



Geschäftszahl: 10 E 36/24a

Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 10 E

Georg-Pirmoser-Straße 10
6330 Kufstein

Betreibende Partei:
Ulrike Susanna Baro
Hausstattfeld 8a
6370 Kitzbühel

Verpflichtete Partei:
K 425 Projekt GmbH
FN 467016p
Paß-Thurn-Straße 23
6372 Oberndorf in Tirol

vertreten durch:
Kneissl Tuncer Ebermayer Rechtsanwältin
GmbH
Vorderstadt 21
6370 Kitzbühel

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES



**LIEGENSCHAFT EZ 361 KG 83004 ELLMAU
6352 ELLMAU, KIRCHBICHL 24 UND 24A**

MMag. 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 361 KG 83004 ELLMAU**



**KIRCHBICHL 24 UND 24A
6352 ELLMAU**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 361 KG 83004 Ellmau** bestehend aus dem Grundstück 425/8 samt den **zwei darauf errichteten Einfamilienwohnhäusern** mit gemeinsamer **Tiefgarage** in **6352 Ellmau, Kirchbichl 24 und 24a** beträgt zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 gerundet

€ 5.250.000,00

(in Worten: **Euro fünf Millionen zweihundertfünfzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküchen, Öfen in den Wohnzimmern, Saunen, Garderobeneinbauten, Einbauten in den Wirtschaftsräumen, Badeinbauten) beträgt zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 insgesamt

€ 96.000,00

(in Worten: **Euro sechsundneunzigtausend**)

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und deren Familien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

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 der beiden Einfamilienwohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen 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.

Die im Zuge der Befundaufnahme gemachten Mitteilungen von Herrn Valentin Häffner betreffend Bauweise, verwendete Baumaterialien, Ausstattung, Änderungen, Mangelhaftigkeiten u.dgl. werden in dieses Gutachten übernommen, soweit diese plausibel sind.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die aus dem Bauakt kopierten baubehördlich bewilligten Grundrisspläne lediglich dahingehend überprüft wurden, ob die Grundrisse der Geschoße mit dem bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bestand übereinstimmen. Es erfolgte aber keine Überprüfung, ob die in den behördlich bewilligten Plänen eingetragenen Nutzflächen mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmen. Bei der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass im Innenbereich im Besonderen im Bereich der Tiefgarage die laut Bescheid vom 15.10.2018, 131/9-76/2018 (siehe Beilage 3) baubehördlich bewilligten Einreichpläne wie folgt abgeändert wurden:

1. Im Untergeschoß des Osthauses (Kirchbichl 24a) wurde der Abstellraum 2 nicht errichtet und stattdessen wurde in diesem Bereich eine Liegefläche eingebaut, die mit dem im Plan bezeichneten Fitnessraum offen verbunden ist.
2. Im Untergeschoß des Osthauses wurde statt dem Abstellraum 1 ein Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken eingebaut.
3. Im Untergeschoß des Osthauses wurden der Vorraum und der Abstellraum zusammengelegt und führt von diesem Raum südseitig ein Durchgang in einen weiteren Abstellraum (Waschraum), der im Bereich der Tiefgarage auf dem Kfz-Abstellplatz P 1 errichtet wurde.

4. In der Tiefgarage wurden im Bereich der Kfz-Abstellplätze P 1 und P 2 ein Vorratsraum und ein daran anschließender Abstellraum errichtet. Von diesem Abstellraum führt eine Tür zu den zuvor beschriebenen Abstellräumen des Osthauses.
5. Im Obergeschoß des Osthauses wurden die Räume Master und Masterbad zusammengelegt und als Wohnzimmer ausgeführt.
6. Im Obergeschoß des Osthauses sind der Ostbalkon und die Südterrasse miteinander verbunden.
7. Im Bereich der in der Tiefgarage westseitig liegenden Kfz-Abstellplätze P 3 und P 4 wurden ebenfalls ein Vorratsraum und ein daran anschließender Abstellraum errichtet.
8. Im Untergeschoß des Westhauses (Kirchbichl 24) wurde der Abstellraum als Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken ausgeführt. Zudem wurde im Weinkeller ein Fitnessraum errichtet.
9. Im Erdgeschoß des Westhauses erfolgt der Eingang vom Master-Schlafen in das Master-Bad an der Nordwand.
10. Im Obergeschoß des Westhauses wurden die Räume Master und Masterbad zusammengelegt und als Wohnzimmer ausgeführt. Zudem wurde in diesem Bereich westseitig ein doppelflügeliges Fenster eingebaut.
11. Im Obergeschoß des Westhauses sind der Westbalkon und die Südterrasse miteinander verbunden.

Besondere Hinweise

1. Hingewiesen wird, dass der Geschäftsführer der verpflichteten Partei Herr Valentin Häffner bei der Befundaufnahme nicht wollte, dass in der Tiefgarage (Waffenschrank, Vorratsraum, Abstellraum, bewegliches Notstromaggregat mit Dieseltank) und im Westhaus (Master-Bad) Fotos angefertigt werden.
2. Herr Valentin Häffner teilte dem SV bei der Befundaufnahme am 27.06.2024 mit, dass er Mieter des Osthauses und seine Kinder Mieter des Westhauses seien und verschiedene Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der beiden Häuser nicht im Eigentum der verpflichteten Partei stehen würden. Auf Nachfrage des SV, ob es schriftliche Mietverträge gebe, meinte Herr Häffner, dass es einen schriftlichen Mietvertrag gebe. Der Inhalt ist ihm aber nicht bekannt.
3. Der SV ersuchte Herrn Häffner, die Mietverträge und eine Liste mit den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen (Küchen, Garderobenschränke, Saunen, Öfen u.dgl.), die im Eigentum der K 425 Projekt GmbH stehen, und deren Anschaffungskosten mittels Email zu übermitteln.
4. Weil keine Übermittlung der zugesagten Unterlagen bis 02.09.2024 erfolgte, ersuchte der SV das Gericht, die vorhin genannten Unterlagen anzufordern. Am 13.09.2024 übermittelte mir Herr Häffner ein Email, dass ich die gewünschten Unterlagen am Nachmittag des 13.09.2024 mit Email erhalten würde.
5. Mit Email vom 17.09.2024 teilte mir Herr Häffner mit, dass er auf Grund der Dateigrößen, die Unterlagen mit Email nicht übermitteln kann und er mir diese am Donnerstag 19.09.2024 vorbeibringen und diese mit mir besprechen würde. Ich teilte Herrn Häffner mit, dass ich am Donnerstag nicht im Büro bin und er mir die Unterlagen mittels Post übersenden soll. Bis heute habe ich von Herrn Häffner keinerlei Unterlagen erhalten.

Besondere Annahmen für die Ermittlung des Verkehrswertes

Weil von der verpflichteten Partei keine Unterlagen übermittelt wurden, ist es für die Erstellung des Gutachtens notwendig, folgende Festlegungen zu treffen:

- a) Weil dem Sachverständigen kein schriftlicher Mietvertrag vorgelegt wurde, kann zu allfälligen Vereinbarungen (Mietvertragsdauer, Mietzins, Betriebs- und Heizkosten u.dgl.) in einem Mietvertrag keine Stellungnahme abgegeben werden.
- b) Der Sachverständige geht davon aus, dass es sein kann, dass ein mündlicher Mietvertrag besteht, dieser aber, weil nur 2 Objekte auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen, nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen. Allerdings darf der Sachverständige keine rechtlichen Beurteilungen vornehmen, sodass er für die Richtigkeit der getroffenen Aussagen zu den Mietverhältnissen **keinerlei Haftung** übernimmt.
- c) Der Sachverständige geht davon aus, dass die mit den beiden Häusern baulich verbundenen Einbauten im Eigentum der verpflichteten Partei stehen. Als baulich verbundene Einbauten werden festgelegt:
 - Einbauküchen
 - Öfen in den Wohnzimmern
 - Saunen in beiden Häusern
 - Garderobeneinbauten
 - Einbauten in den Wirtschaftsräumen
 - Einbauten in den Bädern (Waschtischverbauten, Spiegelschränke)
- d) Die nicht mit den beiden Häusern fest verbundenen Einbauten, sowie das Mobiliar werden nicht bewertet und sind daher nicht im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Berechnungen wurden mit EXCEL vorgenommen. Weil dieses Programm mit mehreren Kommastellen rechnet, in den Tabellen aber nur 2 Stellen ausgewiesen werden, kann es manchmal bei der Hundertstelstelle gegenüber einer Rechnung mit einem Taschenrechner zu Abweichungen kommen.

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 insbesondere zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und durch die Finanzierungsregeln der Banken (KIM-Verordnung), wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde 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	BETREIBENDE PARTEI	1
2	VERPFLICHTETE PARTEI	1
3	AUFTRAGGEBER	1
4	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
5	ZWECK DES GUTACHTENS	1
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	1
7	BEFUND	4
7.1	Grundbuchsdaten	4
7.2	Lage und Erschließung	4
7.3	Größe, Nutzung und Widmung der Liegenschaft	9
7.3.1	Flächenwidmung	10
7.3.2	Gefahrenzone	10
7.3.3	Verdachtsflächenkataster	11
7.3.4	Geländeprofil	12
7.3.5	Sonnenstunden	12
7.4	Rechte und Lasten	13
7.5	Beschreibung allgemein	14
7.5.1	Baumassendichte der Gebäude	20
7.5.2	Energieausweis	22
7.5.3	Heizung / Warmwasseraufbereitung	23
7.5.4	Ausstattung der Einfamilienhäuser und der Tiefgarage	23
7.5.5	Grundriss Geschoße	24
7.5.1	Anschlüsse	29
7.5.2	Mangelhaftigkeiten	29
7.5.3	Behauptete Mietverhältnisse	29
7.5.4	Freizeitwohnsitz	29
7.5.5	Detailbeschreibung	30
7.6	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	101
7.1	Ermittlung der Nutzflächen	105
8	BEWERTUNG	108
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	108
8.2	Berechnung Sachwert - Bewertungsstichtag 27.06.2024	109
8.2.1	Bodenwert	109
8.2.2	Neuherstellungskosten	113
8.2.3	Alterswertminderung Wohnhäuser und Tiefgarage	114
8.2.4	Außenanlagen	114
8.2.5	Sachwert Liegenschaft	114
8.3	Verkehrswert	115
8.4	Zubehör	117
8.5	Dingliche Rechte und Lasten	119
9	GUTACHTEN	120
10	BEILAGENVERZEICHNIS	121

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Adresse Liegenschaft	8
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - EZ 361 KG 83004 Ellmau	8
Abbildung 3: Lageplan – Situierung Einfamilienhäuser	9
Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Flächenwidmung	10
Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Gefahrenzonen	10
Abbildung 6: HORA-Pass - Gefahrensituation	11
Abbildung 7: Auszug Verdachtsflächenkataster	11
Abbildung 8: Geländeprofil Gst. 425/8	12
Abbildung 9: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Sonnenstunden	12
Abbildung 10: Grundrissplan Untergeschoß	25
Abbildung 11: Grundrissplan Erdgeschoß	26
Abbildung 12: Grundrissplan Obergeschoß	26
Abbildung 13: Gebäudeschnitte Einfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage	27
Abbildung 14: Ansichten Einfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausstattungsqualität der Wohnhäuser	104
Tabelle 2: Ausstattungsstufe der beiden Häuser	105
Tabelle 3: Nutzflächen Wohnhaus Ost	106
Tabelle 4: Nutzflächen Wohnhaus West	107
Tabelle 5: Vergleichsgrundstücke - Grundstückspreise pro m ²	111
Tabelle 6: Bodenwert Liegenschaft EZ 361 KG Ellmau - Stichtag: 27.06.2024	112
Tabelle 7: Neuerstellungskosten	114
Tabelle 8: Alterswertminderung Wohnhäuser und Tiefgarage	114
Tabelle 9: Sachwert Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau - Stichtag 27.06.2024	115
Tabelle 10: Wertminderung Einbauten	118
Tabelle 11: Zeitwert Einbauten	118
Tabelle 12: Verkehrswert Einbauten	119

Dieses Gutachten besteht aus 129 Seiten Urschrift, 9 Beilagen, 210 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

© MMag. Dr. Hans Hauswurz 2024

1 Betreibende Partei

Ulrike Susanne Baro
Hausstattfeld 8a
6370 Kitzbühel

vertreten durch:
Kneissl Tuncer Ebermayer Rechtsanwälte GmbH
Vorderstadt 21
6370 Kitzbühel

2 Verpflichtete Partei

K 425 Projekt GmbH, FN 467016p
Paß-Thurn-Straße 23
6372 Oberndorf in Tirol

3 Auftraggeber

Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 10 E
Georg-Pirmoser-Straße 10
6330 Kufstein

Auftrag vom 08.05.2024

4 Bewertungstichtag

Laut Gutachtensauftrag ist der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau zum Termin der Befundaufnahme am 27.06.2024 zu ermitteln.

5 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in EZ 361 KG 83004 Ellmau im Exekutionsverfahren des Bezirksgerichtes Kufstein zu 10 E 36/24a laut Gutachtensauftrag vom 08.05.2024.

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

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

- Gutachtensauftrag vom 08.05.2024
- Besichtigung und Befundaufnahme am 27.06.2024

- Grundbuchsauszug vom 30.08.2024
- Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ellmau vom 06.11.2017, 131/9-51/2017 (Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage) samt Baubeschreibung 27.07.2017 und bewilligten Einreichplänen
- Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ellmau vom 15.10.2018, 131/9-76/2018 (Umbau der seitlichen Lichthöfe in jeweils einen Lagerraum und geringfügige Neupositionierung von Fenstern gegenüber dem Baubescheid vom 06.11.2017) samt Baubeschreibung vom 07.08.2018, Baumassenberechnung vom 06.11.2017 und 15.10.2018, bewilligte Änderungspläne und bewilligte Vermessungsurkunde vom 19.09.2018
- Diverse Unterlagen betreffend die Errichtung und Fertigstellung der beiden Wohnhäuser samt Tiefgarage (Bekanntgabe Bautermin vom 20.03.2018 und 04.04.2018; Bestätigung Fertigstellung der Außenwände lt. § 31 TBO 2011 vom 24.08.2018 und 05.11.2018; Nachbarzustimmung Errichtung Stützmauer vom 13.06.2018; Anzeige Bauvollendung vom 02.01.2021; Bestätigung Markierung Höhenfixpunkt vom 17.05.2018; Bestätigung Gebäudeeinmessung vom 02.02.2021; Bestätigung Abstand Dachkonstruktion zum Kamin vom 20.02.2020; Befunde Gebrauchsabnahme der Kamine vom 17.12.2019 und 05.09.2019; Abgabenbescheide vom 31.10.2018 [Wasser- und Kanalschlussgebühr, Erschließungsbeitrag])
- Geotechnische Stellungnahme der Dipl.-Ing. Kurt Ströhle ZT GmbH vom 23.08.2017 und Technischer Bericht der Dipl.-Ing. Kurt Ströhle ZT GmbH vom 14.07.2017
- Energieausweis vom 06.11.2017
- Kaufvertrag vom 08.12.1963 (A2-LNR 1), Kaufvertrag vom 14.03.2003 (A2-LNR 1) und Dienstbarkeitsvertrag vom 14.12.2017 (A2-LNR 2)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ellmau; Hochwasserrisiko zonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Gerichtsakt samt Urkunden und Anträgen des Bezirksgerichtes Kufstein zu 10 E 36/24a
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise

◆ Fachliteratur²

- Hauswurz-Prader, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswert-ermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Lexis-Nexis Verlag, 2014
- Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 7. Auflage, 2017
- Bienert, Funk (Hrsg.), "Immobilienbewertung Österreich", Edition ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage Stand August 2022
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- Hauswurz Hans, „Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel“, Dissertation Universität Innsbruck 2010

◆ Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

27.06.2024; 14:00 Uhr – 16:30 Uhr

◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Herr **Valentin HÄFFNER**, Kirchbichl 24a, 6352 Ellmau
2. Herr **RA Mag. Mustafa TUNCER**, Kneissl Tuncer Ebermayer Rechtsanwälte GmbH, Vorderstadt 21, 6370 Kitzbühel
3. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsschätzungen und Frau **Mag. Theresa HAUSWURZ**, als Mitarbeiterin des Sachverständigen

◆ Umfang der Besichtigung

Es konnten alle Geschoße und Räumlichkeiten der beiden Einfamilienhäuser mit der gemeinsamen Tiefgarage, der Vorplatz vor der Tiefgarage, die Gärten, die Balkone und Terrassen, der Zugang bzw. die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bei der Befundaufnahme am 27.06.2024, mit Ausnahme des Heiz- und Tankraums im Haus West, frei besichtigt werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme möglich war.

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

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 30.08.2024 ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 361 im Grundbuch 83004 Ellmau des Bezirksgerichtes Kitzbühel einverleibt. Es besteht folgender Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 83004 Ellmau	EINLAGEZAHL 361		
BEZIRKSGERICHT Kufstein			

Letzte TZ 1214/2024			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
425/8	GST-Fläche	* 810	
	Bauf.(10)	225	
	Gärten(10)	585	Kirchbichl 24a
			Kirchbichl 24
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1	a	1958/1968 1824/2003	Recht des Gehens und Fahrens in EZ 665
2	a	2618/2018	Recht des Gehens und Fahrens in EZ 1039
***** B *****			
2	ANTEIL: 1/1		
	K 425 Projekt GmbH (FN 467016p)		
	ADR: Pass-Thurn-Straße 22, Oberndorf in Tirol 6372		
	a 2156/2017 IM RANG 1572/2017 Kaufvertrag 2017-04-03 Eigentumsrecht		
***** C *****			
13	b	1864/2023 IM RANG 2853/2022	Pfandurkunde 2022-07-04
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 9.800.000,--
		für Ulrike Baro geb 1949-08-30	
14	a	1214/2024	Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
		Hereinbringung von vollstr. EUR 1.000.000,-- samt 3,5 % Z	
		p.a. seit 2022-07-05, Kosten EUR 21.582,66 samt 4 % Z seit	
		2024-02-28, sowie Antragskosten EUR 4.809,38 für	
		Ulrike Susanne Baro geb 1949-08-30 (10 E 36/24a)	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Erschließung

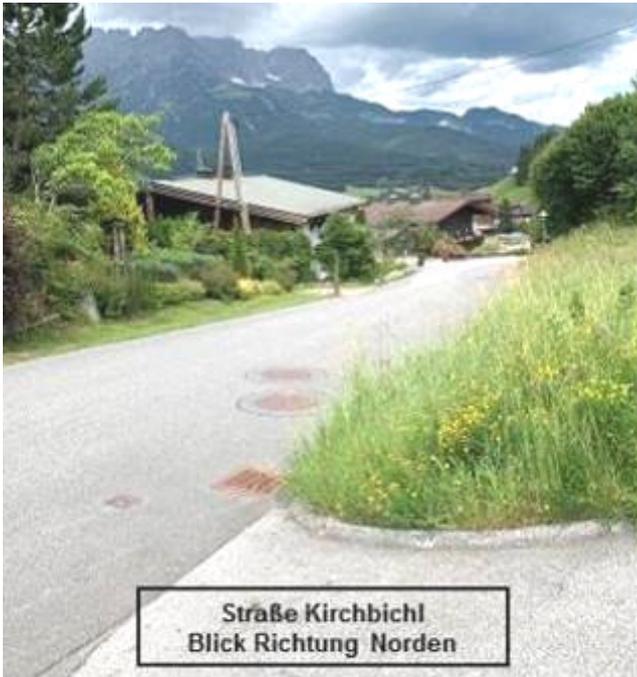
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit den darauf errichteten zwei Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage liegt südlich des Zentrums von Ellmau (Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten etc.) in einer Entfernung von ca. 600 m.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der Adresse Kirchbichl 24 und 24a, 6352 Ellmau erfolgt über die öffentliche Straße „Kirchbichl“ und im unmittelbaren Bereich der Liegenschaft abzweigend von der öf-

fentlichen Straße „Kirchbichl“ über einen östlich abzweigenden Privatweg unmittelbar auf den Vorplatz der zwei Einfamilienhäuser mit der gemeinsamen Tiefgarage.

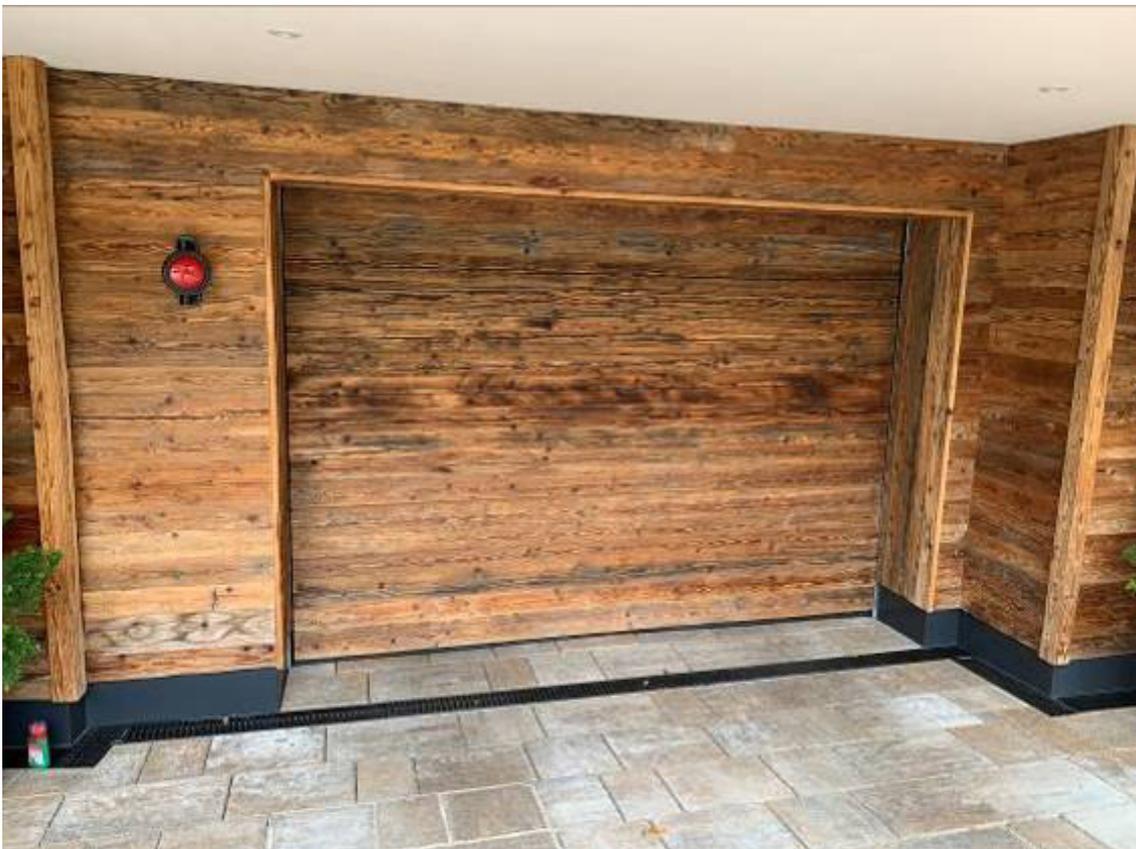
Im Bereich der öffentlichen Straße „Kirchbichl“ sind Liegenschaften mit Wohnhäusern unterschiedlicher Größe bebaut.

Die nachfolgenden Bilder zeigen die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über die öffentliche Straße „Kirchbichl“ und den östlich abzweigenden Privatweg und die Zufahrt auf das Grundstück 425/8.





Die nachfolgenden Bilder zeigen die Garageneinfahrt und die ost- und westseitig der Garageneinfahrt liegenden Eingangstüren in die Wohnhäuser.





Die öffentliche Bushaltestelle „Ellmau Kirchbichl“ liegt in einer Entfernung in Luftlinie von ca. 40 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Die bewertungsgegenständlichen zwei Einfamilienhäuser haben die Adresse Kirchbichl 24 und 24a, 6352 Ellmau und haben entsprechend der nachfolgenden Abbildung folgende Lage.

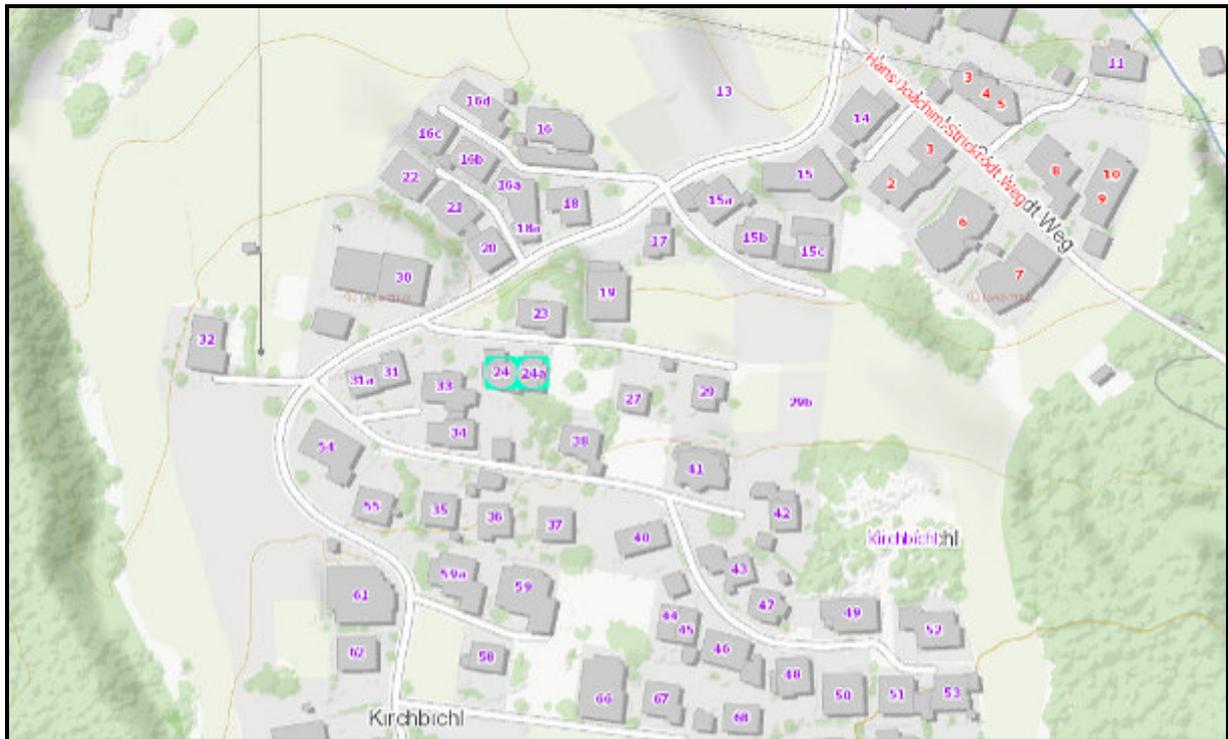


Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Adresse Liegenschaft³

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Grundstücksform und die Bebauung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 425/8 und die Umgebungsbebauung.

