

SV WOLFGANG ALTMANN

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertungen * Baulichkeiten * Nutzwertgutachten

Thor 155, A-5760 Saalfelden

Büro: +43 6542 68262 Fax +43 6542 68262-225 ✉ w.altmann@altmann-partner.at

Gerichtszahl: 75 E 4/20m - 29

Sachverständigengutachten

Ferienwohnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b

Rehrenbergstraße, 5752 Viehhofen

EZ 377, Grundbuch 57317, Viehhofen, Bezirksgericht Zell am See

AZ: 1359-20



**Verkehrswert incl. Zubehör
zum Stichtag 19.01.2021**

€ 118.000,00

Saalfelden, 01.02.2021

UID.NR.: ATU6694793

Raiffeisenbank Saalfelden

IBAN AT68 3505 3000 0014 7330

BIC RVSAAT2S053

Inhalt

Kurzübersicht.....	3
Zusammenfassung.....	3
Saalfelden, am 01.02.2021.....	3
Allgemeine Daten.....	4
Befund.....	5
1. Gesetzliche Grundlagen.....	5
2. Auftrag und Zweck der Bewertung:.....	5
3. Wert und Preis:.....	6
4. Bodenkontaminierung/Flächenausmaß.....	6
5. Bewertungsgrundlagen.....	6
6. Sachwertverfahren/Vergleichswertverfahren.....	7
7. Vergleichspreise:.....	7
8. Zubehör: § 294 ff.....	7
9. Energieausweis:.....	7
10. Erklärung des Sachverständigen.....	8
Aktenzahl: 75 A E 4 /20 m-29.....	9
Befundaufnahme.....	9
Lage und Zufahrt zur Liegenschaft.....	9
Versorgung/Anschlüsse:.....	10
Technische Beschreibung:.....	10
Grundbuchstand und rechtliche Situation:.....	11
Beschreibung des Appartementshauses und der Wohnung:.....	11
1. Obergeschoß - Türbezeichnung 235:	12
Gutachten.....	14
Bodenwert.....	14
Bodenvergleichswerte 621/6 bis 621/24.....	15
Bewertung Grundstück Nr. 621/6 bis 621/24, bebaute Grundstücke.....	15
Bauwert.....	16
Bewertung Ferienwohnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b.....	16
Sachwert der Liegenschaft.....	17
Verkehrswert.....	17
Literatur:.....	18
Bilder.....	19
Außenansicht Haus 2.....	20
Aussicht vom Balkon Richtung Maishofen.....	20
Aussicht vom Balkon Richtung Süden.....	21
Aussicht vom Balkon Richtung Westen.....	21
Bad-WC-Foto 1.....	22
Bad-WC-Foto 2.....	23
Balkon.....	24
Essplatz.....	25
Küche Foto 1.....	25
Schlafzimmer - Foto 1.....	26
Schlafzimmer - Foto 2.....	26
Vorraum Diele.....	27
Wohnzimmer - Foto 1.....	28
Wohnzimmer - Foto 2.....	28

Kurzübersicht

Auftraggeber	GZ: 75 E 4/20m - 29
	Bezirksgericht Zell am See
	Mozartstr. 2
	A 5700 Zell am See
Liegenschaft	Ferienwohnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b
	Rehrenbergstraße
	A 5752 Viehhofen
	Einlagezahl 377, Grundbuch Viehhofen (57317), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	19.01.2021
Sachbearbeiter	SV Altmann Wolfgang

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert incl. Inventar	112.405,67
- 5,00 % Abschlag wg. hoher Betriebskosten	-5.620,28
+ 10,00 % Marktanpassungszuschlag	11.240,57
Verkehrswert incl. Inventar zum 19.01.2021 (gerundet)	€ 118.000,00

Saalfelden, am 01.02.2021

Allgemeine Daten

Auftraggeber	GZ: 75 E 4/20m - 29
	Bezirksgericht Zell am See
	Mozartstr. 2
	A 5700 Zell am See
Liegenschaft	Ferienwohnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b
	Rehrenbergstraße
	A 5752 Viehhofen
	Einlagezahl 377, Grundbuch Viehhofen (57317), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	19.01.2021
Sachbearbeiter	SV Altmann Wolfgang
Eigentümer mit Anteilen	Ruben Maurits Christiaan Martijn Koopman, B.LNR 309, 42 / 9368
	Carola Zorge, B.LNR 310, 42 / 9368

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Befund

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des LBG 1992 (Liegenschaftsbewertungsgesetz) 1992 und der ÖNORM B 1800 bis B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Maßermittlung und Berechnung erfolgte nach den Regeln der Geometrie unter Anwendung der lotrechten Parallelprojektion. Die Flächen und Rauminhalte wurden aus den bei der Baubehörde aufliegenden Einreichplänen ermittelt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind Mängel über die in der vorliegenden Befundaufnahme hinaus möglicherweise gegeben, sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar.

Bewertungsgrundsatz gem. § 2 Abs. 1 bis 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz -

„Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln“

Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

2. Auftrag und Zweck der Bewertung:

Der Sachverständige erhielt mit Beschluss vom 02.07.2020 des Bezirksgerichtes Zell am See den Auftrag den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft nach den Regeln der Technik zu ermitteln um den Preis der Liegenschaft im Exekutionsverfahren festzusetzen.

3. Wert und Preis:

Der Wert einer Ware ist objektiv und ergibt sich aufgrund von Angebot und Nachfrage am Markt. Unter dem Wert versteht man daher den tatsächlich nachvollziehbaren Preis eines Gutes. Der Preis der Ware ergibt sich im konkreten Einzelfall und ist jener Betrag, welcher ein Interessent bereit ist für die Sache zu bezahlen. In den Preis fließen subjektive Faktoren und die jeweilige Verhandlungsposition von Käufer und Verkäufer ein.

4. Bodenkontaminierung/Flächenausmaß

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als auf einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Das Grundstück wird kontaminationsfrei bewertet (Verschmutzung, Verseuchung, Verunreinigung); Laut schriftlicher EDV-Abfrage beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at) ist das Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Der unterzeichnete Sachverständige haftet nicht für nachträglich hervorkommende Bodenverunreinigungen und für das Flächenausmaß in der Natur. Auf eine Bodenuntersuchung und Vermessung wurde ausdrücklich verzichtet. Die Wohnnutzfläche der Wohnung wurde aus dem Parifizierungsgutachten und den Bauplänen entnommen.

5. Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am 19.01.2021
- Anwesende Personen:
- Stefan Herzog als Assistent für SV Wolfgang Altmann
- Altmann Wolfgang - allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Liegenschaften - Baulichkeiten und Nutzwertgutachten
- Grundbuchsauszug vom 28.01.2021
- SAGIS - Mappenkopie im Maßstab 1 : 1000
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde am 09.01.2020 - BG (Beherbergungsbetrieb)
- Einsichtnahme in den Bebauungsplan der Gemeinde erfolgt
- Abfrage Verdachtsflächenkataster vom 28.01.2021 - keine Eintragungen
- Organigramm Fa. Ferienpark Rehrenberg Immobilien GmbH. lt. Mail v. 09.05.2014
- Behördlich genehmigter Bauplan/Grundrissplan
- Einreichpläne mit Ansichten vom 06.06.2001
- Kaufvertrag Almdorf Rehrenberg v. 25.07.2002
- Wohnungseigentumsvertrag vom 05.11.2002
- Gewerbebescheid, Zahl: 30602-152/3311/205-2018 v. 17.01.2018
- Baubewilligungsbescheid fehlt - bei BH Zell am See nicht auffindbar!!!!
- Bescheid über die feuerpolizeiliche Überprüfung - nicht vorhanden
- 2 Mails Landal GreenParks GmbH v. 23.09.2020 und 29.09.2020 bzgl. Kosten und Plan
- Fotos aufgenommen vom SV bei der Befundaufnahme am 21.01.2020

6. Sachwertverfahren/Vergleichswertverfahren

Nachdem es sich um ein rein touristisch genutztes Ferienappartement handelt, welches gewerbsmäßig vermietet wird müsste die Bewertung grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren vorgenommen werden. Aufgrund der derzeitigen Corona-Situation und der daher nicht vorhandenen "üblichen" Ertragszahlen aus dem Jahr 2020 und der laufenden Wintersaison 2021 kann eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren nicht vorgenommen werden.

Nach meiner langjährigen Erfahrung als Hausverwalter und Sachverständiger in ähnlichen Apparthotelanlagen entsprechen die tatsächlich erzielten Rendite aus der Vermietung und der daraus errechnete Ertragswert meistens nicht dem tatsächlichen Verkehrswert, um welche derartige Appartements am freien Markt gehandelt werden. Ich nehme ich daher die Bewertung des Appartements nach dem Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren vor, welche laut einschlägiger Lehre und Literatur (Zweitschrift Liegenschaftsbewertung - Ausgabe 03/2013) für Ferienimmobilien ein geeignetes Verfahren darstellen. Die Appartements werden nicht ausschließlich touristisch vermietet, sondern von den Eigentümern auch regelmäßig eigen genutzt.

7. Vergleichspreise:

Der Sachverständige ist seit mehr als 30 Jahren als Immobilienmakler im Bereich Pinzgau, Pongau und in der Stadt Salzburg tätig und hat spezielle Kenntnisse über den Markt für Wohn- Gewerbe und touristisch genutzte Immobilien. Er verfügt über eine umfangreiche Kaufpreissammlung. Die vom SV zur Bewertung herangezogenen Vergleichspreise wurden daher dieser Kaufpreissammlung entnommen und auf die vorliegenden Verhältnisse adaptiert. Diese Werte wurden noch mit den statistischen Vergleichspreisen des Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) sowie dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO Salzburg abgeglichen.

8. Zubehör: § 294 ff

Unter Zubehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselbe nicht abge sondert ist, sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche bestimmt hat. Im Auftrag ist festgelegt, dass der Sachverständige auch das bewegliche Inventar/Mobiliar wertmäßig berücksichtigt. **Da das gesamte Inventar eine sehr einfache Qualität aufweist und zudem mehr als 10 Jahre alt ist wird der Wert in Form eines geringen Pauschalbetrages bewertet, eine Einzelbewertung des Mobiliars erscheint weder sinnvoll noch notwendig.**

9. Energieausweis:

Dem Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis -Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

10. Erklärung des Sachverständigen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeiten sowie des Grundes und Bodens erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen sowie dem Lokalaugenschein. Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

Befundaufnahme

am 19.01.2021 mit Beginn um 09.00 Uhr

über die Ferienwohnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b Rehrenbergstraße in 5752 Viehhofen

inliegend EZ 377, GB 57317 Viehhofen, Bezirksgericht Zell am See

Teilnehmer an der Befundaufnahme:

SV Wolfgang Altmann allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen
SV Herzog Stefan als Assistent für SV Altmann

Die Befundaufnahme wird auf Diktiergerät aufgenommen.

Vorbemerkung:

Die Wohnung wurde nach vorheriger E-Mail-Absprache vom Rezeptionsdienst der Landal-Rehrenberg geöffnet.

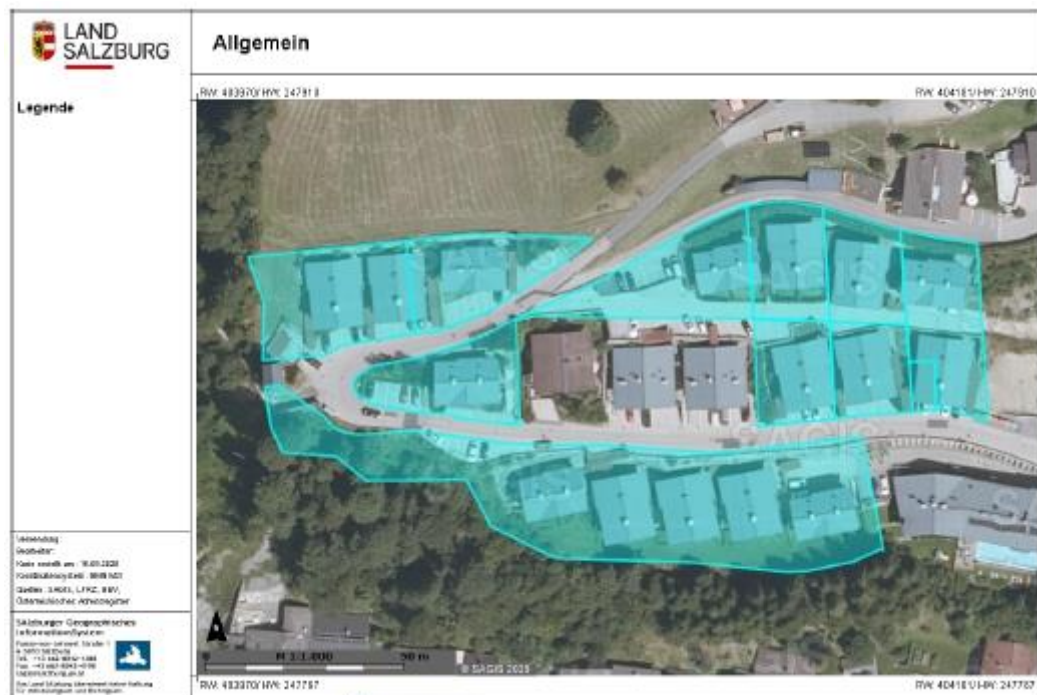
Lage und Zufahrt zur Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Ferienwohnung, befindet sich im "Ferienpark Rehrenberg" in der Gemeinde 5752 Viehhofen. Es handelt sich gemäß Flächenwidmung um einen Beherbergungsgroßbetrieb mit Rezeptionsgebäude, Wellnesseinrichtungen und mehreren Appartmenthäusern, welche über die Firma Landal Greenparks GmbH touristisch vermietet werden. Die Zufahrt nach Viehhofen erfolgt über die Glemmtaler Landesstraße, kurz nach dem Ortszentrum von Viehhofen rechts abbiegen zum Rezeptionsgebäude des Ferienparks. Die Zufahrt zum Appartment erfolgt dann über mehrere Serpentinaen über die Rehrenbergstraße bis direkt zum Haus, das Appartment hat die Türbezeichnung 235, laut Grundbuch ist die Bezeichnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b. Die Zufahrt ist asphaltiert und teilweise relativ steil, sodass im Winter unbedingt entsprechende Winterausrüstung erforderlich ist. Die touristische Lage innerhalb von Viehhofen ist als sehr gut zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Talstation des Skiliftes, welcher inmitten des gesamten Skigroßraums Saalbach Hinterglemm Leogang Fieberbrunn sowie auch der Verbindung zur Schmittenhöhe Richtung Zell am See liegt. Einkaufsmöglichkeiten, Skiverleih sowie Restaurants befinden sich im Zentrumsbereich von Viehhofen sowie auch direkt beim Rezeptionsgebäude.

Das Apartment ist rein auf eine touristische Nutzung ausgelegt und eignet sich nicht für Hauptwohnsitzzwecke. Ausführliche Informationen über den gesamten Ferienpark Rehrenberg sowie alle Service und Infrastrukturangebote findet man im Internet unter www.landal.de/parks/rehrenberg.

Versorgung/Anschlüsse:

Wasser: Wassergenossenschaft Rehrenberg
Kanal: Ortskanal Viehhofen
Strom, Telefon und IT-Leitungen: Österreichische Telekom bzw. Salzburg AG



Technische Beschreibung:

Aufgrund der Komplexität des gesamten Ferienparks verzichte ich auf eine detaillierte technische Beschreibung sondern verweise auf die Webseite der Firma Rehrenberg (www.landal.de/parks/rehrenberg) mit einer ausführlichen Beschreibung der gesamten Infrastruktur. Weiters verweise ich auf die beiliegende Baubeschreibung und den Kollaudierungsbescheid der BH Zell am See, in dem alle maßgeblichen Parameter genau beschrieben sind. Bei meinem Ortsaugenschein präsentierte sich der gesamte Hotelpark sowie das bewertungsgegenständliche Apartment in einem gut gepflegten und zeitgemäßen Zustand, wobei die Qualität der Ausstattung und der Einrichtungsgegenstände eher einfach gehalten sind und auch bereits deutliche Gebrauchsspuren zeigen. Vergleichbare Apartment- und Hotelanlagen werden aktuell durchaus luxuriöser ausgeführt, nachdem das Projekt aber bereits rund 20 Jahre alt entspricht der Standard dem Niveau von Anfang 2000.

Grundbuchstand und rechtliche Situation:

Die Appartmenthäuser innerhalb des Ferienparks Rehrenberg wurden als Wohnungseigentumsobjekte errichtet. Das Nutzwertgutachten hat der Sachverständige Leo Eibel am 05.12.2001 erstellt. Das bewertungsgegenständliche Appartment hat 84/9368 Miteigentumsanteile, Hausbezeichnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b, **die Wohnnutzfläche laut Parifizierungsgutachten beträgt 38,41 m² zuzüglich 8,87 m² Balkon und ein Kellerabteil im Ausmaß von 3,01 m².** Die touristische Vermietung und Verwaltung erfolgt über mehrere Vereine und eine Dachgesellschaft, in der Beilage dieses Gutachtens lege ich ein Organigramm der Firma Rehrenberg gemäß E-Mail vom 09.05.2014 bei. Den zugrunde liegenden Verwaltungs- und Vermietungsvertrag habe ich ausgehoben und durchgeschaut, aufgrund des Umfangs lege ich diese Verträge nicht zu den Beilagen, diese sind aber im Bedarfsfalle in meinem Akt vorhanden. Die Verteilung der Aufwände und auch der Mieterträge erfolgt über ein "Pool-System", der Verteilungsschlüssel und die rechtlichen Grundlagen sind in dem Vermietungs- und Verwaltungsverträgen detailliert und genau geregelt.

Folgende Dokumente habe ich eingesehen:

- 1) Kaufvertrag Almdorf-Rehrenberg mit Ruben Maurits Christiaan Martijn Koopman und Carola Zorge vom 25.07.2002 samt Inventarliste (Beilage).
- 2) Wohnungseigentumsvertrag errichtet von Herrn Dr. Johann Bründl vom 02.11.2002 (Beilage)
- 3) Verwaltungsvertrag Ferienpark Rehrenberg vom 14.04.2001 (im SV-Akt), Vereinsstatuten Verein der Eigentümer des Ferienparks Rehrenberg vom 19.01.2009 (im SV-Akt), zweiter Verwaltungsvertrag Ferienpark Rehrenberg vom 15.05.2002 (im SV-Akt)

Beschreibung des Appartmentshauses und der Wohnung:

Türnummer 235:

Das Haus befindet sich in der mittleren Ebene des Ferienparks, im Haus befinden sich insgesamt 6 Ferienappartements. Das bewertungsgegenständliche Appartment befindet sich im 1. Obergeschoss, der Balkon ist südseitig ausgerichtet mit Ausblick ins Tal und auf die umgebene Bergwelt.

Grundbuchstand/Lasten und Dienstbarkeit:

Im A2-Blatt sind mehrere Dienstbarkeiten des Rechtes des Gehens und Fahrens eingetragen, diese beziehen sich auf die Zufahrtsstraße des kompletten Ferienparkes.

Im C-Blatt sind unter CLN R1A bis 56A eine Reihe von Grunddienstbarkeiten eingetragen, welche sich alle auf den gesamten Ferienpark beziehen und zur Versorgung und Aufschließung notwendig sind. Einen direkten wertmäßigen Einfluss auf das bewertungsgegenständliche Appartment haben all diese Dienstbarkeiten nicht, beim Ortsaugenschein konnte ich auch keine wertmäßig beeinträchtigten Umstände vorfinden und daher berücksichtige ich diese Dienstbarkeiten nicht im Detail. Alle Dienstbarkeiten sind notwendig zur Aufschließung und Versorgung des gesamten Ferienparks.

Beschreibung der Wohnung 2-b:

1. Obergeschoß - Türbezeichnung 235:

VORRAUM	<ul style="list-style-type: none">• Laminatfußboden• Sternförmiger Zugang zu den einzelnen Räumlichkeiten
BAD	<ul style="list-style-type: none">• Einbaubadewanne weiß, Email• Duschgarnitur mit Duschstange und Duschvorhang• Elektro Nachtspeicher-Boiler• Keramikwaschbecken mit Etagere und Spiegel• Badezimmerleuchte an Wand und Decke• Hänge-WC• Warmluftradiator elektrisch, Marke Hella• Böden und Wände dreiviertelhoch keramisch verflies• kleines Außenfenster in Milchglas• Wände und Decke verputzt und geweißt
SCHLAFZIMMER	<ul style="list-style-type: none">• Laminatfußboden• direkter Zugang auf Balkon• Wände und Decke verputzt und geweißt• Zwei Einzelbetten mit Nachtkästchen• Ein dreiteiliger Kleiderschrank• Garderobenboard mit Spiegel• Elektrokonvektor
WOHNKÜCHE	<ul style="list-style-type: none">• kleiner Küchenblock ind Kunststofffronten• Whirlpool Geschirrspüler• Edelstahlspüle mit Tropfasse• 4 Platten E-Herd• Sharp Mikrowelle• Kühlschrank• Ignis Dunstabzughaube• Diverse Küchenober- und unterkästen• Küchenarbeitsplatte in Kunststoffunier• Küchenbereich an der Wand verflies• Wände und Decke verputzt und geweißt• Laminatfußboden• kleines Außenfenster

ESSBEREICH	<ul style="list-style-type: none"> • Esstisch • 2 Sessel • Dänischer Kaminofen • rund um Kaminofen keramische Platten als Brandschutz • Laminatfußboden • Ostseitig zwei einzelne Außenfenster • Südseitig Balkontüre zweiflügelig
WOHNZIMMER	<ul style="list-style-type: none"> • Ausklappbare Schrankbetten • 2er-Ledercouch • Leder Couchsessel • Couchtisch • kleines Fernsehtischchen • Samsung Flat TV • Devo DVD- Radioanlage • Laminatfußboden • Ausgang auf Balkon

Im Keller befindet sich noch ein **KELLERABTEIL** im Ausmaß von 3,01m².

KFZ-Abstellplätze befinden sich teilweise als überdachte Carports und teilweise als Freiabstellplätze im Bereich vor den Häusern.

Ende der Befundaufnahme: 10.00 Uhr

gez.
SV Wolfgang Altmann
Sachverständiger

Gutachten

Bodenwert

Aktuell ist die Nachfrage nach touristisch nutzbaren Grundstücken in den Tourimushochburgen wie Zell am See-Kaprun und Saalbach/Hinterglemm sehr stark vorhanden, die Corona-Krise treibt offensichtlich zusätzlich die Preise in die Höhe.

Die touristische Lage innerhalb von Viehhofen ist als sehr gut zu beurteilen, der direkte Liftanschluss von Viehhofen an den Schigroßraum Saalbach/Hinterglemm-Fieberbrunn und Zell am See erhöht zusätzlich die Attraktivität.

Meine Recherche im Grundbuch und eine Einsicht in die Bodenpreisstatistik des SIR (Salzburger Institut für Raumordnung) für die Jahre 2008 bis 2018 ergaben für die KG 57317 Viehhofen folgende Vergleichspreise:

2008: min. € 136,--, max. € 163,--

2009: min. € 116,--, max. € 290,--

2010: keine Vergleichspreise

2011: keine Vergleichspreise

2012: nur 1 Transaktion für € 244,--

2013: keine Vergleichspreise

2014: nur 1 Transaktion für € 259,--

2016: nur 1 Transaktion für € 291,--

2017: nur 1 Transaktion für € 544,--

2018: nur 1 Transaktion für € 159,--

Für die Jahre 2019 und 2020 konnte ich in der Bodenpreisstatistik des SIR keine Transaktionen finden.

Die Statistik Austria gibt als Durchschnittspreis für ein Baugrundstück in Viehhofen einen Wert von € 377,90/m² an (Stand 29.05.2020).

Im Grundbuch konnte ich noch eine Transaktion für das Jahr 2018 finden, 1000m² Grund wurden an einen Bauträger für € 399.000,-- verkauft, somit € 399,--/m², Ein direkter Vergleichspreis mit Widmung "Beherbergungsgroßbetrieb" ist nicht vorhanden, die o.g. Grundstückspreise beziehen sich alle auf kleinere Grundstücke großteils mit der Widmung "Erweitertes Wohngebiet".

Aufgrund meiner langjährigen Erfahrung als regionaler Immobilienmakler und Sachverständiger und unter Berücksichtigung der sehr attraktiven Bebauungsmöglichkeit (Errichtung eines Ferienparks) sowie der derzeit extrem starken Nachfrage würde ich den **Grundstückspreis im Bewertungsjahr 2021 mit € 500,--/m²** ansetzen.

Bodenvergleichswerte 621/6 bis 621/24

Tagebuchzahl	2570, A			
Datum	08.08.2018			
Quelle	immonet.ZT			
Rechtsgeschäft	Transaktion			
Käufer	MELA Projektentwicklungs GmbH			
Verkäufer	Graphica Plus Small Self Administered Scheme (GB)			
Grundstück	57317 - 549/13			
Grundbuch	Viehhofen (57317), Saalfelden [571]			
Adresse	Tennstallweg 261, 5752 Viehhofen			
Kaufpreis in €	399.000,00			
Fläche in m ²	1.000,00			
Kaufpreis pro m ²	399,00			
Zu-/Abschläge in %				
Summe	0,00			
bereinigter Vergleichspreis	399,00			
Geeignet	nein			

Gesamtanzahl Vergleichspreise	1
davon geeignete Vergleichspreise	0
Lagemaße, Streuungswerte	
Arithmetisches Mittel	0,00
Median	0,00
Standardabweichung	0,00
Vergleichspreis pro m²	0,00



Bewertung Grundstück Nr. 621/6 bis 621/24, bebaute Grundstücke

Bauland, Sondergebiet - Beherbergungsbetrieb, bebaut

9.359,00 m² Grundfläche à 500,00
davon **84 / 9.369** Anteile

4.679.500,00
41.955,17

Bodenwertanteil

41.955,17

Bauwert

Die Neuherstellungskosten habe ich unter Berücksichtigung von Bauqualität und Bauausstattung sowie nach Rücksprache mit heimischen Planern und Architekten festgesetzt. Zusätzlich habe ich die Liste "Neuherstellungskosten" des Sachverständigenvereines für Salzburg und Oberösterreich - Stand 11-2020 überprüft und die Neuherstellungskosten entsprechend abgeglichen.

Bewertung Ferienwohnung Haus 8/Typ C, Wohnung 2-b

Baujahr 2002, Alter des Objektes 19 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 41 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung

38,41 m² à 2.500,00 96.025,00

Balkon

8,87 m² à 350,00 3.104,50

Kellerabteil

3,01 m² à 900,00 2.709,00

Neubauwert

101.838,50

Bauwert

Neubauwert 101.838,50

32,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit
Zustandsnote, (Zustandsnote: 1,0) -32.588,00

Zwischensumme 69.250,50

1,73 % Aufwertung (1) 1.200,00

Bauwert zum Stichtag 19.01.2021 70.450,50

(1) Aufwertung

Inventar, Inventar/Mobiliar - pauschaler Zeitwert:

Das Inventar/Mobiliar ist in recht einfacher Ausführung gehalten und zeigt bereits deutliche Gebrauchsspuren. Bei touristisch genutzten Ferienwohnungen liegt der Renovierungs- bzw. Erneuerungszeitraum bei max. 10 Jahren, dies ist im gegenständlichen Fall bereits überschritten. Ein freihändiger Verkauf der einzelnen Mobiliarstücke würde wohl nur mehr "Flohmarktpreise" bringen, hervorzuheben ist lediglich der dänische Kaminofen, der lt. Rücksprache mit einem Ofenhändler am Gebrauchtmart rund € 200,-- erzielen könnte. Da das Inventar aber grundsätzlich gebrauchsfähig ist und auch noch touristisch genutzt wird setze ich einen pauschalen Wert mit € 1.200,-- fest.

1.200,00

Bauwert

70.450,50

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwertanteil	41.955,17	
Bauwert	70.450,50	
Sachwert der Liegenschaft		112.405,67

Verkehrswert

Sachwert incl. Inventar	112.405,67	
- 5,00 % Abschlag wg. hoher Betriebskosten (2)	-5.620,28	
+ 10,00 % Marktanpassungszuschlag (3)	11.240,57	
Verkehrswert incl. Inventar zum 19.01.2021 (gerundet)		118.000,00

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände

5,00 % Abschlag wg. hoher Bewirtschaftungskosten:

Meine Nachfrage bezüglich der jährlichen Bewirtschaftungskosten bei der Landal GreenParks GmbH. (Mail v. 29.09.2020) hat für das Jahr 2018 Gesamtkosten von € 7.817,-- ergeben. Für die Jahre 2019 und 2020 gibt es noch keine Abrechnung. Bei einer Wohnnutzfläche von 38,41m² ergibt dies monatliche Betriebskosten von € 651,41 bzw. € 16,96/m². Dies ist außerordentlich teuer und im Vergleich zu ähnlichen Aparthotels/Feriendörfern deutlich höher als üblich. Ich nehme daher einen Wertabschlag von 5% wg. hoher Bewirtschaftungskosten vor. Wenn in wirtschaftlich schwierigen Zeiten (Corona-Krise) die Mieteinnahmen durch die touristische Vermietung wegfallen oder zurückgehen kann dies einen potentiellen Erwerber dieser Wohnung durchaus in finanzielle Schwierigkeiten bringen.

-5.620,28

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände

10,00 % Marktanpassungszuschlag:

Für die Jahre 2018 und 2019 habe ich 3 Vergleichspreise finden können und die entsprechenden Kaufverträge aus dem Grundbuch erhoben (im Akt). Die 3 Wohnungen haben incl. Inventar einen Median-Kaufpreis von € 2.697,18/m² erzielt. Hochgerechnet mit 38,41m² Wohnfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung würde dies einen Vergleichspreis von € 103.598,68 ergeben und liegt somit genau im Bereich von dem von mir ermittelten Verkehrswert von € 106.800,--. Aufgrund der derzeitigen extrem starken Nachfrage nach Ferienwohnungen und der Flucht vom Euro in Immobilien aufgrund der Corona-Krise setze ich einen Marktanpassungszuschlag von 10% fest. Dieser korrigierte Verkehrswert entspricht dem tatsächlichen Marktgeschehen von Ferienimmobilien zum Bewertungsstichtag 19.02.2021.

11.240,57

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Für die Jahre 2018 und 2019 habe ich 3 Vergleichspreise finden können und die entsprechenden Kaufverträge aus dem Grundbuch erhoben (im Akt). Die 3 Wohnungen haben incl. Inventar einen Median-Kaufpreis von € 2.697,18/m² erzielt. Hochgerechnet mit 38,41m² Wohnfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung würde dies einen Vergleichspreis von € 103.598,68 ergeben und liegt somit genau im Bereich von dem von mir ermittelten Verkehrswert von € 106.800,--. Aufgrund der derzeitigen extrem starken Nachfrage nach Ferienwohnungen und der Flucht vom Euro in Immobilien aufgrund der Corona-Krise setze ich einen Marktanpassungszuschlag von 10% fest. Dieser korrigierte Verkehrswert entspricht dem tatsächlichen Marktgeschehen von Ferienimmobilien zum Bewertungsstichtag 19.02.2021.

Saalfelden, am 19.01.2021

Literatur:

Ross-Brachmann:	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
Rössler/Langer/Simon/Kleiber:	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Vogels M.:	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
Kranewitter Heimo:	Liegenschaftsbewertung 6. Auflage 2010
Bachs Robert:	Die Ertragswertermittlung
Naegeli Wolfgang/Heinz Wenger:	Der Liegenschaftsschätzer
Tegova:	Europäische Bewertungsstandards
Stabentheiner Johannes Dr.	Liegenschaftsbewertungsgesetz - Kommentar
Kranebitter Gottwald Dr.	Unternehmensbewertung für Praktiker
Bienert Sven Dr.	Bewertung von Spezialimmobilien - Risiken, Benchmarks,
Bienert Dr./Funk Dr.	Immobilienbewertung in Österreich
Seiser Ing./Kainz Ing.	Der Wert von Immobilien 1. Auflage

Bilder



Außenansicht Haus 2



Aussicht vom Balkon Richtung Maishofen



Aussicht vom Balkon Richtung Süden



Aussicht vom Balkon Richtung Westen



Bad-WC-Foto 1



Bad-WC-Foto 2



Balkon



Essplatz



Küche Foto 1



Schlafzimmer - Foto 1



Schlafzimmer - Foto 2



Vorraum Diele



Wohnzimmer - Foto 1



Wohnzimmer - Foto 2

