

# KULLNIG & MEY

## SACHVERSTÄNDIGE

SV Ing. Klaus Kullnig, Adolf-Pichler-Straße 5, 6300 Wörgl

An  
Bezirksgericht Kitzbühel  
Exekutionsabteilung  
Wagnerstraße 17  
6370 Kitzbühel

Bmstr. Ing. Klaus Kullnig  
gerichtl. beeid. und zertifizierter  
Sachverständiger für  
Gutachten  
Liegenschaftsbewertungen  
Parifizierungen

Wörgl, 10.08.2021 kk/dm

### 1 E 182/21z

Betreibende Partei:

start:bausparkasse AG  
Buchengasse 11-15  
1100 Wien

vertreten durch:

Dr. Stefan Geiler, MMag. Dr. Stefan Dorner,  
MMag. Dr. Simon Schafferer  
Maria Theresien-Straße 17-19, 6020 Innsbruck

Verpflichtete Partei:

Verlassenschaft nach Gerd Bruno Krämer  
vertreten durch Mag. Stefan Rass, p.A. Hochstaffl & Rupprechter  
Bahnhofstraße 38, 6300 Wörgl

## LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

### 1. BEWERTUNGSGEGENSTAND - INHALT

Gegenstand dieser Bewertung sind die

**Wohneinheit Top W 1, 89/275 Anteile (Anteil 4)**  
**Carport Top C 1, 5/275 Anteile (Anteil 5)**  
**PKW-Stellplatz Top P 1, 3/275 Anteile (Anteil 6)**  
an der Liegenschaft EZ 131, Gst. 296/2, Grundbuch 82116 Waidring  
Adresse: Hausergasse 5, 6384 Waidring

**Verkehrswert .....€ 121.700,00**

Gerichtsbezirk Kitzbühel

Liegenschaftseigentümer:

|                  |                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 4 Anteil: 89/275 | Gerd Bruno Krämer, geb. 1958-11-13,<br>Hausergasse 5, 6384 Waidring |
| 5 Anteil: 5/275  |                                                                     |
| 6 Anteil: 3/275  |                                                                     |

Inhalt:

- Gutachten Seite 1 bis 29
- Nutzwertgutachten SV Ing. Hagleitner vom 28.08.2013 in vollem Umfang (Seite 1 bis 19)

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

Top W1, C1 und P1, EZ 131 GB 82116 Waidring – Krämer Gerd, BG Kitzbühel, 1 E 182/21z

Seite 1 von 29

## **2. AUFTRAG – AUGENSCH EIN – UNTERLAGEN – GUTSBESTAND**

### **Auftrag**

Das Bezirksgericht Kitzbühel hat den gefertigten Sachverständigen (gSV) mit Beschluss beauftragt, den Verkehrswert der Wohnung Top W1, Carport Top C1 und PKW-Stellplatz Top P1 an der Liegenschaft EZ 131, Grundbuch 82116 Waidring, zu ermitteln.

Gegenständliche Bewertung erfolgt auf Basis – unter Zugrundelegung – des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL 1992/150 in der neuesten Fassung.

*Der gSV erklärt hiermit, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen verfasst zu haben. Weiters besteht keine wirtschaftliche Verbindung mit dem Auftraggeber oder mit allen anderen Beteiligten an gegenständlicher Liegenschaft.*

### **Augenschein**

Der Augenschein zur Besichtigung der Liegenschaft erfolgte durch den gSV am 19.05.2021 im Beisein von Frau Monika Fischer (Bewohnerin der Top W2 und W3).

### **Zur Verfügung stehende Unterlagen:**

- ✓ Schriftlicher Auftrag vom BG Kitzbühel lt. Beschluss der Zwangsversteigerung vom 27.01.2021
- ✓ Grundbuchsauszug vom 24.03.2021
- ✓ Lageplan M 1:1000 – tiris vom 07.08.2021
- ✓ Flächenwidmungsplan – tiris vom 10.08.2021
- ✓ Nutzwertgutachten des SV Ing. D. Hagleitner vom 28.08.2013
- ✓ Augenscheinprotokoll vom 19.05.2021
- ✓ Angefertigte Bilder – teilweise im Gutachten eingefügt
- ✓ Grundstückserhebungen – ImmoMapping – BG Kitzbühel
- ✓ Literatur Kranewitter 7.Auflage 2017
- ✓ Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Bienert.Funk
- ✓ Bescheid für den Ausbau Dachgeschoß, Umbau und Sanierung Bestandsgebäude, Anbau Garage sowie Außentreppe

## Gutsbestand:

Gegenständliche Gesamt-Liegenschaft besteht laut vorliegenden Grundbuchsauszug aus



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 82116 Waidring  
BEZIRKSGERICHT Kitzbühel

EINLAGEZAHL 131

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 5, 6 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 341/2021

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE   |
|--------|----------------|--------|---------------|
| 296/2  | G GST-Fläche * | 555    |               |
|        | Bauf.(10)      | 104    |               |
|        | Gärten(10)     | 451    | Hausergasse 5 |

#### Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 366/1911 Recht des Quellenfangens und der Wasserleitung auf Gst 300/1  
300/2 in EZ 90023

2 a 366/1911 Recht der Wasserleitung auf Gst 296/1 in EZ 90022

5 a 2077/2013 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 296/1 (2) aus EZ 211,  
Einbeziehung in Gst 296/2

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 89/275

Gerd Bruno Krämer

GEB: 1958-11-13 ADR: Hausergasse 5, Waidring 6384

a 6071/2010 IM RANG 4875/2010 Kaufvertrag 2010-10-05 Eigentumsrecht

b 3229/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top W 1 samt Zubehör gemäß  
Gutachten

5 ANTEIL: 5/275

Gerd Bruno Krämer

GEB: 1958-11-13 ADR: Hausergasse 5, Waidring 6384

a 6071/2010 IM RANG 4875/2010 Kaufvertrag 2010-10-05 Eigentumsrecht

b 3229/2014 Wohnungseigentum an Carport Top C 1

6 ANTEIL: 3/275

Gerd Bruno Krämer

GEB: 1958-11-13 ADR: Hausergasse 5, Waidring 6384

a 6071/2010 IM RANG 4875/2010 Kaufvertrag 2010-10-05 Eigentumsrecht

b 3229/2014 Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz Top P 1

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 a 3229/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XV. Schenkungs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2014-03-16

6 auf Anteil B-LNR 4 5 6

a 6580/2014 Schuld-und Pfandurkunde 2014-12-12  
 PFANDRECHT EUR 127.000,--  
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 25.400,-- für  
 start:bausparkasse e.Gen. (FN 93724f)  
 c 4956/2020 Hypothekarklage  
 (Landesgericht Innsbruck 8 Cg 96/20y)  
 10 auf Anteil B-LNR 4 5 6  
 a 341/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 128.286,98 samt 3,13 % Z  
 pro Jahr seit 2020-02-27, Kosten EUR 5.928,-- samt 4 % Z  
 seit 2020-11-18, EUR 1.697,60 für  
 start:bausparkasse AG (FN 441019h) (1E 182/21z)

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

---

Grundbuch

24.03.2021 08:12:50

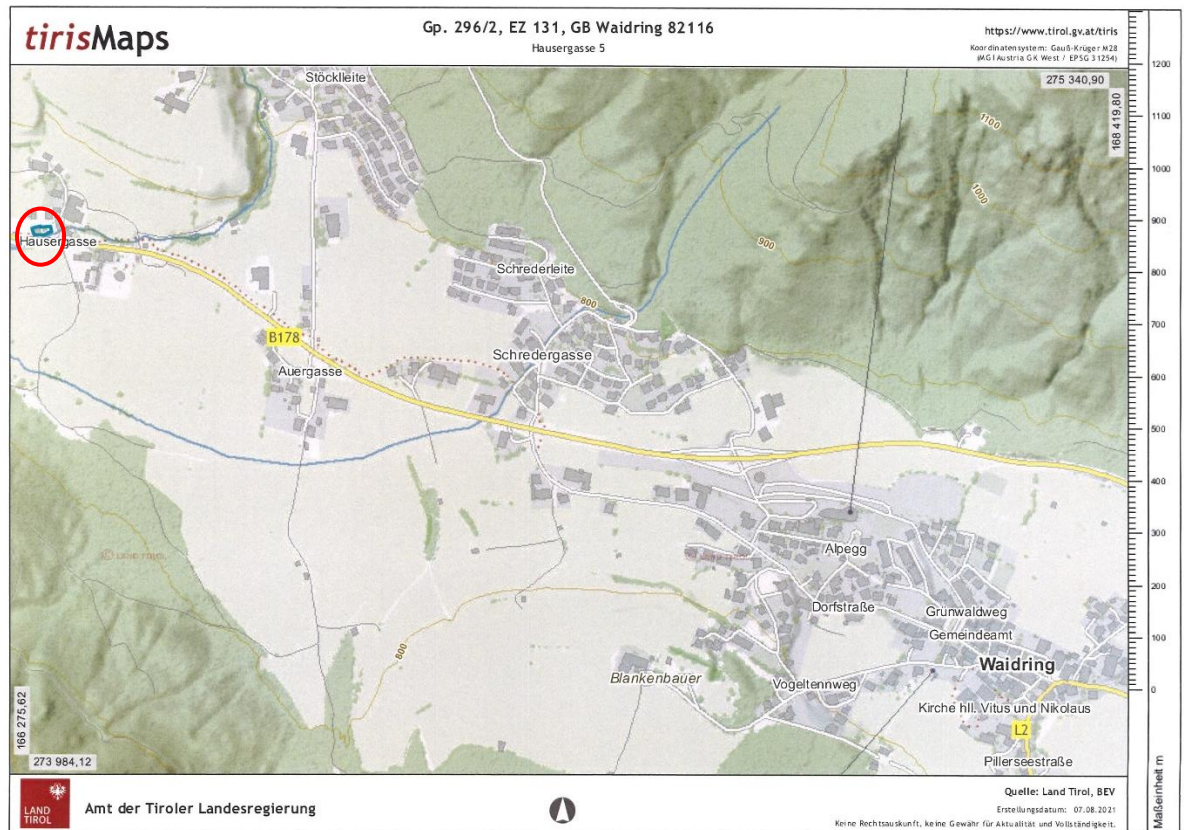
---

### 3. LAGE UND BESCHREIBUNG DES BESITZES (BEFUNDERHEBUNG)

#### 3.1 Grundstück

Längsgezogenes (handtuchförmig), fast rechteckiges, mit Ausbuchtung nach Norden, ebenflächig, bebautes Grundstück. Durch einen Radweg getrennt von der angrenzenden Bundesstraße B178. Westlich am Ortsrand von Waidring, im Ortsteil "Hausergasse", in einem klein besiedelten Weiher, ca. 2 km vom Zentrum Waidring entfernt.

Ortsübersichtsplan:



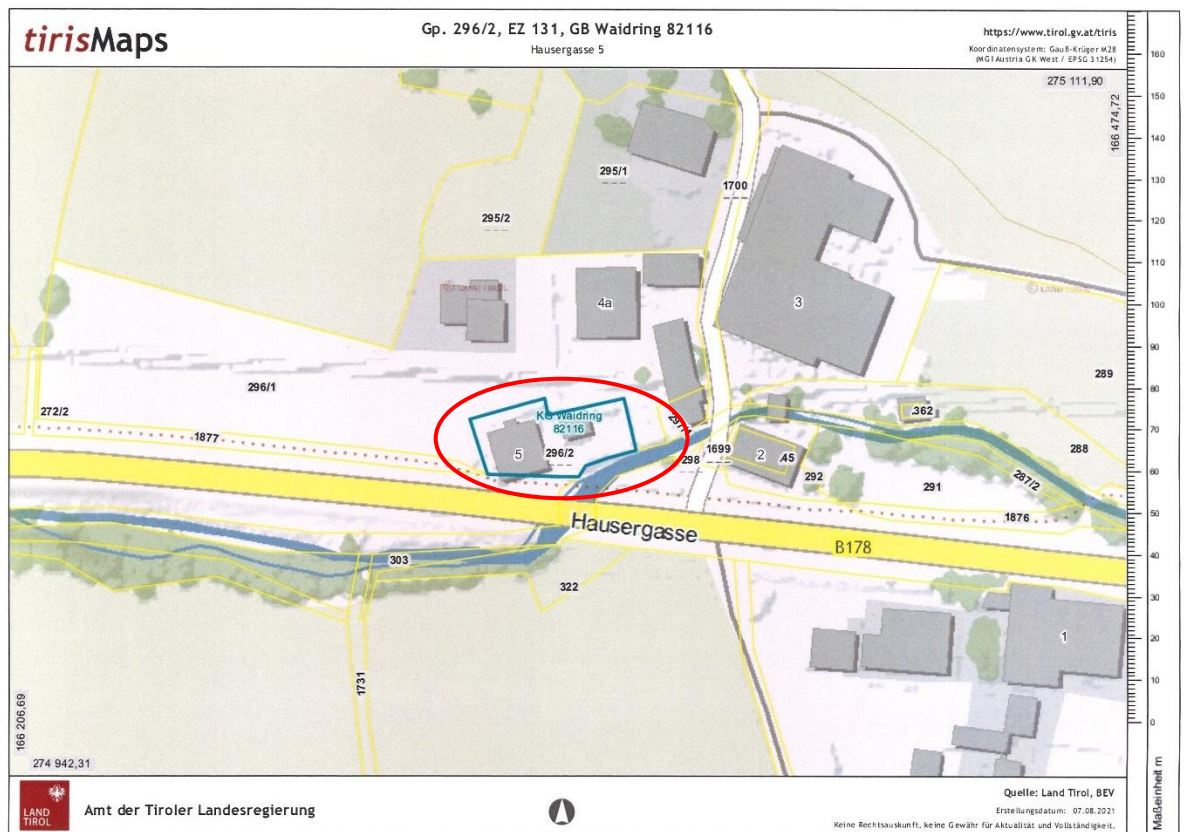
Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

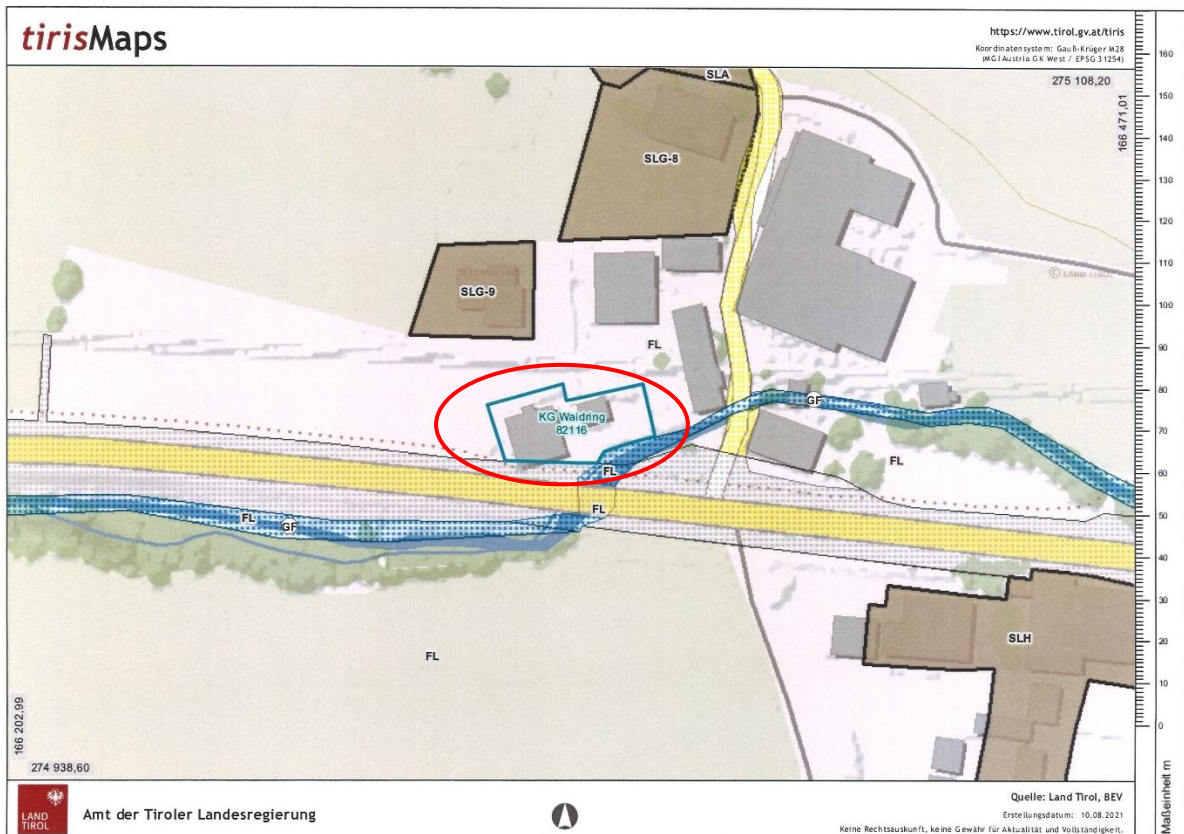
Top W1, C1 und P1, EZ 131 GB 82116 Waidring – Krämer Gerd, BG Kitzbühel, 1 E 182/21z

Seite 5 von 29

## Lageplan:



## Widmung: Freiland § 41



Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

Top W1, C1 und P1, EZ 131 GB 82116 Waidring – Krämer Gerd, BG Kitzbühel, 1 E 182/21z

Seite 6 von 29

Erschließung:

Zufahrt: Über B178 und Radweg/Fußweg aus Westen und Osten

Elektrische Stromversorgung: TINETZ

Wasserversorgung und Entsorgung der Schmutzwässer: Gemeindeleitungen

Das grundbücherlich gesicherte Wasserrecht wird von allen Wohnungseigentümern über einen Brunnentrog im allgemeinen Außenbereich genutzt. Die Wasserübernahmestelle befindet sich im gemeinsamen Raum unterhalb der Erschließungstreppe zwischen Wohnungen W2/W3 auf Allgemeinfläche (Stauration wurde nicht errichtet, ist defacto nicht eingehaust).

### 3.2 Gesamt-Objekt

Lt. Nutzwertgutachten ursprünglich ein "Austraghaus" vom "Hauserbauer".

Ansicht Südosten



Ansicht Südwesten



Ansicht rechts Holzcarport Top C 1

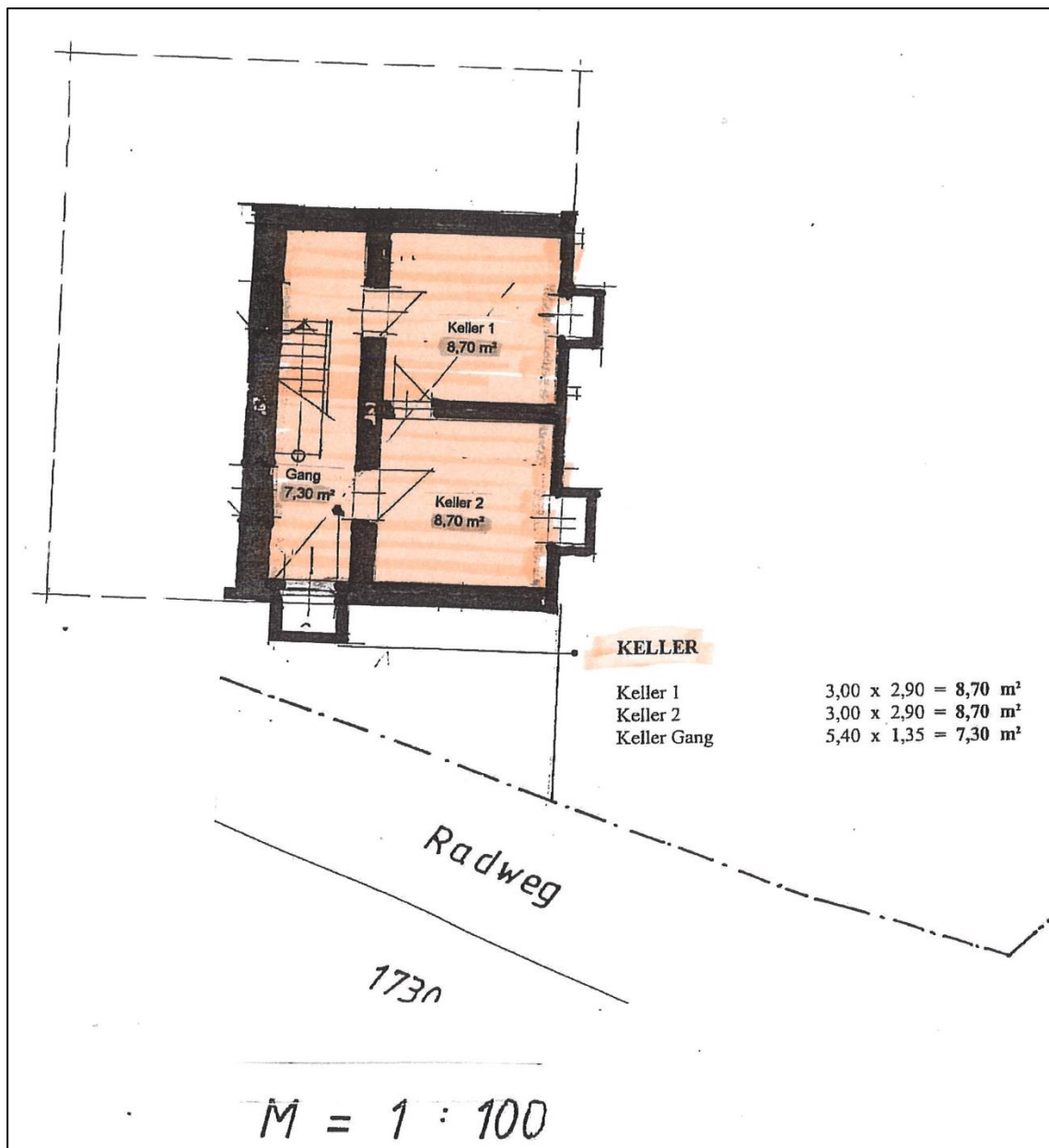


Nordwestansicht



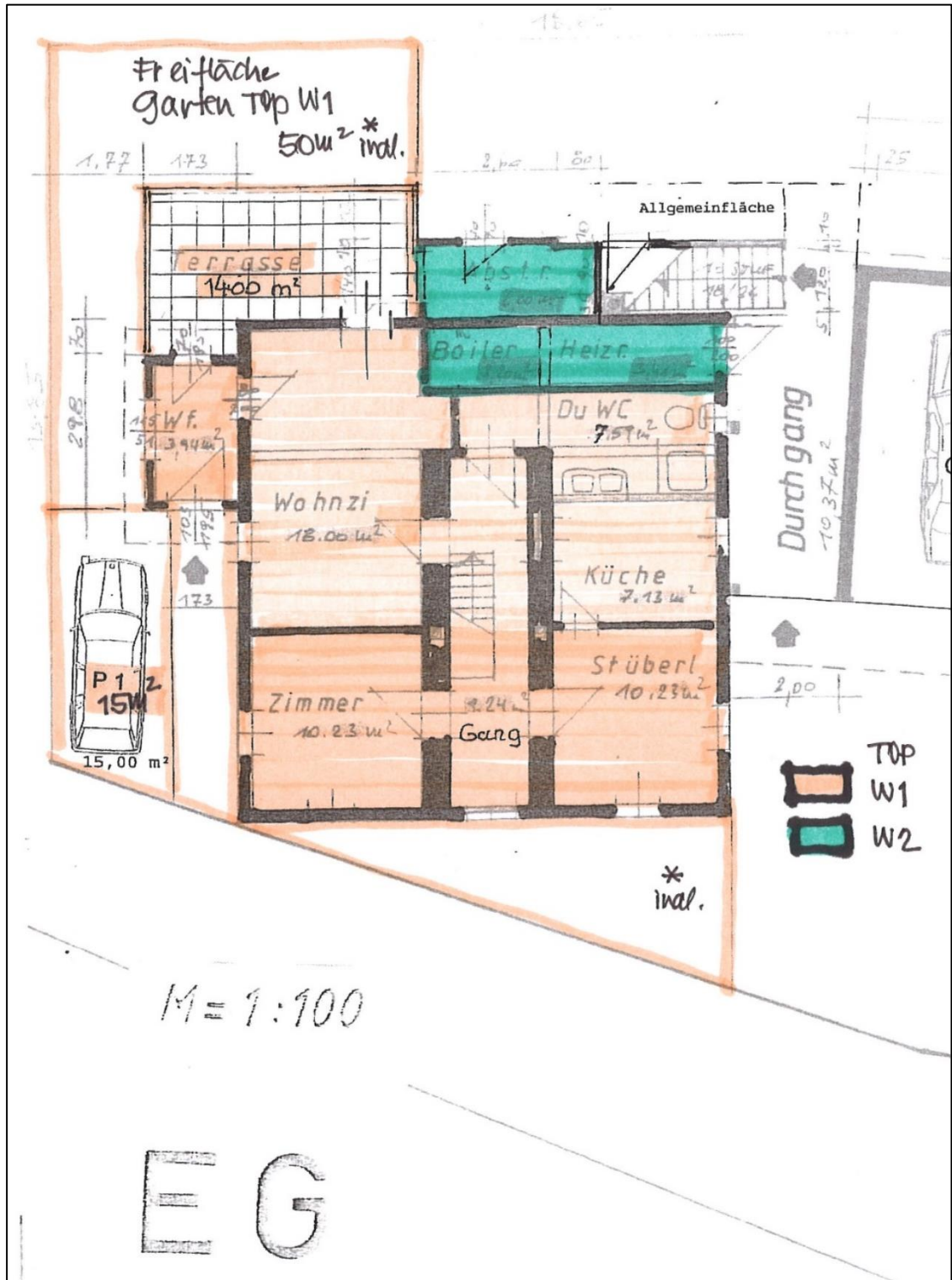
Wurde in den 30er Jahren errichtet, genaues Datum nicht feststellbar. Behördlich Unterlagen vom Errichtungszeitrum des Gebäudes sind nicht abrufbar. Mai 2013 wurde unter der Zahl 131-05/2013 der behördliche Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke, Umbau und Sanierung der übrigen Bausubstanz und Anbau einer Garage genehmigt. Demnach kann man davon ausgehen, dass das Gebäude, so wie es ursprünglich errichtet wurde, dadurch behördlich legitimiert wurde.

Das Gebäude besteht aus einer Teilunterkellerung (verbaute Fläche 5,50 x 7,00 m – aus den Plänen entnommen). Die Teilunterkellerung besteht aus einem Gang einschließlich vertikale Verbindung – Treppe einläufig – zwei Kellerräume.



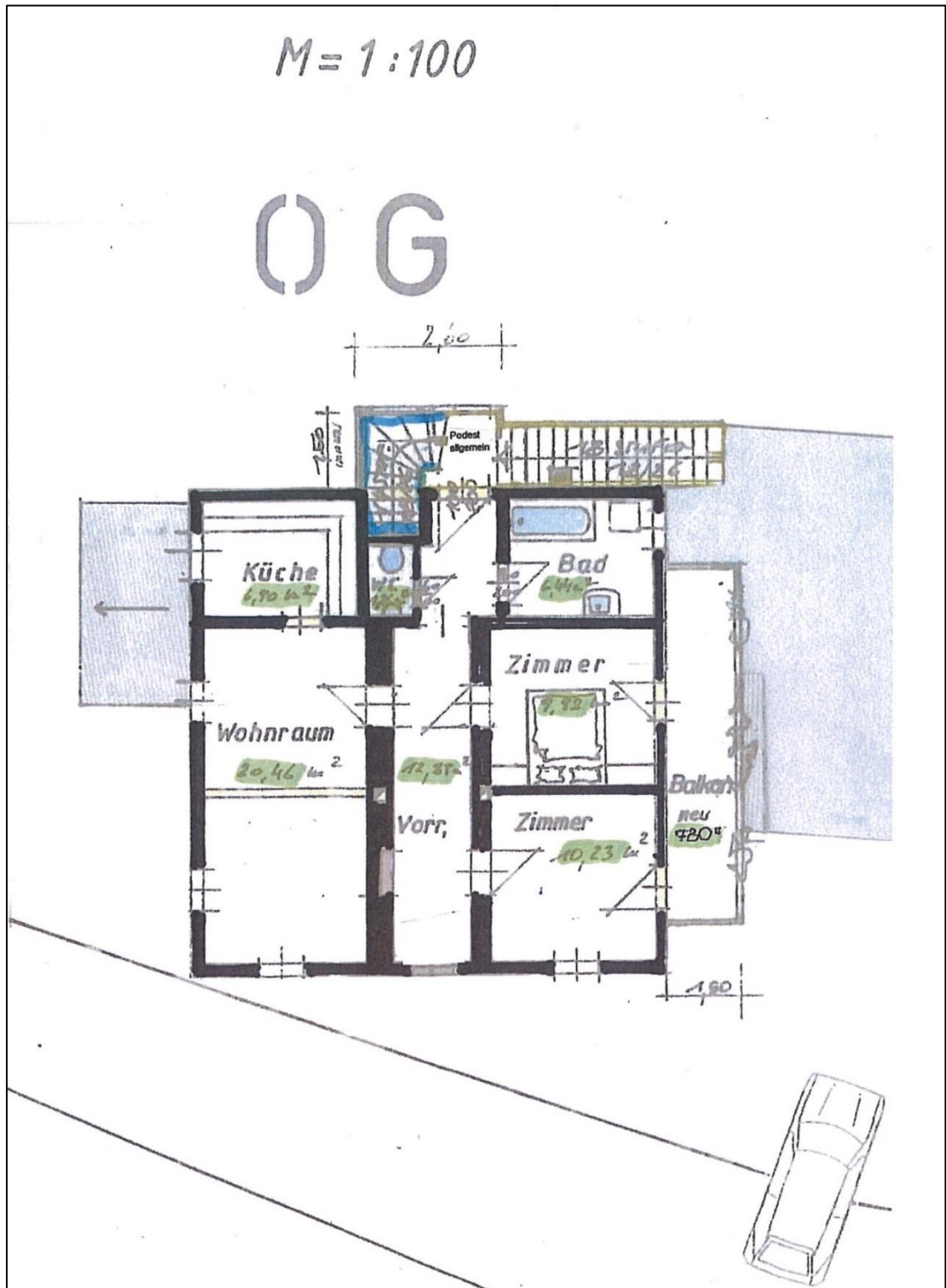
Grundriss aus dem Nutzwertgutachten SV Hagleitner entnommen.

Weiters ein Erdgeschoß, verbaute Fläche 8,80 x 9,00 m, nördlich angebaut ein Abstellraum 3,40 x 1,50 m für Top W 2, westlich ein Windfang aus Holz 2,98 x 1,73 m. Die als Terrasse dargestellte Fläche (behördlich genehmigt) wurde in der Natur zwischenzeitlich eingehaust.

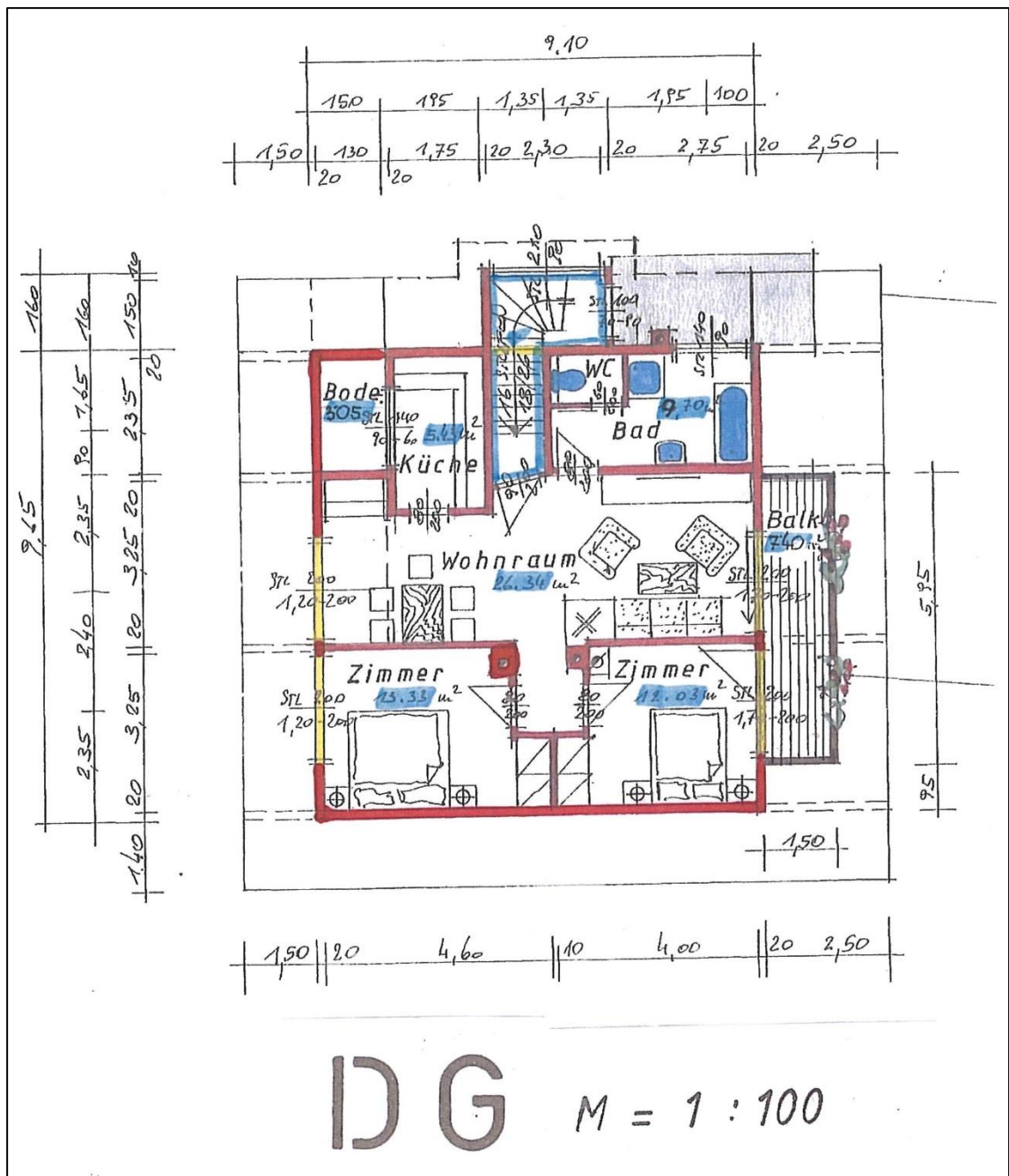


Grundriss aus dem Nutzwertgutachten SV Hagleitner entnommen.

Obergeschoß und Dachgeschoß haben dasselbe Ausmaß wie EG.



Grundriss aus dem Nutzwertgutachten SV Hagleitner entnommen.



Grundriss aus dem Nutzwertgutachten SV Hagleitner entnommen.

Aus dem Nutzwertgutachten ist zu entnehmen, dass eine Wohneinheit im OG (als Top 2 bezeichnet) und eine weitere Wohneinheit im DG (als Top 3 bezeichnet) vorgesehen ist.

### Technische Ausführung und Ausstattung:

Fundamente, Kellerwände, Geschößdecken

und Treppen: vermutlich aus Steinen, Eigenbeton, Geschößdecken über KG Stahlbeton, restliche Decken aus Holztramkonstruktion

Konstruktion: EG und OG aus Massivbauweise (aus dem Baubescheid 2013 entnommen), DG aus Holzkonstruktion

Dach: Satteldachkonstruktion mit Weicheindeckung (Pappe)

Heizung: Top W1 mit Einzelbrandöfen und Elektroöfen, Top W2 und W3 verfügen über eine eigene Heizung

Treppen: Stahl

Geländer: Stahl

Balkon: Balkonkonsolen Top DG vorgesehen, jedoch nicht fertiggestellt, verwiesen wird auf die Ansicht

### **3.3 Die zu bewertende Einheit**

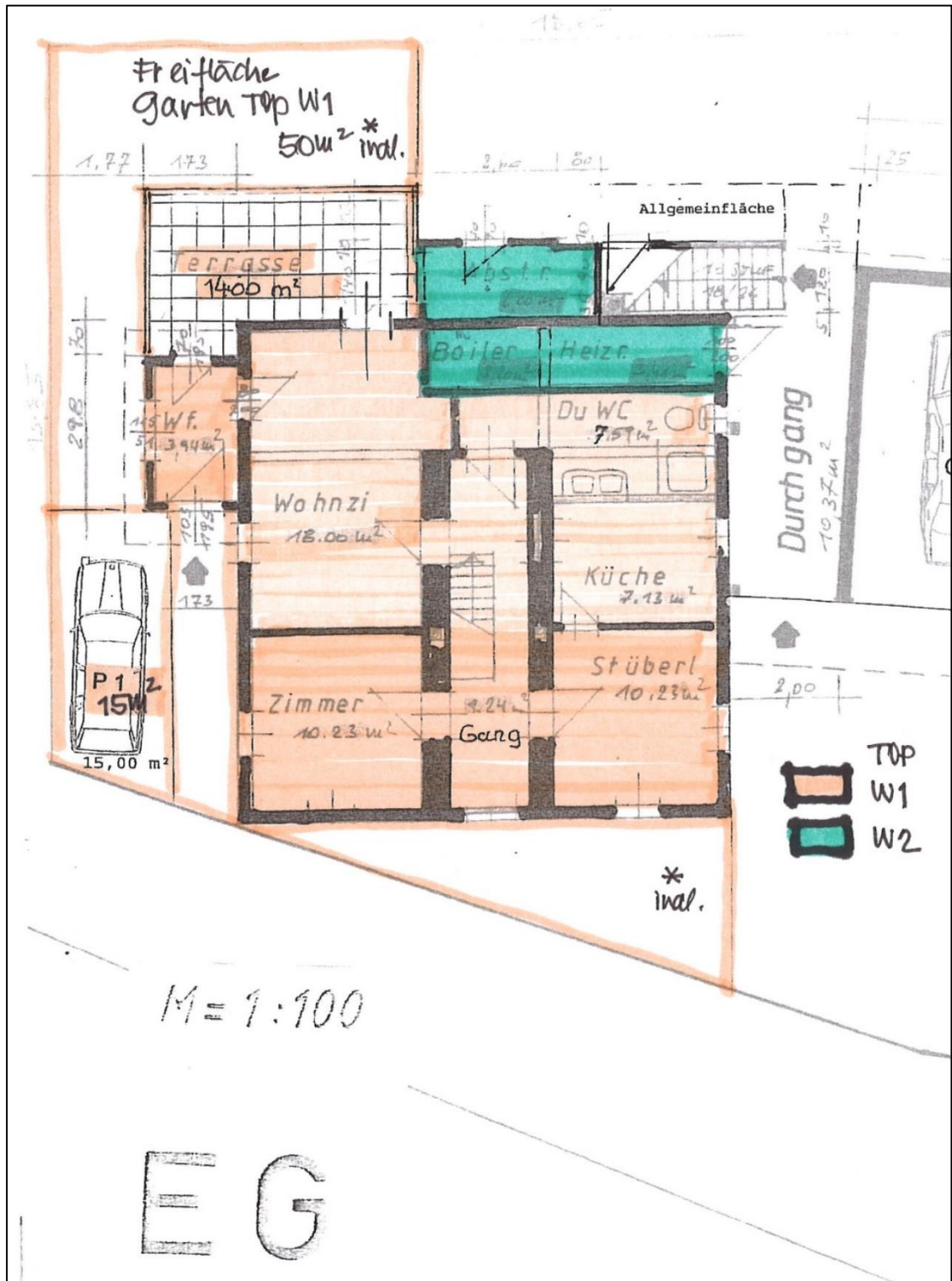
Lt. Nutzwertgutachten SV Hangleitner besteht Top W1 aus einer Teilunterkellerung und einer Wohnfläche im EG. Erschlossen wird Top W1 aus Westen über einen Windfang, welcher mit Holz umfasst ist, verfügt über ein Pultdach. Terrasse und Gartenfläche im Süden sowie Nordosten sind ebenfalls für Top W1 hinzugeschlagen. Ein KFZ-Stellplatz mit der Bezeichnung Top P1 wäre im Westen des Gebäudes platziert, jedoch in der Natur nicht vorhanden, die Befestigung fehlt – siehe Abbildung unten.



Zustand der "Befestigung" für Top P1 anlässlich des Augenscheines

## Wohnung Top W1

### Erdgeschoß



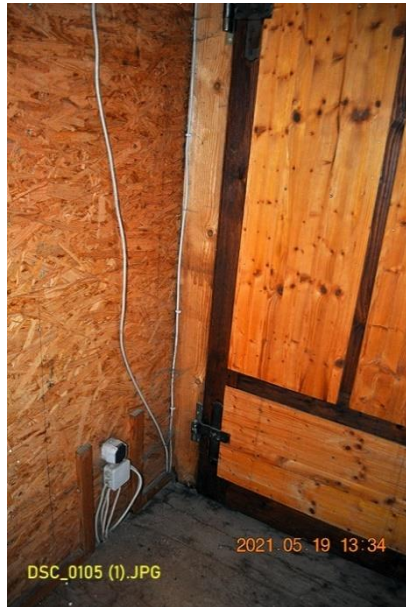
Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

Top W1, C1 und P1, EZ 131 GB 82116 Waidring – Krämer Gerd, BG Kitzbühel, 1 E 182/21z

Seite 14 von 29

- Windfang 3,94 m<sup>2</sup>: halbfertig, Wände mit Spanplatten beplankt, Boden einfache Holz-Nut und Federbretter, abgewohnt, Dämmung an der Decke fehlt



- Wohnzimmer 18,00 m<sup>2</sup>: Fichtenboden aus Nut und Feder, Wände verputzt, Decke Holzuntersicht, direkter Eingang vom Windfang in das Wohnzimmer



- Gang 9,24 m<sup>2</sup>: Holzboden, Nut und Feder in Fichte, Wände verputzt, Holzuntersicht Decke, KG Zustieg über "Bodenlucke". Anlässlich des Augenscheines verschraubt, kein Zutritt möglich.



- Zimmer 10,23 m<sup>2</sup>: Holzboden aus Fichtenbrettern, Außenwände in Holz, Rest verputzt, Holzuntersicht an Decke



- Bad 7,59 m<sup>2</sup>: dürfte renoviert worden sein, mit größerem Fliesenformat, auch am Boden, Wände bis Decke gefliest, Einbaudusche und Unterputzthermostat, Heizung besteht im Bad keine, nur durch einen Handtuchwärmer mit Strom, Eingangstür in das Bad mit alter Tür gegen Gang abgetrennt



- Küche 7,13 m²: Holzboden zum Teil morsch, Wände halbfertig, Spanplatten sichtbar, Kücheneinrichtung kein Wert, Holzuntersicht an Decke, teilweise Wände verputzt



- Stüberl 10,23 m²: Korkboden, Wände verputzt, Holzuntersichtschalung in Fichte, einfach, Einzelofenanschluss



Einzelbrandofen



Blick Gang zur Badtüre  
(ohne Sicherheitsverglasung)

- Terrasse 14,00 m<sup>2</sup>: behördlich genehmigt und im Parifizierungsgutachten als Terrasse dargestellt. In der Natur wurden allerdings Außenwände in Holzständerbauweise mit Spanplatten beplankt und einem Pultdach hergestellt. Ohne jegliche Wärmedämmung an den Wänden sowie an der Dachkonstruktion



Terrassenwände und Decke ohne Dämmung

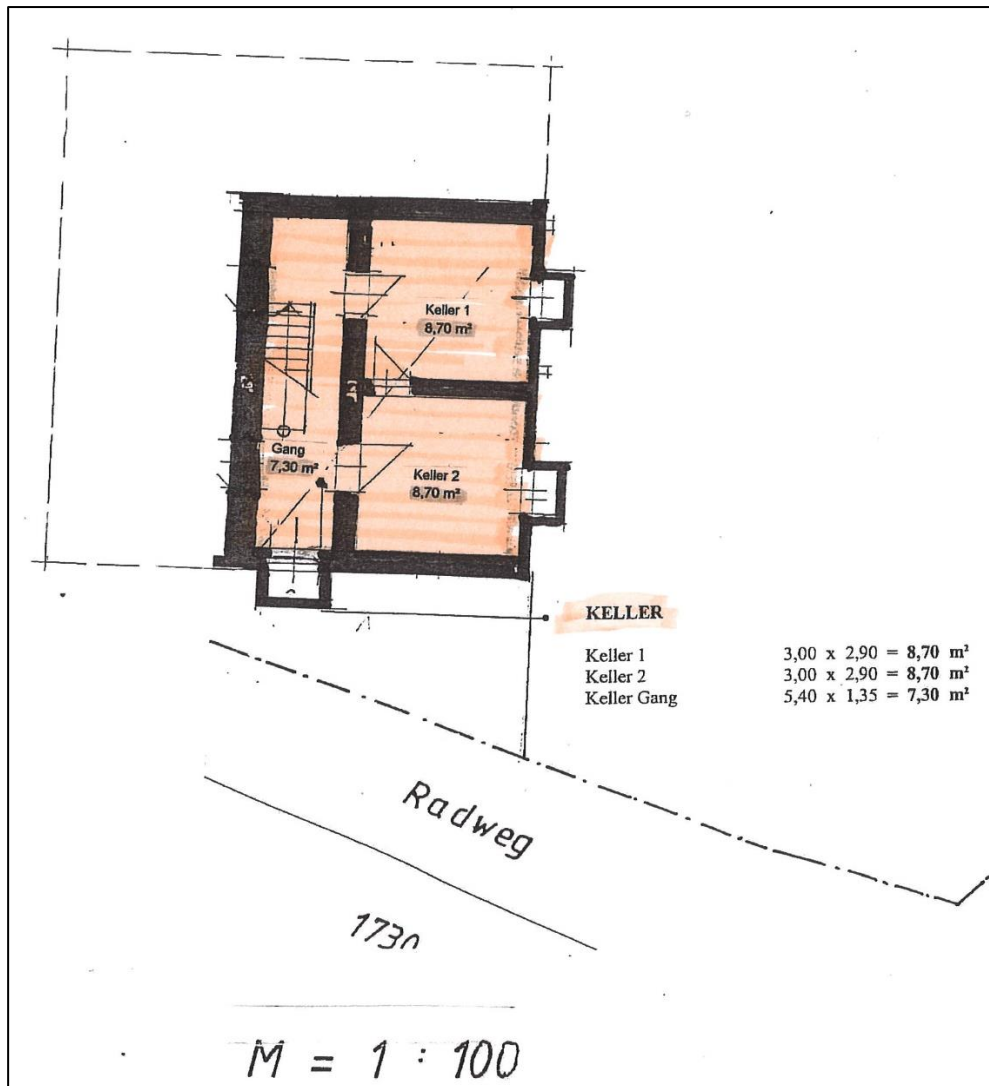
Blick Terrasse ins Wohnzimmer



### Nutzfläche EG:

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Windfang             | 3,94 m <sup>2</sup>        |
| Wohnzimmer           | 18,00 m <sup>2</sup>       |
| Gang                 | 9,24 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer               | 10,23 m <sup>2</sup>       |
| Bad                  | 7,59 m <sup>2</sup>        |
| Küche                | 7,13 m <sup>2</sup>        |
| Stüberl              | 10,23 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse             | <u>14,00 m<sup>2</sup></u> |
| Nutzfläche EG gesamt | 80,36 m <sup>2</sup>       |

### Kellergeschoß



Keller konnte nicht besichtigt werden, die Falltüre/der Zugang führt über den Boden im Gang, war verschraubt, ein Zutritt daher nicht möglich.

Lt. Angabe von Frau Fischer ist der gesamte Keller sehr nass, zum Teil immer wieder Feuchteintritt von außen.

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

Top W1, C1 und P1, EZ 131 GB 82116 Waidring – Krämer Gerd, BG Kitzbühel, 1 E 182/21z

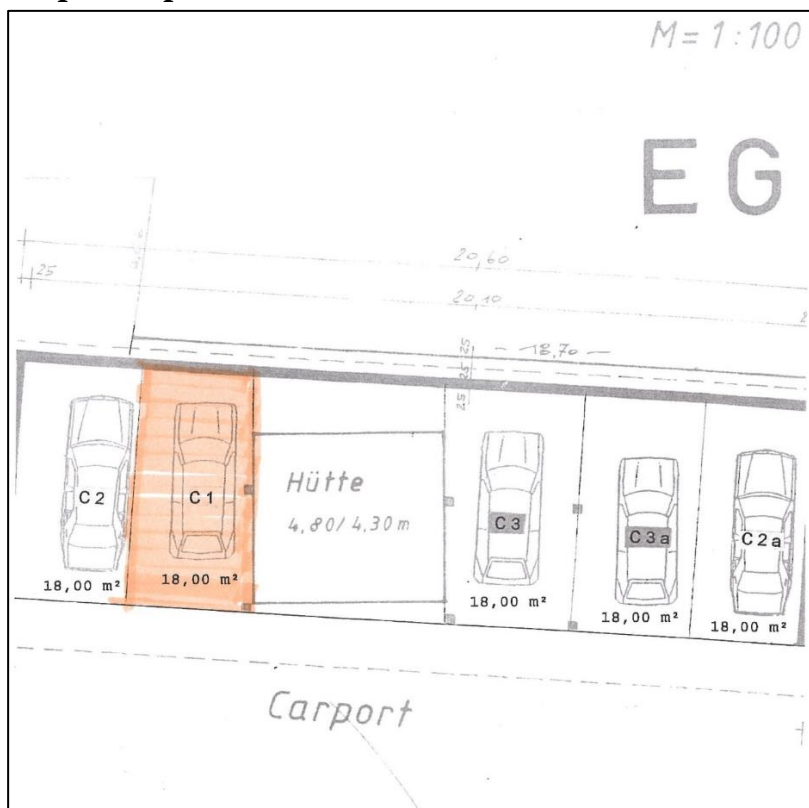
Seite **20** von **29**

## PKW-Stellplatz Top P1 - KFZ-Stellplatz im Freien



Fläche nicht befestigt, Zufahrt kaum möglich.

## Carport Top C1



Carportüberdachung baulich nicht vorhanden, der Unterbau (befahrbare Befestigung) ebenfalls nicht.

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, Tel. 0664/222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

Top W1, C1 und P1, EZ 131 GB 82116 Waidring – Krämer Gerd, BG Kitzbühel, 1 E 182/21z

Seite 21 von 29

Bauzustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes gesamt gesehen ist anhand der angeführten Skala als **durchschnittlich stark abgenutzt bis überwiegend renovierungsbedürftig** zu bezeichnen.

Skala Zustand:

*Durchschnittlich abgenutzt:* seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen.

*Renovierungsbedürftig:* renovierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt.

- Sämtliche Räume Top W1 haben aufgestauten Fertigstellungs- und Sanierungsbedarf.
- Thermische Ausstattung Windfang, überbaute Terrasse äußerst mangelhaft.
- Schallimmission über Fenster von der B178 massiv
- Aufgestauter Reinigungsbedarf im gesamten Wohnbereich.
- Küche nicht brauchbar, ist zu entsorgen.
- Ausführungsmängel anlässlich Sanierung von 2013 in allen Räumen.
- Heizung in der Top W1 unbrauchbar
- Zugang in die Wohnung Top W1 nicht gebrauchstauglich, lediglich Bretter auf der Wiese dienen als Zugang – siehe Abbildung 113, Seite 21
- Die Einhausung der Terrasse wegen fehlendem Grenzabstand zur Nachbarparzelle ist genehmigungsfähig, Rückbau auf Terrasse erforderlich.

#### 4. BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Baulichkeit mit Stichtag

Angesichts der Unsicherheiten, der in der Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Grundstücksverkäufe zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Energieausweis:

Es wurde **kein** Energieausweis vorgelegt. Unterstellt wird daher ein dem Alter des Gebäudes und der Bauart entsprechender Standard.

Weiters wird angenommen, dass das Grundstück Kontaminations- und Ablasten frei ist.

Umsatzsteuer:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 20%.

Planstand/Naturstand:

Eine Prüfung der Grundstücksecken oder des Gebäudes inwieweit der Naturstand mit den baubehördlich genehmigten Plänen übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde vereinbart, dass der im Gutachten eingefügte Plan, der die Wohneinheit und die Außenflächen darstellt, der Bewertung zugrunde-gelegt wird und keine Naturaufnahmen vorgenommen werden.

#### BEGRÜNDUNG:

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sind die Grundsätze für die Wertermittlung festgelegt. Laut §7 LBG hat in der Regel der Sachverständige 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 Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

Laut §3 LBG sind für die Bewertung folgende Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren.

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

§4 LBG – Vergleichswertverfahren:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu – oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher

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

Dem Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich Ziel führend.

#### §6 LBG – Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen.

Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

## ANGEWENDETES BEWERTUNGSVERFAHREN:

**Vergleichswertverfahren** – Grundstück

**Sachzeitwertverfahren** – Gebäude – mit dementsprechenden Abschlägen hinsichtlich Ausführungsmängel und Ausführungsqualität

### **4.1 Grund und Boden**

Grund und Bodenwerte aus tatsächlichen Verkäufen zugrunde gelegt und nach Nutzwertanteilen berechnet.

In unmittelbarer Nähe keine Grundverkäufer, jedoch Richtung Osten in Sichtweite wurden Grundstücke verkauft und werden der Bewertung zugeführt.

|                    | Datum      | Einlagezahl | Käufer     | Widmung                 | Größe    | Preis/m² | Aufzinsfaktor | Preis 2020/21 / m² |
|--------------------|------------|-------------|------------|-------------------------|----------|----------|---------------|--------------------|
| Nähe Auergasse     |            |             |            |                         |          |          |               |                    |
| 1                  | 24.03.2015 | EZ 756      | P/P*)      | Landwirt. Mischgebiet   | 608 m²   | € 288,00 | 1,3023        | € 375,00           |
| 2                  | 27.09.2016 | EZ 756      | P/P        | Landwirt. Mischgebiet   | 771 m²   | € 288,00 | 1,2462        | € 358,00           |
| 3                  | 31.10.2016 | EZ 756      | P/P        | Landwirt. Mischgebiet   | 750 m²   | € 288,00 | 1,1925        | € 343,00           |
| 4                  | 06.11.2017 | EZ 756      | P/P        | Landwirt. Mischgebiet   | 608 m²   | € 288,00 | 1,2462        | € 358,00           |
| Nähe Schredergasse |            |             |            |                         |          |          |               |                    |
| 5                  | 2015       | EZ 917      | GmbH/St**) | Sonderfläche Tankstelle | 3.183 m² | € 135,00 | 1,1925        | € 161,00           |
|                    |            |             |            |                         |          |          |               | € 1.595,00         |

\*) P/P = Privat an Privat

\*\*) GmbH/St = GmbH an Stiftung

Mittel: € 1.595,00/m² : 5 = **€ 319,00/m² unbebaut**

**Wohnung Top W1: Grundanteil 89/275**

unbebaut

€ 319,00

Gst. 296/2      555 m² x      € 319,00 / 275 x 89      € 57.298,00

### Aufschließung:

Elektro-Hausanschluss werden keine berechnet

Wasser-, Kanalanschluss, Erschließungskostenbeitrag, Annahme      € 10.000,00  
€ 67.298,00

Wert des erschlossenen Grundstücks ..... ~ € 67.300,00

## 4.2 Gebäude

Ausgehend von einer Standardausstattung gemäß SV-Heft 2020 werden € 2.580,00 inkl. MwSt. als Richtwert angesetzt. Die Preissteigerung auf 2021 beträgt 2,70 %, sohin € € 2.650,00/m².

Nutzfläche EG

|                                             |                |              |
|---------------------------------------------|----------------|--------------|
| lt. Nutzwertgutachten (NWGA)                | 66,36 m²       |              |
| Terrasse 14,00 m² davon 30 % als Nutzfläche | <u>4,20 m²</u> | 70,56 m²     |
| 70,56 m² x € 2.650,00                       |                | € 186.984,00 |

|                                                  |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Keller 24,70 m² x € 2.650,00 davon 60 % lt. NWGA | <u>€ 39.273,00</u> |
|                                                  | € 226.257,00       |

Alter Annahme:

Nachdem das genaue Baujahr nicht feststellbar war, wird ein fiktiver Baubeginn festgestellt. Unter der Annahme von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und Anrechnung einer 75jährigen Gesamtlebensdauer errechnet sich ein fiktives Baujahr 1976.

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Lineare Alterswertminderung: 30 : 75 = 40 % | - € 90.502,00 |
|                                             | € 135.755,00  |

Abzgl. 40 % für Instandsetzungen, wie:

- Inneneinrichtung entfernen
- Anstriche erneuern
- Wohnungs-Eingangstüre sanieren
- Dachdämmung sowie Außenwändedämmung im Windfang herstellen
- Dacheindeckung beim Eingangsbereich herstellen, einschl. Umbauanteil Strom und Wasserübergabestelle

|  |               |
|--|---------------|
|  | - € 54.302,00 |
|  | € 81.453,00   |

Sachzeitwert Gebäude ..... ~ € 81.400,00

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Grundstücksanteil | € 67.300,00         |
| Gebäudeanteil     | <u>€ 81.400,00</u>  |
| Substanzwert      | <u>€ 148.700,00</u> |

**Carport Top C1: Grundanteil 5/275**

|            |                    |                      |            |
|------------|--------------------|----------------------|------------|
|            |                    | unbebaut             |            |
|            |                    | € 319,00             |            |
| Gst. 296/2 | 555 m <sup>2</sup> | x € 319,00 / 275 x 5 | € 3.219,00 |

Herstellung eines Unterbaus aus frostsicherem Material,  
befestigt mit Pflastersteinen, gebrauchstauglicher Zustand  
herstellen

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| 18,00 m <sup>2</sup> x € 55,00/m <sup>2</sup> | - € 990,00        |
|                                               | <u>€ 2.229,00</u> |

**PKW-Stellplatz Top P1: Grundanteil 3/275**

|            |                    |                      |            |
|------------|--------------------|----------------------|------------|
|            |                    | unbebaut             |            |
|            |                    | € 319,00             |            |
| Gst. 296/2 | 555 m <sup>2</sup> | x € 319,00 / 275 x 3 | € 1.931,00 |

Herstellung eines Unterbaus aus frostsicherem Material,  
befestigt mit Pflastersteinen, gebrauchstauglicher Zustand  
herstellen

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| 15,00 m <sup>2</sup> x € 55,00/m <sup>2</sup> | - € 825,00        |
|                                               | <u>€ 1.106,00</u> |

Zusammenstellung:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Wohnung Top W1        | € 148.700,00      |
| Carport Top C1        | € 2.229,00        |
| PKW-Stellplatz Top P1 | <u>€ 1.106,00</u> |
|                       | € 152.035,00      |

### 4.3 Verkehrswert

§7 lt LBG Absatz 3 der Erläuterungen lautet wie folgt:

Auch wenn der SV nur ein Wertermittlungsverfahren, also nicht etwa eine "Kombination mehrerer Methoden" anwendet, muss das rechnerische Ergebnis dieses Verfahrens noch nicht mit dem Verkehrswert oder dem durch Gesetz oder Rechtsgeschäft als maßgeblich bestimmten anderen Wert identisch sein. Es ist durchaus denkbar, dass Wert bestimmende Umstände weder durch die gewählte Methode noch durch andere Wertermittlungsverfahren hinreichend erfasst, werden können. Deshalb darf sich der SV bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewandten Bewertungsmethode begnügen, sondern er muss den so errechneten Wertbetrag (Substanzwert) vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse würdigen und unter Umständen auch korrigieren. Um diese "Nachkontrolle" an Hand der Marktverhältnisse fundiert vornehmen zu können, muss der Bewertungs-SV kontinuierliche Marktbeobachtung betreiben.

Marktbeobachtungen können sein:

- Das regelmäßige Studium von Zeitungsinseraten oder Verkaufsangeboten und Kaufwünschen und dabei auch die Erfassung von Veränderungen der Angebote im zeitlichen Verlauf (z.B. ob ein zunächst zu hoch angesetzter Verkaufspreis in späteren Inseraten nach unten korrigiert wird oder ob ein höherer Preis erzielt wurde).
- Der Besuch von Versteigerungsterminen in Zwangsversteigerungsverfahren oder im Rahmen von freiwilligen Feilbietungen.
- Der Kontakt und Erfahrungsaustausch mit Immobilienmaklern.
- Allenfalls die eigenständige Teilnahme am Immobilienmarkt.
- Das Studium der Urkundensammlung des Grundbuchs, dies insbesondere im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit konkreten Bewertungsaufträgen.

Wenn der SV auf Grund dieser Nachkontrolle ein Abgehen von dem nach der gewählten Methode rechnerisch ermittelten Betrag für erforderlich hält, muss diese Abweichung sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach im Bewertungsgutachten nachvollziehbar begründet werden.

**Die Begründung lautet wie folgt:**

- Top W1 hat abgelegene Lage, keine Infrastruktur in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Starke Lärmimmission durch die Bundesstraße B178, ganzjährig, Grundpegel 65 bis 69 dB, saisonal mehr Verkehr, daher höherer Immissionspegel insbesondere im Winter und im Sommer.
- Ausfahrt vom Grundstück und vom KFZ-Stellplatz Top P1 mit unter zögerlich wegen Verkehrsaufkommen und gefährlich.
- Östliche Grundfläche in der roten Zone, restliche Grundfläche samt Haus zur Gänze in der gelben Zone.

Daher besteht an der Liegenschaft wenig Interesse des Ankaufes, eine Veräußerung ist eingeschränkt bis schwierig. Daher Anpassungsabschlag zwischen 10 und 30 %, Mittel 20 %.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
|                     | € 152.035,00          |
| abzgl. 20 %         | - € 30.407,00         |
|                     | € 121.628,00          |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>~ € 121.700,00</b> |

|                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Verkehrswert Wohnung Top W1, Carport Top C1 und<br/>PKW-Stellplatz Top P1<br/>an der Liegenschaft EZ 131, Grundbuch 82116 Waidring<br/>Gerichtsbezirk Kitzbühel ..... <b>€ 121.700,00</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Stichtag der Bewertung: August 2021