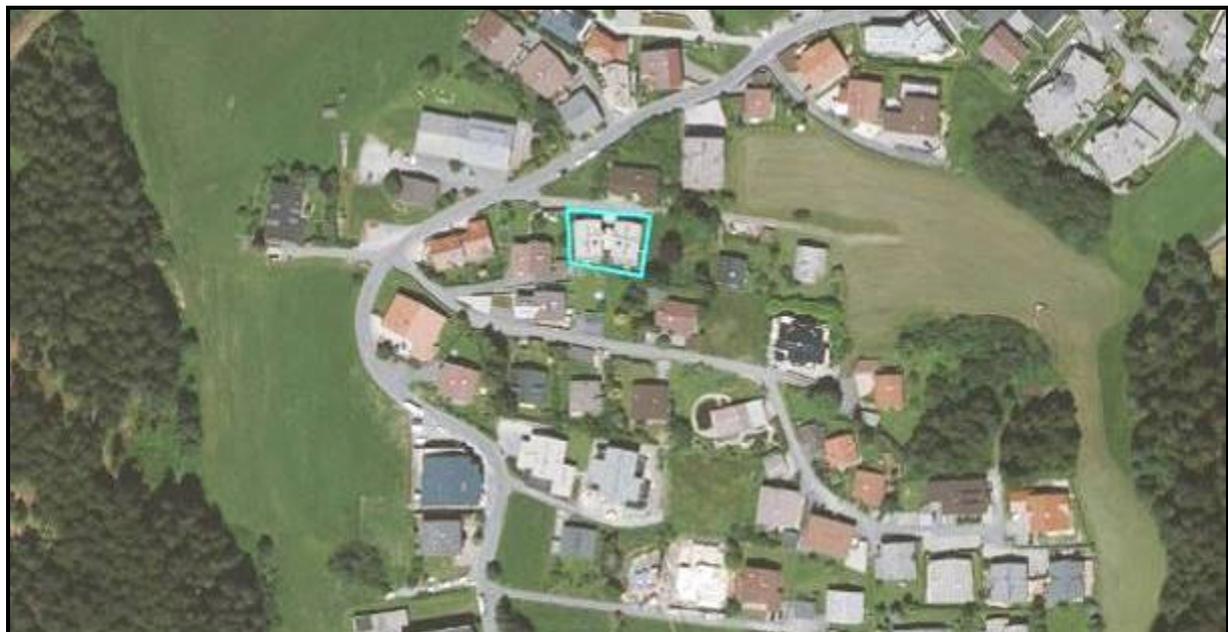


Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - EZ 361 KG 83004 Ellmau⁴

³ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

⁴ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Laut dem Übersichtsplan des DI Hermann Rieser vom 25.06.2018 (siehe Beilage 3) sind die zwei Einfamilienhäuser mit der gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück 425/8 wie folgt situiert:

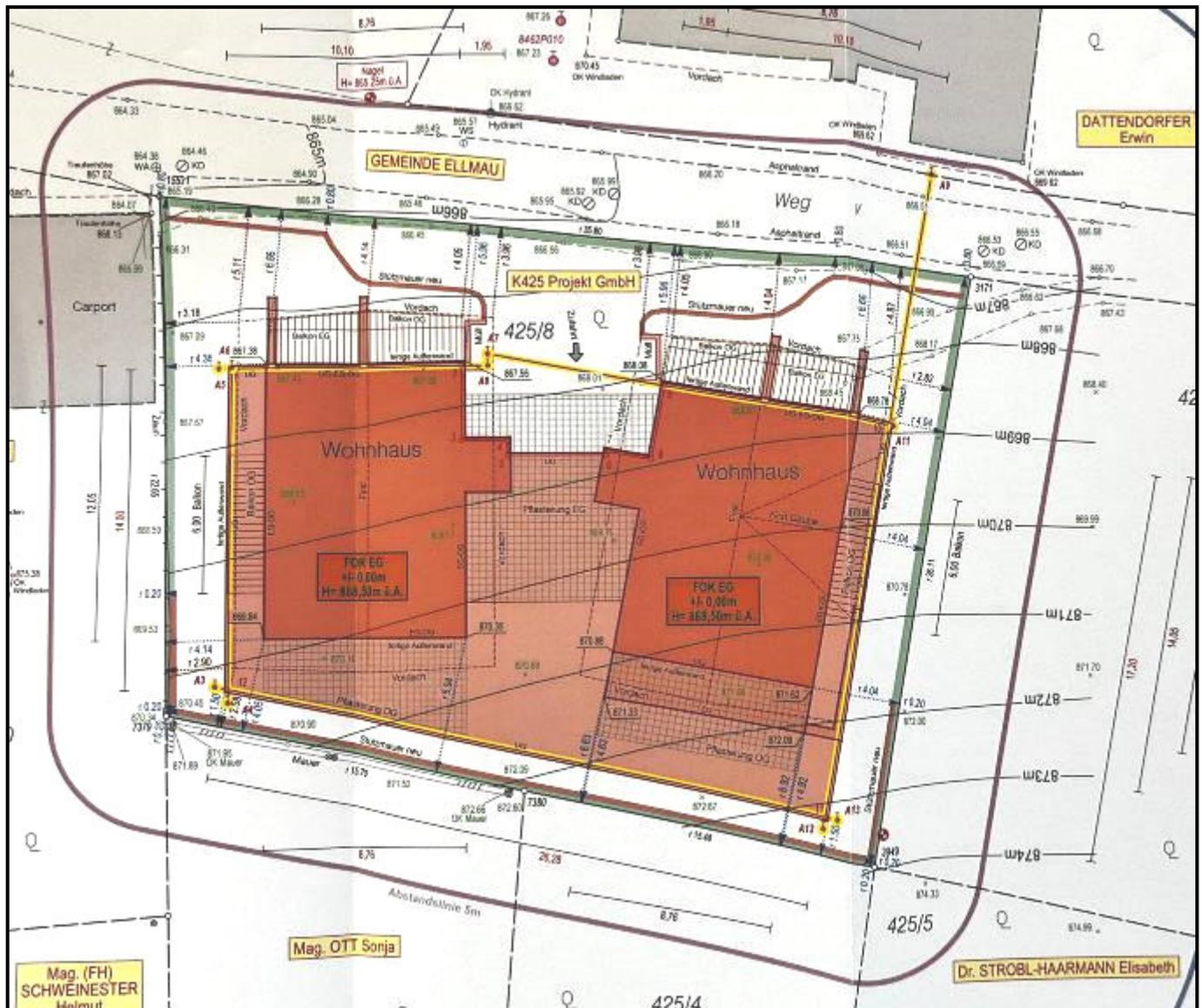


Abbildung 3: Lageplan – Situierung Einfamilienhäuser

Das Wohnhaus ist laut erteilter Auskunft an das örtliche Wasserleitungsnetz und Kanalsystem der Gemeinde Eillmau angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Stromnetz, Anschlüsse für Telefon und Internet sind laut erteilter Auskunft gegeben.

7.3 Größe, Nutzung und Widmung der Liegenschaft

Das zur Liegenschaft EZ 361 gehörige Grundstück 425/8 hat laut Grundbuchsauszug eine Grundstücksgröße von insgesamt 810 m² und ist nicht in den Grenzkataster eingetragen.

7.3.1 Flächenwidmung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das Grundstück 425/8, das mit zwei Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage bebaut ist, als Wohngebiet gem. § 38 Abs 1 TROG gewidmet ist (siehe Beilage 6).

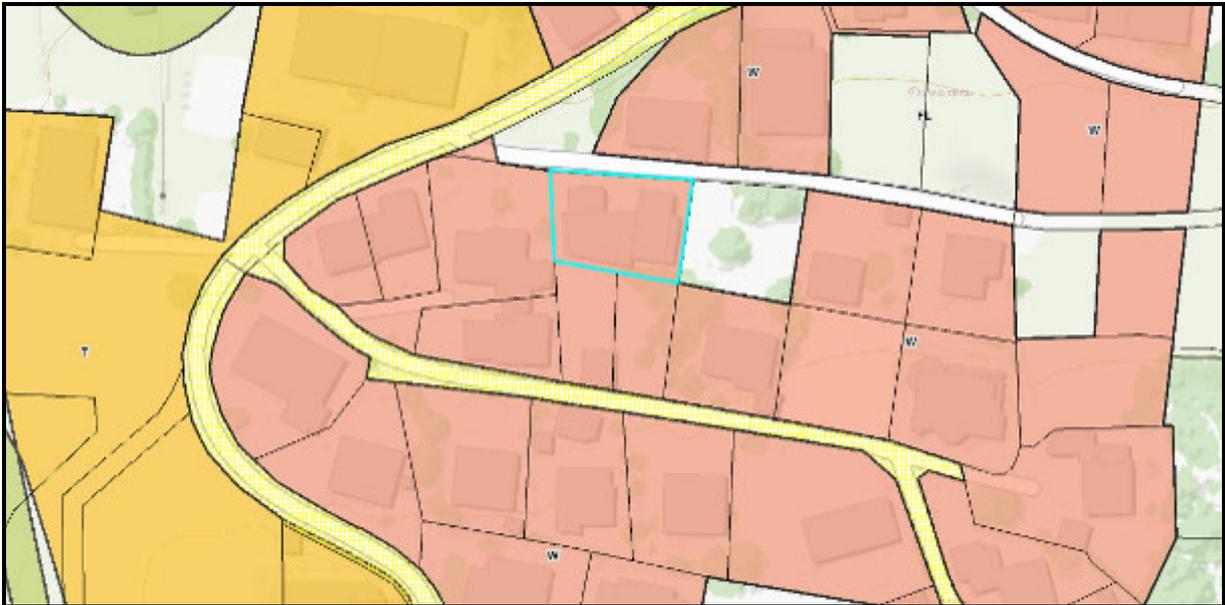


Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Flächenwidmung⁵

7.3.2 Gefahrenzone

Laut TIRIS liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone der Wildbachverbauung (siehe Beilage 7).

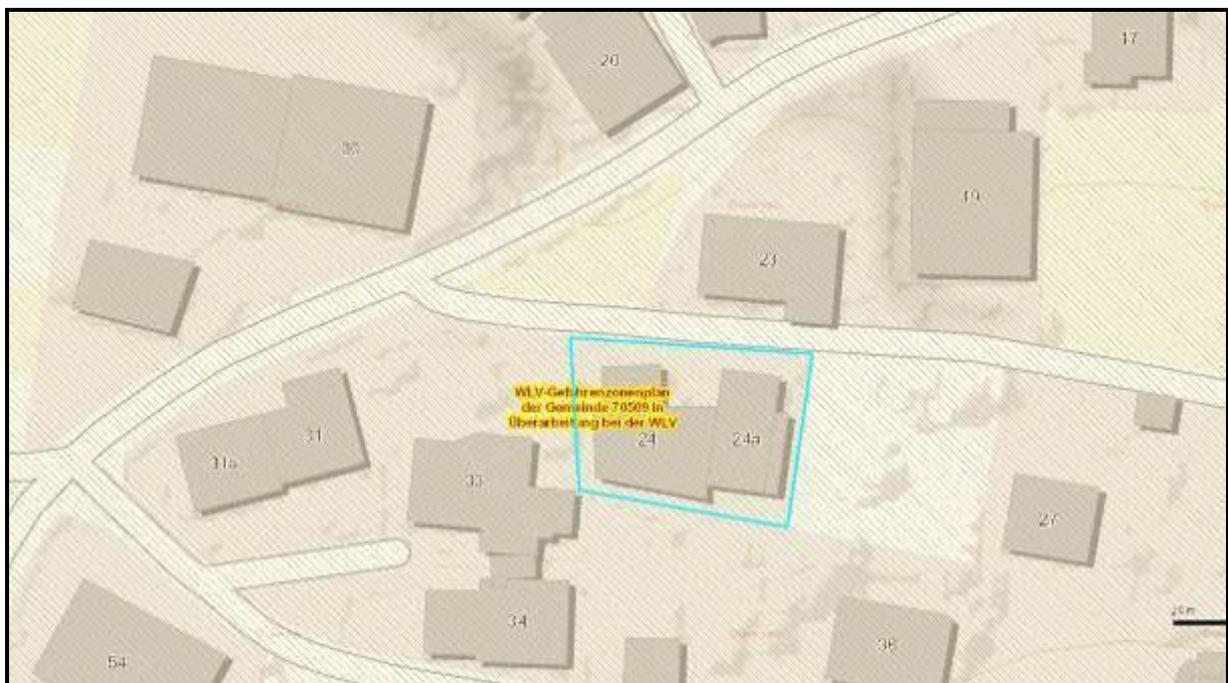


Abbildung 5: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Gefahrenzonen⁶

⁵ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

⁶ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Hinweis:

Laut dem Gefahrenzonenplan des TIRIS befindet sich dieser gerade in Überarbeitung.

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 7) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

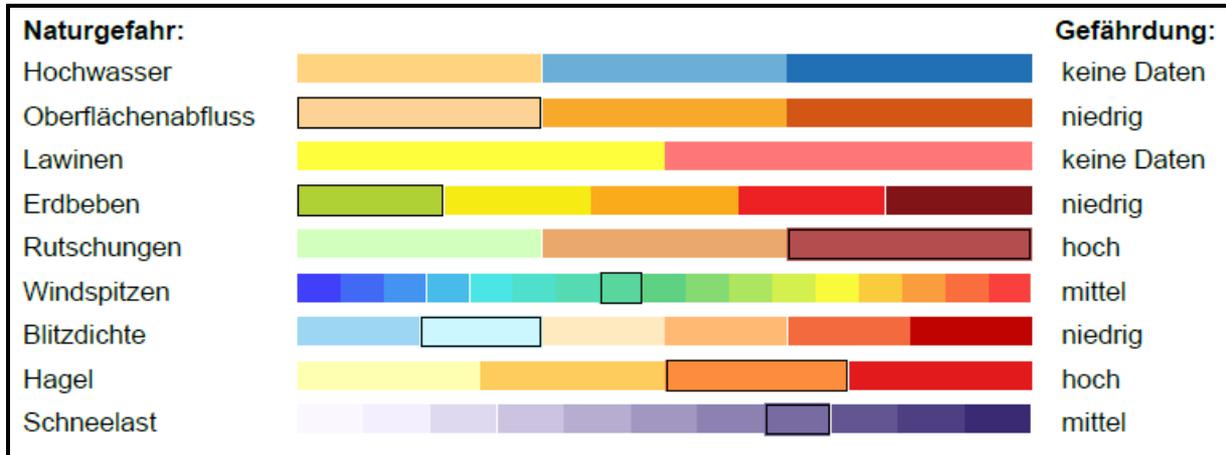


Abbildung 6: HORA-Pass - Gefahrensituation⁷

7.3.3 Verdachtsflächenkataster

Wie sich aus der nachfolgenden Darstellung ergibt, ist das Grundstück 425/8 nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Ergebnis für:	
Bundesland	Tirol
Bezirk	Kufstein
Gemeinde	Ellmau
Katastralgemeinde	Ellmau (83004)
Grundstück	425/8
Information:	
Das Grundstück 425/8 in Ellmau (83004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 7: Auszug Verdachtsflächenkataster⁸

Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Verdachtsflächenkataster 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. Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

⁷ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

⁸ Vgl. <http://www.umweltbundesamt.at>

7.3.4 Geländeprofil

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass das Grundstück 425/8 von Norden (von der Straße Kirchbichl) nach Süden auf einer Länge von ca. 23,6 m rund 5,9 m ansteigt, was einer Steigung von ca. 25,00 % entspricht.

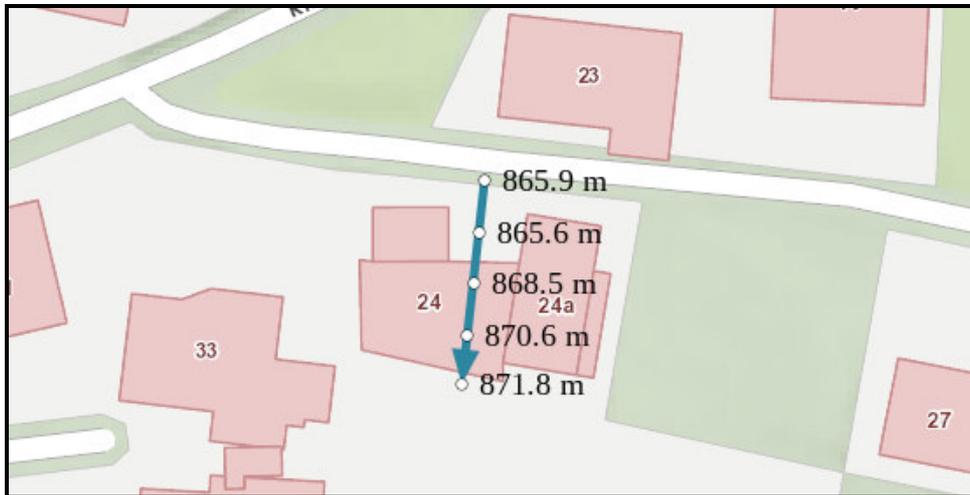


Abbildung 8: Geländeprofil Gst. 425/8⁹

Auf Grund des Geländeprofiles liegen die Räume im Untergeschoß im südlichen Bereich unterhalb des Geländeniveaus. Im nördlichen Bereich des Untergeschoßes sind durch die Geländetopographie ein direkter Ausgang von den Saunaräumen auf die Terrasse, von der gemeinsamen Tiefgarage auf den Vorplatz und der Eingang in die Häuser möglich.

7.3.5 Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft mit den bewertungsgegenständlichen Wohnhäusern in einer – insbesondere während der Sommermonate – sonnigen Lage liegt, wobei in den Wintermonaten teilweise keine Sonne scheint oder nur für kurze Zeit.

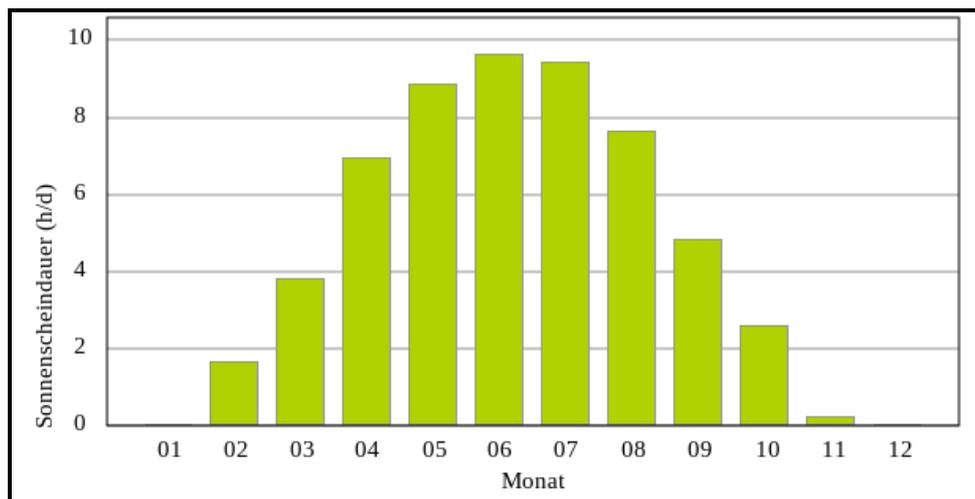


Abbildung 9: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2024 - Sonnenstunden¹⁰

⁹ Vgl. Tiris, <http://www.tirol.gv.at/tiris>

¹⁰ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.4 Rechte und Lasten

Zu A2-LNR 1 ist das Recht des Gehens und Fahrens auf der Liegenschaft in EZ 665 einverleibt. Im Kaufvertrag vom 08.12.1963 (TZ 1958/68, siehe Beilage 8) wurde in Punkt 7. die Dienstbarkeitseinräumung wie folgt vereinbart:

Der Verkäufer räumt der Käuferin je für sich, Erben und Rechtsnachfolger zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Gp. 425/8 Kat.Gem.Ellmau vom öffentlichen Weg Gp. 1809 Kat.Gem.Ellmau aus das immerwährende Geh- und Fahrrecht auf einem drei Meter breiten Weg über die Gpn. 440 und 425/2, beide Kat.Gem.Ellmau, zur Kaufliegenschaft ein.

Im Dienstbarkeitsvertrag vom 22.05.2018 erfolgte die Dienstbarkeitseinräumung des Gehens und Fahrens zu A2-LNR 2 wie folgt:

Die Dienstbarkeitsgeberin räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 425/2 in EZ 1039 der Dienstbarkeitsnehmerin und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Gst 425/8 in EZ 361 das unentgeltliche, unbeschränkte und immerwährende Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 425/2 ein, welche diese Rechtseinräumungen annimmt.

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Instandhaltung der bereits bestehenden Zufahrtsstraße verbundenen Kosten wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen. Nach Eintragung dieser Dienstbarkeit kann das zu C-LNR 4 in EZ 1039 eingetragene Recht des Gehens und Fahrens gelöscht werden, da die Dienstbarkeit ansonsten doppelt verbüchert wäre.

Die Dienstbarkeitsgeberin gestattet der Dienstbarkeitsnehmerin darüber hinaus die Verlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 425/2 für Gst 425/8, wobei eine grundbücherliche Sicherstellung dieses Rechtes nicht erforderlich ist.

Das Recht des Gehens und Fahrens ermöglicht die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dadurch entsteht der volle Wert eines Wohnbaugrundstückes. Weil der wertbeeinflussende Umstand des Geh- und Fahrrechtes daher indirekt im Bodenwert bereits „enthalten“ ist, wird für das Geh- und Fahrrecht kein eigener Zuschlag angesetzt.

Im C-Blatt sind keine Dienstbarkeiten oder Reallasten einverleibt.

Im C-Blatt zu C-LNR 13 ist ein Pfandrecht zugunsten Ulrike Baro im Höchstbetrag von € 9.800.000,00 einverleibt, aufgrund dessen die zu C-LNR 14 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbaren € 1.000.000,00 samt 3,5 % p.a. Zinsen seit 05.07.2020, Kosten € 21.582,66 samt 4 % Zinsen seit 28.02.2024 sowie Antragskosten € 4.809,38 für Ulrike Susanne Baro erfolgte.

Die beiden Einträge im C-Blatt werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt, weil diese keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haben.

7.5 Beschreibung allgemein

Die Errichtung der zwei Einfamilienwohnhäuser mit der gemeinsamen Tiefgarage auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde auf Grund des Bescheides vom 06.11.2017 (*Neubau von EFH mit gemeinsamer Tiefgarage*) und des Bescheides vom 15.10.2018 (*Umbau der seitlichen Lichthöfe in jeweils einem Lagerraum und geringfügige Neupositionierung von Fenstern*) baubehördlich bewilligt (siehe Beilagen 2 und 3). Laut Baubeginnsmeldung erfolgte der Baustart mit 20.03.2018. Der Baubehörde wurde die Bauvollendung mit 02.01.2021 bekannt gegeben.

Folgende Unterlagen betreffend die Errichtung und Fertigstellung der beiden Wohnhäuser samt Tiefgarage sind diesem Gutachten beigefügt (siehe Beilage 4):

- Bekanntgabe Bautermin vom 20.03.2018 und 04.04.2018
- Bestätigung Fertigstellung der Außenwände lt.§ 31 TBO 2011 vom 24.08.2018 und 05.11.2018
- Nachbarzustimmung Errichtung Stützmauer vom 13.06.2018
- Anzeige Bauvollendung vom 02.01.2021
- Bestätigung Markierung Höhenfixpunkt vom 17.05.2018
- Bestätigung Gebäudeeinmessung vom 02.02.2021
- Bestätigung Abstand Dachkonstruktion zum Kamin vom 20.02.2020
- Befunde Gebrauchsabnahme der Kamine vom 17.12.2019 und 05.09.2019
- Abgabenbescheide vom 31.10.2018 (Wasser- und Kanalanschlussgebühr, Erschließungsbeitrag)

Die Einfamilienhäuser bestehen jeweils aus einem Unter-, Erd und Obergeschoß und haben im Untergeschoß eine zwischen den beiden Häusern liegende Tiefgarage zur gemeinsamen Nutzung.

Osthaus:

Der Eingang erfolgt in das östlich liegende Wohnhaus von der Westseite auf dem Niveau des Untergeschoßes über den an den Zufahrtsweg anschließenden Vorplatz. Nach dem Eingang gelangt man in den Garderobenbereich mit dem Stiegenhaus, einem Gang und zum Lift.

Von der Garderobe gelangt man in einen Raum, der im Plan mit Fitness bezeichnet ist. In diesem ist eine Sauna, ein Dusche und WC eingebaut. Nach Norden ist dem Raum eine Terrasse vorgelagert. Südseitig schließen ein Hauswirtschaftsraum, der Technikraum, ein Waschraum und Lagerräume an, die teilweise auf den im Grundrissplan eingezeichneten Abstellplätzen P 1 und P 2 der Tiefgarage errichtet wurden.

Im Erdgeschoß sind Schlafräume und Bäder angeordnet und dem Wohnhaus sind nach Osten, Norden und Westen Terrassen vorgelagert. Nord- und ostseitig schließt an das Haus eine bepflanzte Freifläche an.

Im Obergeschoß liegen Wohnräume, die Küche und ein Gäste WC und dem Wohnhaus sind im Osten und Norden jeweils ein Balkon vorgelagert, sowie im Süden eine Terrasse. An die Terrasse im Süden schließen Grünflächen an, die bepflanzt sind.

Westhaus:

Der Eingang erfolgt in das Westhaus von der Ostseite auf dem Niveau des Untergeschoßes über den an den Zufahrtsweg anschließenden Vorplatz.

Im Untergeschoß sind nach dem Eingang der Empfang, die Stiege, der Lift, ein Abstellraum, der Fitnessraum, ein Bad, ein WC und der Technikraum angeordnet. Südseitig anschließend wurden auf den Abstellplätzen P 3 und P 4 der Tiefgarage ein Lager und ein Schiraum errichtet. Dem Weinkeller, der als Fitnessraum ausgebaut wurde, ist nach Norden eine Terrasse vorgelagert.

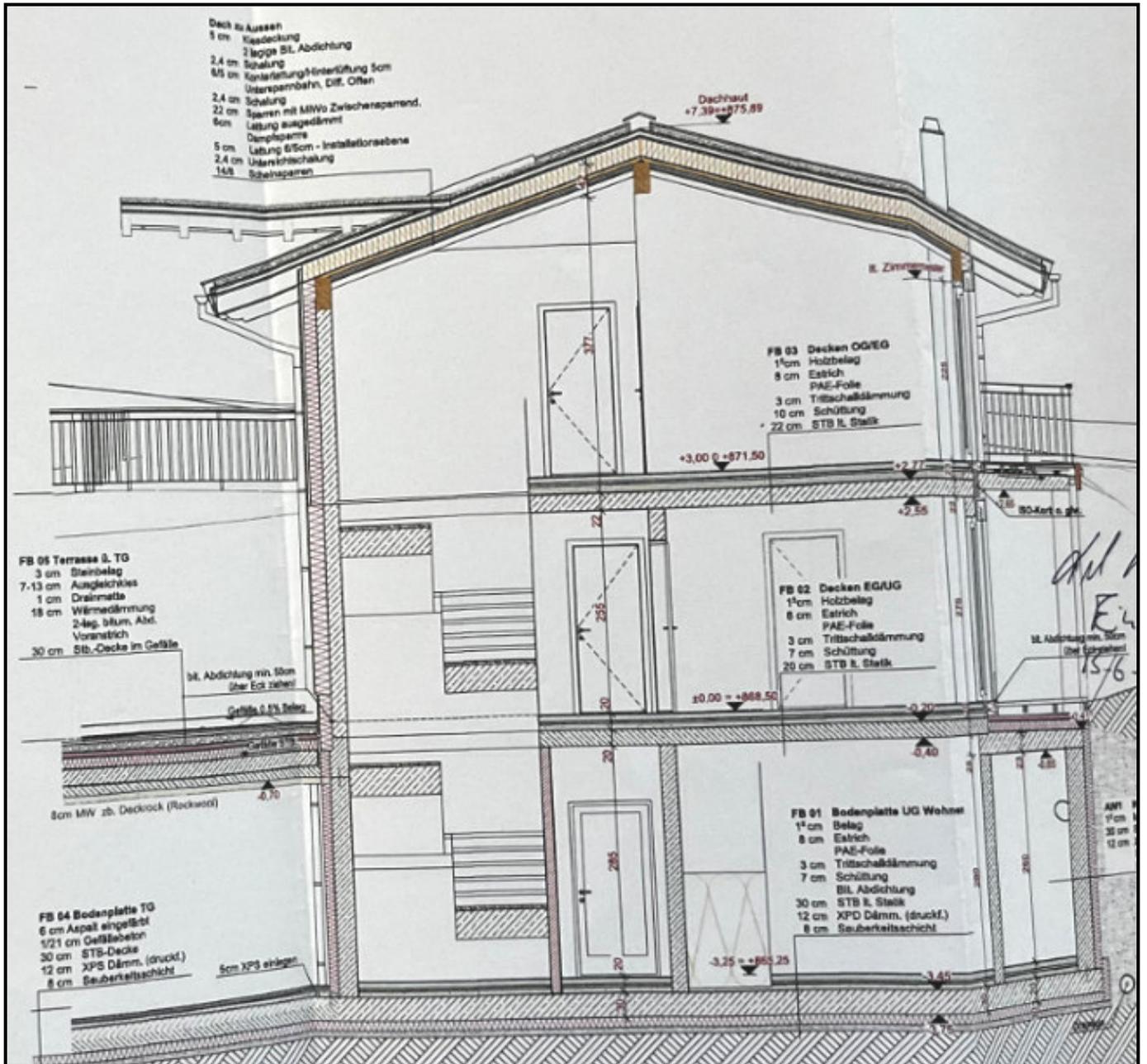
Im Erdgeschoß liegen der Flur, der Liftausstieg, der Stiegenhausbereich und die Schlafzimmer mit den Bädern. Nach Osten, Norden und Westen sind Terrassen vorgelagert.

Im Obergeschoß liegt nach dem Stiegenhausbereich, der Liftausstieg, der Raum Wohnen/Essen/Küche, das Gäste WC und ein Wohnzimmerbereich. Im Westen und Norden sind dem Wohnhaus im Obergeschoß jeweils ein Balkon vorgelagert, sowie im Süden eine Terrasse. An die Terrasse im Süden schließen Grünflächen an, die bepflanzt sind.



Die einzelnen Geschosse der Einfamilienhäuser sind jeweils mit einer innenliegenden Stiege und einem Lift verbunden, die vom Empfangsbereich im Untergeschoß aus zugehbar sind.

Abgeschlossen sind die Gebäude der Häuser mit Satteldächern, die aus Holz gefertigt sind. Laut Einreichplänen ist die Dachunterkonstruktion mit einer 2-lagigen Bitumenschicht abgedichtet, auf die eine Kiesschicht aufgebracht ist. Die Einfassungen der Windläden, Verblechungen, Regenrohre, Dachrinnen und verschiedene Abdecken erfolgt mit beschichteten Blechen. Die Geschosßdecken über dem Unter- und Erdgeschoß sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Die aufgehenden Wände wurden in Massivbauweise errichtet. Das sichtbare Außenmauerwerk ist verputzt bzw. teilweise mit Holz verkleidet



Beheizt werden die Einfamilienwohnhäuser jeweils mit einer zentralen Gasanlage, die in jedem Haus im Technikraum untergebracht ist und Fußbodenheizungen in den Räumen.

Im Obergeschoß wurde in jedem Haus im Wohnraum jeweils ein Glaskamin mit einer konischen Haube und Kaminrohr freistehend errichtet.



Laut der dem Baubescheid vom 15.10.2018 beigefügten Baubeschreibung (siehe Beilage 3) war geplant die Einfamilienwohnhäuser samt gemeinsamer Tiefgarage wie folgt zu errichten:

Art der Konstruktion:	Massivbauweise		
Art des Schallschutzes:	Trittschalldämmplatten, entkoppelt		
Art der Wärmedämmung:	Vollwärmeschutzsystem		
Art der Heizung:	Brennwertkessel		
Leistung der Heizung:	lt. HKLS	Brennstoff:	Gas
Wärmebedarf d. Gebäudes:	lt. EAW	[kWh/m ² *a]	
BAUTEILE und EINRICHTUNGEN (ggf. Ergänzungsblatt verwenden):			
Wände (Fassade): (Struktur, Farbe)	Edelputz, Holz, Steinverblender		
Dachhaut: (Material, Struktur, Farbe)	Beschieferter Bitumenbahn, Kies, Blech, Holzschindel		
Fundamente: (Form, Material)	Stahlbetonplatte		
Zwischenwände: (Material)	Beton, Hochlochziegel		
Dach: (Form, Konstruktion, Neigung)	Satteldach; Flachdach; Kaldach, 16° Neigung		
Stiegen: (Form, Konstruktion, Material)	Stahlbetonstiege, Holzstiege		
Fenster: (Konstruktion, Material)	Holzfenster, Holz-Alu		
Verglasungen:	3-Scheiben-Isolierverglasung		
Art d. Rauch- und Abgasfänge:	Edelstahlrohr/Promatschacht	Lichter Querschnitt:	lt. Ofensetzer
Blitzschutzanlage:	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Art der Anlage: lt. Anlage
Brandschutzeinrichtung:	Feuerlöscher, Rauchmelder		
wie z.B. Feuerlöscher, Wandhydrant, Brandmeldeanlage, Automatische Löschanlage, Flucht-			

Im Baubescheid vom 06.11.2017 (siehe Beilage 2) wurde das Bauvorhaben (Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage) wie folgt beschrieben:

Es ist beabsichtigt, auf Grundstück Nr. 425/8, KG Ellmau, EZ 361, an einer Privatstraße auf Gp. 425/2, einen Neubau von 2 Einfamilienwohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage, entsprechend den vorliegenden Einreichplänen, bestehend jeweils aus einem 1.UIG, 1.OIG und 2.OIG, zu errichten.

Der Baukörper wird gegen oben mit einem Satteldach abgeschlossen. Die aufgehenden Wände in den Geschossen werden in Massivbauweise ausgeführt. Die Decken über dem 1.UIG und 1.OIG werden als Stahlbetondecken hergestellt. Das sichtbare Außenmauerwerk wird verputzt und teilweise mit Holz verschalt.

Elektrischer Strom wird dem Netz der TINETZ-Tiroler Netze GmbH entnommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Ortsnetz der Gemeinde Ellmau. Die anfallenden Fäkalwässer werden in die Ortskanalisation eingeleitet. Die Dach- und Oberflächenwässer werden nach Retention in das Oberflächenwassersystem der Gemeinde Ellmau eingeleitet.

Es werden 6 Kfz-Abstellplätze (4 in der Garage und 2 im Freien) errichtet.

Im Baubescheid vom 15.10.2018 (siehe Beilage 3), auf Grund dessen der Umbau der seitlichen Lichthöfe in jeweils einen Lagerraum und geringfügige Neupositionierung von Fenstern gegenüber dem Baubescheid vom 06.11.2017 baubehördlich bewilligt wurden, wurde dieses Bauvorhaben wie folgt beschrieben:

Es ist beabsichtigt, auf Grundstück Nr. 425/8, KG Ellmau, EZ 361, an der Privatstraße, Gp. 425/2, einen Umbau der seitlichen Lichthöfe in jeweils einen Lagerraum und geringfügige Neupositionierung von Fenstern gegenüber dem Baubescheid vom 06.11.2017, Zahl 131/9-51/2017, entsprechend den vorliegenden Einreichplänen, bestehend aus einem 1.UIG, 1.OIG und 2.OIG, vorzunehmen.

Der Baukörper ist gegen oben mit einem Satteldach abgeschlossen. Die aufgehenden Wände in den Geschossen sind bzw. werden in Massivbauweise ausgeführt. Die Decken über dem 1.UIG und 1.OIG sind als Stahlbetondecken hergestellt. Das sichtbare Außenmauerwerk wird verputzt und teilweise mit Holz verschalt.

Elektrischer Strom wird dem Netz der TINETZ-Tiroler Netze GmbH entnommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Ortsnetz der Gemeinde Ellmau. Die anfallenden Fäkalwässer werden in die Ortskanalisation eingeleitet. Die Dach- und Oberflächenwässer werden nach Retention in das Oberflächenwassersystem der Gemeinde Ellmau eingeleitet.

Es werden 6 Kfz-Abstellplätze (4 in der Garage und 2 im Freien) errichtet.

7.5.1 Baumassendichte der Gebäude

Auf Grund der im Bauakt aufliegenden Berechnungsblätter zum Bescheid vom 06.11.2017 (siehe Beilage 2) ergeben sich folgende Baumassen, die von den Erstellern der Einreichpläne ermittelt wurden:

Baumasse lt. §61(2) TROG 2006:				
Geschoss	Fläche m ² lt. CAD	Raumhöhe	Kubatur	
EG Haus links	127,85 m ²	3,00 m	383,55 m ³	
EG Haus rechts	110,33 m ²	3,00 m	330,99 m ³	
OG Haus links	110,23 m ²	3,70 m	407,85 m ³	lt. CAD-3D Kubatur
OG Haus rechts	110,24 m ²	3,70 m	407,89 m ³	lt. CAD-3D Kubatur
Summe Kubatur oberirdisch TROG			1 530,28 m³	
Baumasse lt. §2(4) TVAAG: Ber. ab OK.FFB KG				
Tiefgarage	218,94 m ²	3,20 m	700,61 m ³	
UG Haus links	113,65 m ²	3,25 m	369,36 m ³	
UG Haus rechts	95,04 m ²	3,25 m	308,88 m ³	
EG Haus links	127,85 m ²	3,00 m	383,55 m ³	
EG Haus rechts	110,33 m ²	3,00 m	330,99 m ³	
OG Haus links	110,23 m ²	3,70 m	407,85 m ³	lt. CAD-3D Kubatur
OG Haus rechts	110,24 m ²	3,70 m	407,89 m ³	lt. CAD-3D Kubatur
Summe Kubatur TVAAG			2 909,13 m³	
Umbauter Raum nach ÖNORM B 1800: Ber. ab UK Bodenplatte KG				
Tiefgarage	218,94 m ²	3,20 m	700,61 m ³	
Bodenplatte Tiefgarage	218,94 m ²	0,50 m	109,47 m ³	Bodenpl. + Bodenaufb.
UG Haus links	113,65 m ²	3,25 m	369,36 m ³	
Bodenplatte Haus links	113,65 m ²	0,50 m	56,83 m ³	Bodenpl. + Bodenaufb.
UG Haus rechts	95,04 m ²	3,25 m	308,88 m ³	
Bodenplatte Haus rechts	95,04 m ²	0,50 m	47,52 m ³	Bodenpl. + Bodenaufb.
EG Haus links	127,85 m ²	3,00 m	383,55 m ³	
EG Haus rechts	110,33 m ²	3,00 m	330,99 m ³	
OG Haus links	110,23 m ²	3,70 m	407,85 m ³	lt. CAD-3D Kubatur
OG Haus rechts	110,24 m ²	3,70 m	407,89 m ³	lt. CAD-3D Kubatur
Gesamtsumme Kubatur ÖNORM			3 122,94 m³	

Laut Baubeschreibung vom 07.08.2018 (siehe Beilage 3) beträgt die Baumassendichte nach dem TROG 2011 entsprechend dem baubehördlich bewilligten Einreichplänen 1,89. Diese ergibt sich aus der oberirdische Kubatur nach TROG (siehe Abbildung vorher, 1.530,28 m³) geteilt durch die Grundstücksgröße (laut GB-Auszug 810 m²).

Im Baubescheid vom 15.10.2018 (siehe Beilage 3) befand sich betreffend die Baumassendichte folgende Ergänzung:

Eigentümer: K 425 PROJEKT GMBH	
Anschrift: PASS-THURN-STR. 22, 6572 OBERNDORF N TIROL	
Bauvorhaben: NEUBAU VON 2 FAMILIENHÄUSERN	
Gp.: 425/8	EZ: 361
BBDatum: 06.11.2017 + 15.10.2018	BBZahl: 131/P-51/2017 + 131/P-76/2018
Bauplatzfläche: 810 m ²	
BAUMASSE LT. BESCHIED VOM 06.11.2017: 2.901,13	
→ FÜR IMEN DER LICHTHOSE (1,30x4,00x3,25x2) 33,80	
<u>2.942,93 m³</u>	

Hinweise:

Bei der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass gegenüber den baubehördlich bewilligten Grundrissplänen auf Flächen der Tiefgarage im jeweils angrenzenden Bereich zu beiden Häusern Räume errichtet wurden, die in das jeweilige Haus integriert wurden. Im Bescheid vom 15.10.2018 (siehe Beilage 3), auf Grund dessen verschiedene Umbauten baubehördlich bewilligt wurden, sind diese Änderungen nicht erfasst.

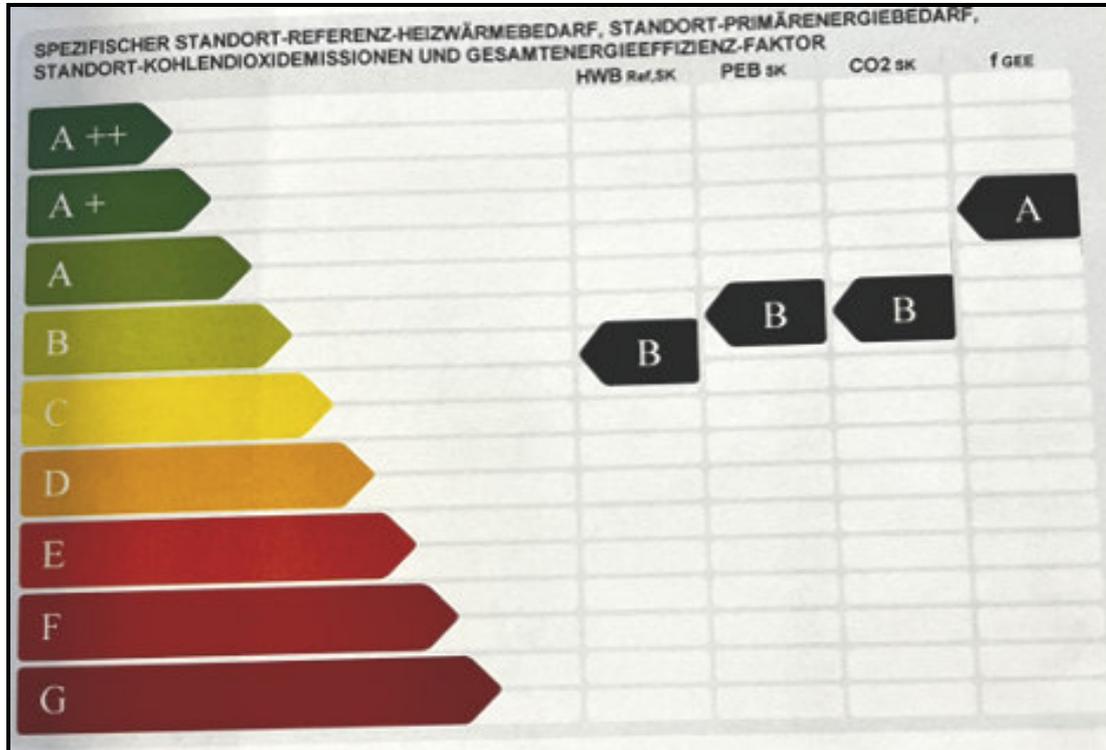
Daher ergibt sich, dass die zusätzlich im Untergeschoß auf Flächen der Tiefgarage neu geschaffenen Räume ohne baubehördliche Bewilligung errichtet wurden.

Weil die errichteten Räume zur Gänze unterhalb des Geländeneiveaus liegen, wurde auch keine zusätzliche oberirdische Kubatur geschaffen.

Ob sich die Kubaturen nach TVVAG und ÖNORM B 1800 durch die vorhin genannten neu errichteten Räume geändert hat, kann vom SV nicht beurteilt werden.

7.5.2 Energieausweis

Entsprechend dem Energieausweis, der am 30.05.2017 ausgestellt wurde und daher eine Gültigkeit bis 29.05.2027 hat, besteht folgende Einordnung des Einfamilienwohnhauses in die verschiedenen Energieeffizienzklassen (siehe Beilage 5):



WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	31.231 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	47,90 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	28.905 kWh/a	HWB _{SK}	44,32 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	8.531 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	46.283 kWh/a	HEB _{SK}	70,97 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{ANZEH}	1,24
Haushaltsstrombedarf	10.712 kWh/a	HHSB	16,42 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	56.995 kWh/a	EEB _{SK}	87,39 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	74.974 kWh/a	PEB _{SK}	114,96 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	68.364 kWh/a	PEB _{non-RE,SK}	104,82 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.610 kWh/a	PEB _{RE,SK}	10,14 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	13.899 kg/a	CO2 _{SK}	21,31 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,707
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

Entsprechend dem Energieausweis besteht für das Einfamilienwohnhaus ein Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} , von 0,707. Dieser Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt unterhalb des Faktors des Referenzgebäudes (Faktor ist 1,00) bezogen auf den Ausstellungszeitpunkt im Jahr 2017. Daraus ergibt sich, dass die zwei Einfamilienwohnhäuser samt gemeinsamer Tiefgarage einen wesentlich besseren Gesamtenergieeffizienzfaktor haben als das Referenzgebäude.

7.5.3 Heizung / Warmwasseraufbereitung

Beheizt werden die Räume der zwei Einfamilienwohnhäuser mit einem Gas Brennwertkessel der Fa. Viessmann, der das jeweilige Wohnhaus separat versorgt und in den jeweiligen Technikräumen untergebracht ist.

In den Räumen des Hauses sind Fußbodenheizungen verlegt. Für die Fußbodenheizung bestehen Verteilerkästen, von denen aus die verschiedenen Heizkreise gesteuert werden können.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt laut erteilter Auskunft über Plattenwärmetauscher, die in jedem Haus installiert sind.

7.5.4 Ausstattung der Einfamilienhäuser und der Tiefgarage

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befanden sich die zwei Einfamilienwohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage laut Auskunft des Herrn Valentin Häffner in folgendem Ausstattungszustand:

Eingangstüre	Massiv ausgeführte Sicherheitstüre mit Altholzverkleidung
Fenster, Außentüren, Beschattung	Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Isolierverglasung; Doppelemente mit Schiebetüren in den Obergeschoßen auf die Nordterrassen; bei allen Fenstern - mit Ausnahme des nordseitigen Bereichs im Obergeschoßes - wurden laut erteilter Auskunft Raffstores eingebaut
Lift	Erschließt alle Geschoße im jeweiligen Haus und wurde laut erteilter Auskunft von der Fa. Hollaus eingebaut
Böden	Eichendielen <u>Nassräume:</u> Feinsteinzeugfliesen <u>Terrassen, Balkone:</u> Thermokieferbretter <u>Einfahrt/Vorplatz:</u> Betonsteine 12 cm und Granitrandsteine
Wände / Decken / Verputz	<u>Aufgehende Wände:</u> Massivbauweise mit roten Ziegeln <u>Decken:</u> über dem UG und EG sind Stahlbetondecken Das sichtbare Außenmauerwerk wird verputzt und teilweise mit Holz verschalt.
Innentüren	<u>Osthaus:</u> Postenstocktüren in Vollholztüren in Eiche <u>Westhaus:</u> Pfostenstocktüren mit Altholztüren
Sanitärausstattung (Bad und WC's)	<u>Osthaus:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken im Untergeschoß • 3 Bäder mit Dusche, WC und Handwaschbecken im Obergeschoß • Toilette mit WC und Handwaschbecken im Obergeschoß <u>Westhaus:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken im Untergeschoß • 3 Bäder mit Dusche, WC und Handwaschbecken im Obergeschoß • Toilette mit WC und Handwaschbecken im Obergeschoß

	Verfließungen der Böden und der Wände in unterschiedlichen Höhen; Abschluss der Wandverfließungen bündig mit der Wand
Stiegenläufe	Stahlbetonstiege im Untergeschoß mit Holztritten, in den Obergeschoßen Holzstiege
Elektroanlage	Automatensicherungen, FI-Schalter; Unterverteiler; Türsprechanlage, automatische Türöffner in jedem Stockwerk, Serverkasten
Telefon, Fernsehen, Internet	Verkabelungen vorhanden
Gebäudetechnik	Brandschutzmelder, Türklingelanlage
Terrassen/Balkone	Ausgelegt mit Thermofichtenbrettern
Heizung / Warmwasseraufbereitung	Gastherme in den Technikräumen, Fußbodenheizungen in den Räumen Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Plattenwärmetauscher
Dach	Satteldach, Holzdachstuhl mit 2-lagiger Bitumenabdichtung und Kies-schüttung
Kücheneinbauten	Einbauküchen mit verschiedensten Geräten
Garage	Epoxidharzboden; automatisch öffnbares Garagentor
Außenanlagen	Betonmauern an den Grundstücksgrenzen, gestockt, teilweise mit aufgesetzten Holzzäunen Mauern südseitig im Innenbereich teilweise bepflanzt <u>Garten:</u> verschiedene Bepflanzungen

7.5.5 Grundriss Geschoße

Die nachfolgend abgebildeten Grundrisse wurden aus den im Bauakt aufliegenden Einreichplänen von den zwei Einfamilienwohnhäusern mit gemeinsamer Garage aufgrund des Bescheids vom 15.10.2018 (siehe Beilage 3) entnommen.

Hingewiesen wird darauf, dass folgende Änderungen im Innenbereich erfolgt sind:

1. Im Untergeschoß des Osthauses wurde der Abstellraum 2 nicht errichtet und stattdessen wurde in diesem Bereich eine Liegefläche eingebaut, die mit dem im Plan bezeichneten Fitnessraum offen verbunden ist.
2. Im Untergeschoß des Osthauses wurde statt dem Abstellraum 1 ein Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken eingebaut.
3. Im Untergeschoß des Osthauses wurden der Vorraum und der Abstellraum zusammengelegt und von diesem Raum führt südseitig ein Durchgang in einen weiteren Abstellraum (Waschraum), der im Bereich der Tiefgarage auf dem Kfz-Abstellplatz P 1 errichtet wurde.
4. In der Tiefgarage wurden im Bereich der Kfz-Abstellplätze P 1 und P 2 ein Vorratsraum und ein anschließender Abstellraum errichtet. Von diesem Abstellraum führt eine Tür zu den zuvor beschriebenen Abstellräumen des Osthauses.

5. Im Obergeschoß des Osthauses wurden die Räume Master und Masterbad zusammengelegt und als Wohnzimmer ausgeführt.
6. Im Obergeschoß des Osthauses sind der Ostbalkon und die Südterrasse mit Holzbrettern miteinander verbunden.
7. Im Bereich der westseitig liegenden Kfz-Abstellplätze P 3 und P 4 wurden ebenfalls ein Vorratsraum und ein daran anschließender Abstellraum errichtet.
8. Im Untergeschoß des Westhauses wurde der Abstellraum als Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken ausgeführt. Zudem wurde im Weinkeller ein Fitnessraum errichtet.
9. Im Erdgeschoß des Westhauses erfolgt der Eingang vom Master-Schlafen in das Master-Bad an der Nordwand.
10. Im Obergeschoß des Westhauses wurden die Räume Master und Masterbad zusammengelegt und als Wohnzimmer ausgeführt. Zudem wurde in diesem Bereich westseitig ein doppelflügeliges Fenster eingebaut.
11. Im Obergeschoß des Westhauses sind der Westbalkon und die Südterrasse mit Holzbrettern miteinander verbunden.

Untergeschoß:

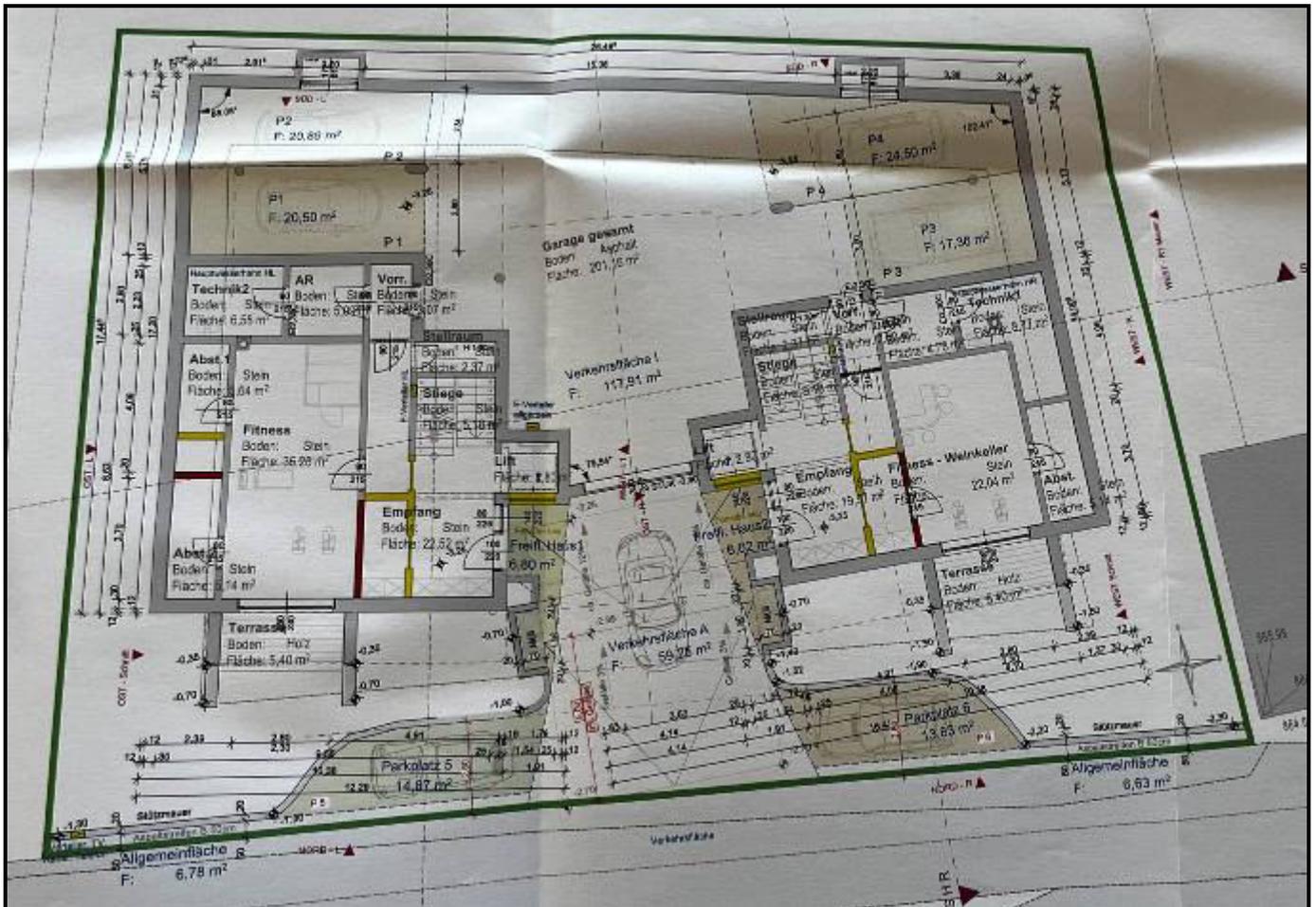


Abbildung 10: Grundrissplan Untergeschoß

Erdgeschoß:



Abbildung 11: Grundrissplan Erdgeschoß

Obergeschoß:

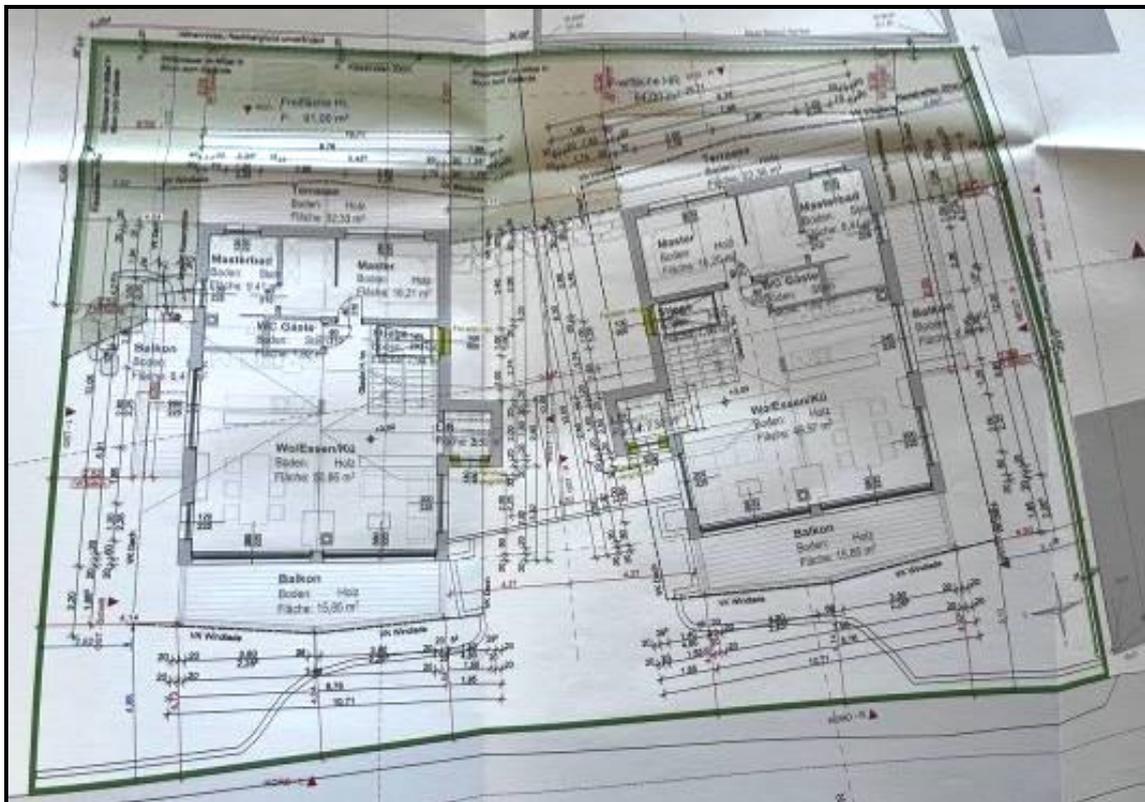


Abbildung 12: Grundrissplan Obergeschoß

Schnitte der Einfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage:

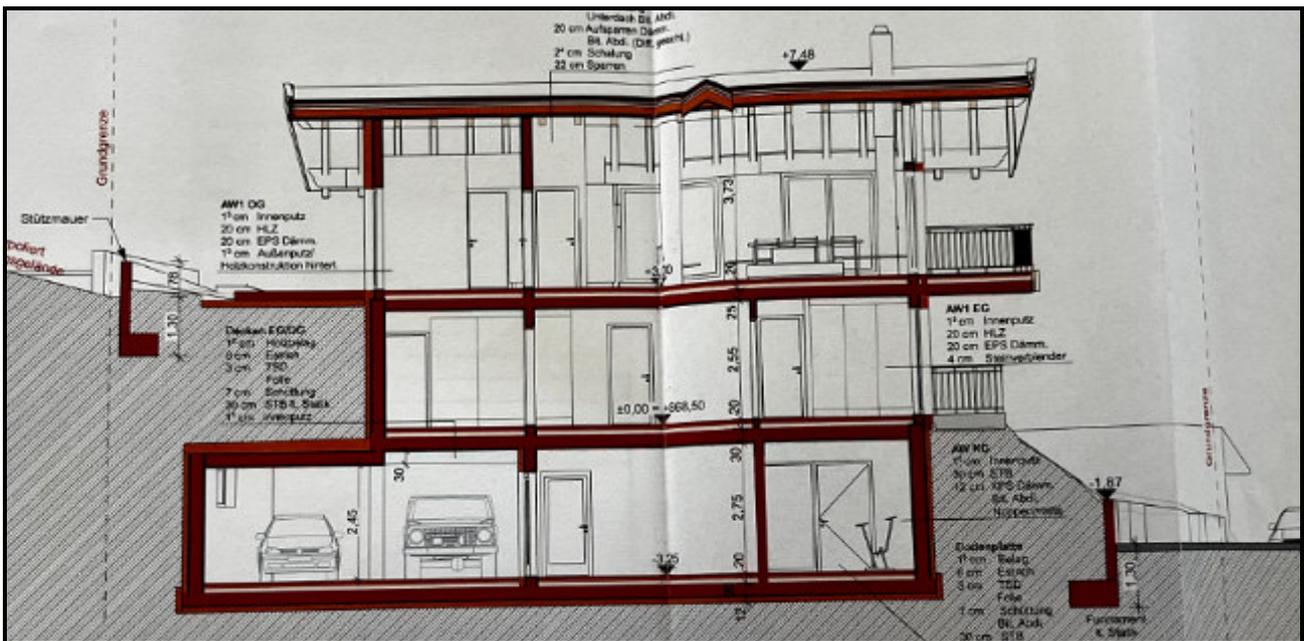
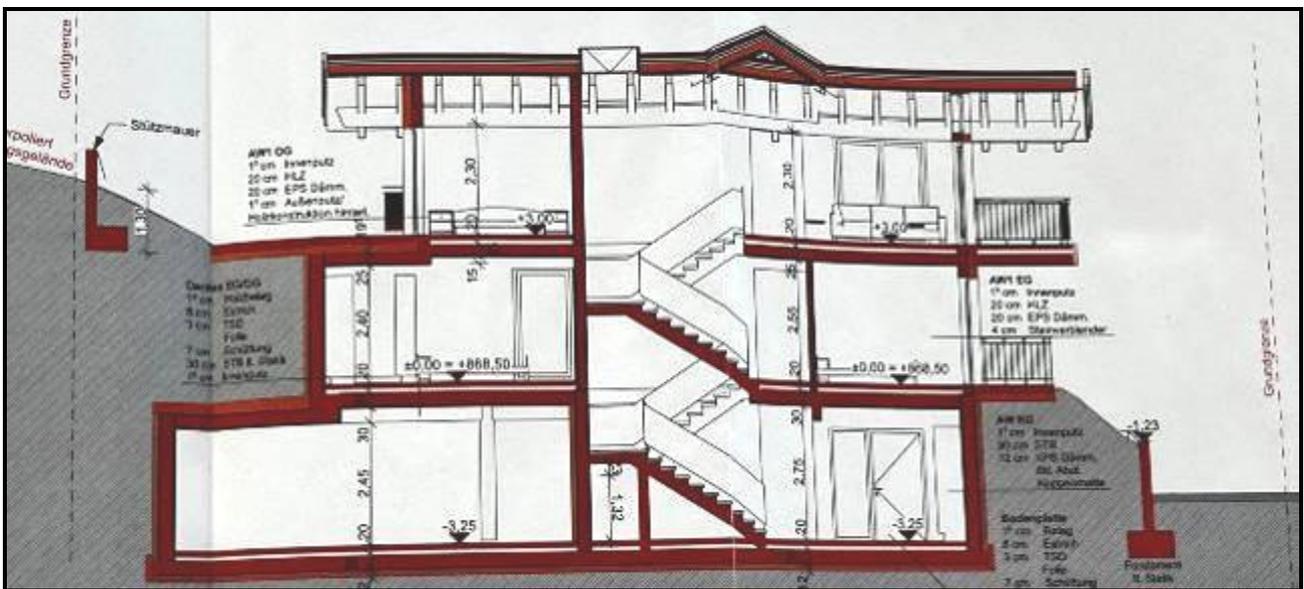
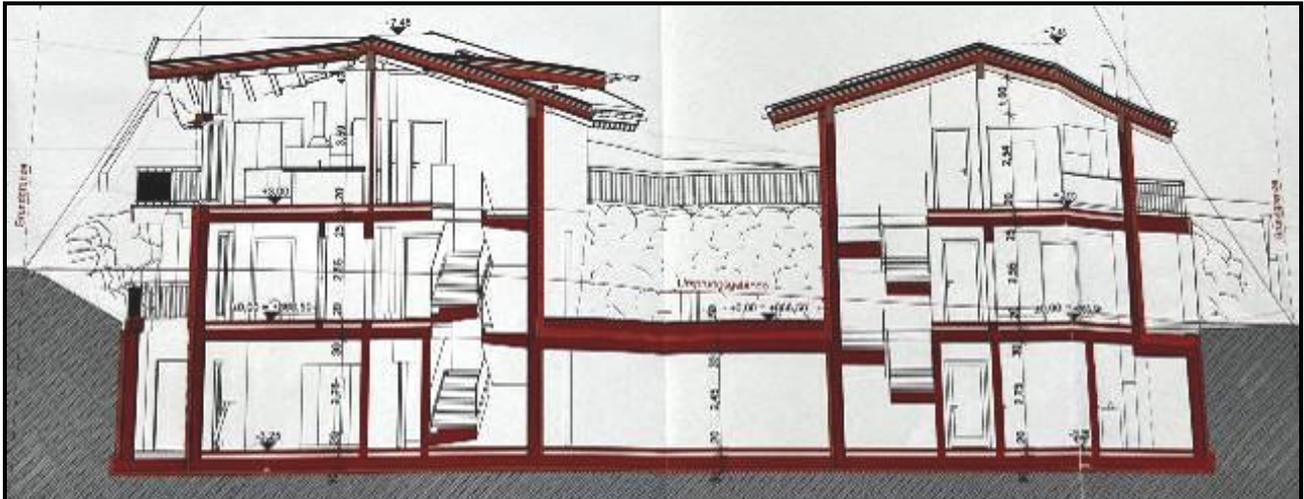


Abbildung 13: Gebäudeschnitte Einfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die in den Einreichplänen abgebildeten Ansichten der beiden Häuser auf der Liegenschaft.

Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht beide Häuser mit Tiefgarageneinfahrt



Abbildung 14: Ansichten Einfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage

7.5.1 Anschlüsse

Laut Mitteilung sind die beiden Häuser an das Wasserleitungs- und Kanalnetz der Gemeinde Ellmau angeschlossen. Die Energieversorgung erfolgt durch das Netz der TINETZ-Tiroler Netze GmbH. Die Dach- und Oberflächenwasser werden nach Retention in das Oberflächenwasserkanalssystem der Gemeinde Ellmau eingeleitet. Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Laut Mitteilung durch Herrn Häffner bestehen Versorgungsleitungen für Internet und Telefon.

7.5.2 Mangelhaftigkeiten

Laut Mitteilung von Herrn Valentin Häffner bei der Befundaufnahme bestehen innerhalb der Gebäude und an den Gebäuden im Außenbereich keine Mangelhaftigkeiten. Laut seiner Mitteilung wurden alle technischen Einrichtungen der Gebäude laufend gewartet und instandgehalten und befinden sich in einem funktionstüchtigen Zustand.

7.5.3 Behauptete Mietverhältnisse

Von Herrn Valentin Häffner wurde dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme auf Nachfrage mitgeteilt, dass er das Osthaus von der verpflichteten Partei gemietet hat und das Westhaus seine Kinder. Weiter teilte Herr Häffner auf Nachfrage mit, dass er meint, dass es für die Mietverhältnisse schriftliche Mietverträge gibt, er aber deren Inhalt nicht kennt. Herr Häffner übermittelte trotz Zusage keine Mietverträge an den Sachverständigen.

Weil dem Sachverständigen keine schriftlichen Mietverträge vorliegen, kann zu allfälligen Vereinbarungen (Mietvertragsdauer, Mietzins, Betriebs- und Heizkosten u.dgl.) in den Mietverträgen keine Stellungnahme abgegeben werden.

Der Sachverständige geht davon aus, dass es möglich ist, dass zwar keine schriftlichen Mietverträge bestehen aber ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde. Allenfalls bestehende Mietverhältnisse fallen höchstwahrscheinlich nicht in den Anwendungsbereich des MRG, weil auf Grund der lediglich 2 bestehenden Wohneinheiten (Haus Ost und West), eine Vollaussnahme vom MRG besteht und die Mietverhältnisse daher in den Anwendungsbereich des ABGB fallen.

Hinweis:

Weil der Sachverständige keine rechtlichen Beurteilungen vornehmen darf, sind die vorhin gemachten Ausführungen lediglich als ein Hinweis zu verstehen, für die der Sachverständige **keinerlei Haftung** übernimmt. Der Sachverständige kann daher auch keine Feststellung machen, ob ein allenfalls bestehendes Mietverhältnis von einem Erwerber der Liegenschaft aufgelöst werden kann.

7.5.4 Freizeitwohnsitz

Im Bescheid vom 06.11.2017 (siehe Beilage 2) wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bestimmungen des § 13 Abs 3 TROG 2016 auf der Liegenschaft **keinesfalls** ein Freizeitwohnsitz neu geschaffen werden darf. Die widerrechtliche Verwendung einer Wohnung als Freizeitwohnsitz ist gem. § 13a Abs 3 TROG 2016 mit einer Geldstrafe bis zu € 40.000,00 zu bestrafen.

7.5.5 Detailbeschreibung

Nach der Zufahrt über die öffentliche Straße „Kirchbichl“ gelangt man auf der Höhe der Liegenschaft abzweigend nach Osten über eine Asphaltstraße, die auf dem Grundstück 425/2 verläuft und im Eigentum der Gemeinde Ellmau steht. Über diesen Weg, auf dem zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Geh- und Fahrrecht lastet, gelangt man zum Vorplatz der Liegenschaft.



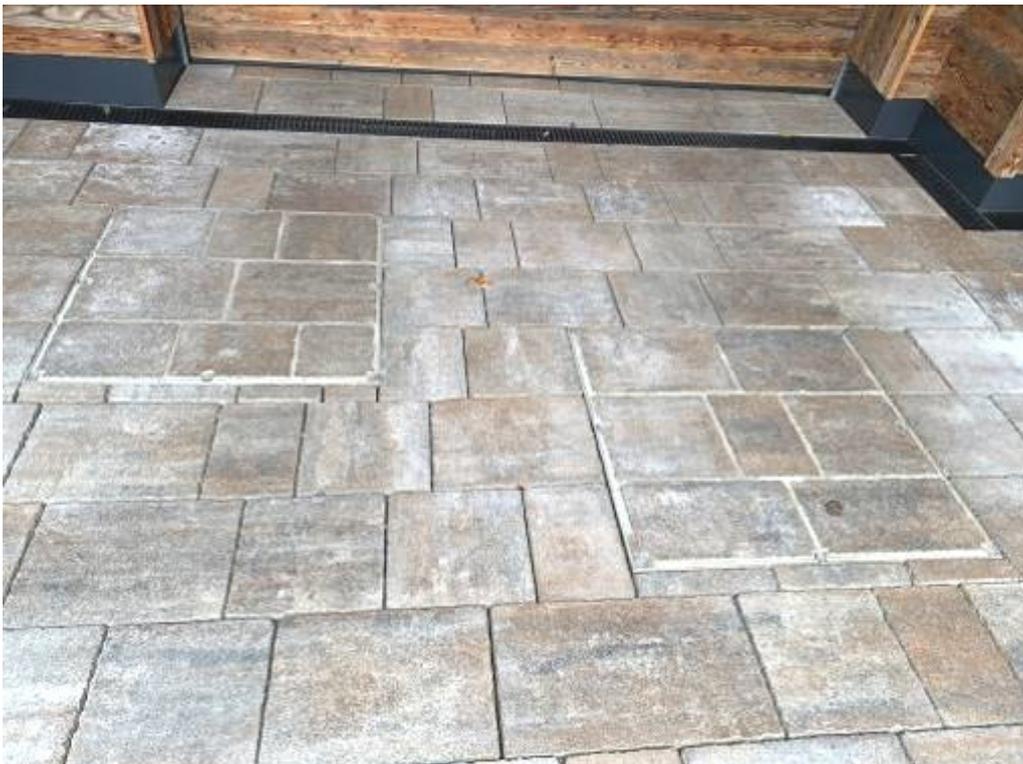
Von der Straße ist der Vorplatz mit abgeschrägten Granitrandsteinen abgegrenzt.



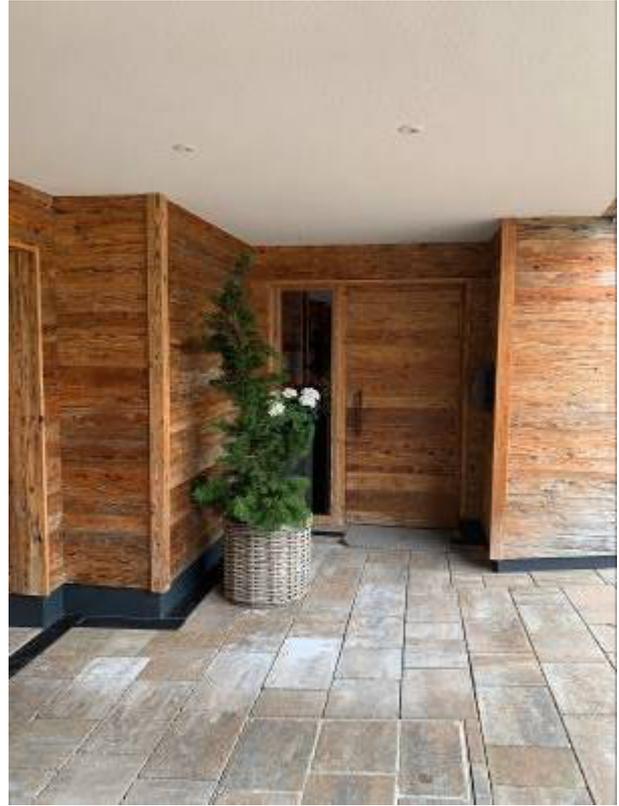
Die Vorplatzfläche ist bis zu den Eingängen in die beiden Häuser und zum Garagentor mit Betonsteinen ausgelegt. Auf der Höhe der beiden Müllhäuschen verläuft ein eingelassenes Rigol.



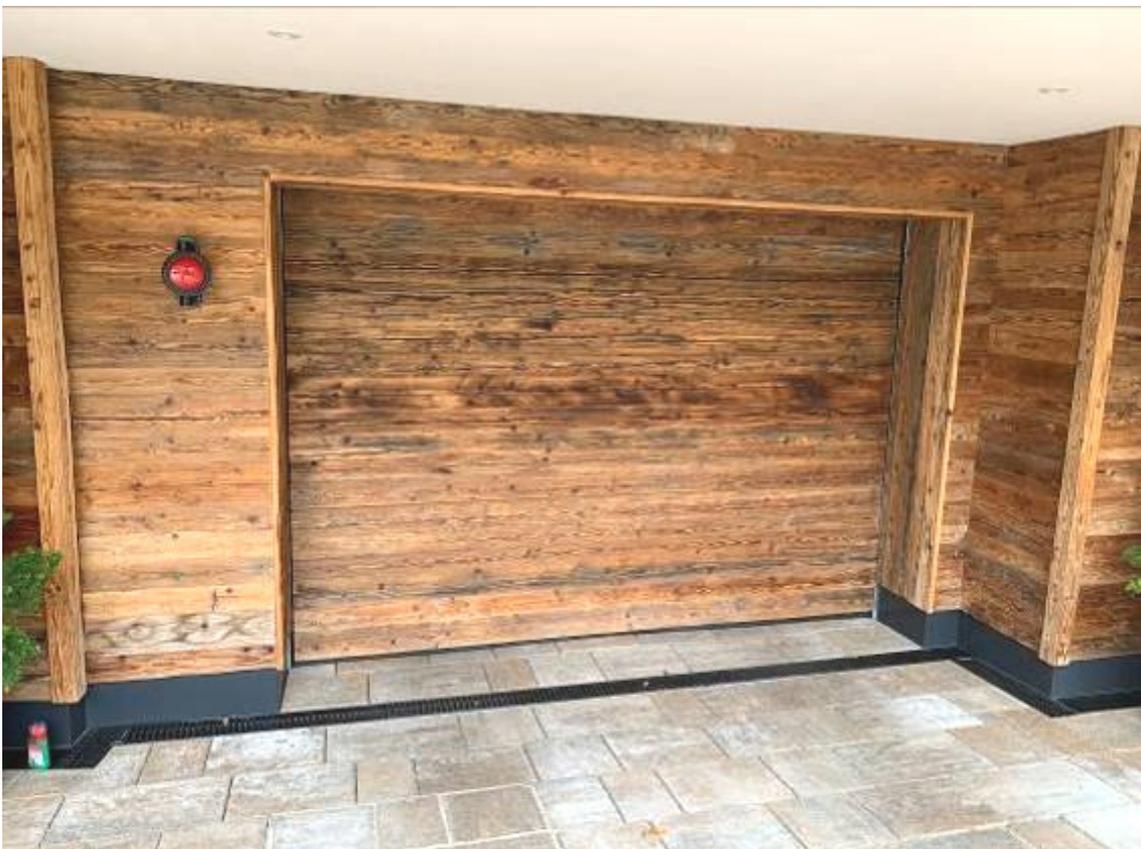
In die Vorplatzfläche sind drei Rahmen, die ebenfalls mit Betonplatten ausgelegt sind, eingelassen. Laut erteilter Auskunft ist in dem unmittelbar an das Rigol anschließenden Bereich die Retention eigenbaut. Bei den vor der Garage befindlichen Rahmen ist links ein Ölabscheider und rechts der Kanalanchluss eingebaut.



Unmittelbar vor den Eingängen in die beiden Häuser und die Einfahrt in die Tiefgarage sind ebenfalls Rigole verlegt.



Die Türen und die Garage sind mit Altholz verkleidet. Vor der Garage ist ebenfalls ein Rigol verlegt.



Der Bereich über der Garage im Obergeschoß ist im Außenbereich ebenfalls mit Altholz verkleidet. Auch der Außenbereich der Häuser ist mit Altholz verkleidet.



Die vorgelagerten Balkone sind mit einem Eisengeländer in Anthrazitfarbe mit Profilen abgeschlossen. Ebenfalls sind die Verblechungen in eloxiertem Alublech ausgeführt. Die Dachrinnen und die Abflussrohre sind ebenfalls eloxiert. Die beiden Dächer sind mit Kies eingedeckt.



Seitlich der Zufahrt und des Zuganges wurden Betonwände errichtet, die gestockt sind. Der dahinter liegende Bereich ist mit verschiedenen Sträuchern und Büschen bepflanzt.



Am nordostseitigen Grundstücksbereich steht ein Betonhäuschen mit Holzdach und einer Holztür, in dem sich der Übergabeschrank des Stroms befindet. Laut erteilter Auskunft befindet sich in der Übergabestation eine Notstromversorgung für beide Häuser.



Der anschließende Bereich zu den Betonwänden ist mit Kies aufgeschüttet. Im Osthausbereich sind Thujen gepflanzt, die mit Cortenblech und Holzbalken vom Kiesstreifen abgetrennt sind.



Befundaufnahme Haus Ost

Auf der linken Seite vor der Eingangstür ist ein Müllsammelraum vorhanden, in dem am Boden eine Steinplatte verlegt ist. Die Wände sind verputzt. Die restliche Verkleidung ist in Altholz und der Rahmen besteht aus verzinktem Stahl.



Das ostseitige Haus hat die Adresse Kirchbichl 24a. Vor dem Eingang ist ein Rigol eingelassen. Die Eingangstüre ist eine massiv ausgeführte Sicherheitstüre mit einer Altholzverkleidung innen und außen. Seitlich ist eine Fixglasverglasung vorhanden.



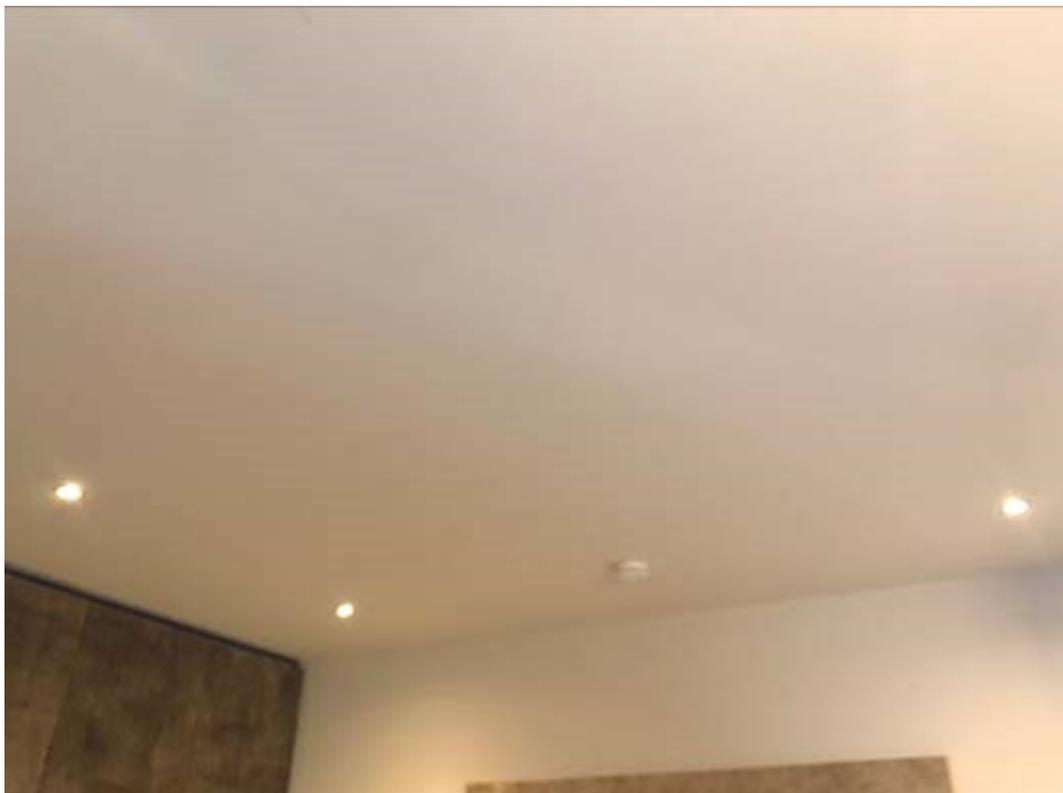
Nach dem Eingang gelangt man in den Empfangsraum.



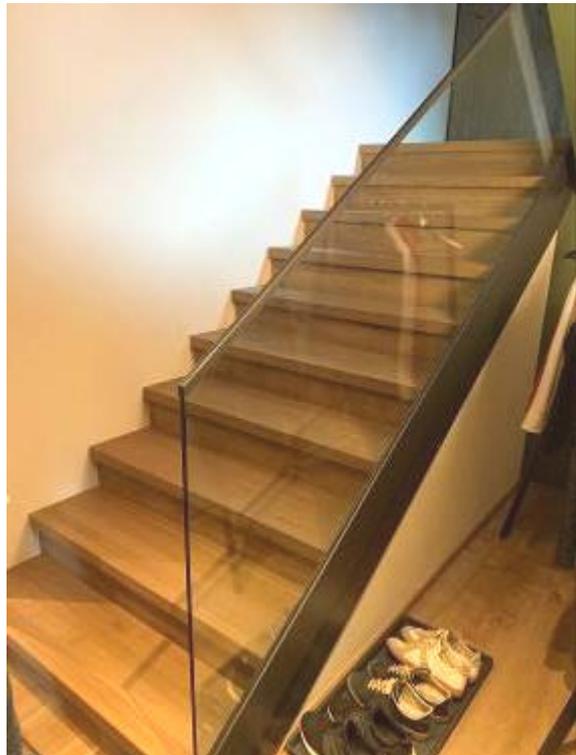
Vom Empfangsraum führt das Stiegenhaus in die oberen Geschoße und rechts gelangt man zum Lift. Am Boden sind Eichendielen verlegt.



Die Wände sind teilweise mit Rigips verkleidet, gespachtelt und gemalt. In die Decke, die ebenfalls mit Rigips verkleidet, gespachtelt und gemalt ist, sind Beleuchtungskörper eingelassen. Laut erteilter Auskunft wurde auf die Betonwände im Innenbereich Rigips mit dahinterliegender Dämmung aufgebracht.



Die Stufen und Spiegel der Betonstiege sind mit Eichendielen verkleidet. Seitlich besteht ein anthrazitfarbener Eisenabschluss, in den Glaselemente eingelassen sind. Die Unterseite der Stiege ist verputzt bzw. gespachtelt und gemalt.



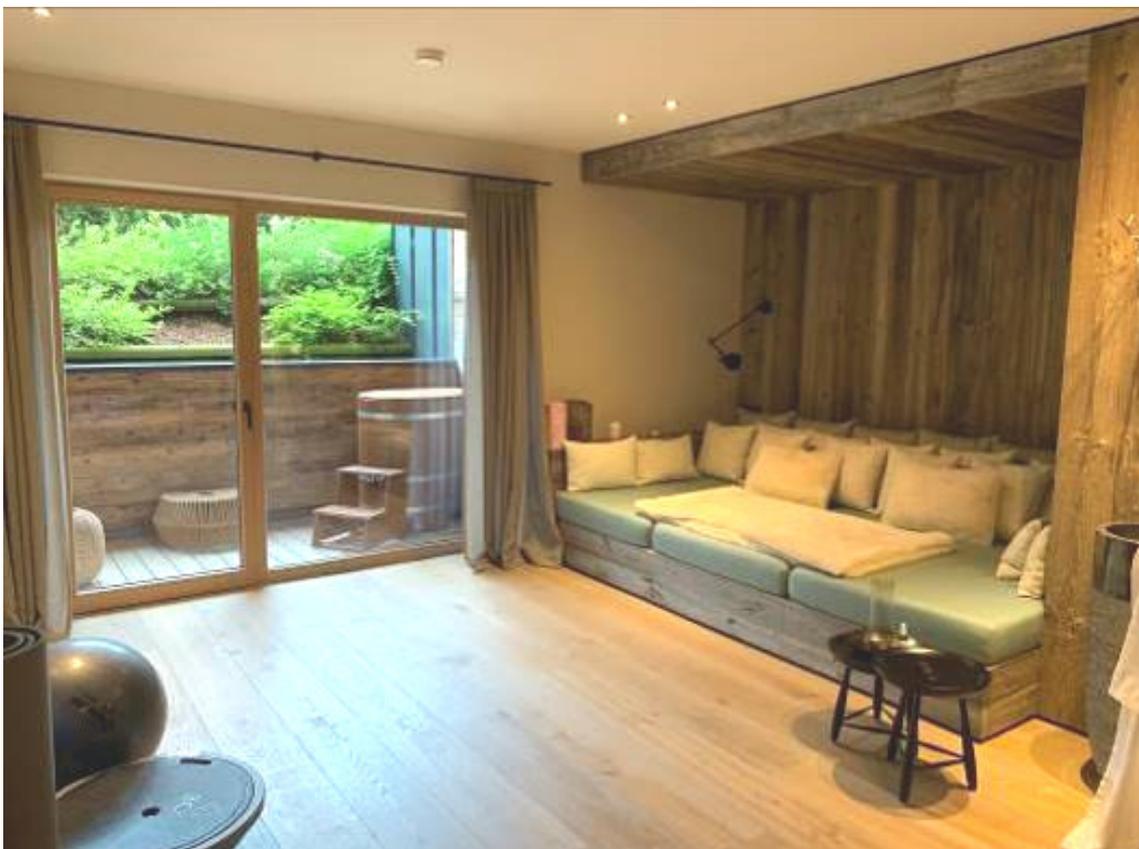
Nordseitig befindet sich im Empfangsraum ein Einbauschränk, der mit Hirschleder verkleidet ist. Die Griffe sind aus Metall und sind im unteren Bereich der Türen aufgesetzt. Im Innenbereich sind im unteren Bereich Schubladen und oberhalb Ablagefächer mit Beleuchtung eingebaut.



Vom Empfangsbereich führt ein Gang, von dem man links in den im Plan eingezeichneten Fitnessraum gelangt. Abgegrenzt ist der Fitnessraum durch eine Pfostenstocktüre mit furniertem Türblatt und Türgriff.



In diesem Raum ist ebenfalls ein Dielenboden verlegt. Wände und Decke sind mit Rigips verkleidet, gespachtelt und gemalt. Ausgestattet ist der Fitnessraum mit einer Liegefläche. Der ostseitige Bereich ist mit Holz verkleidet.



Es ist eine Sauna eingebaut, die mit Altholz außen verkleidet ist. Zum Raum besteht ein großes Glasfenster, das zweifach verglast ist, und eine Glastüre. Im Eingangsbereich der Sauna sind großflächige Steingutfliesen verlegt. Zwischen Sauna und Dusche besteht ein doppelflügeliger Ablagekasten. Die Sauna ist von der Marke Klafs und in dieser sind zwei Liegeflächen L-förmig angeordnet. Das Steuerungsgerät funktioniert elektronisch und ist seitlich der Tür im Außenbereich befestigt.



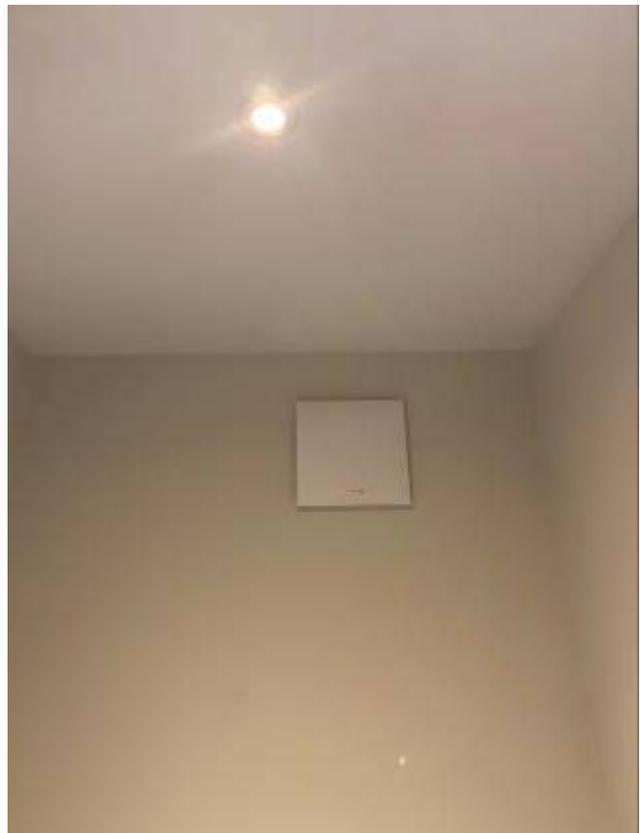
Gegenüber der Sauna gelangt man in eine Dusche und ein WC. Die Dusche ist barrierefrei ausgeführt. Am Boden sind hellbeige Steingutfliesen verlegt. Die Fliesen an der Wand im Bereich der Dusche haben eine graue Farbe mit leicht gerippter Struktur. Die Dusche ist mit einer Hand- und Regendusche ausgestattet. Am Boden besteht ein Bodenablauf.



Ausgestattet ist der weitere Bereich mit einem Handwaschbecken, Wandspiegel und einem WC mit Unterputzpülkasten.



In die Decke sind Spots eingebaut. Oberhalb des WCs ist ein Lüftungsradiator installiert.



Nordseitig gelangt man durch eine Tür mit seitlicher Fixverglasung auf eine kleine vorgelagerte Terrasse, auf der ein Thermofichtenboden verlegt ist. Die Nordwand zum Gartenbereich ist mit Altholz verkleidet. Die Mauer ist mit einer anthrazitfarbenen Blecheinfassung abgeschlossen.



In diesem Bereich steht ein Wasserbottich für die Sauna und besteht ein Wasserauslass. Seitlich sind zwei Leuchten an der Wand befestigt. Ebenfalls besteht eine Lautsprecherbox.



Seitlich der Liegefläche bestehen Ablageflächen und ein Wasserauslass in ein Becken mit seitlichem Einhebelmischer.



Seitlich der Tür zum Gangbereich befindet sich eine Sprechanlage der Marke Busch/Jäger, wie sie in jedem Stock installiert ist. Rechts ist die Wand mit Altholz verkleidet.



Im Empfangsraum besteht ein großflächiger Spiegel, dessen Umrahmung mit grünem Leder eingefasst ist. Im Bereich des Durchgangs ist unterhalb der Stiege ein Abstellraum vorhanden, in dem ebenfalls ein Dielenboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Die Stiege ist auf der Unterseite verputzt und gemalt. In diesem Raum besteht ein Licht und dieser wird als Abstellraum für Schuhe genutzt. Es sind verschiedene Regale eingebaut. Weiters gelangt man am Ende des Ganges bzw. des im Plan eingezeichneten Vorraum zu einem zweiteiligen Schrank, der als Ablage für Saunatücher und verschiedene andere Sachen genutzt wird.



Links gelangt man in dem im Plan eingezeichneten Abstellraum, der als Hauswirtschaftsraum genutzt wird und weiter durch eine Tür in den Raum, der mit Technik 2 bezeichnet ist. Rechts gelangt man westseitig durch eine mit Altholz verkleidete Tür in die Garage.



Der Hauswirtschaftsraum ist mit einer Pfostenstocktüre, wie zuvor bereits beschrieben, abgegrenzt. Im Hauswirtschaftsraum ist auf der Nordseite eine Arbeitsküche mit einem Waschbecken, ausziehbaren Kästen, Schubladen und vierteiligen Oberkästen eingebaut. Am Boden sind Steingutfliesen verlegt.



Gegenüberliegend ist ein Verbau mit Kästen samt Türen und Schubladen im unteren Bereich. Seitlich des Durchgangs ist ein raumhohes Kästchen für die Ablage von Putzgeräten.



Der Durchgang zum nächsten Raum, der von der Garage abgetrennt wurde, liegt eine Stufe höher. Ebenfalls ist dieser Raum als Waschräum mit Waschmaschine und Trockner der Marke Miele ausgestattet. Es sind verschiedene Unterkästchen mit Türen vorhanden, die ausziehbare Schränke haben. Ebenfalls sind Oberkästchen mit Ablagen im Innenbereich eingebaut. Die Kästchen sind ost-, süd- und westseitig angeordnet.



Ostseitig schließt durch eine Stahlzargentür mit weißem Eisentürblatt der Technikraum an, in dem ebenfalls ein Steingutboden verlegt ist. Wände und Decke sind verputzt.



In diesem Bereich steht die Heizanlage mit der Gastherme, ein Pufferspeicher, die Warmwasseraufbereitungsanlage und hinter der Tür wurde für den Anschluss einer Luftwärmepumpe Vorsorge getroffen worden.

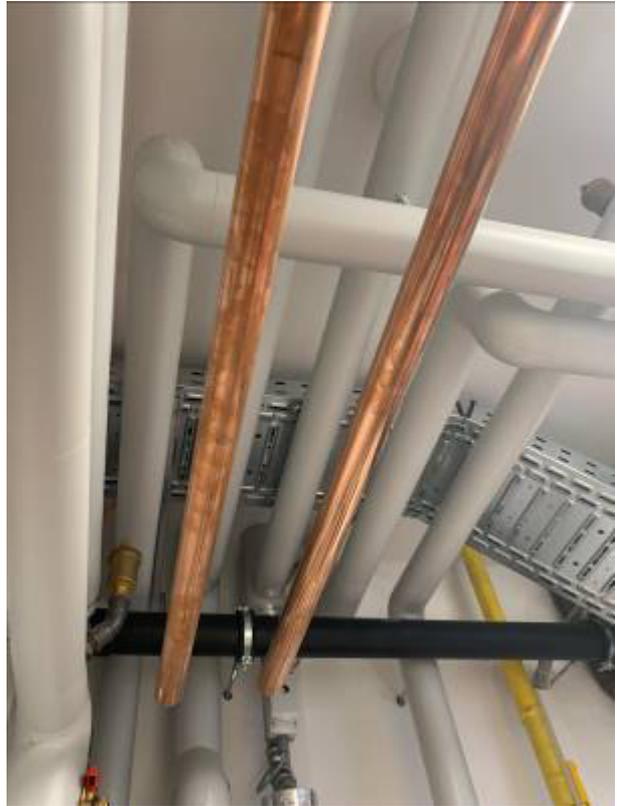




An der Nordwand befindet sich auch der Elektroschrank, der mit verschiedenen Automatenicherungen und FI-Schaltern ausgestattet ist. Seitlich besteht ein Serverschrank.



Im Boden ist ein Abfluss eingebaut. In diesem Bereich befinden sich die Wasserstation, verschiedene Ab- und Zulaufleitungen, die alle isoliert sind, und einige Kupferleitungen, die noch offen verlegt sind und bei denen noch neue Anschlüsse installiert werden können.



Vom Gangbereich gelangt man durch eine Tür in die westseitig angrenzende Garage, die mit einem automatisch öffnbaren Sektionaltor abgeschlossen ist.

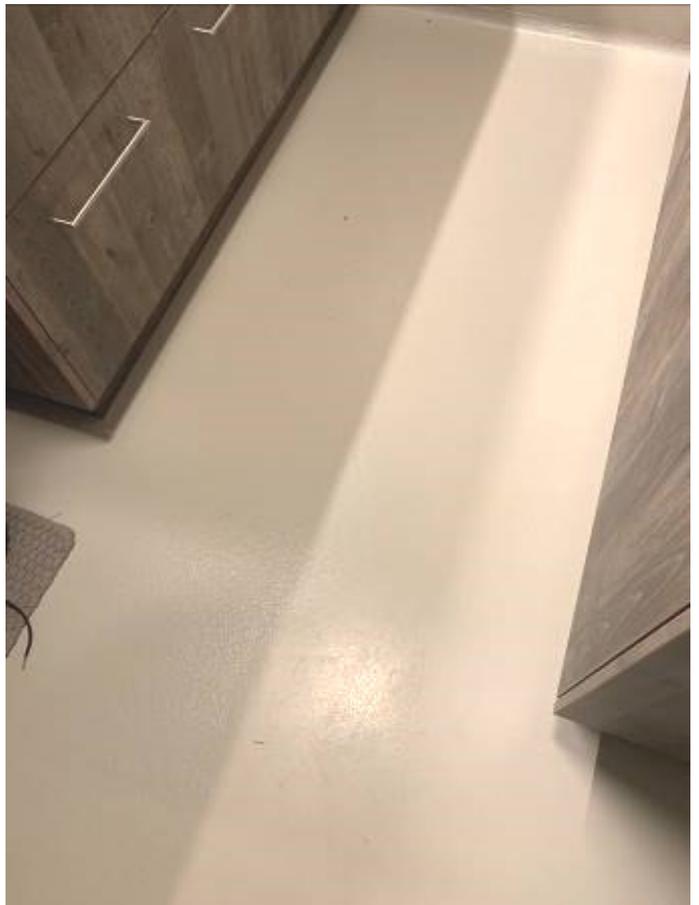


Am Boden ist ein Epoxidharzboden verlegt. Ebenfalls verlaufen am Boden quer und zwischen den Autoabstellplätzen nord- und südseitig Rigole. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Auf die Decke sind Beleuchtungskörper aufgesetzt. Im Außenbereich ist an den Wänden eine umlaufende Holzbalckenverschalung befestigt. Dahinter befindet sich eine indirekte Beleuchtung. Die Betonsäulen in der Garage wurden ebenfalls mit Altholz verkleidet. Auf der linken Seite besteht neben dem Tor ein kleiner Werkstattbereich. Daran anschließend befindet sich der Bereich, der gerade besichtigt wurde und durch die Abtrennung der beiden Abstellplätze P 1 und P 2 von der Garage geschaffen wurde. In der Nische stehen verschiedene Kühlschränke der Marke Liebherr. In der Garage stehen verschiedene Kästen.



Anschließend ist ein weiterer Raum vorhanden, der eine Türe mit Altholzverkleidung hat. In diesem Raum ist ebenfalls ein Epoxidharzboden verlegt. Die Wände sind grau gemalt. Die Decke ist verputzt und gemalt. Auf die Decke ist ein Beleuchtungskörper aufgesetzt. Dieser Raum wird als Lagerfläche genutzt. Nordseitig sind verschiedene offene Regale mit Fächern eingebaut. Ebenfalls teilweise südseitig. Auf der Ostseite besteht in diesem Raum der Waffenschrank. Weil Herr Häffner nicht wollte, dass in diesem Bereich Fotos angefertigt werden, besteht zu den vorigen Beschreibungen keine Fotodokumentation.

Ostseitig gelangt man in einen Raum, in dem ein Waschbecken eingebaut ist. Am Boden ist wiederum Epoxidharz verlegt. Die Wände sind ca. halbhoch mit Steinzeugfliesen verkleidet. Darüber sind die Wände und die Decke verputzt und gemalt. In diesem Raum besteht wiederum eine Tür zu dem zuvor beschriebenen Hauswirtschaftsraum.



Westseitig gelangt man von der Garage durch eine Stahlzargentüre in einen kleinen Raum, in dem ebenfalls ein Epoxidharzboden verlegt ist. Ausgestattet ist dieser Raum mit einem Waschbecken und verschiedenen Kästchen. Im Südbereich sind Oberkästchen vorhanden. Wände und Decke sind gemalt. Der untere Bereich der Wände ist mit Fliesen verkleidet. An der Decke ist ein Beleuchtungskörper aufgesetzt. Weiters gelangt man von diesem Bereich durch eine Tür in einen weiteren anschließenden Raum, der ebenfalls mit einer Stahlzargentür abgetrennt ist. In diesem Raum befindet sich ein großer offener Schrankbereich mit Schubladen unterhalb, der als Schiraum dient. Wände und Decke sind verputzt. Am Boden ist Epoxidharz verlegt.



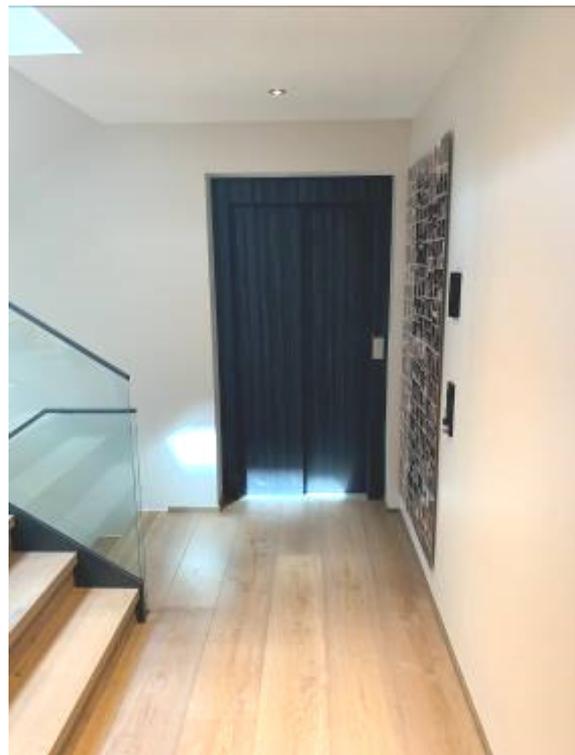
Vor dem Eingang in den westseitigen Kellerbereich, steht auf den Abstellplätzen P 3 und P4 ein Notstromaggregat mit Öltank und verschiedenen Kanistern. Vor der Garage besteht beim Eingang auf der Ostseite an der Wand eine Klingelanlage mit Kamera und Tastenkombination.



Vom Empfangsraum des Osthauses gelangt man über eine Stiege mit Podest in das Erdgeschoß. Ostseitig ist auf dem Podest eine Wand mit Altholz verkleidet.



Im Bereich des Erdgeschoßes besteht links ein Zugang zum Lift und anschließend ein Gang, von dem man zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoß gelangt.



Im Erdgeschoß bestehen wiederum als Abtrennung der einzelnen Räumlichkeiten vom Gangbereich Pfostenstocktüren in grau mit massiven Türblättern und innenliegenden Beschlägen.



In den Räumen sind, wie auch im Gangbereich, Eichendielenböden verlegt. Teilweise sind die Wände mit Altholz verkleidet. Im Gangbereich besteht ostseitig gegenüberliegend der Stiege ein Verbau mit Kästchen mit Türen und Schubladen im unteren Bereich. Im oberen Bereich bestehen offene Ablagefächer. Die Rückseite zwischen den oberen und unteren Kästchen ist mit Leder verkleidet.



Im Erdgeschoß befinden sich drei Schlafzimmer mit jeweils einem zugeordneten Bad. Es befinden sich sohin auf dieser Ebene drei Bäder.

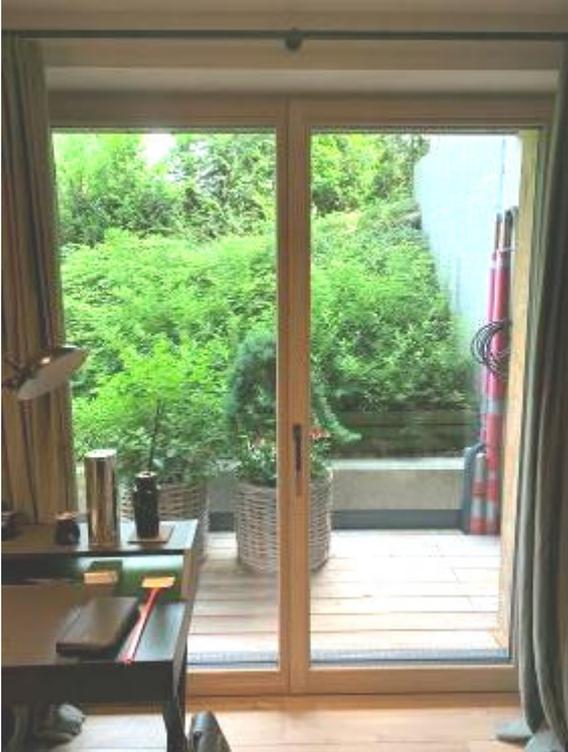
Ostseitig schließt ein Schlafzimmer an, von dem man südseitig durch eine Tür in ein Bad gelangt. Im Schlafzimmer ist ein Eichendielenboden verlegt. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Die Wände sind teilweise massiv errichtet und im Außenwandbereich sind Rigipsdecken mit indirekter Beleuchtung und Brandschutzmeldern eingebaut.



Nordseitig ist ein vierteiliger Schrank mit öffnenbaren Türen eingebaut.



Ostseitig gelangt man durch eine doppelflügelige Tür auf einen Terrassenbereich, auf dem Kiefern Bretter verlegt sind. In diesem Bereich sind die Außenwände mit Altholz verkleidet. Auch die Unterseite des darüberliegenden Balkons ist mit Altholz verkleidet. Vor der Tür ist ein Rigol eingebaut, das mit Gittern abgedeckt ist.



Laut erteilter Auskunft sind bei allen Fenstern und Außentüren im Haus Raffstores eingebaut. Ausgenommen im nordseitigen Bereich des Obergeschoßes. Die Raffstores sind elektrisch öffnbar und schließbar. Die Fensterbänke sind im Außenbereich eloxiert und anthrazitfarben.



Der vorgelagerte Terrassenbereich verläuft entlang der Ostseite des Hauses und ist mit einer Mauer zum anschließenden Garten abgegrenzt. Die Mauer ist verputzt und gemalt. Anschließend besteht nordseitig ein Bereich, der mit Steinen aufgeschüttet ist. Der daran anschließende Gartenbereich ist bepflanzt. Die rückwärtigen Bereiche sind mit Mauern abgeschlossen. Der Bereich zur Hauswand hin ist verputzt. Der andere Bereich ist gestockter Beton. An der Ostaußenwand sind in verschiedenen Bereichen Beleuchtungskörper befestigt.



An der Ostgrenze ist eine Hecke gepflanzt. In diesem Bereich verlaufen Leitungen für die Luftwärmepumpe, die offen abschließen.



Vom Schlafzimmerbereich gelangt man südseitig in das Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Am Boden und halbhoch an den Wänden sind Steingutfliesen verlegt. Der Wandbereich über den Fliesen besteht aus Rigips und wurde gemalt. In die Rigipsdecke sind indirekte Beleuchtungskörper eingesetzt. Ausgestattet ist das Bad mit einer barrierefreien Dusche samt Glasabtrennung und Sitzbank im Innenbereich. Die Dusche ist im Innenbereich mit gerippten Wandfliesen verkleidet. Ostseitig gelangt man durch eine Tür zu dem vorbeschriebenen Durchgang und zum Garten.



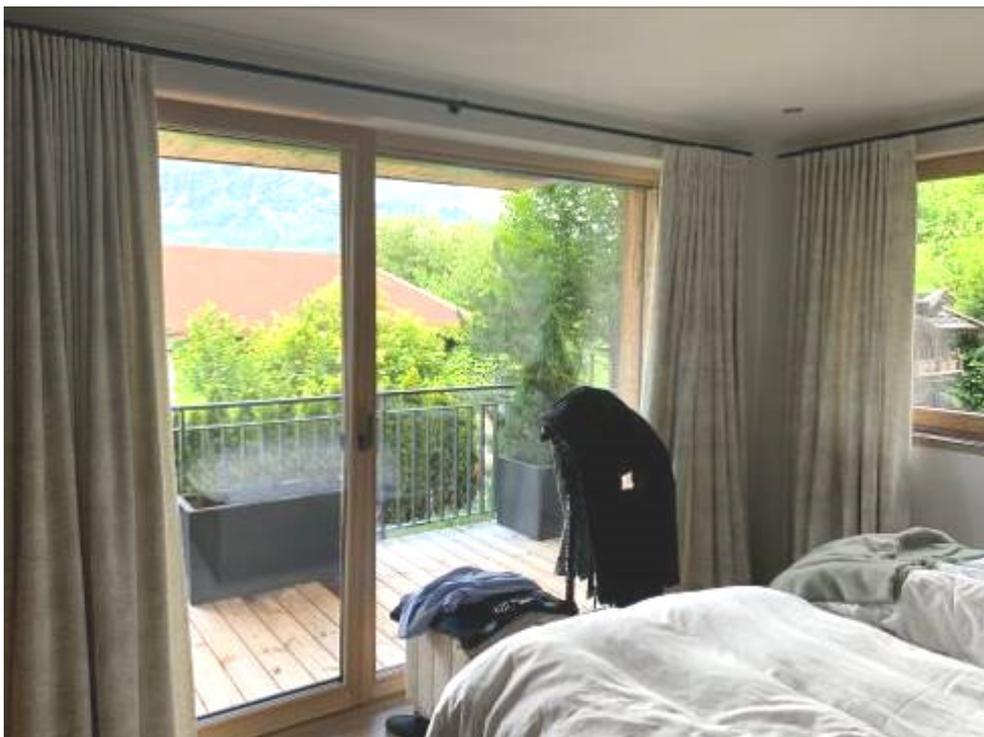
Eingebaut ist weiters ein WC mit Unterputzspülkasten und darüber ist ein Lüfter installiert.



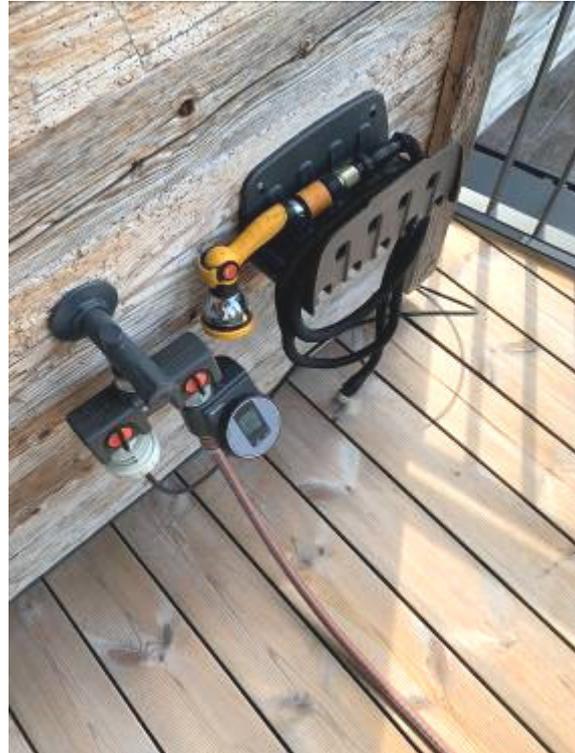
Südseitig ist ein Handwaschbecken mit Einhebelmischer und einem Verbau mit vier Kästchen unterhalb und oberhalb mit einem dreiteiligem Spiegelschrank eingebaut. Hinter den Spiegeln befinden sich Kästchen mit Ablagen. Beim großen Spiegel bestehen dahinter keine Kästchen, lediglich bei den Seitenspiegeln, die mit Druck öffnbar sind.



Das nächste Zimmer ist laut Plan das Master-Schlafzimmer. Grundsätzlich besteht die gleiche Ausführung wie im Zimmer mit Bad zuvor. Abweichend davon ist nordseitig eine Tür mit seitlichem Fixglaselement, durch die man auf die vorgelagerte, nordseitig ausgerichtete Terrasse gelangt, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Wände und Decke sind gespachtelt und in die Rigipsdecke sind indirekte Beleuchtungskörper eingebaut.



Die Terrasse ist im Außenbereich mit anthrazitfarbenen Eisengeländer mit stehenden Gitterstäben und einem aufgesetzten Handlauf abgegrenzt. Am Boden wurde ein Thermokieferboden verlegt. Die Rückwand und die Unterseite des darüberliegenden Balkons sind mit Altholz verkleidet. Seitlich befindet sich westseitig auf der Terrasse ein Wasseranschluss mit einer Gardenaberegnungsanlage.



Von allen Nordterrassen der zwei Einfamilienwohnhäuser hat man den Blick auf den Wilden Kaiser.



Vom Bad befindet sich ebenfalls ein Ausgang auf diese Terrasse.



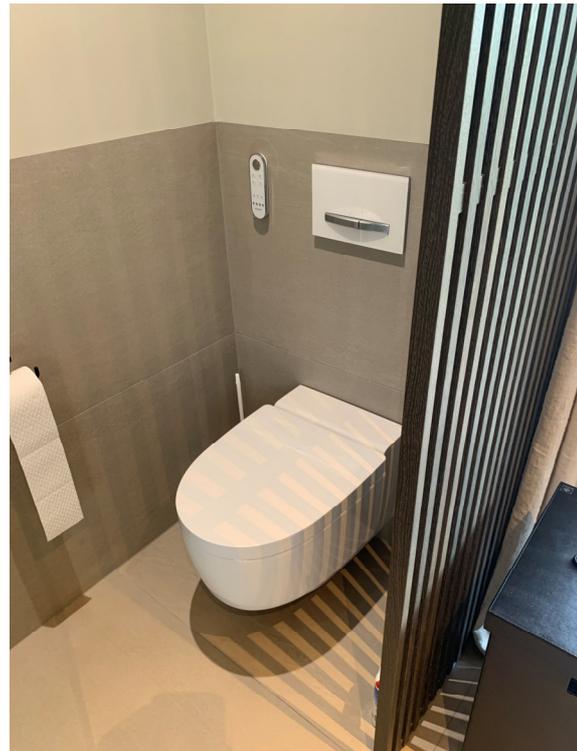
Im Schlafzimmer ist südseitig ein Wandverbau eingebaut, in dem ein Doppelbett steht. Ebenfalls ist auf der Westseite ein vierteiliger Kastenverbau mit seitlichem Durchgang in das Bad vorhanden.



Angrenzend besteht das Masterbad. Am Boden sind wiederum Steingutfliesen verlegt. An den Wänden sind die Steingutfliesen im Bereich des Waschbeckens und des WCs halbhoch verlegt. Im Bereich der Ostwand besteht ein Doppelwaschtisch mit Unterverbau. Die Fliesen an der Ostwand verlaufen wiederum bündig mit dem darüberliegenden Verputz. Die Dusche ist wie im Bad zuvor beschrieben ausgeführt. Die Rigipsdecke ist gespachtelt und es sind indirekte Beleuchtungskörper eingebaut.



Das WC hat einen Unterputzspülkasten mit einer Lüftung oberhalb. Der Bereich ist mit einem Holzgitter abgetrennt.

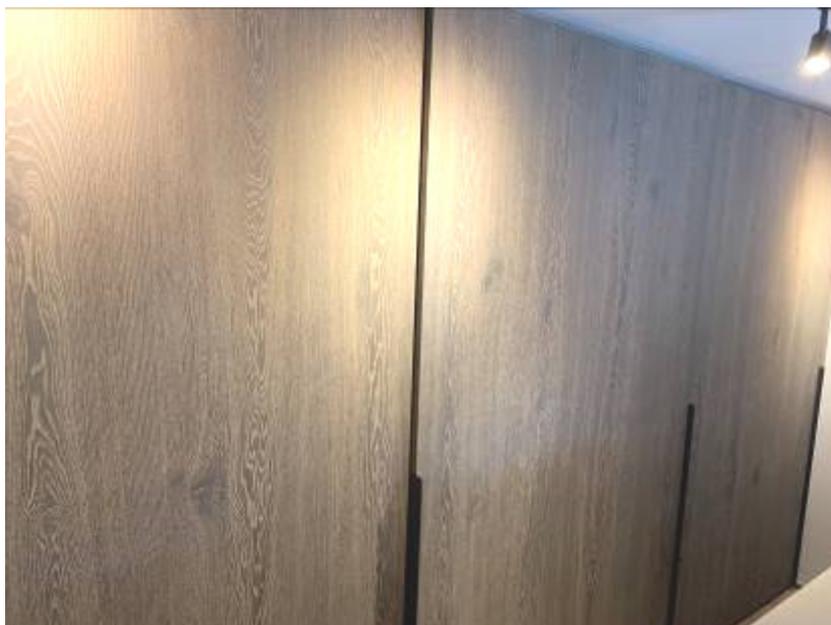


Die eingebauten Schalter in diesem Zimmer sind vierteilig. Von oben bis unten besteht die Beleuchtung. Dann die Taster für die Außenbeleuchtung, darunter die Tasten für die Raffstores und darunter die Steuerung für die Fußbodenheizung, die in jedem Raum zur Temperatursteuerung eingebaut ist.

Vom Flurbereich gelangt man seitlich der Stiege in das südwestseitig angeordnete Zimmer 3, in dem ebenfalls ein Eichendielenboden verlegt ist. Westseitig ist ein Fenster mit angrenzendem Türelement eingebaut, durch das man auf die vorgelagerte Terrasse gelangt. Im Zimmer sind die Wände glatt gespachtelt. Die Decke ist ebenfalls glatt gespachtelt und in diese wurden Spots eingebaut. Die nordseitige Wand ist mit Holz verkleidet. Die Terrasse ist wie zuvor beschrieben ausgeführt. Zum westseitigen Haus ist die Terrasse mit einer blickdichten Holzverschalung abgetrennt.



Südseitig besteht ein dreiteiliger Kasten mit Schiebetüren. Oberhalb sind Beleuchtungskörper montiert. Durch eine Schiebetüre gelangt man in das angrenzende Bad, in dem Steingutfliesen am Boden verlegt sind.



Ausgestattet ist dieses Bad mit einer Dusche samt Glasabtrennung ohne Glastüre, einer freistehenden Badewanne, ostseitig einer Glastüre zum Außengang, nordseitig ein Doppelwaschbecken mit Abdeckplatte samt einem Verbau unterhalb und einem Spiegelschrank oberhalb. Der Spiegelschrank hat seitliche Spiegelemente mit Kästchen dahinter. An der Decke sind zum Spiegelschrank hin in einer Entfernung von einem halben Meter drehbare Lichter aufgesetzt. Der Duschbereich ist bis zur Decke gefliest.



Die Wände sind im Bereich der freistehenden Badewanne ca. bis zur Hälfte mit Steingutfliesen verkleidet.



Rechts seitlich des Handwaschbeckens ist das WC mit Unterputzspülkasten und Belüftung oberhalb eingebaut. Zwischen dem Handwaschbecken und dem WC besteht ein Holzgitter. Oberhalb des WCs ist ein Lüfter an der Wand installiert.



Im Bad besteht ebenfalls ostseitig des WCs eine Tür auf die Terrasse, auf die man auch vom Schlafzimmer 2 samt Bad gelangt.



Durch die westseitige Tür des Schlafzimmers gelangt man auf die vorgelagerte Terrasse, die westseitig des Hauses verläuft. Zu dieser Terrasse gelangt man nur über die Tür dieses Schlafzimmers. Zum Stiegenhaus bestehen lediglich Fixverglasungen. Ebenfalls besteht eine Fixverglasung zur Nordseite des Liftschachtes. Nordseitig ist die Brüstung im Innenbereich mit Altholz verkleidet. Abgedeckt ist das Altholz mit anthrazitfarbenem Abdeckblech und einem Handlauf.



Südseitig ist die Mauer mit Holz verkleidet. In diesem Bereich befindet sich auch eine Sitzbank unterhalb. Seitlich der Tür im Schlafzimmer besteht ein Wasseranschluss. Auf die Holzverkleidung der Mauer ist ein Brüstungsgeländer mit Handlauf aufgesetzt.



Im Stiegenhausbereich sind Wände und Decke gespachtelt. In den Gangbereichen sind indirekte Beleuchtungskörper eingesetzt. Die Stiegenstufen sind mit Holz verkleidet und es bestehen seitlich Glasabtrennungen. In diesem Bereich besteht an der Nordwand der Öffner für die Haustüre. Über die Stiege gelangt man in das Obergeschoß, das als Wohn- und Essraum genutzt wird und das Dachschrägen hat. Im Stiegenhausbereich ist ein Dachfenster eingebaut.



In diesem Bereich besteht westseitig der Liftausstieg.



Nordseitig bestehen im unteren Bereich zwei Doppelschiebetüren jeweils west- und ostseitig. Im Wohnzimmerbereich ist ein Dielenboden verlegt. Im Firstbereich verläuft eine Pfette. Die anschließenden Bereiche der Dachschrägen sind mit Rigipsplatten verkleidet, die gespachtelt und gemalt sind. Der Wohnraum hat eine Überhöhe.



Vom Wohnbereich gelangt man nordseitig auf den vorgelagerten Balkon, der vom Dach überragt wird. Oberhalb der Türen befinden sich zum Dachstuhl hin drei- und viereckige Glaselemente. Das Balkongeländer ist aus anthrazitfarbenen Eisenstäben mit Handlauf. Im Außenbereich bestehen an den Wänden Beleuchtungskörper und es wurden Heizstrahler befestigt. Im oberen Bereich sind an den Wänden Lautsprecher installiert.



Der Balkon ist nach Norden mit Blick auf den Wilden Kaiser ausgerichtet und am Boden sind Thermofichtenbretter verlegt.



Westseitig neben dem Liftausstieg ist ein doppelflügeliges Fenster in die westseitige Außenwand eingebaut.



Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster und eine Schiebetüre eingebaut, durch die man auf den ostseitigen Balkon gelangt. Oberhalb der Türe und des Fensters sind im Bereich des Dachstuhls ebenfalls Fenster eingebaut. Dieser Balkon schließt an die Südterrasse an. Der Außenbereich ist mit Altholz verkleidet. Ebenfalls ist die Dachunterseite mit Holz verkleidet. Abgeschlossen ist die Terrasse mit einem Geländer aus anthrazitfarbenen Eisenstangen und der daran anschließende Gartenbereich mit gestockten Betonmauern, auf die ein Holzzaun aufgesetzt ist.



In der Küche besteht ein freistehender Block mit Schubladen zum Esstisch gerichtet und Schubladen zu dem südseitig an der Wand bestehenden Küchenbereich. An der südseitigen Wand ist eine Küchenzeile eingebaut. Oberhalb besteht eine Altholzverschalung.



Ausgestattet ist der freistehende Küchenblock mit einem Ceranfeld der Marke Siemens und mittig ist ein Dunstabzug eingebaut.



Rechts ist in die Arbeitsplatte ein Waschbecken mit Einhebelmischer eingelassen. Bei der Einbauküche auf der Südseite ist auf der linken Seite ein Kühlschrank für Getränke und Obst der Marke Küppersbusch eingebaut. Anschließend besteht ein Kühlschrank der Marke Siemens und unterhalb des Kühlschranks befindet sich ein Kästchen mit zwei Schubladen.



Weiters grenzt daran ein Backrohr der Marke Siemens an und darunter befindet sich der Geschirrspüler der Marke Siemens. Anschließend ist in die Wand eine Ablagefläche mit Oberkästchen und unterhalb Schubladen eingelassen. Daran schließen ein Ober- und Unterkästchen an. Die Rückwand ist mit Holz verkleidet.



Der freistehende Küchenblock und die Küchenkästen an der Südwand haben graue Fronten. Der freistehende Küchenblock ist mit einer schwarzen Arbeitsplatte abgedeckt.



An der Küchenaußenwand sind zum Stiegenhaus hin verschiedene Schalter für die Steuerung der Fußbodenheizung, für die Beleuchtung, für die Außenlichter und für die Raffstores eingebaut.



Südseitig befindet sich hinter der Küche das Gäste-WC, in dem ein Steingutboden verlegt ist. In dieses gelangt man durch eine Tür mit Altholzverkleidung. Die Wände sind ost- und südseitig mit Fliesen halbhoch verkleidet. Der darüberliegende Bereich ist an den Wänden und an der Decke gespachtelt und gemalt. Es ist ein WC mit Unterputzpülkasten und ein seitliches rundes Handwaschbecken eingebaut.



Im Bereich des Wohnzimmers besteht auf einer Eisenplatte, die in den Boden bündig eingelassen ist, ein offener Kamin mit Glasabtrennung im unteren Bereich. Der Bodenteil, die konische Haube und das Rauchrohr sind schwarz und es besteht unterhalb des Glases eine umlaufende Ablagefläche.



Südseitig gelangt man durch eine Glaspendeltüre in den angrenzenden Raum, der gegenüber dem Plan als ein Raum ausgeführt wurde (nicht als Masterzimmer und Masterbad). Am Boden ist ein Eichendielenboden verlegt. Die nordseitige Wand ist mit Altholz verkleidet. Zum Stiegenhaus hin besteht eine Abtrennung mit einem Holzgitter.



Südseitig besteht eine doppelflügelige Schiebetür mit seitlichem Fixglaselement. Südseitig besteht noch eine weitere Tür.



Auch ostseitig ist in diesem Raum eine Tür eingebaut.



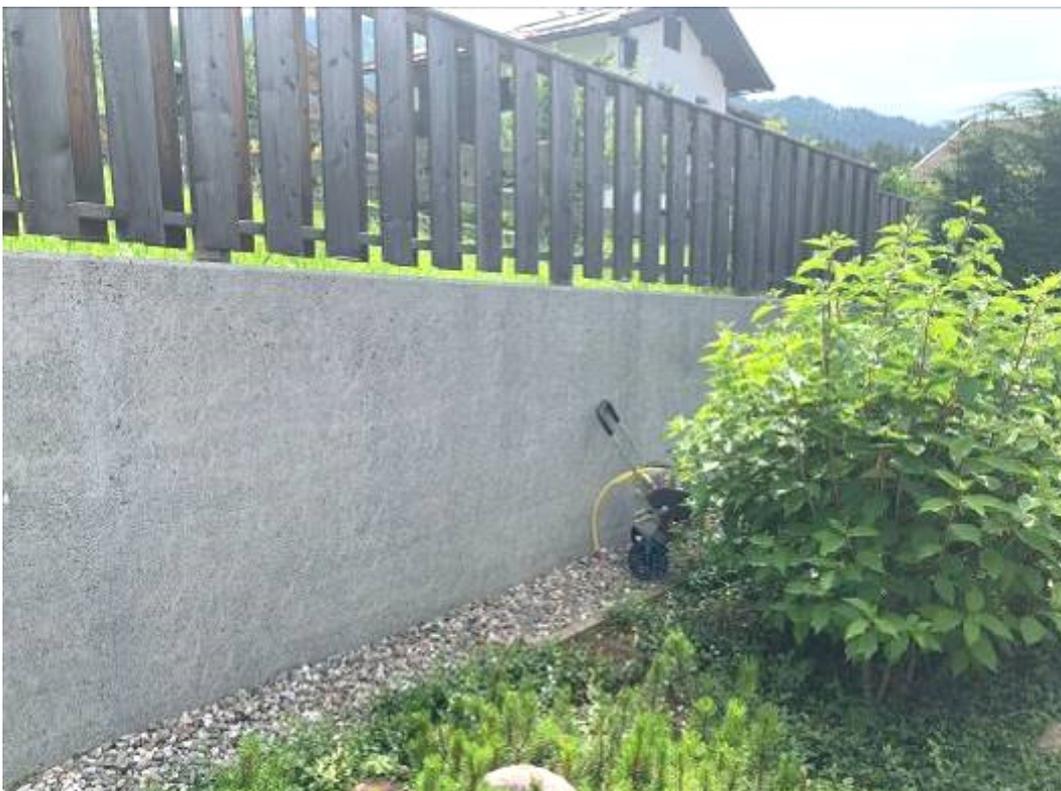
Die nordseitige Wand ist mit Altholz bis zur Decke verkleidet. Es besteht eine überhohe Raumhöhe. Decke und Wände sind weiß gespachtelt und gemalt.



Durch die Schiebetüre gelangt man auf die vorgelagerte Terrasse, die die gesamte Hausbreite umfasst. Auf der Terrasse sind Thermofichtenbretter am Boden verlegt. Der Außenwandbereich ist mit Altholz verschalt.



Der Gartenbereich ist Randbereich zu den Mauern und teilweise auch im übrigen Gartenbereich mit Rollierung aufgeschüttet und teilweise mit Sträucher und verschiedenen Pflanzen bepflanzt.



Südseitig bestehen Entlüftungsschächte, die von der Tiefgarage stammen und mit Holz eingefasst sind.



Zum Gartenbereich des westlichen Hauses ist eine Eibenhecke gesetzt und der Bereich davor bepflanzt. Süd- und ostseitig ist der Gartenbereich mit einer gestockten Betonmauer mit einem aufgesetzten Holzzaun abgeschlossen.

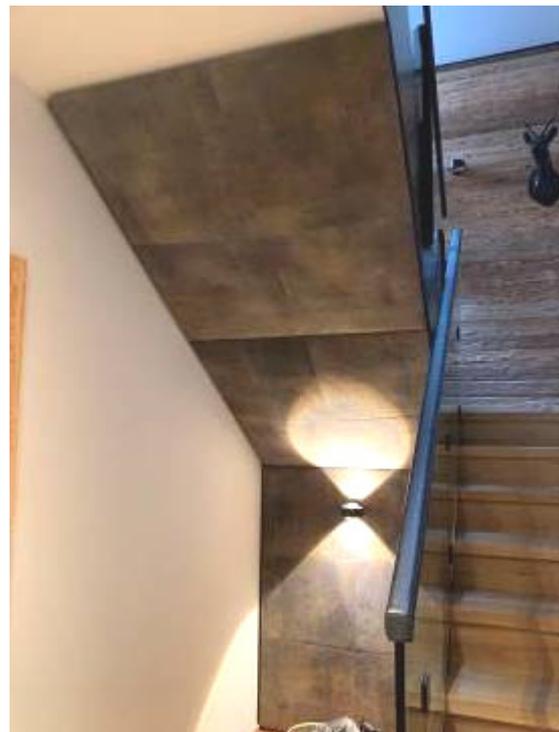


Befundaufnahme Haus West:

Nordseitig der Eingangstüre im Untergeschoß besteht ein Müllagerraum, der gleich wie auf der Ostseite ausgeführt wurde. Durch die Hauseingangstüre mit seitlichem Glaseinsatz gelangt man in den Eingangsbereich, der wiederum im Plan als Empfang bezeichnet ist. Im Empfangsbereich ist ein Eichendielenboden verlegt.



Die Stiege ist wie im Haus zuvor beschrieben ausgeführt. Auf die seitlich der Stiege bestehenden Glasscheiben ist ein Handlauf aufgesetzt. Die Unterseite der Stiege ist mit Leder verkleidet.



Nordseitig besteht ein Kastenelement, der wie im Osthaus ausgeführt ist.



Der im Plan ausgewiesene Fitness/Weinkeller wurde als Saunaraum umgestaltet und dieser ist ausgeführt wie im Osthaus beschrieben. Es ist ein Dielenboden verlegt und die Wände sind mit gehackten Brettern und Balken verkleidet. Die nicht mit Holz verkleideten Wände und die Decke sind gespachtelt. In die Decke sind indirekte Beleuchtungskörper eingelassen.



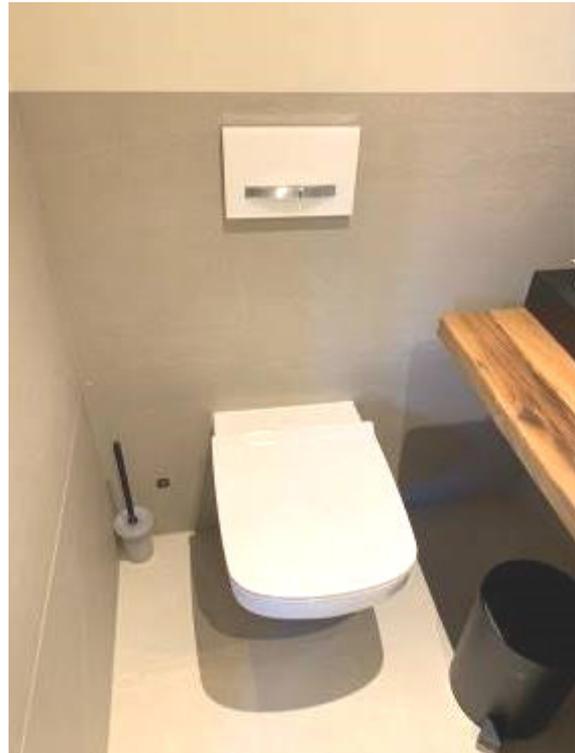
Nordseitig ist eine kleine Außenterrasse vorhanden, deren Brüstung verkleidet ist. Der Bereich oberhalb ist mit Steinen aufgeschüttet. Anschließend besteht eine Bepflanzung. Links und rechts besteht eine Abtrennung. Die Terrasse ist vom darüberliegenden Bereich überragt. Die Unterseite ist mit Holzbalken verkleidet. Abgeschlossen ist der Raum zur Terrasse mit einer Fixverglasung rechtsseitig und einer Tür auf der linken Seite.



Anschließend besteht laut Plan ein kleiner Abstellraum, in dem aber ein Bad eingebaut wurde. Am Boden sind Fliesen verlegt. Die Wände sind halb hoch verfliest.



Rechts besteht die Dusche mit Glasabtrennung und Duschtür. Der Wandbereich in der Dusche ist mit gerippten Fliesen verkleidet. An der Südseite besteht ein WC mit Unterputzpülkasten.



Der obere Wandbereich schließt mit den Fliesen bündig ab. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. An der Wand ist ein Lüfter eingebaut. An der Westwand ist auf einer Ablagefläche ein Waschbecken mit Einhebelmischer eingebaut. In die Decke sind Spots eingelassen.



Südseitig führt ein Gang bis zu der Tür in die Garage, die Innen mit Holz verkleidet ist. Links ist eine mit Druck zu öffnende Tür zu einem unterhalb der Stiege liegenden Abstellraum.



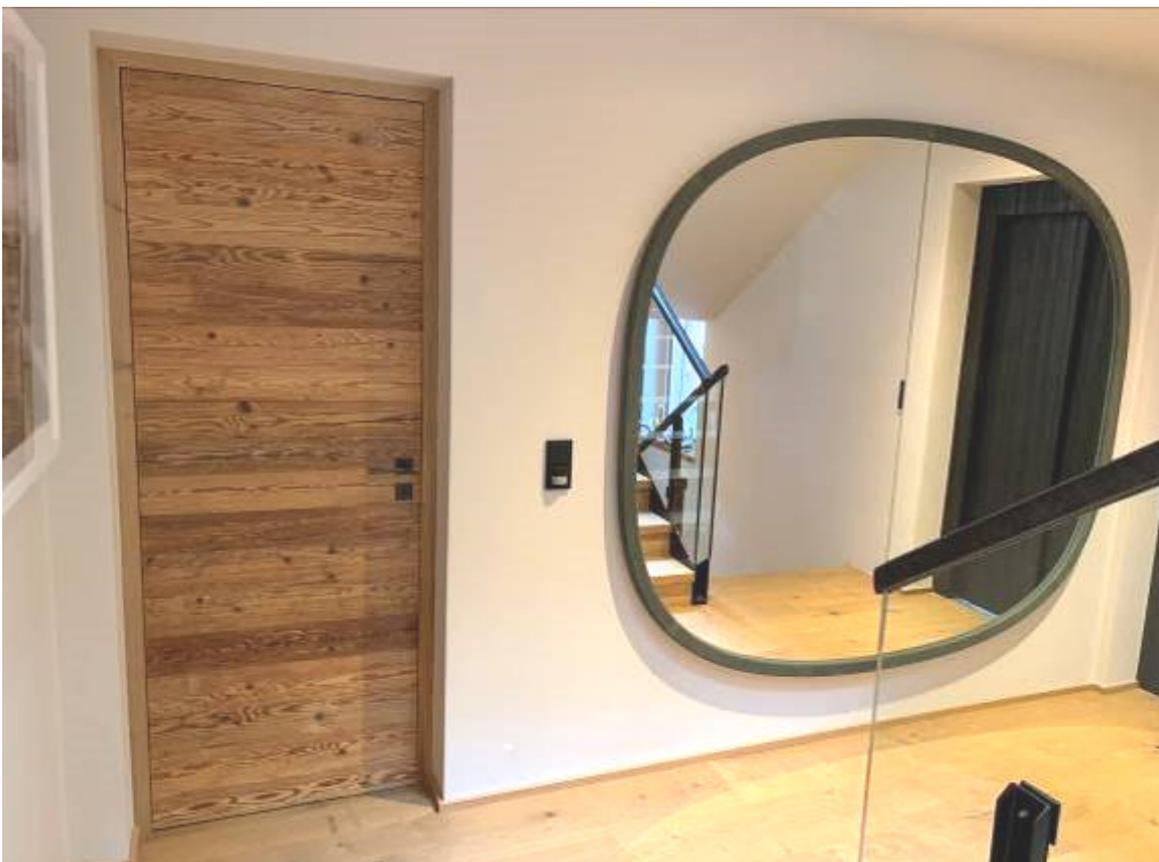
Rechts gelangt man in einen Hauswirtschaftsraum, in dem rechts ein Verbau vorhanden ist, der eine Waschmaschine und einen Trockner jeweils der Marke Miele eingebaut hat. Das Abwaschbecken ist in die Arbeitsplatte eingelassen. Oberhalb ist ein vierteiliger Wandschrank mit Kästchen in grau ausgeführt. Der rückwärtige Wandbereich ist ebenfalls in Grau verkleidet. Die restlichen Wände und die Decke sind glatt verputzt. An der Decke sind Spots eingebaut. Über der Türe, die in den Heiz- und Technikraum führt ist ein Lüfter vorhanden. Der Heiz- und Technikraum ist laut erteilter Auskunft exakt gleich ausgeführt wie im Osthaus. Dieser Heiz- und Technikraum kann nicht besichtigt werden, weil der Bereich davor verstellt ist.



Vom Empfangsraum des Erdgeschoßes gelangt man über die Stiege und ein Podest in das Obergeschoß. Das Podest ist südseitig mit Holz verkleidet. Im Obergeschoß befindet sich ostseitig der Liftausstieg.



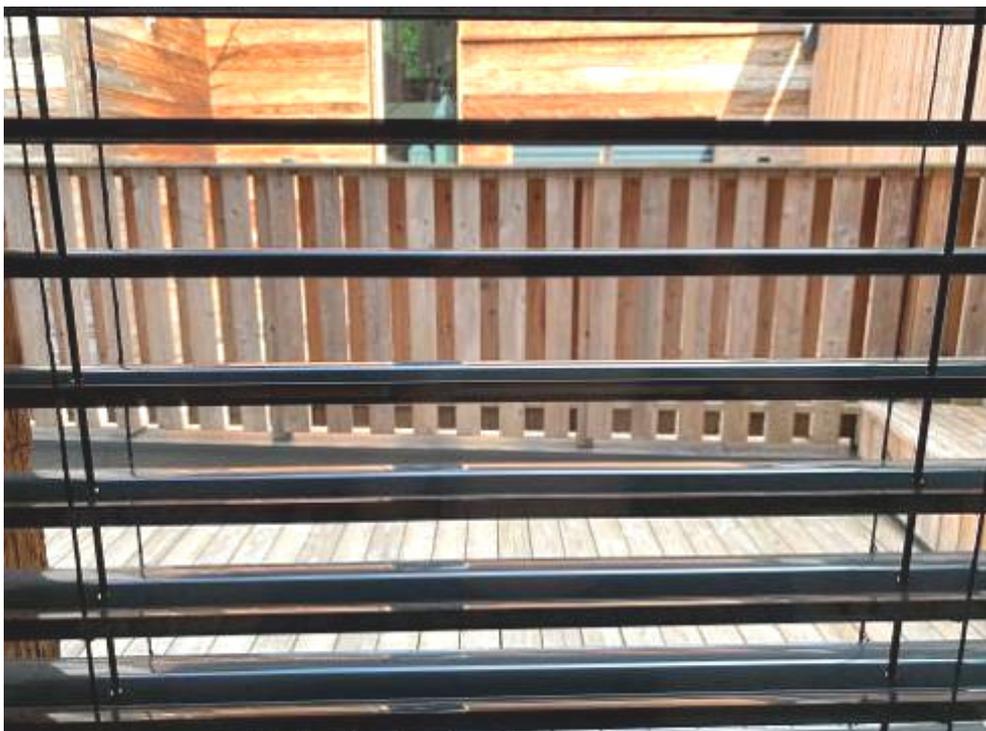
Wände und Decke sind glatt verputzt und gemalt. In die Decke sind Spots eingelassen. In einer Nische zum Stiegenhausbereich hin besteht ein kleiner Verbau mit Ablageflächen.



Südseitig gelangt man seitlich des Stiegenhauses in das Kinderzimmer 1, von dem man durch eine Tür auf die östlich vorgelagerte Terrasse gelangt. Neben der Tür ist ein Fenster eingebaut. Unterhalb ist die Fensterbank in Holz ausgeführt. Es ist der gleiche Boden wie im Osthaus verlegt. Wände und Decke sind verputzt und gemalt. In die Decke sind Spots eingelassen. Der rückwärtige Wandbereich ist südseitig mit Holz verkleidet.



Die Terrasse ist wie gleich wie im östlichen Haus beschrieben ausgeführt.



Westseitig gelangt man vom Schlafzimmer durch eine Schiebetüre in das Bad, in dem rechts ein Waschbecken besteht. Darunter ist ein Waschtischverbau mit Schubladen vorhanden. Oberhalb ist ein dreiteiliger Spiegelschrankbereich, von dem die seitlichen Teile mit öffnenbaren Kästchen ausgestattet sind. Die Fronten sind mit Spiegeln verkleidet. Am Boden sind Steingutfliesen verlegt. Die Wände sind halb hoch verflieset und schließen mit dem darüberliegenden Wandbereich bündig ab.



Die Dusche ist barrierefrei ausgeführt. Seitlich bestehen eine Glasabtrennung und eine Glastüre. Weiters ist das Bad mit einem WC mit Unterputzspülkasten und einem Fenster oberhalb, das zur Westseite ausgerichtet ist, ausgestattet.



Im Schlafzimmer besteht an der Westwand ein vierteiliger Kasten mit Altholzverkleidung.



Weiter gelangt man gegenüberliegend von der Stiege in das Kinderzimmer 2, in dem südseitig ein Bad anschließt. Das Kinderzimmer 2 ist ident ausgeführt nur anders angeordnet, wie das zuvor beschriebene Kinderzimmer 1.



Westseitig gelangt man durch eine doppelflügelige Tür auf die vorgelagerte Terrasse, auf der Thermofichtenbretter verlegt sind. Der Außenbereich ist mit Altholz verkleidet. Der die Terrasse überragende Bereich ist ebenfalls mit Altholz verkleidet. Vor der Tür besteht ein eingelassenes Rigol. Weiters ist ein Wasseranschluss vorhanden.



Westseitig schließt an die Terrasse, die auf der gesamten Hauslänge verläuft, ein schmaler Bereich mit aufgeschütteten Steinen und einem daran anschließenden bepflanzten Bereich. Abgegrenzt ist der Außenbereich durch eine Mauer, auf die ein Holzzaun aufgesetzt wurde. Nordseitig reicht die Terrasse bis zur Nordwand des Hauses. Anschließend besteht eine Steinrollierungsschicht. Die Hangfläche, die bis zur Mauer seitlich der Garageneinfahrt reicht, ist mit Bodendeckern bewachsen.



Südseitig gelangt man vom Schlafzimmer durch eine Tür in das Bad, das gleich ausgeführt ist, wie das Bad des Schlafzimmer 1. Es ist auch gleich ausgestattet. Westseitig ist ein Fenster eingebaut. Ostseitig besteht ein Handwaschbecken mit Schubladen unterhalb und einem zweiteiligen Spiegelschrank oberhalb. Beide Seiten des Spiegelschranks sind öffenbar.



Nordseitig gelangt man durch eine Tür mit Metallzarge vom Flur in das Masterschlafzimmer, das ebenfalls gleich ausgeführt ist wie die zuvor beschriebenen Schlafzimmer. Nordseitig ist eine Fixverglasung mit seitlicher Tür auf die vorgelagerte Terrasse eingebaut. Ebenfalls befindet sich im Schlafzimmer ein doppelflügeliges Fenster zur Ostterrasse.



Die nordseitige Terrasse ist gleich ausgeführt wie die Terrasse auf der Ostseite. Im Außenbereich ist die Terrasse mit einem Geländer und aufgesetztem Handlauf abgeschlossen.



An der Westwand steht ein vierteiliger Schrank, in den eine Tür mit Holzverkleidung eingebaut ist, durch die man in das Badezimmer gelangt.



Im Bad ist ein Feinsteinzeugboden verlegt. An der Ostwand ist ein dreiteiliger Spiegelschrank oberhalb des Waschtischverbau montiert. Der Waschtischverbau hat unterhalb Schubladen. Südseitig schließen eine Badewanne und die Dusche mit offenem Eingang an. Nordseitig besteht das WC mit seitlicher Holzabtrennung. Zum nordseitigen Zimmer besteht ebenfalls wieder eine Tür auf die vorgelagerte Terrasse. Herr Valentin Häffner wollte, dass das Bad nicht fotografiert wird.

Vom Gangbereich des Erdgeschoßes gelangt man über die Stiege mit Eichentritten zum Obergeschoß. Die Stiege ist mit einem Glaselement abgegrenzt auf das ein Lederhandlauf aufgesetzt wurde.



Im Obergeschoß befindet sich ein offener Wohn- und Küchenbereich, der nach Norden und Süden ausgerichtet ist.



Im Bereich des Stiegenhauses ist in die Decke ein Dachfenster eingebaut. Die Dachfenster in beiden Häusern lassen sich laut erteilter Auskunft elektrisch öffnen.



Im Wohnbereich besteht ostseitig der Liftausstieg. Anschließend besteht ein doppelflügeliges Fenster.



Nordseitig sind wiederum aufschiebbarer Türelemente mit seitlichen Fixverglasungen.



Vorgelagert ist der Nordseite eine Terrasse, die gleich ausgeführt ist, wie im Osthaus.



Im Bereich des Wohnzimmers besteht auf einer Eisenplatte, die in den Boden bündig eingelassen ist, ein offener Kamin mit einem runden Glaseinsatz als Feuerstelle. Der Glaskamin ist anthrazitfarben beschichtet und hat unterhalb des Glaseinsatzes eine umlaufende Ablagefläche und eine konische Haube.



Die Küche ist gleich wie in der Ostwohnung ausgeführt. Der Unterschied ist, dass in der Nordostecke eine Altholzverkleidung in der Küche besteht und in diesem Bereich auch eine Holzwand bis zum Deckenbalken reicht.



Im rückwärtigen Bereich der Küche befindet sich wiederum ein Gäste-WC, das wie im Osthaus ausgestaltet ist. Am Boden sind Steingutfliesten verlegt, die Wände sind halb hoch gefliest. Der darüberliegende Wandbereich ist verputzt und gemalt. Das WC ist mit einem Wand-WC samt Unterputzspülkasten und einem runden Handwaschbecken mit einem seitlichen Kästchen ausgestattet.



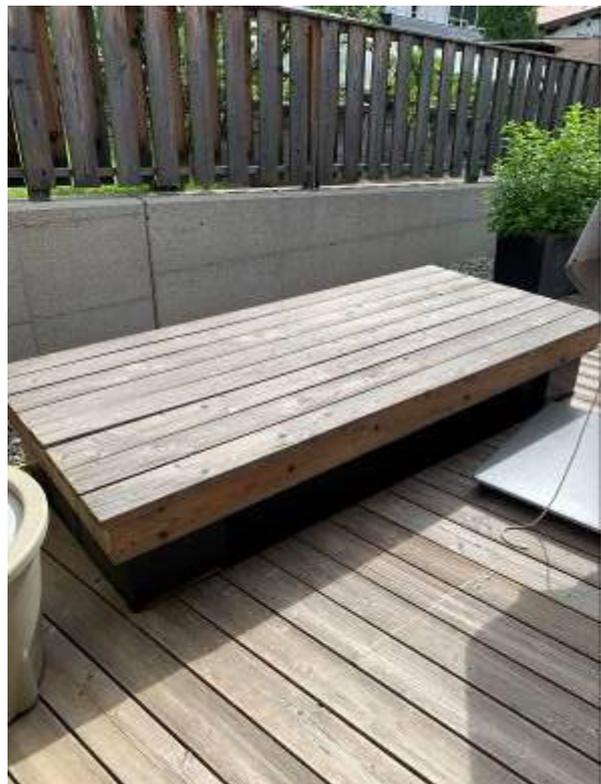
Anschließend gelangt man in einen großen Wohnbereich, der zur Küche hin mit Altholz abgetrennt ist. Das in diesem Bereich im Plan eingezeichnete Schlafzimmer mit Bad wurde nicht errichtet.



Westseitig ist ein doppelflügeliges Fenster eingebaut. Südseitig besteht eine aufschiebbarer Türe mit einer seitlichen Fixverglasung. Der Außenbereich ist südseitig gemalt. Die Decke ist weiß und hat eine Dachschräge. Im Bereich der Verkleidung und des Dachbalkens sind Beleuchtungskörper aufgesetzt.



Anschließend an das Haus besteht eine südseitig anschließende Terrasse, auf der Thermofichtenbretter verlegt sind. Südseitig besteht ein mit Holz eingefasster Lüftungsschacht von der Tiefgarage.



Die Terrasse reicht bis ca. 1 m vor die gestockte Mauer. Zwischen Terrassenbereich und Mauer besteht eine Steinschüttung.



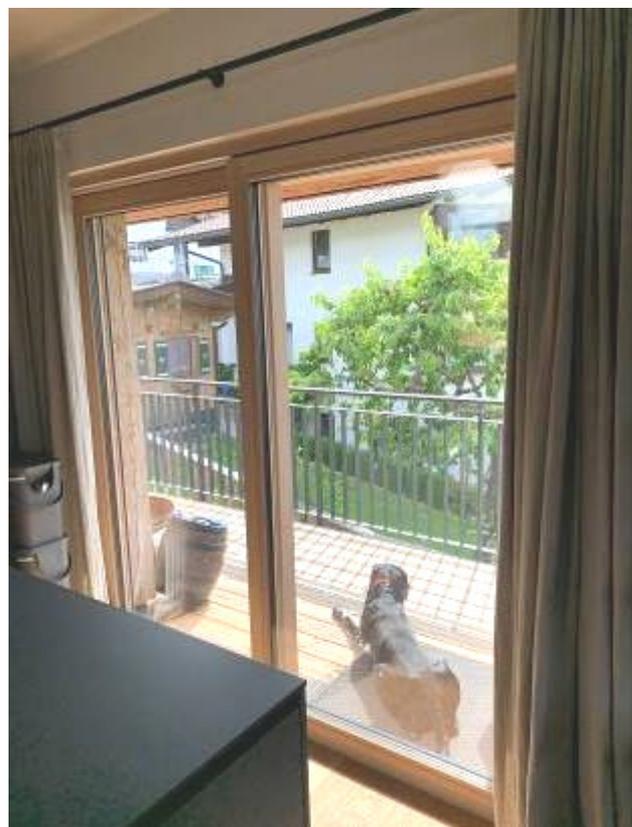
Es sind verschiedene Pflanzen in Trögen eingepflanzt. Ostseitig sind bis zur Eibenhecke verschiedene Sträucher und Blumen angepflanzt. Auf die Mauer ist ein Holzzaun aufgesetzt.



Die Außenwand und die Dachuntersicht sind mit Holz verkleidet. Westseitig reicht die Terrasse bis zur westseitig vorspringenden Terrasse des Hauses.



Auf die Westterrasse gelangt man auch durch eine Schiebetüre von der Küche. Die Schiebetüre liegt gegenüber des freistehenden Küchenblocks.



Weiters besteht noch eine in die Westwand eingelassene Tür im Wohnbereich, die im Außenbereich mit einem Eisengeländer abgeschlossen ist. Die westseitige Außenwand des Hauses und die Dachuntersicht sind mit Holz verkleidet. Es sind an die Außenwand verschiedene Beleuchtungskörper aufgesetzt. Westseitig schließt an die Terrasse ein Garten an, der mit einer Eibenhecke und anderen Büschen bepflanzt ist. Im diesem Bereich besteht an der Nordostecke ein Wasseranschluss mit Gardenaberegnungsanlage.



7.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der beiden Häuser mit Tiefgarage war bei der Befundaufnahme sowohl im Außen- als auch im Innenbereich sehr gut, wenngleich auch altersbedingte Abnutzungen bestehen.

Auch die Gartenbereiche und die Außenanlagen befanden sich bei der Befundaufnahme, soweit dies mit freiem Auge festgestellt werden konnte, in einem ordnungsgemäß instand gehaltenen und gepflegten Zustand.

Jedenfalls wurde dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme von Herrn Häffner mitgeteilt, dass keine offenkundigen Mangelhaftigkeiten bestehen, laufend die notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden und sich die gesamte Gebäudeausstattung und Haustechnik in einem funktionstüchtigen Zustand befinden.

Die beiden Häuser haben zum Bewertungsstichtag (27.06.2024) ein Alter von gerundet 4 Jahren (Datum Baubescheid: 06.11.2017 (Neubau Häuser mit Tiefgarage; Baubescheid vom 15.10.2018 (Änderungen und Umbauten), Baubeginnmeldung: 20.03.2018, Bauvollendungsmeldung: 02.01.2021; für die Bewertung angesetztes Errichtungsjahr: 2020). Daher hat auch die technische Gebäudeausstattung (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Wasser und Abflussleitungen, Elektroanlage u.dgl.) ein Alter von ca. 4 Jahren.

Grundsätzlich entsprechen die beiden Wohnhäuser den Anforderungen von Kaufinteressenten z.B. in Bezug auf Innenausstattung, Dämmung, Sanitäreinrichtungen, Fenster und Außentüren (3-fache Verglasung), Elektrik (FI-Schalter), Gebäudetechnik (z.B. Fußbodenheizung über eine zentrale Gasheizungsanlage, Warmwasseraufbereitung), Erschließung der Geschoße mit einem Lift, Grundrisslösung und Anordnung bzw. Gestaltung der Außenflächen. Durch die bestehenden Lifte besteht grundsätzlich auch eine Barrierefreiheit für beide Häuser.

Allerdings weisen die beiden Häuser nicht die bei sehr hochwertig errichteten Objekten bestehenden Ausstattungen, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, kontrollierte Wohnraumlüftungen, Kühlungen, Schwimmbad u.dgl. auf. Vorteilhaft ist, dass die beiden Häuser auf dem als Wohngebiet gewidmeten Grundstück optimal angeordnet sind. Dadurch wäre auch eine Wohnungseigentumsbegründung auf der Liegenschaft möglich.

Ein Vorteil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist die sonnige, ruhige Lage und die derzeit freie Aussicht auf das Kaisergebirge. Das auf dem nordseitig der beiden Häuser auf dem Nachbargrundstück bestehende alte Haus hat auf Grund dessen derzeitiger Gebäudehöhe keinen wertrelevanten nachteiligen Einfluss auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes¹¹ 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 Gewichtung der Gebäudeteile lässt sich die Gesamteinstufung der Ausstattungsqualität eines Wohngebäudes ermitteln.

Die beiden bewertungsgegenständlichen Wohnhäuser lassen sich auf Basis der vorigen Ausführungen in folgende Ausstattungsqualität einstufen:

	Ausstattungsstufen		
	normal	gehoben	hochwertig
Beschreibung Ausstattungsstufen für Wohngebäude	Standard (etwa nach WBF-Richtlinien), Mindestausstattung, keine Individual-Ausstattung; noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm	gediegene Ausführung jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente; sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität; wirtschaftlicher Energiebedarf	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen sehr solide und umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten
Gebäudeteile	1	2	3
Konstruktion (Außenwände, Geschoßdecken, Innenwände, Treppen)	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik; Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl	gute Materialqualität, zeitgemäßer Wärme- und Schallschutz; Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	solide, qualitätsvolle Materialien, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften; Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, ...); gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wände), Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Brandschutzverkleidung; breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage

¹¹ Heft Sachverständige 2/2020, Site 89 ff

	Ausstattungsstufen		
	normal	gehoben	hochwertig
Dach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei einem Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, etc.
Fassaden	Grob- und Feinputz, Kalkzementputz u.ä., Zementputz im Sockel, Edelputz, einfacher (älterer) Wärmedämmputz, Holzverkleidung mit einfacher Dämmung, Blechsohlbänke	Vollwärmeschutz, kunststoffverbundene Verputze, Verkleidungen wie z.B. beschichtete Aluplatten, Steinfensterbänke	wie gehobene Ausstattung jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung; vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz
Fenster und Außentüren	Holz- und Kunststofffenster, Holz- und Kunststoffhaustür in zeitgemäßer Bauart und Beschlägen, Isolierverglasung	Hartholz- und Kunststofffenster mit Qualitätsverglasung, Sonnenschutz; ebenso Haustür mit Sicherheitsbeschlag	Hartholz, Holz/Alu, hochwertige Materialien und Verglasung, 3-fach-Isolierverglasung, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz
Innentüren	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter, furnierte Türstöcke (Holzzargen o.ä.)	sehr gute, solide Qualität der Türblätter, "schwere" Türblätter, Verglasungen, Schließautomatik
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, gute Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiger Parkett (Massiv-Hartholz, Sternparkett), hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf ge-dämmter Unterkonstruktion
Ausgestaltung Nassräume	Standard-Wand- und Bodenfliesen, Teilflächenverfliesung	Wand- und Bodenfliesen (Vollverfliesung); jeweils in gehobener Qualität; elektrische Abluft	hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors), Naturstein
Sanitär-einrichtungen	Bad mit Dusche oder Badewanne, WC	1 - 2 WC, 1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet, bodengleiche Dusche, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mehrere großzügige, hochwertige Bäder (mind.2), mind. 2 WC, hochwertige Technik und Designer-Armaturen
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren mit Thermostat-Regelung, auch Fußboden-heizung, Kaminanschluss, ev. Klimageräte, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Elektro-installation	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank, Mindestanzahl Stromkreise und Auslässe, Standard	weitgehende Bedarfsanpassung, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe in guter Qualität, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Vollausstattung, vielfältige Regelungsmöglichkeiten, WLAN
Sonstige Ausstattung	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Sicherheitseinrichtungen, Schließanlage, Sprechstellen, Videofon, Toröffner, zusätzliche Zu- und Abluftanlage (Sanitärteil), Brandmelder, Lift (bei Bedarf)	wie "gehoben"; Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwach-ungsmöglichkeiten,
Energieeffizienz	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie-, Niedrigstenregie- oder Passivhaus)

Auf Grund der vorigen Einstufungen und der nachfolgend dargestellten Gewichtung der Gebäudeteile ergibt sich folgende Ausstattungsqualität für die Einfamilienhäuser:

Gebäudeteile	Gewichtung	Stufe	Faktor
Konstruktion (Außenwände, Geschoßdecken, Innenwände, Treppen)	25,00%	3	0,75
Dach	8,00%	2	0,16
Fassaden	9,00%	2	0,18
Fenster und Außentüren	8,00%	3	0,24
Innentüren	4,00%	3	0,12
Fußböden	6,00%	3	0,18
Ausgestaltung Nassräume	4,00%	3	0,12
Sanitär- einrichtungen	7,00%	3	0,21
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12,00%	2	0,24
Elektro-installation	9,00%	2	0,18
Sonstige Ausstattung	4,00%	2	0,08
Energieeffizienz	4,00%	2	0,08
	100,00%		2,54

Tabelle 1: Ausstattungsqualität der Wohnhäuser

Auf Grund der ermittelten Ausstattungsqualität für die Wohnhäuser ergibt sich für diese folgende Ausstattungsstufe:

Ergebnis	Ausstattungsstufe
Faktor 1,00 bis 1,50	normal
Faktor 1,51 bis 2,50	gehoben
Faktor 2,51 bis 3,00	hochwertig

Tabelle 2: Ausstattungsstufe der beiden Häuser

7.1 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Berechnung des Herstellungswertes wird als Berechnungseinheit die Nutzfläche der beiden bewertungsgegenständlichen Wohnhäuser samt der Tiefgarage herangezogen. Die Ermittlung der Nutzfläche basiert auf den Flächenangaben der baubehördlich bewilligten Grundrisspläne (siehe Beilage 2 und Beilage 3), die im Bauakt auflagen.

Auf Grund der baubehördlich bewilligten Grundrisspläne bestehen für die beiden Wohnhäuser und die Tiefgarage folgende Nutzflächen:

Nutzflächen Wohnhaus Ost			
lt. Änderungsplanung vom 14.06.2018			
Erdgeschoß			
Flur	13,75 m ²		
Lift	2,80 m ²		
Stiege	7,94 m ²		
Master-Schlafzimmer	10,19 m ²		
Master Bad	14,64 m ²		
Schlafen 2	15,40 m ²		
Bad	9,22 m ²		
Schlafen 3	19,28 m ²		
Bad	9,70 m ²		
Nutzfläche Erdgeschoß	102,92 m²		
Obergeschoß			
Wohnen/Essen/Küche	50,86 m ²		
Lift	2,80 m ²		
Stiege	7,94 m ²		
WC Gäste	1,82 m ²		
Masterbad	9,41 m ²		
Master	16,21 m ²		
Nutzfläche Obergeschoß	89,04 m²		
Untergeschoß			
Empfang		22,52 m ²	
Lift		2,80 m ²	
Stiege		5,18 m ²	
Stellraum		2,37 m ²	
Fitness		35,26 m ²	
Abstellraum 1		5,64 m ²	
Abstellraum 2		5,14 m ²	
Vorraum		3,07 m ²	
Abstellraum		5,09 m ²	
Technik 2		6,58 m ²	
Nutzfläche Untergeschoß		93,65 m²	

Terrasse (UG)	5,40 m ²
Freifläche Nordost (EG)	75,24 m ²
Freifläche West (EG)	3,00 m ²
Terrasse Ost (EG)	18,61 m ²
Terrasse Süd (EG)	12,96 m ²
Terrasse West (EG)	30,95 m ²
Freifläche (OG)	91,00 m ²
Terrasse Süd (OG)	32,33 m ²
Balkon Ost (OG)	8,41 m ²
Balkon Nord (OG)	15,85 m ²

Tabelle 3: Nutzflächen Wohnhaus Ost

Insgesamt haben alle Terrassen des Hauses Ost eine Fläche von 100,25 m² und die Balkone eine Fläche von 24,26 m².

Nutzflächen Wohnhaus West lt. Änderungsplanung vom 14.06.2018	
Erdgeschoß	
Flur	10,45 m ²
Lift	2,80 m ²
Stiege	7,94 m ²
Master-Schlafzimmer	14,64 m ²
Master Bad	10,19 m ²
Kinderzimmer 1	13,49 m ²
Bad	6,14 m ²
Kinderzimmer 2	14,71 m ²
Bad	6,34 m ²
Nutzfläche Erdgeschoß	86,70 m²
Obergeschoß	
Wohnen/Essen/Küche	49,97 m ²
Lift	2,80 m ²
Stiege	7,94 m ²
WC Gäste	1,82 m ²
Master	16,20 m ²
Masterbad	9,41 m ²
Nutzfläche Obergeschoß	88,14 m²

Untergeschoß	
Empfang	19,57 m ²
Lift	2,80 m ²
Stiege	5,18 m ²
Fitness-Weinkeller	22,04 m ²
Abstellraum	5,14 m ²
Vorraum	2,80 m ²
Stellraum	2,37 m ²
Abstellraum	4,76 m ²
Technik 1	8,77 m ²
Nutzfläche Untergeschoß	73,43 m²

Terrasse (UG)	5,40 m ²
Freifläche Nordwest (EG)	86,29 m ²
Freifläche West (EG)	3,00 m ²
Terrasse Ost (EG)	30,17 m ²
Terrasse Süd (EG)	12,96 m ²
Terrasse West (EG)	18,05 m ²
Freifläche (OG)	64,00 m ²
Terrasse Süd (OG)	22,36 m ²
Balkon West (OG)	8,86 m ²
Balkon Nord (OG)	15,85 m ²

Tabelle 4: Nutzflächen Wohnhaus West

Insgesamt haben alle Terrassen des Hauses West eine Fläche von 88,94 m² und die Balkone eine Fläche von 24,71 m².

Hinweise:

Die im Bereich der Tiefgarage bei jedem Haus auf den Abstellplätzen 1 bis 4 errichteten Räume, die in das jeweilige Haus integriert wurden, sind in den vorhin ausgewiesenen Nutzflächen nicht berücksichtigt, weil diese in den baubehördlich bewilligten Plänen nicht eingetragen sind.

Für die Errichtung dieser Räume gibt es auch keine Baubewilligung. In dem Bescheid vom 15.10.2018, auf Grund dessen verschiedene Umbauten und Änderungen baubehördlich bewilligt wurden, sind die vorhin genannten Räume jedenfalls nicht erfasst.

8 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion 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 Grundes getroffen werden, ebensowenig über dessen Feuchtigkeitsgehalt.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Laut § 3 (1) LBG¹² 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 bis 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 anordnet - 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 den beiden Einfamilienhäusern mit der Tiefgarage bebauten bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden.

¹² Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Sachwertverfahren ist deshalb anzuwenden, weil sich Wohnhäuser dieser Art und Größe zur Eigennutzung und nicht als Anlageobjekte eignen.

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.¹³

Kranewitter meint, dass das Sachwertverfahren besonders bei Liegenschaften, die der Eigennutzung dienen anzuwenden ist.¹⁴

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.¹⁵

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 Werteschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.¹⁶

8.2 Berechnung Sachwert - Bewertungsstichtag 27.06.2024

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 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.

¹³ Vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07

¹⁴ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 18 f

¹⁵ Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, Wien 2014, 3. Auflage

¹⁶ Vgl. Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 27. Aufl., S. 63 f

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.¹⁷

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.

Bei der Bodenwertermittlung wird der Bodenwert für das mit den beiden Wohnhäusern und der Tiefgarage bebauten Grundstück 425/8 im Vergleichsverfahren ermittelt.

In Ellmau wurden immer wieder Grundstücke unterschiedlichster Lage und Größe verkauft.

Von den zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücken liegen 5 in einer Entfernung Luftlinie von 10 m bis 950 m und 2 in einer Entfernung Luftlinie von 2 km bzw. 3,1 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

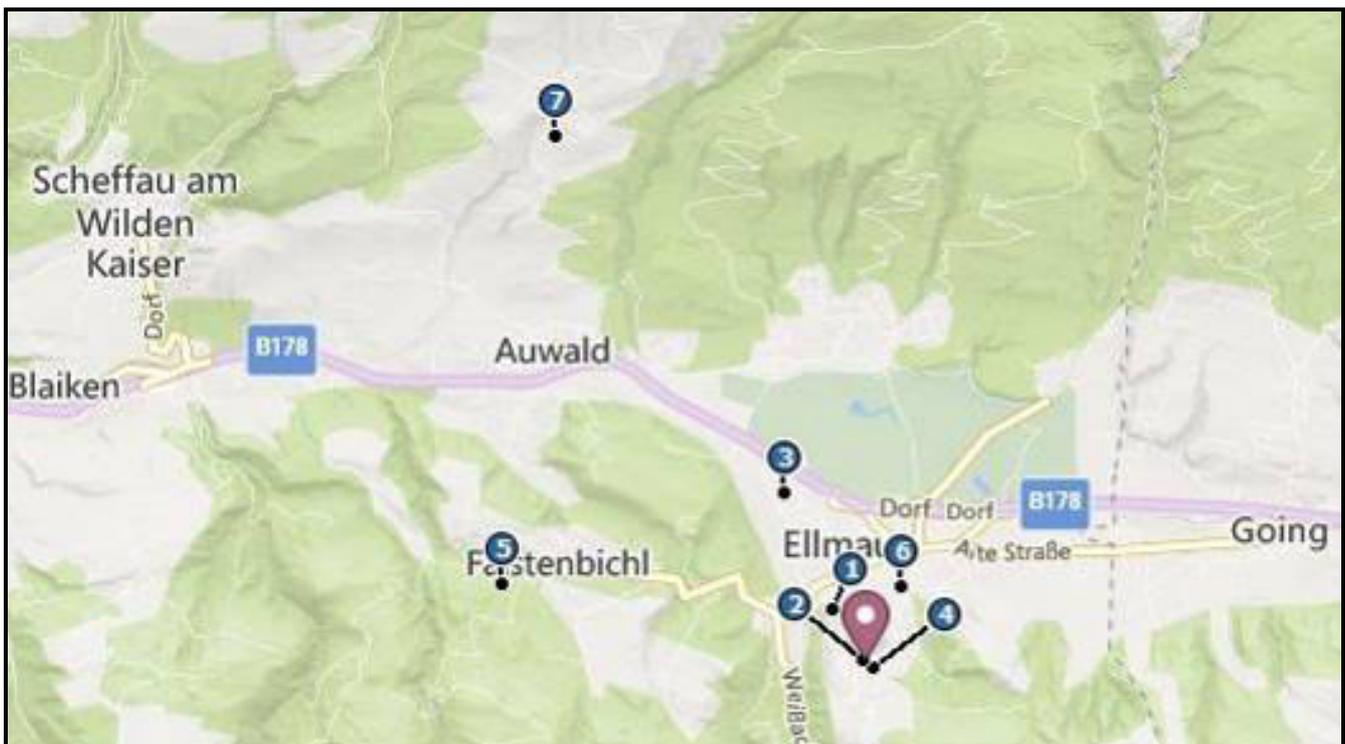
¹⁷ Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

Folgende Grundstücksverkäufe werden als Vergleichsobjekte für die Ermittlung des Bodenwertes des Grundstückes 425/8 herangezogen:

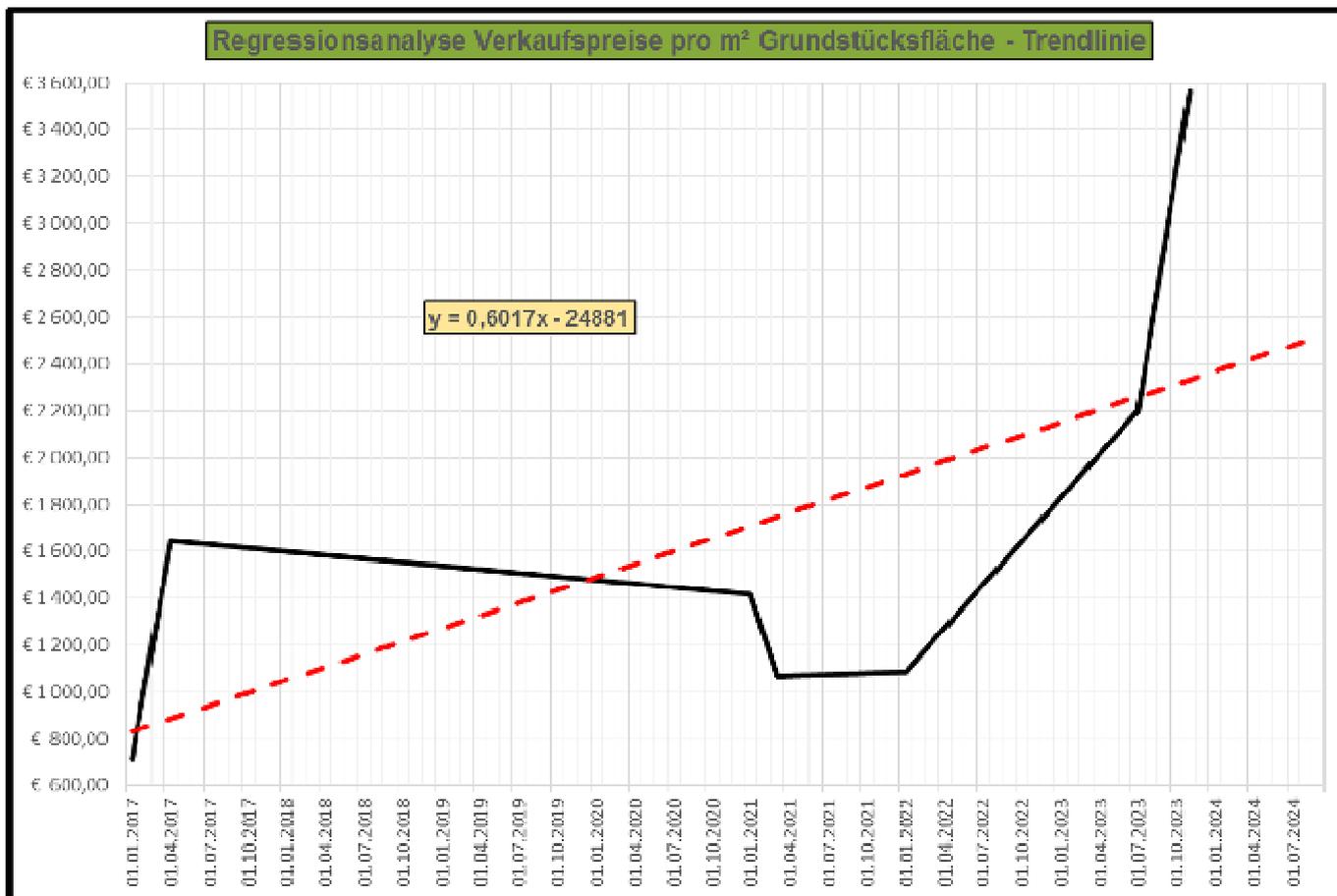
Nr.	KV-Datum	Grundstücksdaten	Kaufpreis	Fläche	m ² -Preis
1	18.01.2017	KG Ellmau, EZ 578, GStNr. 454/28	€ 620 000,00	866,00 m ²	€ 715,94
2	03.04.2017	KG Ellmau, EZ 361, GStNr. 425/8	€ 1 335 000,00	810,00 m ²	€ 1 648,15
3	18.01.2021	KG Ellmau, EZ 1284, GStNr. 1778/3	€ 826 100,00	583,00 m ²	€ 1 416,98
4	26.03.2021	KG Ellmau, EZ 250, GStNr. 425/6	€ 900 000,00	840,00 m ²	€ 1 071,43
5	24.01.2022	KG Ellmau, EZ 853, GStNr. 854/3	€ 900 000,00	827,00 m ²	€ 1 088,27
6	27.07.2023	KG Ellmau, EZ 1177, GStNr. 25/6	€ 2 136 200,00	971,00 m ²	€ 2 200,00
7	14.11.2023	KG Ellmau, EZ 1041, GStNr. 1330/6	€ 3 000 000,00	841,00 m ²	€ 3 567,18

Tabelle 5: Vergleichsgrundstücke - Grundstückspreise pro m²

Die vorgenannten Grundstücke haben folgende Lage:



Auf Grund der ermittelten Vergleichsgrundstücke und der erhobenen 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 Grundstückes 425/8 zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 (Tag der Befundaufnahme) auf Basis der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet, berechnet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,6017x - 24881$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag (27.06.2024) für das Grundstück 425/8 ein Bodenwert von € 2.478,30 pro m² Grundstücksfläche.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird ein gerundeter Wert von **€ 2.480,00** pro m² Grundstücksfläche des Grundstückes 425/8 angesetzt.

Weil das Grundstück 425/8 optimal bebaut ist, wird kein Bebauungsabschlag in Ansatz gebracht.

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen lässt sich der Bodenwert für die Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 wie folgt berechnen:

Bodenwert EZ 361 KG 83004 Ellmau	
Fläche Gst. 425/8	810,00 m²
Wert pro m²	€ 2 480,00
Bodenwert Grundstück 425/8	€ 2 008 800,00
Bebauungsabschlag 0%	€ 0,00
Bodenwert Grundstück 425/8	€ 2 008 800,00

Tabelle 6: Bodenwert Liegenschaft EZ 361 KG Ellmau - Stichtag: 27.06.2024

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.

Die angeführten Preise pro m² Nutzfläche werden vom SV mit Bauträgern bzw. Bauunternehmen regelmäßig verglichen und dem aktuellen Stand angepasst. Die Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand, sowie die Bauausführung der beiden bewertungsgegenständlichen Wohnhäuser samt der Tiefgarage mit Doppelgarage 6371 Ellmau, Kirchbichl 24 + 24a.

Es werden wie beim Sachwertverfahren üblich die Brutto-Preise angesetzt. Als Nutzfläche für die einzelnen Geschoße des Wohnhauses und die Doppelgarage werden die in Pkt. 8.1 dieses Gutachtens ausgewiesenen Nutzflächen als Basis verwendet.

Als Vergleich für die angesetzten Preise pro m² Nutzfläche werden zur Bewertung des Einfamilienhauses die vom Sachverständigenverband empfohlenen Herstellungskosten¹⁸ für eine hochwertige Ausstattungsqualität der beiden Wohnhäuser (siehe Tabelle 3 und Tabelle 4) zu Grunde gelegt, die pro m² Nutzfläche des Erdgeschoßes für das Jahr 2023 mit € 4.500,00 inkl. 20,00% Ust. pro m² Nutzfläche ausgewiesen werden.

Weil die Herstellungskosten seit der letzten Veröffentlichung weiter angestiegen sind und unter Berücksichtigung der Bauweise und der Gebäudeausstattung wird zum vorgenannten Wert ein Zuschlag von 15,00% in Ansatz gebracht. Daher werden die Neuherstellungskosten mit einem Wert von € 5.175,00 pro m² Nutzfläche angesetzt.

Von dem vorgenannten Wert werden für die Nutzfläche der anderen Geschoße, der Terrassen, der Balkone und der Tiefgarage folgende Prozentsätze des Preises für das Erdgeschoß angesetzt:

Preise pro m ² Nutzfläche für beide Häuser	
	€ pro m ²
Erdgeschoß	€ 5 175,00
Obergeschoß (100,00% vom EG)	€ 5 175,00
Untergeschoß (70,00% vom EG)	€ 3 622,50

¹⁸ Heft 2/2023, Sachverständige, S 143

Terrassen (10,00% von EG)	€ 517,50
Balkone (20,00% von EG)	€ 1 035,00
Tiefgarage (60,00% von EG)	€ 3 105,00

Tabelle 7: Neuherstellungskosten¹⁹

Hingewiesen wird, dass in den vorigen Ansätzen für die einzelnen Geschoße der beiden Wohnhäuser auch die Innenstiegen, die Grundausrüstung der Bäder und die gesamte Gebäudetechnik (z.B. Heizung, Warmwasseraufbereitung, Elektrik u.dgl.) bereits berücksichtigt sind.

8.2.3 Alterswertminderung Wohnhäuser und Tiefgarage

Für die **Alterswertberechnung der beiden Wohnhäuser** wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren²⁰ und unter Berücksichtigung eines Gebäudealters von gerundet 4 Jahren zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 (Baubescheid vom 06.11.2017, Baubeginnmeldung: 20.03.2018, Bauvollendungsmeldung: 02.01.2021, als fiktives Errichtungsjahr wird das Jahr 2020 angesetzt) die lineare Wertminderung²¹ der Berechnung zu Grunde gelegt.

Weil die Tiefgarage massiv gebaut ist und diese mit den beiden Häusern verbunden ist, wird für diese die gleiche Alterswertminderung angesetzt wie für die beiden Wohnhäuser.

Für die beiden Wohnhäuser und die Tiefgarage ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgende Alterswertminderung in Prozent:

Alterswertminderung Wohnhäuser und Tiefgarage	
Gebäudealter (Errichtungsjahr: 2020)	4
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	5,71%

Tabelle 8: Alterswertminderung Wohnhäuser und Tiefgarage

8.2.4 Außenanlagen

Für die Außenanlagen (Einfriedungsmauern, Befestigungen, Vorplatz vor der Tiefgarage und den Wohnhäusern, Gartengestaltung u.dgl.) wird auf Grund der Art, des Zustandes und des Alters ein Wert von 5,00% des Sachwertes der beiden Wohnhäuser mit der Tiefgarage in Ansatz gebracht.

8.2.5 Sachwert Liegenschaft

Auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze ergibt sich unter Berücksichtigung des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes (siehe Tabelle 6), fol-

¹⁹ Eigene Darstellung

²⁰ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 76: Ein- und Zweifamilienhäuser haben bei einer normalen Bauausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren.

²¹ Berechnungsformel: (Gebäudealter/Gesamtnutzungsdauer)*100

gender Sachwert für die Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau zum Bewertungsstichtag 27.06.2024:

Bewertungsstichtag: 27.06.2024 (Tag der Befundaufnahme)				
Sachwert Liegenschaft Ellmau, Kirchbichl 24 + 24a	6352	m ²	€ pro m ²	Summe
Haus Ost				
Erdgeschoß		102,92 m ³	€ 5 175,00	€ 532 611,00
Obergeschoß		89,04 m ³	€ 5 175,00	€ 460 782,00
Untergeschoß		93,65 m ³	€ 3 622,50	€ 339 247,13
Terrassen UG + EG + OG		100,25 m ³	€ 517,50	€ 51 879,38
Balkone OG		24,26 m ³	€ 1 035,00	€ 25 109,10
Haus West				
Erdgeschoß		86,70 m ³	€ 5 175,00	€ 448 672,50
Obergeschoß		88,14 m ³	€ 5 175,00	€ 456 124,50
Untergeschoß		73,43 m ³	€ 3 622,50	€ 266 000,18
Terrassen UG + EG + OG		88,94 m ³	€ 517,50	€ 46 026,45
Balkone OG		24,71 m ³	€ 1 035,00	€ 25 574,85
Tiefgarage				
Tiefgarage		201,16 m ³	€ 3 105,00	€ 624 601,80
Neuerstellungskosten (NHK) Haus Ost + Haus West + Garage				€ 3 276 628,89
Alterswertminderung				
Alter / Jahre	4			
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70			
lineare Alterswertminderung			5,71%	-€ 187 095,51
Sachwert Wohnhäuser Ost und West mit Tiefgarage				€ 3 089 533,38
Wert Außenanlagen pauschal 5,00% vom Sachwert (siehe Pkt. 8.2.4)				€ 154 476,67
Bodenwert Grundstück 425/8 (siehe Tabelle 6)				€ 2 008 800,00
Sachwert Liegenschaft EZ 361 GB 83004 Ellmau				€ 5 252 810,05
Sachwert Liegenschaft EZ 361 GB 83004 Ellmau - gerundet				€ 5 250 000,00

Tabelle 9: Sachwert Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau - Stichtag 27.06.2024

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

Folgende Verkäufe von Wohnhäusern konnten recherchiert werden:

- Das Wohnhaus Kirchbichl 41, das Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 80 m nordwestlich liegt und eine Grundstücksgröße von 946 m² hat, wurde mit Kaufvertrag vom 18.08.2021 um einen Preis von € 3.800.000,00 verkauft.
- Das Wohnhaus Kirchbichl 16 b, das Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 95 m nördlich liegt und eine Grundstücksgröße von 437 m² hat, wurde mit Kaufvertrag vom 17.03.2022 um einen Preis von € 4.885.000,00 verkauft.
- Das Wohnhaus Kirchbichl 68, das Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 180 m südlich liegt und eine Grundstücksgröße von 1.217 m² hat wurde mit Kaufvertrag vom 18.09.2020 um einen Preis von € 2.000.000,00 verkauft.
- Das Wohnhaus Biedering 10, das Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 1,6 km nordwestlich liegt und eine Grundstücksgröße von 1.000 m² hat wurde mit Kaufvertrag vom 14.04.2022 um einen Preis von € 4.300.000,00 verkauft.
- Das Wohnhaus Föhrenwald 4, das Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 1,7 km nordwestlich liegt und eine Grundstücksgröße von 584 m² hat wurde mit Kaufvertrag vom 28.10.2021 um einen Preis von € 2.200.000,00 verkauft.
- Das Wohnhaus Wald 24 (Nutzfläche: 389 m²), das Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 1,8 km nordwestlich liegt und eine Grundstücksgröße von 999 m² hat wurde mit Kaufvertrag vom 19.02.2021 um einen Preis von € 4.600.000,00 verkauft.

Die vorhin angeführten Verkaufspreise von verkauften Wohnhäusern in Ellmau zeigen, dass diese nicht über dem in Tabelle 9 ausgewiesenen Sachwert liegen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die angeführten Objekte einige Jahre vor dem Bewertungsstichtag verkauft wurden, diese vielfach größere Grundstücksflächen hatten und der Verkauf in eine Zeit fiel, in der noch eine andere wirtschaftliche Situation am Immobilienmarkt bestand. Im Gegensatz dazu ist zu berücksichtigen, dass 2 Wohnhäuser mit einer Tiefgarage auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen, die Gebäude sich in einem zeitgemäßen Ausstattungszustand befinden und in einem Stil erbaut wurden, der für den Großraum Kitzbühel vorherrschend ist.

Eine Abwägung der vorhin aufgezählten besonderen Umstände betreffend die verkauften Objekte bzw. der bewertungsgegenständlichen Wohnhäuser und unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden besonderen Situation am Immobilienmarkt ergibt sich, dass der in Tabelle 9 ausgewiesene Sachwert der Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau auch den Verkehrswert darstellt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 361 KG 83004 Ellmau beträgt daher zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 insgesamt **€ 5.250.000,00**.

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 werden die mit den Wohnhäusern fest verbundenen Einbauten. Wie bereits in den Vorbemerkungen darauf hingewiesen, geht der Sachverständige davon aus, dass die mit den beiden Häusern baulich verbundenen Einbauten im Eigentum der verpflichteten Partei stehen. Als baulich verbundene Einbauten werden festgelegt:

- Einbauküchen
- Öfen in den Wohnzimmern
- Saunen in beiden Häusern
- Garderobeneinbauten
- Einbauten in den Wirtschaftsräumen
- Einbauten in den Bädern (Waschtischverbauten, Spiegelschränke)

Laut dem Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile²² haben die vorhin genannten Bewertungsobjekte folgende gewöhnliche Nutzungsdauer:

Einbauküchen	15 - 25 Jahre
Öfen	25 - 30 Jahre
Sanitäreinrichtungen	10 - 15 Jahre
Schrankmöbel	15 - 25 Jahre

Auf Grund der Art und Qualität der im Befund beschriebenen Einbauten werden für diese folgende Nutzungsdauer angesetzt:

Einbauküchen	20 Jahre
Öfen in den Wohnzimmern	25 Jahre
Saunen in beiden Häusern	25 Jahre
Garderobeneinbauten	20 Jahre
Wirtschaftsraumeinbauten	20 Jahre
Badeinbautenn	15 Jahre

Als Neuanschaffungswert werden für die vorgenannten als Zubehör qualifizierten Einbauten in beiden Wohnhäusern folgende Gesamtbeträge inklusive 20% Ust. angesetzt:

Einbauküchen	€ 110.000,00
Öfen in den Wohnzimmern	€ 40.000,00
Saunen in beiden Häusern	€ 45.000,00
Garderobeneinbauten	€ 20.000,00
Wirtschaftsraumeinbauten	€ 35.000,00
Badeinbautenn	€ 50.000,00

Hinweis:

Weil Herr Häffner dem SV keine Unterlagen und Rechnungen, trotz Zusage (siehe Vorbemerkungen), von den vorgenannten Einbauten übermittelt hat,

²² Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020

werden für die Einbauten die vorhin angeführten geschätzten Beträge der Bewertung zu Grunde gelegt.

Zur Berechnung des Zeitwertes zum Bewertungsstichtag wird die lineare Wertminderung²³ angewendet. Das Alter der als Zubehör qualifizierten Einbauten wird mit 4 Jahren angesetzt.

Auf Grund der angesetzten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der als Zubehör qualifizierten Einbauten ergeben sich für diese die folgenden Wertminderungen in Prozent:

	Alter / Jahre	Nutzungsdauer / Jahre	Wertminderung in Prozent
Einbauküchen	4	20	20,00%
Öfen	4	25	16,00%
Saunen	4	25	16,00%
Garderobeneinbauten	4	20	20,00%
Wirtschaftsraumeinbauten	4	20	20,00%
Badeinbauten	4	15	26,67%

Tabelle 10: Wertminderung Einbauten²⁴

Auf Grund der vorigen Festlegungen ergibt sich für die als Zubehör qualifizierten Einbauten zum Bewertungsstichtag folgender Zeitwert:

	Anschaffungskosten	Wertminderung in %	Zeitwert
Einbauküchen	€ 110 000,00	20,00%	€ 88 000,00
Öfen	€ 40 000,00	16,00%	€ 33 600,00
Saunen	€ 45 000,00	16,00%	€ 37 800,00
Garderobeneinbauten	€ 20 000,00	20,00%	€ 16 000,00
Wirtschaftsraumeinbauten	€ 35 000,00	20,00%	€ 28 000,00
Badeinbauten	€ 50 000,00	26,67%	€ 36 665,00

Tabelle 11: Zeitwert Einbauten²⁵

Weil Einbauten nach einer Entfernung vom Einbauort nur mehr Bruchteile ihrer Anschaffungskosten als Veräußerungserlös generieren können, ist der ermittelte Zeitwert in Form eines Marktanpassungsabschlages an die Marktgegebenheiten anzupassen und so der Verkehrswert zu ermitteln.

²³ Berechnungsformel: (Alter / Nutzungsdauer) x 100

²⁴ Eigene Darstellung

²⁵ Eigene Darstellung

Auf Grund des Alters der Bewertungsobjekte, des ermittelten Zeitwertes und eines Marktanpassungsabschlages von 60,00% lassen sich die Verkehrswerte der Einbauten wie folgt berechnen:

	Zeitwert	Marktanpassungs- abschlag in %	Verkehrswert
Einbauküchen	€ 88 000,00	60,00%	€ 35 200,00
Öfen	€ 33 600,00	60,00%	€ 13 440,00
Saunen	€ 37 800,00	60,00%	€ 15 120,00
Garderobeneinbauten	€ 16 000,00	60,00%	€ 6 400,00
Wirtschaftsraumeinbauten	€ 28 000,00	60,00%	€ 11 200,00
Badeinbauten	€ 36 665,00	60,00%	€ 14 666,00
Verkehrswert Zubehör			€ 96 026,00
Verkehrswert Zubehör gerundet			€ 96 000,00

Tabelle 12: Verkehrswert Einbauten²⁶

Dem gefertigten Sachverständigen ist wohl bewusst, dass die als Zubehör einzustufenden Objekte in der Anschaffung einiges gekostet haben. Es ist jedoch erfahrungsgemäß so, dass Einbauten einerseits sehr nutzer- und objekt-spezifisch sind und andererseits nach Entfernung vom Einbauort nur mehr Bruchteile ihrer Anschaffungskosten als Veräußerungserlös generieren können. Im vorliegenden Bewertungsfall würden daher nach der Entfernung des Zubehörs aus den Häusern 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 361 KG 83004 Ellmau** bestehend aus dem Grundstück 425/8 samt den **zwei darauf errichteten Einfamilienwohnhäusern** mit gemeinsamer **Tiefgarage** in **6352 Ellmau, Kirchbichl 24 und 24a** beträgt zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 gerundet

€ 5.250.000,00

(in Worten: **Euro fünf Millionen zweihundertfünfzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküchen, Öfen in den Wohnzimmern, Saunen, Garderobeneinbauten, Einbauten in den Wirtschaftsräumen, Badeinbauten) beträgt zum Bewertungsstichtag 27.06.2024 insgesamt

€ 96.000,00

(in Worten: **Euro sechsendneunzigtausend**)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 20.09.2024

10 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 30.08.2024
- Beilage 2: Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ellmau vom 06.11.2017, 131/9-51/2017 (Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage) samt Baubeschreibung 27.07.2017 und bewilligten Einreichplänen
- Beilage 3: Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ellmau vom 15.10.2018, 131/9-76/2018 (Umbau der seitlichen Lichthöfe in jeweils einen Lagerraum und geringfügige Neupositionierung von Fenstern gegenüber dem Baubescheid vom 06.11.2017) samt Baubeschreibung vom 07.08.2018, Baumassenberechnung vom 06.11.2017 und 15.10.2018, bewilligte Änderungspläne und bewilligte Vermessungsurkunde vom 19.09.2018
- Beilage 4: Diverse Unterlagen betreffend die Errichtung und Fertigstellung der beiden Wohnhäuser samt Tiefgarage (Bekanntgabe Bautermin vom 20.03.2018 und 04.04.2018; Bestätigung Fertigstellung der Außenwände lt. § 31 TBO 2011 vom 24.08.2018 und 05.11.2018; Nachbarzustimmung Errichtung Stützmauer vom 13.06.2018; Anzeige Bauvollendung vom 02.01.2021; Bestätigung Markierung Höhenfixpunkt vom 17.05.2018; Bestätigung Gebäudeeinmessung vom 02.02.2021; Bestätigung Abstand Dachkonstruktion zum Kamin vom 20.02.2020; Befunde Gebrauchsabnahme der Kamine vom 17.12.2019 und 05.09.2019; Abgabenbescheide vom 31.10.2018 [Wasser- und Kanalanschlussgebühr, Erschließungsbeitrag])
- Beilage 5: Geotechnische Stellungnahme der Dipl.-Ing. Kurt Ströhle ZT GmbH vom 23.08.2017 und Technischer Bericht der Dipl.-Ing. Kurt Ströhle ZT GmbH vom 14.07.2017
- Beilage 6: Energieausweis vom 06.11.2017
- Beilage 7: Kaufvertrag vom 08.12.1963 (A2-LNR 1), Kaufvertrag vom 14.03.2003 (A2-LNR 1) und Dienstbarkeitsvertrag vom 14.12.2017 (A2-LNR 2)
- Beilage 8: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau
- Beilage 9: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ellmau; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus