Teil des Kachelofens, der sich in der Stube als gemauerter Ofen fortsetzt. Die ursprünglich in diesem Bereich bestehende Tür wurde zugemauert bzw. bzw. dieser Bereich in den Ofen einbezogen.





Vom Gang gelangt man südseitig in das Esszimmer und von diesem ostseitig in die Stube (Wohnzimmer), die mit einer Schiebetüre abgeschlossen ist.





Der Ofen in der Stube (Wohnzimmer) ist gemauert und verputzt. In den Umfassungswänden sind teilweise Ofenkacheln eingesetzt, ebenfalls im oberhalb aufgesetzten halbrunden Bereich. Umlaufend ist eine Ofensitzbank mit Polsterung eingebaut. Im Verputz des Ofens bestehen verschiedene Risse und Verschmutzungen. Oberhalb an der Wand hat sich bei der ursprünglich bestehenden Tür ein Riss gebildet.





In der Stube, im Esszimmer und in der Küche ist ein großflächiger Fliesenboden verlegt.





In der Stube (Wohnzimmer) sind die Wände teilweise vertäfelt bzw. verputzt und gemalt. Größtenteils ist das Wohnzimmer auf Grund der Vertäfelungen, der Kassettendecke mit Profilaufsätzen stubenartig ausgeführt. Außen umlaufend sind entlang der Decke als Abschluss Profile aufgesetzt. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Holzfenster mit Messingsprossen und einer Steinfensterbank eingebaut. Südseitig ist ein Fenster mit einer anschließenden Tür zum betonierten Außenbereich eingebaut.





Ausgestattet ist die Stube mit einer runden, gepolsterten Eckbank, einem runden Tisch, daran anschließend nordseitig ein Kästchen mit Türen und Schubladen und mit Aufsatz mit Ablageflächen für Bücher, einem seitlich daran anschließenden Kästchen mit vier Schubladen und einem an der Westwand bestehenden Kasten mit Fernseher, Stereoanlage und Ablageflächen. Abgeschlossen ist die Stube mit einer Schiebetür mit zwei Füllungen, in die oberhalb eine Glasscheibe mit Bleisprossen eingesetzt ist.





Im westseitig anschließenden Essraum ist der gleiche Fliesenboden verlegt wie in der Stube. Die Wände sind verputzt und mit Raufaser gemalt. Die Decke ist mit einer überlukten Holzdecke verkleidet. Südseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer Steinfensterbank eingebaut. Unterhalb ist an der Wand ein Heizungsradiator montiert. Im Essbereich besteht eine gepolsterte Eckbank mit Tisch und an der Westwand seitlich des Durchganges in die Küche stehen verschiedene Kästchen unterhalb und oberhalb mit Türchen mit Glaseinsätzen und Bleiverglasung.





Durch einen Rundbogen gelangt man vom Esszimmer in die westseitig anschließende Küche, in der der gleiche Fliesenboden verlegt ist, wie im Esszimmer. Die Wände sind verputzt, die Decke ist mit einer einfachen Holzschalung verkleidet. Südseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer Steinfensterbank eingebaut. Unterhalb besteht ein Heizungsradiator.





Ausgestattet ist die Küche mit verschiedenen Unterkästen, die U-förmig angeordnet sind. Nord- und westseitig sind verschiedene Oberkästen eingebaut. Auf Grund des Alters, der Art und des Zustandes haben die Kücheneinbauten keinen Wert mehr. Der rückwärtige Wandbereich zwischen Ober- und Unterkästchen ist verfliest. Die Unterkästchen sind mit einer Arbeitsplatte abgedeckt. Ausgestattet ist die Küche mit einem Backrohr Marke Siemens, einem Ceranfeld, einem Geschirrspüler Marke Miele und einem Kühlschrank Marke Liebherr.





Vom Gang gelangt man anschließend an die Stiege in das Obergeschoß durch eine Futterstocktür mit zwei Füllungen in das WC. Dieses ist am Boden und an den Wänden bis zur Decke gefliest. Die Decke ist mit einer einfachen Holzschalungsdecke verkleidet auf die eine Beleuchtungsgruppe aufgesetzt ist. Ausgestattet ist das WC mit einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten und einem Handwaschbecken mit Einhebelmischer für Kaltwasser an der ostseitigen Wand. Nordseitig ist ein Fenster mit einem außen aufgesetzten schmiedeeisernen Gitter eingebaut.





Anschließend gelangt man vom Gang durch eine Futterstocktür mit zwei Füllungen in das Bad, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände sind bis zur Decke gefliest, die mit einer Holzschalung verkleidet ist. Auf diese ist ein Neonbalken aufgesetzt.





Nordseitig ist ein Fenster eingebaut. Unterhalb besteht ein Heizungsradiator. Ausgestattet ist das Bad mit zwei einfachen Handwaschbecken mit Einhebelmischern, die in eine Abdeckplatte von einem Kästchen mit drei Türchen eingelassen sind. Oberhalb der beiden Waschbecken ist ein Spiegel montiert, darüber eine Neonröhre.





In eine Nische ist eine Dusche mit Duschtrennwand eingebaut. Bei der Duschtasse bestehen zu den Fliesen teilweise offene Fugen. Ausgestattet ist die Dusche mit einem Einhebelmischer mit Handbrause und einer Duschstange. Gegenüberliegend besteht an der Westwand ein Verbau mit Kästchen. Im unteren Bereich sind eine Miele-Waschmaschine und ein Miele-Trockner eingebaut.





Vom Gang gelangt man ostseitig durch eine Futterstocktür in das im baubehördlich bewilligten Plan eingetragene Zimmer, das als Büro für den Transportbetrieb genutzt wird. In diesem ist diagonal ein großflächiger, quadratischer hellbeiger Fliesenboden verlegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Nordseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit Steinfensterbank eingebaut. In diesem Raum bestehen verschiedene Regale, ein Tisch, Unter- und Oberkästchen.





Durch eine doppelflügelige Glastür gelangt man ostseitig in den Bürozubau, der gegenüber dem Boden des Hauses um eine Stufe tiefer liegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Raumhöhe des Büros reicht bis zur Dachschräge der Dachstuhlunterseite, die als Sichtdachstuhl ausgeführt ist.





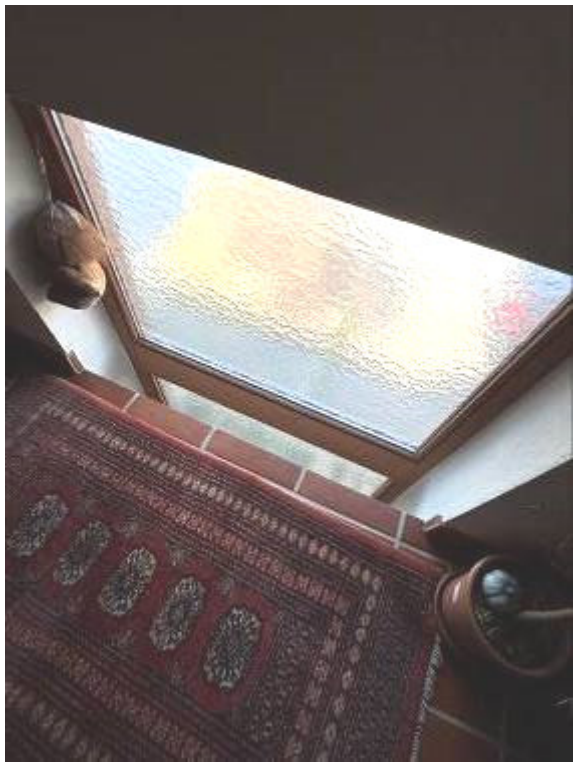
Südseitig besteht ein aufschiebbares Türelement mit seitlicher Fixverglasung mit Glaseinsätzen und Messingsprossen. Ostseitig ist ein dreiteiliges Fenster mit einer Steinfensterbank unterhalb eingebaut. Im Wandverputz des Hauses bestehen einige Risse, ebenfalls in den Ecken der zugebauten Wände. Ausgestattet ist das Büro mit zwei Schreibtischen, verschiedenen Unterkästen und aufgesetzten Regalen.





Vom Gang des Erdgeschoßes gelangt man über die Stiege mit einem schmiedeeisernen Geländer in das Obergeschoß. Auf halber Höhe ist in die Nordwand ein zweiteiliges Fenster eingebaut, das halb über und halb unter das Podest reicht.





Im Obergeschoß schließt an die Stiege ein Gang an, von dem aus die verschiedenen Räume erschlossen werden. Am Boden sind Cottofliesen verlegt, die Wände sind glatt verputzt und gemalt. Die Decke ist grob verputzt, gemalt und hat aufgesetzte Holzbalken. In die Westwand ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer Steinfensterbank eingebaut. Im Außenbereich schließt unterhalb des Fensters mit einer Kupferfensterbank das Dach der Garage an.





Gegenüberliegend der Stiege gelangt man im Obergeschoß in ein Zimmer, das südwestlich ausgerichtet ist und mit einer Futterstocktür aus Holz mit zwei Füllungen und einem Posthorndrücker zum Gang abgeschlossen ist. In diesem ist ein Teppichboden verlegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Südseitig gelangt man durch eine doppelflügelige Tür auf den vorgelagerten Holzbalkon.





Vom ostseitigen Gangbereich gelangt man in ein Schlafzimmer, das ost- und südseitig ausgerichtet ist. In diesem ist ein Teppichboden verlegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Umlaufend im Eck zwischen Wand und Decke eine Holzverkleidung aufgesetzt, die im Bereich des Fensters und der Tür auf den Balkon als Karniese ausgeführt ist. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster mit Messingsprossen und einer Steinfensterbank eingebaut. Unterhalb besteht ein Heizungsradiator. Südseitig ist eine doppelflügelige Tür auf den vorgelagerten Balkon eingebaut.





Westseitig gelangt man vom Schlafzimmer durch eine Futterstocktür mit Holztürblatt mit zwei Füllungen in das Bad. Dieses hat einen gefliesten Boden und bis zur Decke geflieste Wände. Die Decke ist mit Holzbrettern verschalt. Südseitig ist ein Fenster eingebaut. Unterhalb besteht ein kleiner Heizungsradiator.





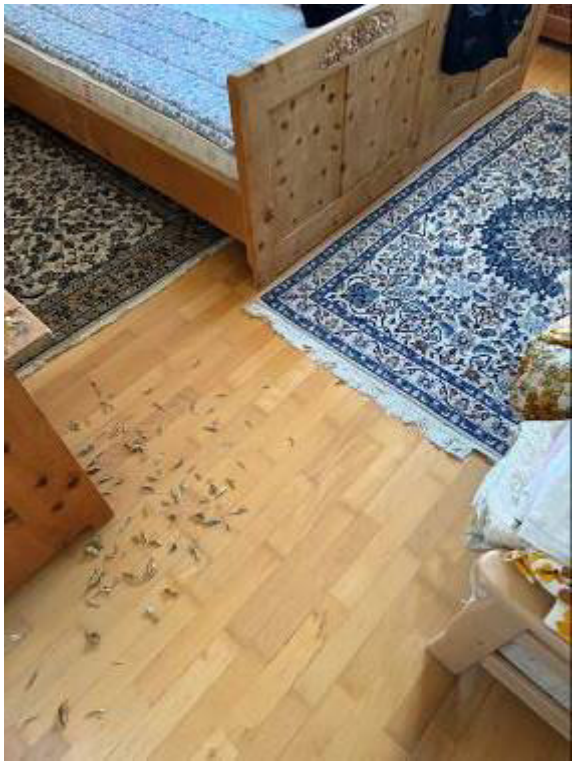
Ausgestattet ist das Bad mit einem WC mit Aufputzspülkasten, einer Badewanne, einem Handwaschbecken mit einem Wasserhahn für Kalt- und Warmwasser. Oberhalb des Waschbeckens ist ein Etagere an der Wand befestigt, darüber ein Spiegel und eine Neonröhre.





Vom ostseitigen Gangbereich gelangt man in ein weiteres Schlafzimmer, das nord- und ostseitig ausgerichtet ist. In die ostseitige Wand ist ein doppelflügeliges Fenster mit einer Steinfensterbank eingebaut. Unterhalb besteht ein Heizungsradiator. In diesem Zimmer ist ein Parkettboden verlegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. In einer Nische zum angrenzenden Bad ist ein Kasten eingebaut.





Nach der Eingangstür sind an den Wänden zum Bad im unteren Bereich Farbabplatzungen zu sehen. Laut erteilter Auskunft war die Ursache für die Abplatzungen ein vor 4 bis 5 Jahren eintretendes Wasser von der Dusche im angrenzenden Bad. Auf Grund des Wasserschadens hat sich laut erteilter Auskunft auch im Zimmer im Erdgeschoß, das als Büro genutzt wird, an der Decke ein Wasserfleck gebildet.





Westseitig schließt an das Zimmer ein Bad an, das mit einer Futterstocktür zum Gang abgeschlossen ist. Im Bad ist ein Fliesenboden verlegt und die Wände sind bis zur Decke gefliest. Die Decke ist mit Holzbrettern verschalt.





Nordseitig ist ein Fenster eingebaut. In der bestehenden Nische ist eine Dusche mit einer abgerundeten Duschtasse und einer aufschiebbaren Duschabtrennung eingebaut.





Weiters ist das Bad mit einem WC mit Aufputzspülkasten, einem Handwaschbecken mit einem Wasserhahn für Kalt- und Warmwasser ausgestattet. Oberhalb des Waschbeckens ist an der Wand ein Etagere montiert und darüber ein Spiegel und ein Beleuchtungskörper.





Angrenzend an das Bad besteht westseitig noch ein kleines Zimmer, das zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als Lager genutzt wird. In diesen ist ein Teppichboden verlegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Nordseitig ist ein Fenster mit unterhalb einer Fensterbank und einem Radiator eingebaut. Oberhalb des Fensters ist an der Decke eine Karniese montiert.



Vom Gang des Obergeschoßes gelangt man über eine herunterklappbare Dachbodentreppe in den Dachboden.



Auf dem Estrich des Dachbodens wurden 14 cm Heratanplatten zur Dämmung aufgelegt. Unterhalb des Estriches wurden auf der Betondecke ca. 4 cm dicke Styroporplatten verlegt.



Im Dachboden sind die ost- und nordseitige Giebelwand aus Ziegeln errichtet, die im Innenbereich nicht verputzt sind. In diese beiden Wände sind kleine Fenster eingebaut. Das Dach ist innen aufgeschalt. Die Elektroleitungen für die Beleuchtung laufen Aufputz. Im östlichen Dachbereich besteht ein Dachfenster.



Nach dem Aufstieg durch das Dachfenster hat man Einsicht auf die Dacheindeckung des Hauses. Nach erteilter Auskunft wurde das Haus mit Dachplatten eingedeckt, die von einem Spengler aus Söll hergestellt wurden. Die Einfassungen beim Dach und des Kamins bestehen aus verzinktem Blech. Die Kaminverblechung ist an verschiedenen Stellen gerostet. Der Kamin ist außen verputzt und mit einer Betonplatte abgeschlossen. Auf diese wurde ein Kamindach aufgesetzt. Am Dach ist eine Blitzschutzanlage montiert.



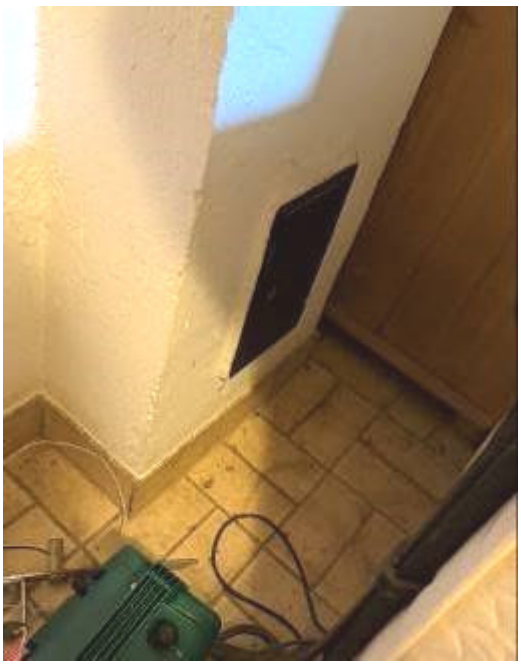
Vom Erdgeschoß gelangt man über die Stiege mit dem seitlich angebrachten schmiedeeisernen Geländer in das Kellergeschoß. Die Stufen und Spiegel der Stiege sind mit Cottoplatten verfliest. Auf halber Höhe besteht ein Podest, bei dem in die nordseitige Wand ein bis oberhalb des Podestes der Stiege in das Obergeschoß reichendes Fenster eingebaut ist.





An die Stiege schließt im Kellergeschoß ein Gang an, von dem aus die verschiedenen Räume im Bereich des Hauses erschlossen werden. Von dem südostseitigen Keller des Hauses besteht ein Zugang zum Kellerbereich, der unter dem im Büro liegenden Zubau liegt. Im Gang ist ein Fliesenboden verlegt, die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Gegenüberliegend der Stiege ist in die Südwand ein Kaminputztürchen eingebaut. Unterhalb der Stiege wurde ein kleiner Lagerraum geschaffen, der zum Gang mit einer Türe mit einem furnierten Türblatt abgeschlossen ist.





Die beiden südseitig an den Gang anschließenden Kellerräume sind mit Stahlzargen mit furnierten Türblättern abgeschlossen. In dem südwestseitigen Keller, der im Plan mit Vorräte bezeichnet wird, ist ein Fliesenboden verlegt. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Südseitig ist ein Kellerschachtfenster mit einem einfachen Holzrahmen mit Einfachverglasung eingebaut. An der Decke ist ein Neonbalken aufgesetzt. Die Elektroleitungen verlaufen Aufputz.





Ostseitig anschließend gelangt man in einen weiteren Keller, der ebenfalls mit einem in eine Stahlzarge eingebauten glatt furnierten Türblatt abgeschlossen ist. In diesem Raum ist ein Fliesenboden verlegt, die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Südseitig ist ein Kellerschachtfenster mit einer in einen Holzrahmen eingesetzten einfachen Glasscheibe eingebaut. Die außen an die Fenster anschließenden Kellerschächte sind betoniert. Die Elektroleitungen sind Aufputz verlegt.





Vom ostseitigen Gangbereich gelangt man in einen Keller, der südostseitig ausgerichtet ist und mit einer Brandschutztür zum Gang abgeschlossen ist. Auf den Betonboden wurden Holzfaserplatten verlegt. Südseitig ist ein Kellerschachtfenster mit einfacher Verglasung eingebaut. Verschiedenste Leitungen sind Aufputz verlegt. Ostseitig gelangt man offen durch einen Wanddurchbruch zum Keller, der im Bereich des ostseitigen Zubaus liegt.





In der Nordwand des Kellers besteht eine Einstiegstür in den angrenzenden Tankraum, in dem drei Plastiktanks mit einem Füllvermögen laut erteilter Auskunft von jeweils 2000 Litern Heizöl aufgestellt sind. Soweit einsehbar wurde im unteren Bereich an den Wänden ein Anstrich aufgebracht. Seitlich der Einstiegstür sind in die Wand zum Heizraum Kaminputztürchen eingebaut.



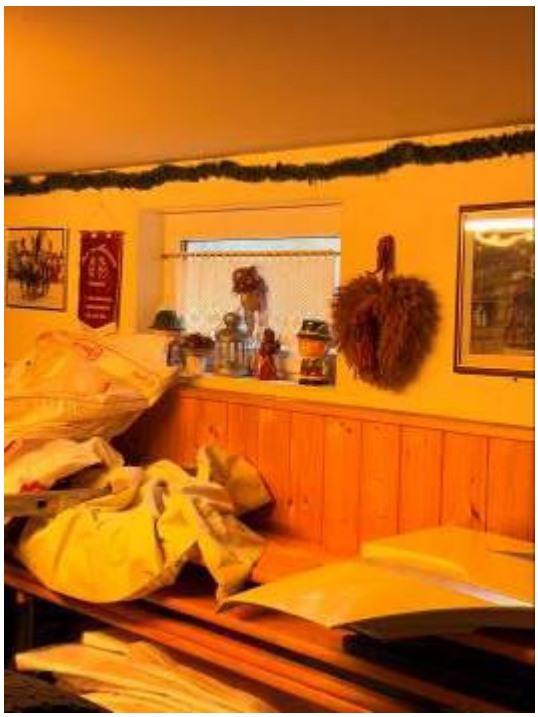
Im ostseitig zugebauten Kellerbereich ist ein Fliesenboden verlegt. Die Decke besteht aus Betonplatten. Im zugebauten Keller verlaufen an der Südwand Wasserleitungen für die Wassertränke der Pferde bzw für den Stall. Der zugebaute Keller ist unterteilt und liegt unterhalb des Büros bzw. unterhalb des südseitig an das Büro anschließenden überdachten Bereiches. Beide Kellerbereiche sind mit einem offenen Durchgang verbunden.





Im Bereich der Nordwand besteht eine Türe in der Westwand, an die die Außenstiege zum nordseitig an das Haus im Erdgeschoß anschließenden Vorplatz anschließt. Ostseitig ist ein Kunststofffenster mit einer zweifachen Verglasung mit einem außen anliegenden Kellerschacht eingebaut. An der jeweiligen Decke der beiden Kellerbereiche ist eine Neonröhre montiert. Der Zubau im Kellergeschoß wurde massiv errichtet und besteht aus Betonmauern mit einer darauf aufliegenden Plattendecke. Die Betonwände und die Decke sind weiß gemalt.





Vom Gang des Kellergeschoßes gelangt man ostseitig durch eine Brandschutztüre in den Heizraum, in dem am Boden Fliesen verlegt sind. Die Wände sind verputzt. Auf der Unterseite der Decke sind Heraklithplatten aufgesetzt. Nordseitig ist ein Fenster mit einer einfachen Glasscheibe eingebaut, an das außen ein Kellerschacht anschließt.





Alle Leitungen sind im Heizraum Aufputz verlegt. Die Zu- und Ableitungen der Heizanlage sind isoliert. Im Heizraum steht ein Hoval-Brennkessel MiniLyt, auf den ein Olymp Ölbrenner der Marke Viscostar aufgesetzt ist.





Im Heizraum steht auch der Boiler für die Warmwasseraufbereitung. Seitlich des Boilers steht eine Waschmaschine, hinter der an der Wand die Wasserstation mit der Wasseruhr installiert ist. An der Ostwand sind verschiedene isolierte Leitungen verlegt, die teilweise mit Pumpen, Manometern und Absperrventilen ausgestattet sind. Auch ein Ausgleichsgefäß ist eingebaut. Oberhalb der Heizanlage besteht eine weitere Wasseruhr, über die als Subzähler der Wasserverbrauch des Stalles ermittelt wird.





Weiters gelangt man vom Gang nordseitig in einen Kellerraum, der als Sauna ausgebaut wurde. Am Boden sind Fliesen. Eingebaut ist in diesem Raum eine Saunakabine mit Glastür der Marke Klafs. Innen ist die Kabine mit Holz verkleidet und mit einem Heizofen und Holzsitzbänken ausgestattet. Im schmalen Vorraumbereich und in der Saunakabine sind am Boden Fliesen verlegt.





Westseitig grenzt an die Kabine eine Dusche an, die nach vorne mit einer Duschtrennwand abgeschlossen werden kann. Nordseitig ist ein kleines Fenster eingebaut, an das außen ein Kellerschacht anschließt. In der Dusche sind zwei Handbrausen eingebaut und es bestehen verschiedene Duschdüsen, die seitlich in den Wänden installiert sind. Ebenfalls ist eine Schwallbrause eingebaut, auch sind verschiedene Mischer installiert und besteht ein Wasseranschluss für einen Kneippschlauch. Vor der Dusche besteht ein kleiner Garderobenbereich. Die Decke ist mit Holz verschalt, in die Spots eingelassen sind.





7.7 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Das Gebäude Stockach 20 ist ein freistehendes Wohnhaus in ländlicher Lage mit angebauter Garage und ostseitigem Bürozubau, das konstruktiv im Wesentlichen in Massivbauweise mit Holzdachstuhl und großflächigen Holzverschalungen ausgeführt ist. Die Dachform ist jeweils ein Satteldach mit unterschiedlicher Firstrichtung. Das Wohnhaus ist laut Auskunft mit Tonplatten, Garage und Zubau mit Bramac-Platten gedeckt. Die Anlage wirkt insgesamt funktional und voll nutzbar, zeigt jedoch innen wie außen einen deutlich gealterten und nur stellenweise ordnungsgemäß instand gehaltenen Zustand.

Die Außenanlagen bestehen süd- und nordseitig aus asphaltierten beziehungsweise mit Betonverbundsteinen und Betonpflaster befestigten Vorplätzen, wobei Teilbereiche - etwa beim Übergang zu Kellerabgängen und beim überdeckten Sitzbereich - lediglich im Rohzustand ausgeführt sind. Es bestehen offene Betonoberflächen, unverputzte Mauerkronen und teilweise unvollständig ausgebildete Anschlussbereiche (z.B. Traufenpflaster, Kellerschächte). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und im südlichen Gartenbereich ist ein Grün- und Freiraumbereich mit Rasenfläche und Baumbestand vorhanden. Süd- und ostseitig schließen Grundstücke an, die landwirtschaftlich für den Betrieb einer Pferdezucht genutzt werden. Die genaue Lage einzelner Grundstücksgrenzen ist im Gelände nicht eindeutig erkennbar.

Die Fassaden des Bestandsgebäudes sind überwiegend verputzt und gemalt. Die Fenster- und Türlaibungen sind zwar verputzt, vielfach jedoch nicht mit einem Deckanstrich versehen. An mehreren Stellen finden sich Putzabplatzungen, sichtbare Ausbesserungsstellen sowie haarrissige und stärkere Rissbildungen, insbesondere im Bereich von nachträglichen Leitungsverlegungen, bei den nordseitigen Fenstern mit schmiedeeisernen Gittern sowie an den Ost- und Südseiten des Bürozubaus. Beim gedämmten Bürozubau sind die Styroporplatten nur gespachtelt und genetzt, ohne fertigen Oberputz, und lokale Schäden lassen das Armierungsgewebe offen hervortreten.

Die Holzteile am Gebäude, insbesondere Balkonbrüstungen, Holzverschalungen der Obergeschoß- und Giebelbereiche, Windläden, Fensterumrahmungen und die konstruktiven Holzbauteile des Vordaches, zeigen flächig eine deutliche Abwitterung mit Vergrauung und abgenutzten Oberflächen. Teilweise bestehen Wasserlaufspuren an den Putzflächen unterhalb der Holzbauteile, was auf unzureichend geschützte Anschlüsse und eine längere Zeit ohne Instandhaltungsanstrich schließen lässt. Dachrinnen und Fallrohre sind überwiegend aus Kupferblech, grundsätzlich funktionsfähig, zeigen aber im Bereich des Kaminanschlusses bereits Korrosionserscheinungen an der Kaminverblechung.

Die Fenster bestehen überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung und teilweise mit Messingsprossen. Im Keller haben die Kellerschachtfenster im Bereich des Wohnhauses noch einfache Verglasungen. Die Fensterbänke sind nicht überall ausgebildet bzw. fehlen diese teilweise (z.B. beim dreiteiligen Fenster des Büros), was zu erhöhtem Feuchteanfall und Putzschäden im Anschlussbereich beiträgt. Einzelne Fensterumrahmungen und Blumentröge aus Holz sind stark verwittert.

Im Inneren des Hauses zeigt sich insgesamt ein veralteter Ausstattungsstandard. Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Cotto- und Keramikfliesen in den Verkehrs- und Sanitärräumen, sowie aus Teppich- und Parkettböden in den Obergeschoßzimmern. Die Wand- und Deckenoberflächen sind meist

verputzt und gemalt, teilweise bestehen Holzvertäfelungen bzw. Kassettendecken in der Stube. Die Innentüren sind einheitlich als furnierte Futterstocktüren mit profilierten Füllungen ausgeführt und insgesamt funktionstüchtig.

Im Sanitärbereich entsprechen Fliesen, Sanitärgegenstände und Armaturen dem Baualter. Diese sie sind zwar nutzbar, jedoch technisch und optisch überholt. Im Bad des Erdgeschoßes bestehen offene Fugen im Anschlussbereich der Duschtasse. In einem Obergeschoßzimmer sind infolge eines älteren Wasserschadens Putzabplatzungen sichtbar. Der Schaden wurde saniert, aber optisch nicht vollständig nachgebessert.

Die Küche weist eine in die Jahre gekommene, U-förmig angeordnete Einbauküche auf, deren Möblierung wertmäßig kaum mehr ins Gewicht fällt, während die Geräte (Miele, Siemens, Liebherr) laut Mitteilung funktionstüchtig sind.

Das Haus verfügt über eine zentrale Öl-Zentralheizung mit Hoval-Brennkessel (MiniLyt) und Ölbrenner, drei Kunststofftanks zu je rund 2.000 l, sowie einen Warmwasserboiler im Heizraum. Die sichtbaren Heizungsleitungen sind isoliert, der Heizraum ist funktional ausgestattet und entspricht dem typischen Standard der Errichtungszeit. Ergänzend besteht im Kellergeschoß ein Saunabereich mit Dusch- und Kneippausstattung, der funktionsfähig erscheint, jedoch ebenfalls dem älteren Ausstattungsniveau zuzurechnen ist.

Die Garage und der ostseitige Kellerzubau wurden massiv errichtet. Die Garage dient aktuell überwiegend als Lagerraum, der Betonboden ist stark beschädigt und die Wandoberflächen zeigen Gebrauchsspuren. Die Kellerbereiche sind hinsichtlich auftretender Feuchte unauffällig, die Leitungsführungen erfolgen größtenteils Aufputz. Im Bereich der Außenstiege und des Zubaukellers bestehen teilweise roh belassene Betonflächen und nicht bzw. nicht fertig verputzte Bereiche.

Insgesamt ist das Wohnhaus samt Zubauten baulich solide, jedoch in weiten Bereichen stark abgewittert und weist deutliche Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände auf. Mittelfristig sind umfassende Maßnahmen an der Gebäudehülle (Holzbauteile, Putz- und WDVS-Flächen, Fensteranschlüsse), sowie eine Anpassung der technischen und sanitären Ausstattung an einen zeitgemäßen Standard zu erwarten.

7.7.1 Beurteilung aus Immobilienwirtschaftlicher Sicht

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sind bei der Verkehrswertberechnung insbesondere die Sonderflächenwidmung samt der erteilten Widmungsauskunft der Raumplanerin der Gemeinde Söll, die im C-Blatt einverleibten Dienstbarkeiten, die dörfliche Randlage an einer sehr stark befahrenen Bundesstraße, die Besonnung und Naturgefahreneinschätzung, das Alter des Gebäudes, dessen Gebäudeausstattung, der Gebäudezustand und bestehende Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten als wertrelevante Einflussfaktoren zu berücksichtigen.

Als positive Einflussfaktoren sind insbesondere die Lage in einer Tourismusgemeinde, die hohe Freizeit- und Erholungsqualität der Gemeinde Söll, die regionale Straßen- und Busanbindung und die vorhandene kommunale Grundversorgung anzuführen.

7.7.2 Ausstattungsstufe Einordnung

Entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes[12] ist zur Ermittlung der angemessenen Herstellungskosten eines Wohngebäudes eine Einstufung in Qualitätsstufen notwendig.

Für Wohngebäude wird eine Einstufung in die drei Qualitätsstufen *normal*, *gehoben* und *hochwertig* vorgeschlagen. Auf Grund der im Befund beschriebenen Ausstattung, des Gebäudealters und Zustandes lässt sich das bewertungsgegenständliche Wohnhaus in die Ausstattungsqualität ***normal*** einstufen.

7.8 Ermittlung der Nutzflächen

Entsprechend der in Pkt. 7.5.10 abgebildeten Nutzflächenaufstellung des Wohnhauses mit Garage und Zubau ergeben sich zusammengefasst folgende Nutzflächen:

Zusammenfassung Nutzflächenaufstellung lt. Pkt. 7.5.10	
Nutzfläche Erdgeschoß	116,61 m²
Nutzfläche Obergeschoß	88,14 m²
Nutzfläche Kellergeschoß	125,12 m²
Nutzfläche Dachboden	100,00 m²
Nutzfläche Balkon	14,90 m²
Nutzfläche Garage	30,43 m²

Tabelle 2: Nutzflächenaufstellung Wohnhaus mit Garage und Zubau

[12] Heft Sachverständige 3/2024, Seite 150 ff

8 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen sowie der Dachhaut nicht überprüft wurde.

Der Sachverständige merkt an, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich (Relikte aus den Weltkriegen etc.), welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebensowenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt.

Laut § 3 (1) LBG[13] sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

Laut § 10(4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 LBG geregelten - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen - das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er 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.

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der mit dem Wohnhaus mit Zubau und Garage bebauten bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden.

Das Sachwertverfahren ist deshalb anzuwenden, weil das Wohnhaus seit der Errichtung grundsätzlich der Eigennutzung gedient hat und sich Häuser dieser

[13] Liegenschaftsbewertungsgesetz

Art und Größe gerade im ländlichen Bereich zur Eigennutzung und nicht als Anlageobjekte eignen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Wohnhaus nur im Zusammenhang mit der Pferdezucht genutzt werden darf.

Die Nutzung des Büros im Erdgeschoßzubau und eines Büros im Wohnhaus stellt nach Meinung des gefertigten Sachverständigen noch keinen Grund dar, dass das gesamte Gebäude als Ertragswertobjekt vom Immobilienmarkt eingestuft wird. Daran ändert auch nichts der Umstand, dass ein Zimmer im Wohnhaus von einem Arbeiter der Pferdezucht genutzt wird.

Als weitere Begründungen für das Sachwertverfahren werden die nachfolgenden Meinungen in der Literatur angeführt.

Nach Pkt. 6.4.1 der ÖNORM B 1802-1 dient das Sachwertverfahren in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht.[14]

Kranewitter meint, dass das Sachwertverfahren besonders bei Liegenschaften, die der Eigennutzung dienen anzuwenden ist.[15]

Auch im Buch „Immobilienbewertung Österreich“ wird ausgeführt, dass die Sachwertermittlung angewendet wird, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht, sowie die Beschaffungskosten für die Liegenschaft für die baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden potenziellen Käufergruppen von vorrangiger Bedeutung sind. Die Bausubstanz ist für den Wert der Liegenschaft maßgebend, eine Renditeerzielungsüberlegung steht hingegen nicht im Vordergrund der Entscheidungsfindung potentieller Käufer.[16]

Weiters wird in der Literatur ausgeführt, dass das Sachwertverfahren für solche Liegenschaften in Betracht kommt, die zur Eigennutzung bestimmt sind, also insbesondere für solche Liegenschaften, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.[17]

8.2 Berechnung Sachwert

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Allenfalls sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände zu berücksichtigen, wie z.B. ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigung durch Immissionen, unorganischer Aufbau des Gebäudes oder verlorener Bauaufwand oder der Einbau von besonderen Anlagen, die eine Werterhöhung darstellen.

8.2.1 Bodenwert

Auf Grund der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 LBG). Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch

[14] Vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07
[15] Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 18 f
[16] Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, Wien 2022, 4. Auflage
[17] Vgl. Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken”, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 27. Aufl., S. 63 f

Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

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- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass diese 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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.[18]

Diese Methode setzt freilich voraus, dass entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleichsobjekte bietet, oder doch zumindest einige vergleichsfähige Veräußerungsfälle unter annähernd gleichen Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können.

Allgemein wird bei Anwendung der Vergleichswertmethode unterschieden zwischen

- dem direkten oder unmittelbaren Preisvergleich, bei dem der Wert direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wird, die zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen; sowie
- dem indirekten oder mittelbaren Preisvergleich, bei dem die Vergleichswerte zunächst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft „umgerechnet“ werden.

Dabei stellt der unmittelbare Preisvergleich eine idealtypische Wunschvorstellung dar, die praktisch kaum jemals Bedeutung erlangt, weil theoretisch und meistens wohl auch praktisch keine Liegenschaft einer anderen zur Gänze gleicht; selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft können sie sich erheblich unterscheiden; dass dabei zudem der Vergleichswert etwa zeitgleich zum Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sein muss, um für einen „unmittelbaren“ Preisvergleich geeignet zu sein, ist dann schon ein Glücksfall, der sicherlich auch nicht gleich für eine hinreichende Anzahl von Vergleichswerten eintreten wird.

In der KG Söll wurden bis zum Bewertungsstichtag immer wieder Grundstücke unterschiedlichster Lage und Größe mit der Widmung Wohngebiet verkauft, aber nur ganz wenige Grundstücke mit einer Sonderflächenwidmung. Grundstücke mit einer Sonderflächenwidmung „Pferdezucht mit Betreiberwohnung“

[18] Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

wurden keine verkauft. Grundstücke mit einer solchen Widmung konnten auch in den umliegenden Gemeinden von Söll nicht recherchiert werden.

Die Grundstückspreise von Gewerbegrundstücken werden nicht als unmittelbare Vergleichsobjekte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft herangezogen, weil für diese grundsätzlich keine Wohnnutzung möglich ist. Die Errichtung von Wohnraum ist auf einem Gewerbegrundstück nur dann zulässig, wenn die Wohnung für den Betriebsinhaber oder für ständig beaufsichtigendes Personal (z. B. Hausmeister, Sicherheitskräfte) zwingend erforderlich ist. Allerdings könnte der Verkaufspreis für ein Grundstück mit einer Gewerbegebietswidmung und der Möglichkeit der Errichtung einer betriebsnotwendigen Wohnung unter Berücksichtigung von weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren zur Plausibilisierung des angesetzten Bodenwertes für das bewertungsgegenständliche Grundstück 3796/4 mit der Sonderflächenwidmung herangezogen werden. Dies deshalb, weil ein ähnlicher Tatbestand vorliegt und beide Widmungen an einen bestimmten Hauptzweck anknüpfen. Es bestehen aber zur Gewerbegebietswidmung mit einer Betreiberwohnung insofern Unterschiede, als bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf dieser ein Wohnhaus mit Garage und Büros steht und der Betriebszweck „Pferdezucht“ auf ein anderes Grundstück in einer anderen Einlagezahl bezieht. Eine allenfalls zulässige betriebsnotwendige Wohnung auf einem Gewerbegrundstück begründet für sich allein noch keine ausreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgegenstand. Derartige Kaufpreise können nur insoweit als Plausibilitätswerte herangezogen, wenn die wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Bodenwert solcher Grundstücke mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch, dass bei der Errichtung des Wohnhauses diese Sonderflächenwidmung nicht bestand und im Baubescheid vom 25.01.1990 (siehe Beilage 3) keine entsprechende Verknüpfung mit einem bestimmten Nutzungszweck festgelegt wurde. In der dem Bescheid beigeschlossenen Baubeschreibung (siehe Beilage 3) ist ausgeführt dass das Grundstück 3796/4 als Wohngebiet gewidmet ist. Für die Bodenwertermittlung am Bewertungsstichtag ist jedoch nicht die ursprüngliche Widmung des Gst. 3796/4 maßgeblich, sondern die aktuelle Sonderflächenwidmung „Pferdezucht mit Betreiberwohnung“.

Für die Ermittlung des Bodenwertes des Gst. 3796/4 werden Grundstücke mit einer Wohngebietswidmung herangezogen und die dafür erzielten Verkaufspreise an das bewertungsgegenständliche Grundstück angepasst. Bei der Anpassung werden die Lage, die Grundrissform, die bestehenden Lärmimmissionen von der Straße, die Besonnung, die Gefahrenzonenfestlegung, die bestehenden Dienstbarkeiten berücksichtigt. Anschließend wird der angepasste Verkaufspreis unter Berücksichtigung der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichsobjekte an den Bewertungsstichtag angepasst.

Der dadurch ermittelte Wert für ein als Wohngebiet gewidmetes Grundstück wird im Anschluss durch einen Abschlag an die Sonderflächenwidmung angepasst.

Die zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke liegen in einer Entfernung Luftlinie zwischen 640 m bis 1,5 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Alle Vergleichsgrundstücke weisen eine Wohngebietswidmung auf. Das bewertungsgegenständliche Grundstück und die Vergleichsgrundstücke weisen eine vergleichbare Topographie auf (eben bzw.

leicht geneigt), sodass keine Erschwernisse für eine Bebauung bestehen. Unterschiede des bewertungsgegenständlichen Gst. 3796/4 zu den Vergleichsgrundstücken bestehen im Grundriss, von Lärmimmissionen (Straßenlärm), ob eine Gefahrenzonenfestlegung besteht, in der Besonnung und von Dienstbarkeiten, die auf dem Grundstück lasten.

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück 3796/4 bestehen folgende wertrelevante Merkmale, die Einfluss auf den Bodenwert einer Liegenschaft haben:

Merkmale Bewertungsgrundstück 3796/4
rechteckige Grundstücksform
starke Lärmimmissionen vom Straßenverkehr
geringfügig gelbe Zone im nördlichen Bereich
schlechtere Besonnung in den Wintermonaten
drei einverleibte Dienstbarkeiten / außerbücherliche Leitungsdienstbarkeiten
Topographie: fast ebenes Grundstück

Zum Ausgleich der im Verhältnis des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 3796/4 zu den Vergleichsgrundstücken bestehenden Unterschiede, werden von bzw. zu den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke Abschläge bzw. Zuschläge in folgender Höhe angesetzt:

Merkmal	Vergleichsobjekte Zu- und Abschläge
Grundriss	dreieckiger Grundriss: 2,50%
Straßenlärm	keine Lärmimmissionen: -15,00%
Gefahrenzone	gelbe Gefahrenzone (mind. 3/4): 2,50%
	gesamtes Grundstück gelbe Zone und tw. rote Zone: 5,00%
	keine Gefahrenzone: -2,50%
Besonnung	ganzjährige Besonnung: -5,00%
Dienstbarkeiten	keine Dienstbarkeiten: -5,00%
	eine Dienstbarkeit: -2,50%

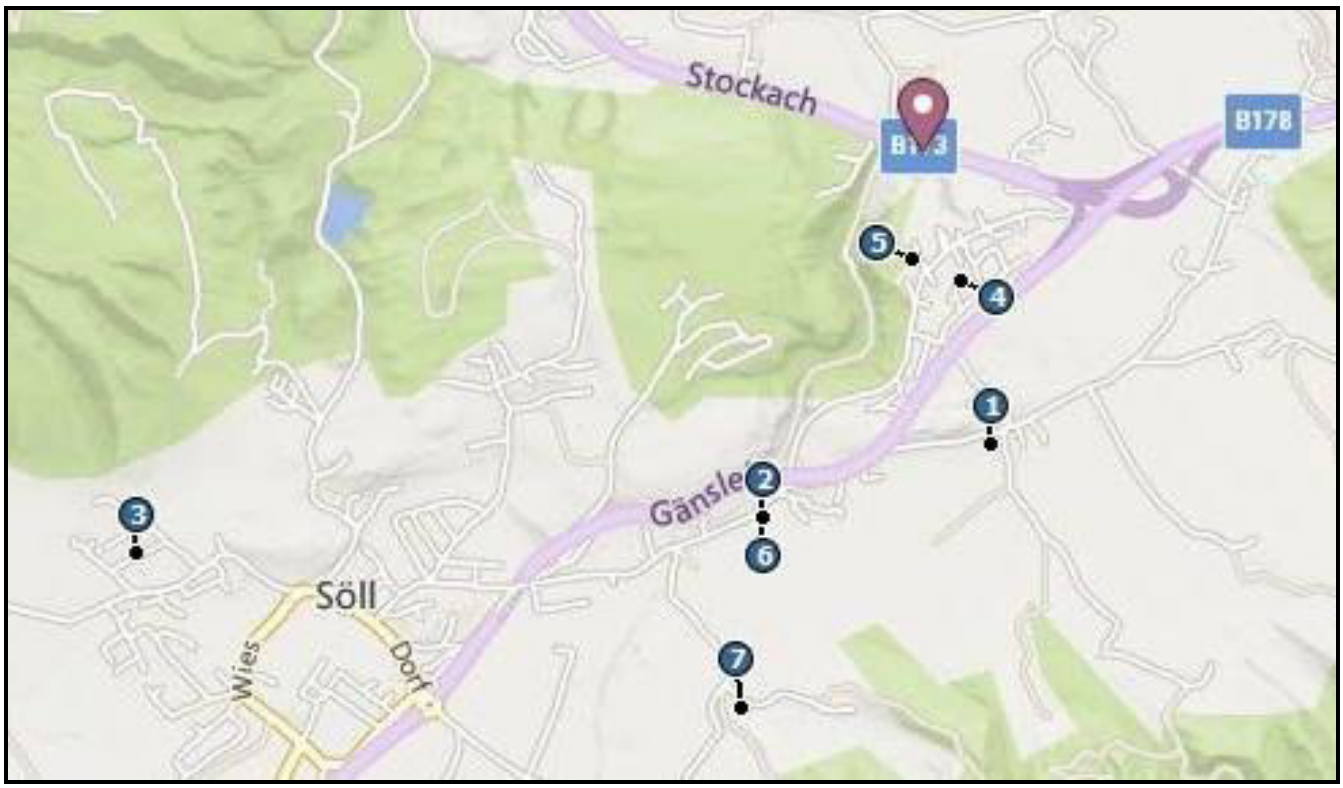
Auf Grund der vorhin getroffenen Festlegungen werden die für die Vergleichsgrundstücke in den Kaufverträgen ausgewiesenen Kaufpreise wie folgt angepasst:

Nr.	Grundstück/e	Beschreibung wertrelevante Merkmale	Berücksichtigung wertrelevanter Merkmale
1	**GStNr. 3975/3**	kein Straßenlärm; Widmung Wohngebiet, ganzjährig gut besonnt, fast ebene Topographie, gelbe Zone, Entfernung zum Zentrum ca. 650 m Luftlinie, keine Dienstbarkeiten und Rechte	keine Lärmimmissionen: -15,00% gelbe Gefahrenzone: +2,50% ganzjährige Besonnung: -5,00% keine Dienstbarkeit: -5,00%
2	**GStNr. 4036**	kein Straßenlärm, Widmung Wohngebiet, ganzjährig gut be-sonnt, fast ebene Topographie, gelbe Zone und östlich gering-fügig rote Zone, Entfernung zum Zentrum ca. 840 m Luftlinie, eine Dienstbarkeit einverleibt (Auffangen einer an der West-grenze entspringenden Quelle in einer Grube von ca. 1 m²)	keine Lärmimmissionen: -15,00% gelbe Gefahrenzone und tw. rote Zone: +5,00% ganzjährige Besonnung: -5,00% eine Dienstbarkeit: -2,50%
3	**GStNr. 1193/19; 1193/20**	kein Straßenlärm, Widmung Wohngebiet, ganzjährig sehr gut besonnt, von N nach S abfallende Topographie (ca. 9,4%), 3/4-tel gelbe Zone, Entfernung zum Zentrum ca. 640 m Luftlinie, keine Dienstbarkeiten und Rechte	keine Lärmimmissionen: -15,00% gelbe Gefahrenzone: 2,50% ganzjährige Besonnung: -5,00% keine Dienstbarkeit: -5,00%

Nr.	Grund-stück/e	Beschreibung wertrelevante Merkmale	Berücksichtigung wert-relevanter Merkmale
4	**GStNr. 3823/1; 3824/1**	kein Straßenlärm, Widmung Wohngebiet, ganzjährig gut besonnt,von S nach N leicht abfallend, keine Gefahrenzone, Entfernung zum Zentrum ca. 1,5 km Luftlinie, Wegparzelle im Kaufpreis enthalten, keine Rechte und Dienstbarkeiten	keine Lärmimmissionen: -15,00% keine Gefahrenzone und Überflutungsfläche:-2,50% ganzjährige Besonnung: -5,00% keine Dienstbarkeit: -5,00%
5	**GStNr. 3819/2**	kein Straßenlärm, Widmung Wohngebiet, in den Wintermonaten nicht bzw. schlecht besonnt, von S nach N leicht abfallende Topographie, keine Gefahrenzone, Entfernung zum Zentrum ca. 1,5 km Luftlinie, Recht des Gehens und Fahrens, keine Dienstbarkeit	keine Lärmimmissionen: -15,00% keine Gefahrenzone und Überflutungsfläche:-2,50% keine Dienstbarkeit: -5,00%
6	**GStNr. 4036**	kein Straßenlärm, Widmung Wohngebiet, ganzjährig gut be-sonnt, fast ebene Topographie, gelbe Zone und östlich gering-fügig rote Zone, Entfernung zum Zentrum ca. 840 m Luftlinie, eine Dienstbarkeit einverleibt (Auffangen einer an der West-grenze entspringenden Quelle in einer Grube von ca. 1 m²)	keine Lärmimmissionen: -15,00% gelbe Gefahrenzone und tw. rote Zone: +5,00% ganzjährige Besonnung: -5,00% eine Dienstbarkeit: -2,50%
7	**GStNr. 4054/1**	kein Straßenlärm, Widmung Wohngebiet, ganzjährig gut besonnt, von N nach S leicht ansteigende Topographie, gelbe Zone, Entfernung zum Zentrum ca. 800 m Luftlinie, eine Dienstbarkeit (Führung einer elektrischen 110 KV-Hochspann-ungsfernleitung), dreieckige Grundstücksform	dreieckiger Grundriss: 2,50% keine Lärmimmissionen: -15,00% gelbe Gefahrenzone: 2,50% ganzjährige Besonnung: -5,00% eine Dienstbarkeit: -2,50%

Nr.	Grund-stück/e	Zu- bzw. / Ab-schlag gesamt	Kaufpreis	angepasster Kaufpreis
1	**GStNr. 3975/3**	-22,50%	€ 470 000,00	**€ 364 250,00**
2	**GStNr. 4036**	-17,50%	€ 400 000,00	**€ 330 000,00**
3	**GStNr. 1193/19; 1193/20**	-22,50%	€ 601 656,00	**€ 466 283,40**
4	**GStNr. 3823/1; 3824/1**	-27,50%	€ 225 000,00	**€ 163 125,00**
5	**GStNr. 3819/2**	-22,50%	€ 520 000,00	**€ 403 000,00**
6	**GStNr. 4036**	-17,50%	€ 530 000,00	**€ 437 250,00**
7	**GStNr. 4054/1**	-17,50%	€ 684 800,00	**€ 564 960,00**

Die vorgenannten Grundstücke haben innerhalb des Gemeindegebietes von Tannheim folgende Lage:

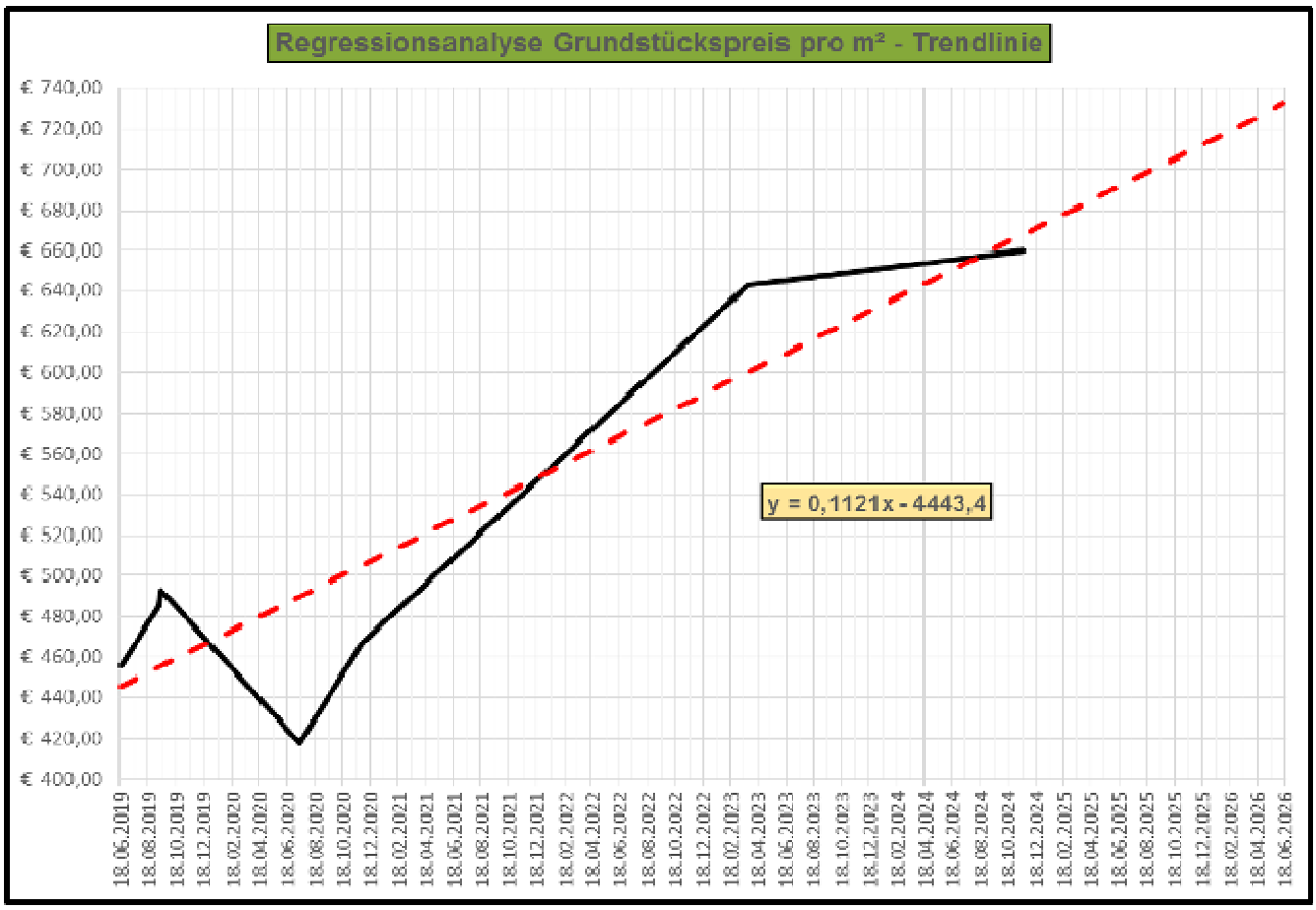


Auf Grund der unterschiedlichen wertrelevanten Einflussfaktoren auf den Wert eines Grundstückes werden von den in der vorigen Tabelle angeführten Vergleichsobjekten die nachfolgend angeführten angepassten Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche für die Ermittlung des Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 3796/4 zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 herangezogen:

Nr.	KV-Datum	Grundstücksdaten	Kaufpreis angepasst	Fläche	m²-Preis
1	18.06.2019	KG Söll, EZ 90063, GStNr. 3975/3	€ 364 250,00	800,00 m²	€ 455,31
2	11.09.2019	KG Söll, EZ 91, GStNr. 4036	€ 330 000,00	680,00 m²	€ 485,29
3	16.09.2019	KG Söll, EZ 49, GStNr. 1193/19; 1193/20	€ 466 283,40	946,00 m²	€ 492,90
4	16.07.2020	KG Söll, GStNr. 3823/1; 3824/1	€ 163 125,00	390,50 m²	€ 417,73
5	01.12.2020	KG Söll, EZ 667, GStNr. 3819/2	€ 403 000,00	863,00 m²	€ 466,98
6	27.03.2023	KG Söll, EZ 1223, GStNr. 4036	€ 437 250,00	680,00 m²	€ 643,01
7	19.11.2024	KG Söll, EZ 985, GStNr. 4054/1	€ 564 960,00	856,00 m²	€ 660,00

Tabelle 3: Vergleichsgrundstücke - angepasste Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche

Auf Grund der ermittelten Vergleichsgrundstücke und der angepassten Verkaufspreise pro m² Grundstücksfläche wird mit Excel mit Hilfe einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie dargestellt und daraus der Preis pro m² Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 3796/4 zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 auf Basis der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet, berechnet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel (y = 0,1121x – 4443,4) ergibt sich zum Bewertungsstichtag (22.04.2026) für das bewertungsgegenständliche Grundstücke 3796/4 ein Bodenwert von € 728,22 pro m² Grundstücksfläche.

Wie in Pkt. 7.4 ausgeführt, besteht auf Grund der einverleibten und der nicht einverleibten Dienstbarkeiten ein wertrelevanter Einfluss auf den Bodenwert des Grundstücke 3796/4, der mit einem Abschlag vom vorhin ermittelten Wert in der Höhe von 5,00% angesetzt wird. Der nach Abzug des Abschlages von 5,00% (= € 36,41) verbleibende Wert von € 691,81[19] pro m² Grundstücksfläche wird als Ausgangswert für die weitere Ermittlung des Bodenwertes zu Grunde gelegt.

Für die Sonderfläche „Pferdezucht mit Betreiberwohnung“ standen keine unmittelbar vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung. Die vorliegenden Vergleichstransaktionen betreffen hingegen überwiegend baureifes Bauland mit der Widmung Wohngebiet. Diese Kaufpreise werden daher nicht unmittelbar für die Ermittlung des Bodenwertes des Grundstückes 3796/4 übernommen, sondern dienen der Ableitung eines hypothetischen, stichtagsbezogenen Wohnbaulandwertniveaus in der Gemeinde Söll.

Gemäß § 4 LBG sind abweichende Eigenschaften der Bewertungsliegenschaft nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als wesentlichste Abweichung ist die rechtsverbindliche Sonderflächenwidmung „Pferdezucht mit Betreiberwohnung“ anzusehen. Die Wohnnutzung des bestehenden Wohnhauses ist nach der eingeholten

[19] Berechnung: € 728,22 – 5,00% (=€ 36,41) = € 691,81

Auskunft nur im funktionalen Zusammenhang mit der Pferdezucht als Betreiberwohnung zulässig. Eine freie, von einem Pferdezuchtbetrieb unabhängige Wohnnutzung ist demnach nicht möglich.

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück ist auf Grund der Sonderflächenwidmung folgendes bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen:

- Es besteht keine freie Wohngebietswidmung.
- Die vorhandene Wohnnutzung ist nach der vorliegenden behördlichen Auskunft nur als Betreiberwohnung im Zusammenhang mit einer Pferdezucht zulässig.
- Eine isolierte Verwertung als reine Wohnliegenschaft ist nicht möglich.
- Ein Käuferkreis, der ausschließlich ein Wohnhaus mit allgemeiner Wohnnutzung sucht, scheidet damit aus.
- Die Verwertbarkeit hängt von der Zulässigkeit, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und tatsächlichen Ausübung der Pferdezucht ab.
- Es besteht laut der eingeholten Stellungnahme des Bauamtes der Gemeinde Söll derzeit keine Möglichkeit einer Umwidmung des Grundstückes 3796/4 in Wohngebiet.

Auf Grund der vorhin dargestellten Einschränkungen auf Grund der Sonderflächenwidmung, wird ein **Abschlag** von **45%** auf den angepassten Wert für ein als Wohngebiet gewidmetes Grundstück angesetzt. Der angesetzte Abschlag ist bewusst nicht als Abschlag „für Pferdezucht“ im Sinne eines abstrakten Nutzungsnachteils gewählt, sondern als Marktabschlag für die kumulierten Folgen aus eingeschränkter Wohnnutzung, einem eingeschränkten Käuferkreis, einer betrieblichen Bindung, einer erschwerten Finanzierbarkeit beziehungsweise Vermarktung und dem Fehlen einer freien alternativen Nutzung.

Ausgehend von dem aus den angepassten Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke mit Hilfe der Regressionsanalyse ermittelten Wert pro m² Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung des Abschlages auf Grund der bücherlichen und außerbücherlichen Dienstbarkeiten ermittelten Wertes von € 691,81 wird entsprechend des angesetzten Abschlages für die Sonderflächenwidmung von 45,00% ein gerundeter Wert von **€ 381,00** für die Bodenwertermittlung pro m² Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 3796/4 angesetzt.

Berechnung:

ermittelter Wert pro m²	€ 691,81
Abschlag Sonderflächenwidmung:45,00%	- € 311,31
Wert pro m² Grundstücksfläche	€ 380,50
Wert pro m² Grundstücksfläche - gerundet	**€ 381,00**

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen lässt sich der Bodenwert des Grundstückes 3796/4 in EZ 503 KG 83016 Söll zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 wie folgt berechnen:

Bodenwert Gst. 3796/4 EZ 503 KG 83016 Söll	
Fläche Gst. 3796/4	916,00 m²
Wert pro m²	€ 381,00
Bodenwert Gst. 3796/4 gesamt	**€ 348 996,00**
Bebauungsabschlag 0,00%	€ 0,00
Bodenwert Grundstück 3796/4 EZ 503 KG 83016 Söll	**€ 348 996,00**

Tabelle 4: Bodenwert Grundstück 3796/4

8.2.2 Neuherstellungskosten

Laut § 6 (3) des LBG ist der Bauwert die Summe der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Abwertung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen, sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Laut § 10 (3) LBG sind beim Sachwertverfahren die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben, der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden, sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Es werden wie beim Sachwertverfahren üblich die Brutto-Preise angesetzt. Als Nutzfläche für die einzelnen Geschoße des Wohnhauses werden die in Pkt. 7.8 auf Basis von Pkt. 7.5.10 ausgewiesenen Nutzflächen als Basis verwendet.

Als Vergleich für die angesetzten Preise pro m² Nutzfläche werden zur Bewertung des Wohnhauses die vom Sachverständigenverband empfohlenen Neuherstellungskosten für das Jahr 2025[20] für eine normale Ausstattungsqualität des Wohnhauses zu Grunde gelegt.

Für die Verkehrswertermittlung des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses wird ein Wert pro m² Nutzfläche des Erd- und Obergeschoßes von gerundet € 3.400,00 angesetzt.

[20] Siehe Zeitschrift Sachverständige, Heft 3/2025, Seite 151

Von dem vorgenannten Wert werden für die Nutzfläche der anderen Geschoße und die anderen Bereiche des Wohnhauses, des Zubaus und der Garage unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausstattungsqualität folgende Prozentsätze des Preises vom Erdgeschoß des Wohnhauses angesetzt:

Preise pro m² Nutzfläche	
	€ pro m²
Erdgeschoß (100,00% vom EG)	€ 3 400,00
Obergeschoß (100,00% vom EG)	€ 3 400,00
Kellergeschoß (55,00% vom EG)	€ 1 870,00
Dachboden (10,00% vom EG)	€ 340,00
Balkon (15,00% von EG)	€ 510,00
Garage (50,00% vom EG)	€ 1 700,00

Tabelle 5: Neuherstellungskosten Wohnhaus[21]

8.2.3 Alter und Alterswertminderung Wohnhaus mit Zubau

Alter des Wohnhauses mit Zubau

Wie im Befund ausgeführt wurde das Gebäude (Wohnhaus, Zubau) zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet und im Inneren auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten fertig gestellt. Auf Grund der unterschiedlichen Errichtungszeitpunkte und von erst später fertig gestellten Gebäudebereichen (z.B. Obergeschoß: 1980 Rohbau [40,00%]; 1988 Fertigstellung [60,00%]) wird für das gesamte Wohnhaus mit Zubau unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzflächen folgendes fiktive Baujahr ermitteln:

	Baujahr Haus		Innenausbau Haus (OG)		Baujahr / Zubau		
	1980	Fläche x Baujahr	1988	Fläche x Baujahr	2002	Fläche x Baujahr	Summen
Nutzfläche EG	96,31 m²	190693,80	0,00 m²	0,00	20,30 m²	40640,60	231334,40
Nutzfläche OG	35,26 m²	69814,80	52,88 m²	105125,44	0,00 m²	0,00	174940,24
Nutzfläche KG	91,22 m²	180615,60	0,00 m²	0,00	33,90 m²	67867,80	248483,40
Summen Flächex Baujahr 1980 + Fläche x Baujahr 2002							**654758,04**
Nutzflächen Baujahr 1980 +1988 + 2002 gesamt							**329,87 m²**
Fiktives Baujahr gesamtes Gebäude							**1985**

Entsprechend der vorigen Berechnung wird als fiktives Errichtungsjahr des gesamten Gebäudes das Jahr 1985 angesetzt. Daher hat das Gebäude zum Bewertungsstichtag (20.04.2026) ein Alter von **41 Jahren**.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum in Jahren, in dem das Gebäude oder die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern für Wohngebäude werden in der Literatur wie folgt angegeben:

[21] Eigene Darstellung

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser: Für Objekte in Ortbau- und Massivbauweise wird eine Bandbreite zwischen 60 Jahren und 80 Jahren angeführt.[22]

Der Sachverständige geht unter Berücksichtigung der o. a. Literatur im gegenständlichen Fall von einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren aus.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum in Jahren, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.[23]

Aufgrund der nach dem Kauf (Kaufvertrag vom 17.10.1988) durch die grundbücherlichen Eigentümer durchgeführten Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten (siehe Pkt. 7.5.1) ist von einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen.

Bei Sanierungen bzw. Modernisierungen werden wichtige Bestandteile der baulichen Anlagen bzw. Gebäude (z. B. Mauern, Decken, Treppen, Dach etc.) erneuert.

Die entsprechenden Investitionen bewirken in vielen Fällen, dass die Gebäudequalität erheblich verbessert wird und mit jener eines Hauses vergleichbar ist, welches „jünger“ ist.

Sofern Modernisierungsaufwendungen zum Bewertungsstichtag länger zurückliegen, werden diese im Rahmen der Modernisierungsmethode nicht mit der maximalen Punktezahl versehen, sondern mit einer geringeren Punktezahl bewertet.

In einem ersten Schritt wird der Modernisierungsgrad des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses auf Grundlage der in der deutschen Sachwert-Richtlinie publizierten Punktetabelle ermittelt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	**1**
Modenisierung der Fenster und Außentüren	2	**1**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	**1**
Modernisierung der Heizungsanlage	2	**1**
Wärmedämmung der Außenwände	4	**0**
Modernisierung von Bädern	2	**1**
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	**1**
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	**0**
Gesamtpunktezahl		**6**

Tabelle 6: Ermittlung des Modernisierungsgrades für das Wohnhaus

Aus der nachfolgend abgebildeten Tabelle der deutschen Sachwert-Richtlinie ergibt sich für ein Gebäudealter von 40 Jahren bei 4 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren und bei 8 Modernisierungspunkten

[22] Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19.

[23] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Für ein Gebäudealter von 45 Jahren weist die Tabelle bei 4 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren und bei 8 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren aus.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	**32**	**37**	45	53
45	25	**28**	**35**	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Die sich aus der zweidimensionalen linearen Interpolation ergebende wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt unter Berücksichtigung des Alters von 41 Jahren und 6 Modernisierungspunkten rechnerisch 33,9 Jahre. Unter Beachtung der in der Immobilienbewertung üblichen Angabe in vollen Jahren sowie im Sinne einer vorsichtigen, tendenziell wertdämpfenden Betrachtung wird diese interpolierte Restnutzungsdauer auf **34 Jahre** aufgerundet und der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Fiktives Alter und fiktives Baujahr

Unter Berücksichtigung der vorhin angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 34 Jahren und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich zum Bewertungsstichtag April 2026 ein fiktives Gebäudealter von 36 Jahren sowie ein fiktives Baujahr von 1990.

Auf Grund des vorhin ermittelten fiktiven Baujahres, des ermittelten Gebäudealters auf Grund der durchgeführten Modernisierungen und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für das Wohnhaus mit Zubau folgende Alterswertminderung:

Alterswertminderung Wohnhaus mit Zubau	
Gebäudealter fiktiv	36
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	**51,43%**

Tabelle 7: Alterswertminderung Wohnhaus mit Zubau

8.2.4 Baujahr und Alterswertminderung der Garage

Weil die Garage beim Ankauf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft laut erteilter Auskunft noch nicht bestand, wird davon ausgegangen, dass diese auf Grund des Bescheides vom 25.01.1990 (siehe Beilage 3) errichtet wurde. In diesem Bescheid wurde ausdrücklich auf die Errichtung der Garage Bezug genommen.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Garage im Jahr 1990 neu errichtet wurde. Daher hat diese zum Bewertungsstichtag ein Alter von 36 Jahren.

Auf Grund der Massivbauweise und der Ausführung wird für die Garage eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt. Entsprechend dieser Ansätze ergibt sich für die Garage folgende Alterswertminderung:

Alterswertminderung Garage	
Gebäudealter	36
gewöhnliche Lebensdauer	60
Alterswertminderung linear	**60,00%**

Tabelle 8: Alterswertminderung Garage

Auf Grund der festgelegten Ansätze für die Garage (Neuherstellungskosten, Alterswertminderung) und der Nutzfläche (siehe Tabelle 2) ergibt sich für diese zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 folgender Sachwert:

Sachwert Garage 6306 Söll, Stockach 20	**m²**	**€ pro m²**	**Summe**
Nutzfläche	30,43 m³	€ 1 700,00	€ 51 731,00
Neuherstellungskosten (NHK)			**€ 51 731,00**
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	36		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	60		
lineare Alterswertminderung		60,00%	-€ 31 038,60
Sachwert Garage			**€ 20 692,40**

Tabelle 9: Sachwert Garage

8.2.5 Außenanlagen

Für die Außenanlagen (Befestigungen, Traufenpflaster, Zugang, Eingang, u.dgl.) wird auf Grund der Art, der Ausführung, des größtenteils nicht fertig gestellten Zustandes und des Alters kein Wert angesetzt. Es ist am Markt feststellbar, dass Käufer nicht bereit sind für nicht fertig gestellte Außenanlagen in der Art, wie diese bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen, etwas zu bezahlen.

8.2.6 Rückgestauter Sanierungsbedarf

Gebäude müssen laufend durch kleine (z.B. Fensteranstriche, Ausbesserungen u.dgl.) und große (z.B. Fenstertausch, Leitungssanierung u.dgl.) Reparaturen instand gehalten werden, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewährleisten.

Neben der bereits angesetzten Alterswertminderung, die die allgemeine, dem Gebäudealter entsprechende Abnützung und den üblichen Modernisierungsrückstand abbildet, liegt beim gegenständlichen Wohnhaus ein zusätzlicher, konkret feststellbarer Rückstand an Instandsetzungsmaßnahmen vor. Dieser ergibt sich z.B. insbesondere aus dem festgestellten Gebäudezustand, dem Zustand und den beschriebenen Mangelhaftigkeiten der Fassade, dem Zustand der Holzverschalungen, des Zustandes von Sanitäreinrichtungen und von nicht fertig gestellten Gebäudebereichen. Diesbezüglich wird auf die Detailbeschreibung des Wohnhauses mit Zubau und Garage und den Pkt. 7.7 (Bau- und Ausstattungszustand) verwiesen. Die beschriebenen Mangelhaftigkeiten und die nicht fertig gestellten Gebäudebereiche mindern den gegenwärtigen Gebrauchswert über das Maß einer bloß altersgemäßen Abnützung hinaus und erfordern durchzuführende Sanierungen, die ein marktüblicher Käufer vollständig im Kaufpreisabzug berücksichtigen würde. Um diesen konkret rückgestauten Reparaturbedarf von der abstrakten Alterswertminderung abzugrenzen und eine doppelte Berücksichtigung auszuschließen, werden im Sachwert daher zusätzlich zu der allgemeinen Alterswertminderung nur jene Bauteile wertmindernd erfasst, bei denen zum Bewertungsstichtag konkrete Mangelhaftigkeiten bzw. ein nicht fertig gestellter Gebäudezustand festgestellt werden konnten. Der hieraus abgeleitete Abschlag vom Gebäudesachwert ist aus sachverständiger Sicht erforderlich, um den Marktverhältnissen und der tatsächlichen Instandsetzungssituation der Liegenschaft Rechnung zu tragen.

Zur Berücksichtigung des bereits zum Bewertungsstichtag vorliegenden erheblichen Instandsetzungsrückstandes wird vom Sachwert des Wohnhauses ein pauschaler Abschlag von 12,50% in Ansatz gebracht.

8.2.7 Sachwert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll

Auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze für das Wohnhaus mit Zubau und Garage ergibt sich unter Berücksichtigung des Bodenwertes (siehe Tabelle 4) und des Sachwertes für die Garage (siehe Tabelle 9) folgender Sachwert für die Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll zum Bewertungsstichtag 22.04.2026:

Bewertungsstichtag: 22.04.2026			
Sachwert Liegenschaft 6306 Söll, Stockach 20	**m²**	**€ pro m²**	**Summe**
Erdgeschoß	116,61 m³	€ 3 400,00	€ 396 474,00
Obergeschoß	88,14 m³	€ 3 400,00	€ 299 676,00
Kellergeschoß	125,12 m³	€ 1 870,00	€ 233 974,40
Dachboden	100,00 m³	€ 340,00	€ 34 000,00
Balkon	14,90 m³	€ 510,00	€ 7 599,00
Neuherstellungskosten (NHK)			**€ 971 723,40**
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	36		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70		
lineare Alterswertminderung		51,43%	-€ 499 757,34
Sachwert Wohnhaus mit Garage			**€ 471 966,06**
Sachwert Garage (siehe Pkt. 8.2.4, Tabelle 9)			**€ 20 692,40**
abzgl. rückgestauter Reparaturbedarf (siehe Pkt. 8.2.6) - 12,50%			-€ 58 995,76
Wert Außenanlagen (siehe Pkt. 8.2.5)			€ 0,00
Bodenwert Grundstück 3796/4 (siehe Tabelle 4)			€ 348 996,00
Sachwert Liegenschaft EZ 503 GB 83016 Söll			**€ 782 658,70**
Sachwert Liegenschaft EZ 503 GB 83016 Söll - gerundet			**€ 783 000,00**

Tabelle 10: Sachwert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll[24]

8.3 Verkehrswert

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Sachwertermittlung orientieren.

Weiters muss die zum jeweiligen Wertermittlungszeitpunkt auf dem Immobilienmarkt herrschende Situation berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Liegenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen

[24] Eigene Darstellung

Umstände, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, den Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt.

Legt man den in Tabelle 10 ausgewiesenen gerundeten Sachwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf 1 m² der Wohnnutzfläche um (Erd- und Obergeschoß: 204,74 m²), ergibt das einen Wert von € 3.824,18.

Im Immobilienpreisspiegel 2026[25] wird für Einfamilienhäuser im Bezirk Kufstein, die einen durchschnittlichen Wohnwert aufweisen und in einer normalen Wohnlage liegen, ein Verkaufspreis von € 2.906,92 und für solche, die in einer guten Wohnlage liegen ein Verkaufspreis von € 3.458,58 ausgewiesen. Bei den Werten im Immobilienpreisspiegel ist zu berücksichtigen, dass diese auf einem als Wohngebiet gewidmeten Grundstück liegen.

Eine Recherche von seit 2024 verkauften Einfamilienhäusern in Söll ergab das insgesamt 7 Liegenschaften verkauft wurden, die alle keine Beschränkung durch eine Sonderflächenwidmung aufwiesen. Lässt man die beiden Verkäufe weg, die einen Verkaufspreise von € 1.480.000,00 bzw. € 2.200.000,00 erzielten, betrug der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis von Einfamilienhäusern € 762.630,00. Die durchschnittliche Grundstücksgröße von den verkauften Objekten betrug 997,20 m².

Der für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ermittelte Sachwert beträgt gerundet € 783.000,00. Das bewertungsgegenständliche Grundstück hat eine Größe von 916 m².

Auf Grund der recherchierten Kaufpreise ergibt sich, dass der für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ermittelte Sachwert nicht den am Immobilienmarkt in Söll durchschnittlich erzielten Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern entspricht. Zu berücksichtigen ist auch, dass die verkauften Liegenschaften keine Sonderflächenwidmung aufwiesen.

Auf Grund der vorigen Ausführungen ergibt sich, dass der für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ermittelte Sachwert an die Marktverhältnisse durch einen Marktanpassungsabschlag anzupassen ist. Zusätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass die Sonderflächenwidmung nicht nur einen Einfluss auf den Bodenwert, sondern auch einen wertrelevanten Einfluss auf das Gebäude hat, weil ein eingeschränkter Käuferkreis, die Bindung an eine bestimmte Nutzung auf einer Nachbarliegenschaft (Pferdezucht), einer erschwerten Finanzierbarkeit und Vermarktung und dem Fehlen einer freien alternativen Nutzung besteht.

Auf Grund der vorigen Ausführungen ergibt sich, dass der in Tabelle 10 ausgewiesene Sachwert für die Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll an die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag angepasst und zusätzlich auch für die gesamte Liegenschaft die besondere Marktsituation auf Grund der Sonderflächenwidmung zu berücksichtigen ist. Zur Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse entsprechend der vorigen Ausführungen wird vom ermittelten Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 15,00% angesetzt.

[25] Hrsg. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll lässt sich daher wie folgt berechnen:

Sachwert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll - nicht gerundet		€ 782 658,70
Marktanpassungsabschlag	-15,00%	-€ 117 398,81
Verkehrswert EZ 503 KG 83016 Söll - nicht gerundet		**€ 665 259,89**
Verkehrswert EZ 503 KG 83016 Söll - gerundet		**€ 665 000,00**

Tabelle 11: Verkehrswert Liegenschaft EZ 503 KG 83016 Söll[26]

Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.4 Zubehör

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das beim Ortsaugenschein vorhandene bewegliche Mobiliar nicht bewertet wird, weil der SV dazu nicht befugt ist.

Bewertet wird lediglich die mit der Wohnung im Erdgeschoß fest verbundene Einbauküche und der gemauerte Ofen in der Stube.

Auf Grund des Alters der Einbauküche und des Ofens, deren Art und Zustände haben diese grundsätzlich keinen Wert mehr. Jedenfalls lässt sich am Immobilienmarkt feststellen, dass für ältere Kücheneinbauten und Öfen kein Käufer bereit ist zusätzlich einen Preis zu bezahlen. Daher wird für die Einbauküche und den gemauerten Ofen der Verkehrswert mit **€ 0,00** angesetzt.

Dem gefertigten Sachverständigen ist wohl bewusst, dass die Einbauküche und der Ofen in der Anschaffung einiges gekostet haben. Es ist jedoch erfahrungsgemäß so, dass Einbauten einerseits sehr nutzer- und objektspezifisch sind und andererseits nach Entfernung vom Einbauort nur mehr Bruchteile ihrer Anschaffungskosten als Veräußerungserlös generieren können. Im vorliegenden Bewertungsfall würden daher nach der Entfernung der Einbauküche und des Ofens aus dem Wohnhaus noch Entsorgungskosten anfallen.

8.5 Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem **Grundbuch ersichtliche, noch nicht bei der Bewertung berücksichtigte wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten** sind **nicht vorhanden**.

[26] Eigene Darstellung

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 503 Grundbuch 83016 Söll (B-LNr 2, 1/2-Anteil, B-LNr 3, 1/2-Anteil) in 6306 Söll, Stockach 20** beträgt zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 insgesamt gerundet

€ 665.000,00

(in Worten: **Euro sechshundertfünfundsechzigtausend)**

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche, gemauerter Ofen) beträgt zum Bewertungsstichtag 22.04.2026 insgesamt

€ 0,00

(in Worten: **Euro null)**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 15.09.2026

10 Beilagenverzeichnis

Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 23.02.2026

Beilage 2: Gemeindeamt Söll, Bescheid vom 20.12.1979, Zl. 153-9-E/79 (baupolizeiliche Genehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Gästezimmern auf Gp. 3796/4, KG Söll); baubehördlich bewilligter Einreichplan vom 20.12.1979; Bauansuchen inkl. Baubeschreibung vom 19.10.1979

Beilage 3: Gemeindeamt Söll, Bescheid vom 25.01.1990, Zl. 131-9-E/89 (baubehördliche Bewilligung: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf Gp. 3796/4, EZl. 503 II der KG Söll; Hinweis dass das Wohnhaus bereits im Jahr 1979 errichtet wurde); baubehördlich bewilligter Einreichplan vom 25.01.1990; Bauansuchen inkl. Baubeschreibung vom 28.09.1988

Beilage 4: Gemeindeamt Söll, Bescheid vom 17.01.2002, Zl. 131-9-W/2002 (baubehördliche Bewilligung: Anbau von Büroräumen an das bestehende Wohnhaus in 6306 Söll, Stockach 20 auf Gp. 3796/4, EZ 503 der KG Söll); baubehördlich bewilligter Einreichplan vom 17.01.2002; Vermessungsurkunde vom 28.02.2000 (Lageplan gem. §23 TBO); Diverse Schreiben (Bauvollendungsanzeige-16.04.2002, Bestätigung Fertigstellung Außenwände-05.04.2002, Bestätigung Fertigstellung Bodenplatte-14.03.2002, Baubeginnsmeldung-25.02.2002)

Beilage 5: Aktualisierte Grundrisspläne von EG, OG und KG mit Flächenangaben

Beilage 6: Bescheid vom 07.07.2004, Zl. 131-9-W/2004 (baubehördliche Bewilligung: Errichtung einer Stützmauer auf Gpn. 3796/4, 3796/5, 3796/6 und 3795 KG Söll); Lageplan

Beilage 7: Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Bescheid vom 24.06.1998, Zahl: III-1953/10-98 (Betriebsanlage-Feststellung nach § 359 Abs 1 GewO 1994; Genehmigungsbescheid); Pläne

Beilage 8: Schenkungsvertrag vom 05.06.1981, TZ 2530/1982; C-LNR 1, Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens

Beilage 9: Teilungs- und Dienstbarkeitsvertrag vom 31.05.2000, TZ 3029/2003; C-LNR 15, Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens

Beilage 10: Dienstbarkeitsvertrag vom 18.03.2015, TZ 703/2020; C-LNR 20; Dienstbarkeit der Verlegung und Errichtung eines Abwasserkanals

Beilage 11: Kaufvertrag vom 17.10.1988, Erwerb der Liegenschaft EZ 503 KG Söll

Beilage 12: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söll; Widmungen von Gst. 3796/4 (Aufstellung Bauamt Gemeinde Söll vom 23.12.2025); Widmungsauskunft vom 05.05.2026 vom Ingenieurbüro für Raumplanung und angewandte Geographie Claudia Schönegger KG

Beilage 13: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Söll; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus