



Geschäftszahl: O_28_25

Aktenzeichen: 30 E 4/25 b

Lienz, am: 14.07.2025

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER LIEGENSCHAFT

EZ: 735
Grundbuch: 85020, Lienz
GST-NR: 804/2
Anteile: 1/1
GST Adresse: Tristacher Straße 34
9900 Lienz



Auftraggeber

Name: Bezirksgericht Lienz
Anschrift: Hauptplatz 5
9900 Lienz

Inhalt

ALLGEMEINES	3
Auftrag:.....	3
Bewertungsstichtag:.....	3
Besichtigung der Liegenschaft:	3
Unterlagen für die Bewertung:	3
Zweck des Gutachtens:.....	4
Preisbasis:.....	4
Erklärung des Sachverständigen:	4
BEFUND	5
Gutsbestand:	5
Dingliche Rechte:.....	5
Eigentümer:.....	5
Dingliche Lasten:	5
Lage, Maße, Topographie:	6
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan:	7
Beschreibung des Objektes:.....	9
Beschreibung der Außenanlagen:.....	11
Beschreibung des Zubehörs:	11
Bau- und Erhaltungszustand:	11
Mietverhältnisse:.....	11
Energieausweis:.....	11
BEWERTUNGSGUTACHTEN.....	12
Sachwertverfahren.....	15
Bodenwert	15
Grundstück Nr. 804/2.....	15
Gebäudewert	23
Altbau	23
Zubau	26
KFZ-Abstellplätze.....	30
Sachwert der Liegenschaft.....	30
Verkehrswert.....	32
ZUSAMMENFASSUNG.....	33

ALLGEMEINES

Auftrag:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Lienz vom 11.03.2025 30 E 4/25 b -2, bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft Grundbuch 85020, Lienz, Einl. Zahl 735 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet.
Anordnung 30 E 4/25 b -7 vom 18.04.2025.

Bewertungsstichtag:

05.05.2025

Besichtigung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde am 05.05.2025 im Beisein unten angeführter Personen besichtigt:

Fr. Monika Oberbichler
Hr. Robert Oberbichler
SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

Dauer der Befundaufnahme 13.00 - 14.00 Uhr unter ständiger Anwesenheit aller Beteiligten.

Unterlagen für die Bewertung:

- Grundbuchsauszug vom 14.04.2025
- Tiroler Rauminformationssystem TIRIS
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe – Quelle TIRIS / Bundes Eich- und Vermessungsamt
- Erhebungen bei der Gemeinde:
 - betreffend den Flächenwidmungsplan
 - betreffend den Bebauungsplan
 - zu den Baugenehmigungsbescheiden
 - zum behördlich genehmigten Bauplan
- im Internet (z.B. Statistik Austria, TIRIS - Tiroler Rauminformationssystem, ZT Datenforum)
- Richtpreistabellen der Herstellungswerte
- Vergleichswerte – Quelle IMMOUnited GmbH / ZT Datenforum
- Fotos erstellt am Tag der Besichtigung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Urkundensammlung des BG Lienz
- Fachliteratur, Internet
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärminfokarte des BMLFUW
- Marktanalyse der Best Place Immo BPI HmbH vom 11.09.2023

Zweck des Gutachtens:

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren als Beweismittel zu dienen. Jede andere mittelbare oder unmittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Preisbasis:

Für ein Objekt wie das Vorliegende kommen nur Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes keine Unternehmer sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer nicht geltend machen können. Solche Objekte werden üblicherweise nur zur Eigennutzung gekauft, sodass die Bewertung somit inklusive Umsatzsteuer erfolgt.

Erklärung des Sachverständigen:

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den beteiligten Personen und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Der Gutachter weist darauf hin, dass sämtliche mündlichen Angaben dokumentiert wurden und deren Richtigkeit unterstellt wird.

Die Basis dieses Gutachtens stellen die im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen und Unterlagen. Sollten weitere relevante Unterlagen oder Informationen vorgebracht werden, könnte es dazu führen, dass eine Änderung des Gutachtens notwendig wird.

Bei der Bewertung wird von der Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen ausgegangen.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass sämtliche gesetzlichen Regelungen, wie z.B. dass ein baurechtlicher Konsens besteht oder z.B. die brandschutzrechtlichen Bestimmungen etc., eingehalten sind.

Bei der Bewertung wird ebenso davon ausgegangen, dass die Liegenschaft von allen Fahrnissen, ausgenommen dem berücksichtigten Zubehör, geräumt ist.

Verwendete Informationen, welche aus dem Tiroler Rauminformationssystem stammen, müssen nicht zwingend mit den vorherrschenden Tatsachen gänzlich übereinstimmen. Jene Abweichungen welche relevant für die Bewertung sind, wurden aber entsprechend berücksichtigt.

Weiters wird auf das Publizitätsprinzip (§12 GBO) verwiesen und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut. Zusätzlich wird empfohlen, dass sich jeder Interessent selbst vor Ort ein Bild über die Immobilie macht.

BEFUND

Gutsbestand:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
804/2    GST-Fläche             *       1118
          Bauf.(10)              280
          Gärten(10)             838  Tristacher Straße 34
```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Dingliche Rechte:

```
***** A2 *****
2 a Stand 1904
    mit Gst 804/2 ist die Mitgliedschaft an
    der mittleren Eichholzweggenossenschaft EZ 395 verbunden
    b 2302/1931 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 154
3 a gelöscht
```

Das im Grundbuch eingetragene dinglichen Rechte wirkt sich nicht entscheidend auf den Verkehrswert aus.

Eigentümer:

```
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1
  Monika Oberbichler geb. Elbischger
  GEB: 1961-07-08 ADR: Tristacher Str. 34, Lienz 9900
  a 2837/1991 Einantwortungsurkunde 1991-06-04 Eigentumsrecht
  b 3560/1993 Kaufvertrag 1993-05-03 Eigentumsrecht
  c 3948/1993 Übergabsvertrag und Erbverzichtsvertrag 1993-05-03
    Eigentumsrecht
  d 3993/1993 Zusammenziehung der Anteile
  e 4/2011 Übergabsvertrag 2010-08-23 Eigentumsrecht
  f 4/2011 Zusammenziehung der Anteile
```

Dingliche Lasten:

```
***** C *****
1 a 61/1964
    DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 804/2
    für EZ 1502
3 a 3993/1993
    WOHNUNGSRECHT gem Pkt II 1)
    Übergabs- und Erbverzichtsvertrag 1993-05-03
    für Elbischger Eduard (1938-10-06)
  b 2532/1997 VORRANG von LNR 5 vor 3
  c 181/1998 VORRANG von LNR 6 vor 3
  d 1544/2020 VORRANG von LNR 7 vor 3
4 a 3993/1993
    REALLAST der Leistung der häuslichen Wartung
    und Pflege gem Pkt II 2)
    Übergabs- und Erbverzichtsvertrag 1993-05-03
    für Elbischger Eduard (1938-10-06)
```

- b 2532/1997 VORRANG von LNR 5 vor 4
c 181/1998 VORRANG von LNR 6 vor 4
d 1544/2020 VORRANG von LNR 7 vor 4
- 5 a 2532/1997 Pfandurkunde 1997-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.275.000,--
für Landes-Hypothekenbank Tirol
c 2532/1997 VORRANG von LNR 5 vor 3 4
- 6 a 181/1998 Pfandurkunde 1998-01-20
PFANDRECHT Höchstbetrag 780.000,--
für Landes-Hypothekenbank Tirol
c 181/1998 VORRANG von LNR 6 vor 3 4
- 7 a 1544/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-05-26
PFANDRECHT EUR 250.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 50.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 1544/2020 VORRANG von LNR 7 vor 3 4
- 8 a 952/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 238.638,33 samt 2,22 % Z
(vierteljährlich bei nachträglicher Kapitalisierung) ab
2024-03-22, Kosten EUR 776 für HYPO TIROL BANK AG
Grundbuchsangelegenheiten (30 E 4/25b BG Lienz)

Die im Grundbuch eingetragenen dinglichen Lasten bis auf CLNr. ,welche beim Bodenwert berücksichtigt wird, wirken sich nicht entscheidend auf den Verkehrswert aus. Das Wohnungsrecht und die Reallast gemäß dem Übergabs- und Erbverzichtsvertrag sind lt. Auskunft nicht mehr aufrecht.

Lage, Maße, Topographie:

Wohnlage:

gute bis mäßige Wohnlage

Umgebung des Baugrundes:

Die Liegenschaft ist im Norden und Westen von einer Straßenfläche umgeben, im Süden und Osten bestehen Einfamilienhausbebauungen.

Neigung:

ebenes Grundstück

Grundstücksform:

Das Grundstück ist polygonal zugeschnitten und nach Südwesten ausgerichtet.

Verkehrsverhältnisse:

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindestraße, welche in weiterer Folge über eine Landesstraße in die B100 Drautalstraße mündet. Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn und Bus) sind in wenigen Gehminuten am Bahnhof Lienz in fußläufiger Nähe erreichbar.

Verkehrsanbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):

Das Bewertungsobjekt ist für den Individualverkehr über eine gut befahrbare Straße innerörtlich erschlossen, die Landesstraße B 100 ist in kürzester Fahrzeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als sehr gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Es steht eine öffentliche Verkehrsanbindung in kurzer Gehdistanz zum Bewertungsobjekt zur Verfügung wobei laut Tiris eine Güteklasse D - Gute ÖV-Erschließung vorliegt. (TIRIS - Infrastruktur/öffentlicher Verkehr/ÖV Güteklassen)

Zusätzlich liegen hochrangige Verkehrsmittel wie überregionale Bahnverbindungen ebenso in Gehdistanz.

Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu bewerten.

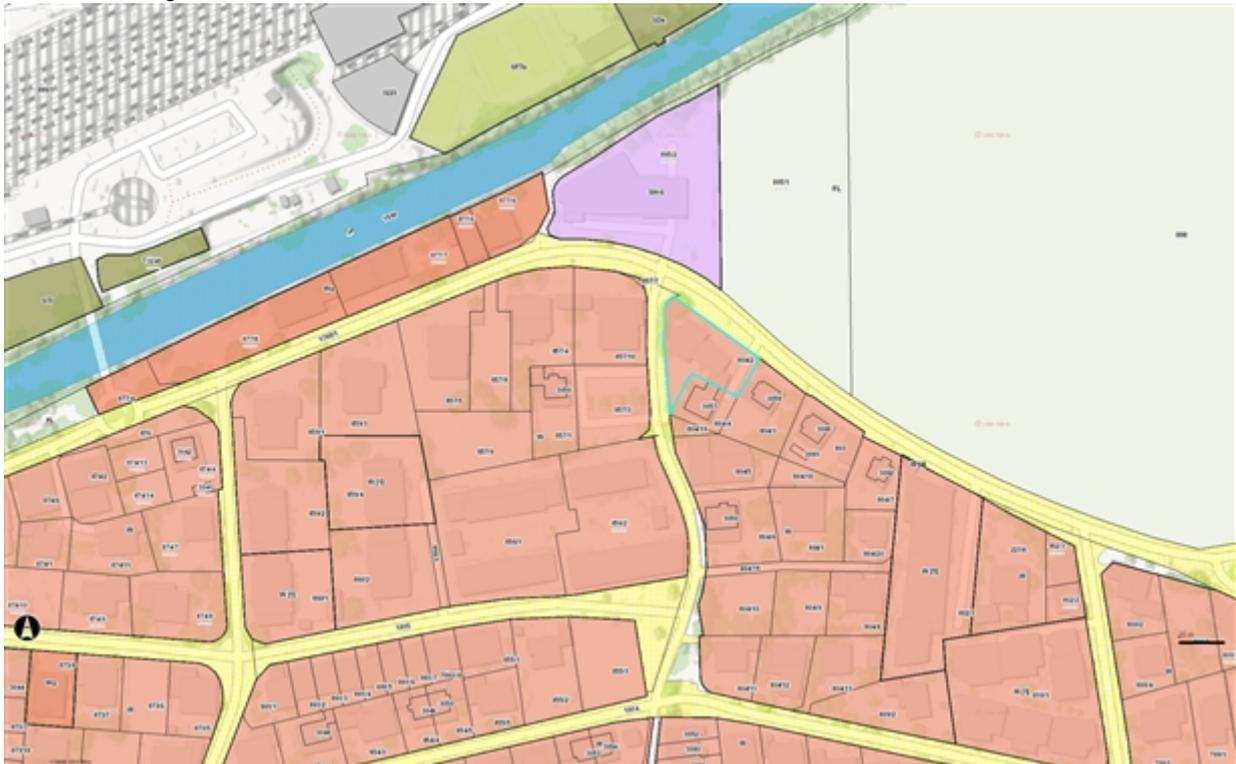
örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für dieses Gebiet der Gemeinde eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen.



örtliches Raumordnungskonzept (Quelle TIRIS)

Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als Bauland Wohngebiet § 38 (1) lt. TROG ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle TIRIS)

Laut Gefahrenzonenplan liegt die Parzelle in keiner Gefahrenzone ein.



Gefahrenzonenplan (Quelle TIRIS)

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des auf gegenständlicher Liegenschaft bestehenden Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus der öffentlichen Gemeindewasserleitung, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den öffentlichen Gemeindekanal. Der Müll wird über den Abfallwirtschaftsverband Osttirol entsorgt. Elektrische Energie wird aus dem Netz der TINETZ Tiroler Netze GmbH bezogen.

Die Beheizung des Altbaus erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage im Kellergeschoss, welche mit Öl betrieben wird. Für den Neubau war die Installation einer Wärmepumpe geplant, welche jedoch nicht umgesetzt wurde.

Beschreibung des Objektes:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Altbau der ursprünglich im Jahr 1930 baurechtlich genehmigt und in den Jahren 1953, 1957 erweitert wurde. 1967 wurde eine Garage und 1997 ein Zubau mit einer weiteren Garage genehmigt. Ab dem Jahr 2021 erfolgte ein Aufbau auf dem Zubau aus dem Jahr 1997 mit dem Ziel eine eigenständige zweite Wohneinheit zu errichten. Dieser Zubau besteht zum Zeitpunkt der Befundaufnahme im Rohbau.

Der Altbau ist in Massivbauweise errichtet und besteht aus einem Erd- und Obergeschoss, wobei das Gebäude zum überwiegenden Teil unterkellert ist. Das Gebäude ist mit einem, mit Ziegeln eingedeckten, Satteldach abgedeckt und weist an der Nord- und Südseite im Obergeschoss jeweils einen Balkon auf. Das Wohnhaus wird an der Nordseite über eine Außentreppe erschlossen, in die einzelnen Geschosse gelangt man über ein zentrales internes Stiegenhaus. Im Erdgeschoss besteht neben Wohnräumen noch ein Studio, welches jedoch baurechtlich nicht genehmigt ist. Eine weiterführende Nutzung wäre baurechtlich zu erwirken oder die verwendungszweckfremde Nutzung einzustellen.

Die Räume im Erdgeschoss sind sehr einfach ausgestattet, wobei Laminatböden und verputzt und gestrichene Wände und Decken überwiegend vorherrschen.

Im Süden besteht eine noch nicht fertiggestellte Verbindung in den Garten, dabei sind die Anschlussflächen der Türe und die Außentreppe an sich noch nicht fertiggestellt.

Im Obergeschoss hingegen bestehen Holzböden, Holzvertäfelungen und im Badezimmer verfließte Oberflächen. Teilweise schneidet das Dach in die Räume des Obergeschosses ein. Die Fenster sind zumeist Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Türen als Holztüren in Holzumfassungszargen ausgeführt.

Das Kellergeschoss weist zumeist Naturböden auf, die Wände sind verputzt und gestrichen, Rohrleitungen verlaufen offen an Wänden und Decken. Außenwände sind z.T in Stampfbeton hergestellt und weisen für das Alter entsprechende Feuchtigkeitsschäden auf.

Raumangebot:

EG

1 Vorraum
1 Studio Büro
1 Studio Arbeitsraum
1 Gang
1 WC
1 Bügelzimmer
1 Schlafzimmer
1 Küche
1 Lager
1 Werkstatt

1.OG

1 Gang
3 Schlafzimmer
1 Wohnzimmer
1 Küche
1 Bad

Der Aufbau auf dem ostseitigen erdgeschossigen Bauteil wurde zur Gänze in Holzbauweise errichtet, dabei erschließt eine Holztreppe die Räume im Obergeschoss. Im Erdgeschoss ist ein Aufenthaltsbereich und ein großer Sanitärbereich vorgesehen, im Obergeschoss sind 4 Zimmer und eine kleine Sanitäreinheit untergebracht. Dieser Gebäudeteil ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch im Rohbau, wodurch ein hoher Anteil an Fertigstellungsarbeiten gegeben ist. Neben den Ausbauarbeiten sind auch noch Anschlussarbeiten an die Bestandsbauteile fertig zu stellen.

Raumangebot:

EG

1 Vorraum
1 Bad
1 Koch-, Ess- und Wohnraum

1.OG

1 Vorraum
4 Zimmer
1 WC

An der Ostseite bestehen zwei Einzelgaragen und zwei vom Obergeschoss des Zubaus überdachte Abstellplätze.

Beschreibung der Außenanlagen:

Im Süden und Westen sind die Außenanlagen als begrünte Gartenflächen genutzt, die verbleibenden Flächen sind als befestigte Zugangs- und Zufahrtswege ausgebildet.

Beschreibung des Zubehörs:

Als Zubehör werden die Kachelöfen in der Bewertung berücksichtigt. Die Küche im ursprünglichen Haus stellt keinen nennenswerten Wert mehr dar, das Eigentum an der Küche im Zubau ist lt. Auskunft ungeklärt, jedenfalls steht sie nicht im Eigentum von Monika Oberbichler und wird daher in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand kann als dem jeweiligen Alter des Gebäudeteils entsprechend bezeichnet werden.

Im Sockelbereich des Erdgeschosses, im speziellen an der südlichen Außenwand des Wohnraumes im Zubau, können schadhafte Stellen, verursacht durch Wassereintritt, im Putz festgestellt werden.

Mietverhältnisse:

Das ursprüngliche Gebäude wird derzeit bewohnt, der Zubau steht im Rohbau leer.

Energieausweis:

Für den Neubau ist in der Marktwertanalyse der Best Place Immo BPI GmbH ein Energieausweis enthalten, dieser liegt aber nicht im Original vor.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

§ 7 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

(1) Im Vergleichswertverfahren ist 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- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) 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.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dazu erforderlich wäre allerdings eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsobjekten mit vergleichbaren Eigenschaften wie gleiche Widmung, gleiche Bebaubarkeit, gleiche Bodenbeschaffenheit, gleiche Nutzungsmöglichkeit, gleiche Größe und zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch die Angabe von geringeren Werten, ungewöhnlichen Verhältnissen oder persönlichen Umständen beeinflusst wurden, sind nur dann verwendbar, wenn ihre Einflüsse wertmäßig erfasst werden können.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge von vergleichbaren Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Ertragsobjekte sind Liegenschaften, die regelmäßig einen Ertrag abwerfen oder einen Ertrag abwerfen sollten und daher hauptsächlich zu diesem Zweck errichtet oder erworben werden. Dies sind beispielsweise Gewerbeobjekte (Geschäfte, Büros, Räume für gastwirtschaftliche Nutzung usw.), Mietwohnhäuser, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften und ähnliches. Auch Eigentumswohnungen, insbesondere kleinere Wohnungen können als Ertragsobjekte angesehen werden.

Keine Ertragsobjekte stellen in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen und ähnliches dar. Bei tatsächlicher, längerfristiger Vermietung solcher Objekte ist das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Eigentumswohnungen oder kleinere, nur kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen anzuwenden. Industrieliegenschaften, Werkshallen oder ähnliche Objekte werden nur in Sonderfällen als Ertragsobjekte erworben oder gebaut, wodurch sich die Anwendung des Sachwertverfahrens für diese Objekte rechtfertigt.

VERKEHRSWERT

Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert mit den Verhältnissen im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen, kritisch zu würdigen und gegebenenfalls anzupassen.

Die nachstehende Bewertung erfolgt, unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt, nach dem Sach- und Vergleichswertverfahren, welche für Objekte wie das Gegenständliche die geeignetsten Verfahren sind.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen wirtschaftlich relevanten Ertrag ab.

Sachwertverfahren

Bodenwert

Grundstück Nr. 804/2

Bauland, Wohngebiet, bebaut

Grundstücksgröße

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe Anhang). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig:

Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt.

Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab.

Mangels fehlender anderer verbindlicher Angaben wird für das Grundstück 804/2 in der Berechnung von den Angaben im Grundbuch ausgegangen, das Grundstück befindet sich nicht im Grenzkataster.

Grundstückswert

Der Wert des unbebauten Grundstückes mit der Widmung als Bauland Wohngebiet wird auf Grund von Erhebungen von tatsächlichen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahren im gegenständlichen Gemeindegebiet mit 215 - 400 € / m² bewertet.

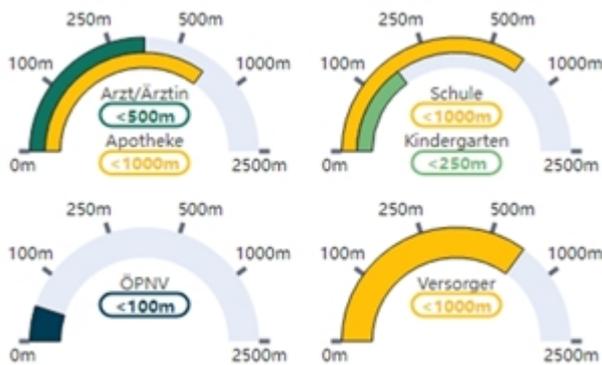
Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert darstellen, welcher den durchschnittlichen Wert, für Grundstücke im gegenständlichen Gemeindegebiet, wiedergibt. Es sollten im Wesentlichen gleiche Lage und Nutzungsverhältnisse vorliegen.

Abweichungen von wertrelevanten Umständen, wie etwa Lage, Art der Nutzung und Größe bzw. Form des Grundstückes werden mit diesbezüglichen Zu- und Abschlägen angepasst und entsprechend berücksichtigt.

Für das gegenständliche Grundstück erscheint ein Wert, auf Grund der Lage, der teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit durch die Grundstücksform, dem Vergleich mit den durchgeführten Transaktionen sowie dem Vergleich mit Grundstücksdatenbanken von rd. 300,00 € / m² zum Bewertungsstichtag als gerechtfertigt.



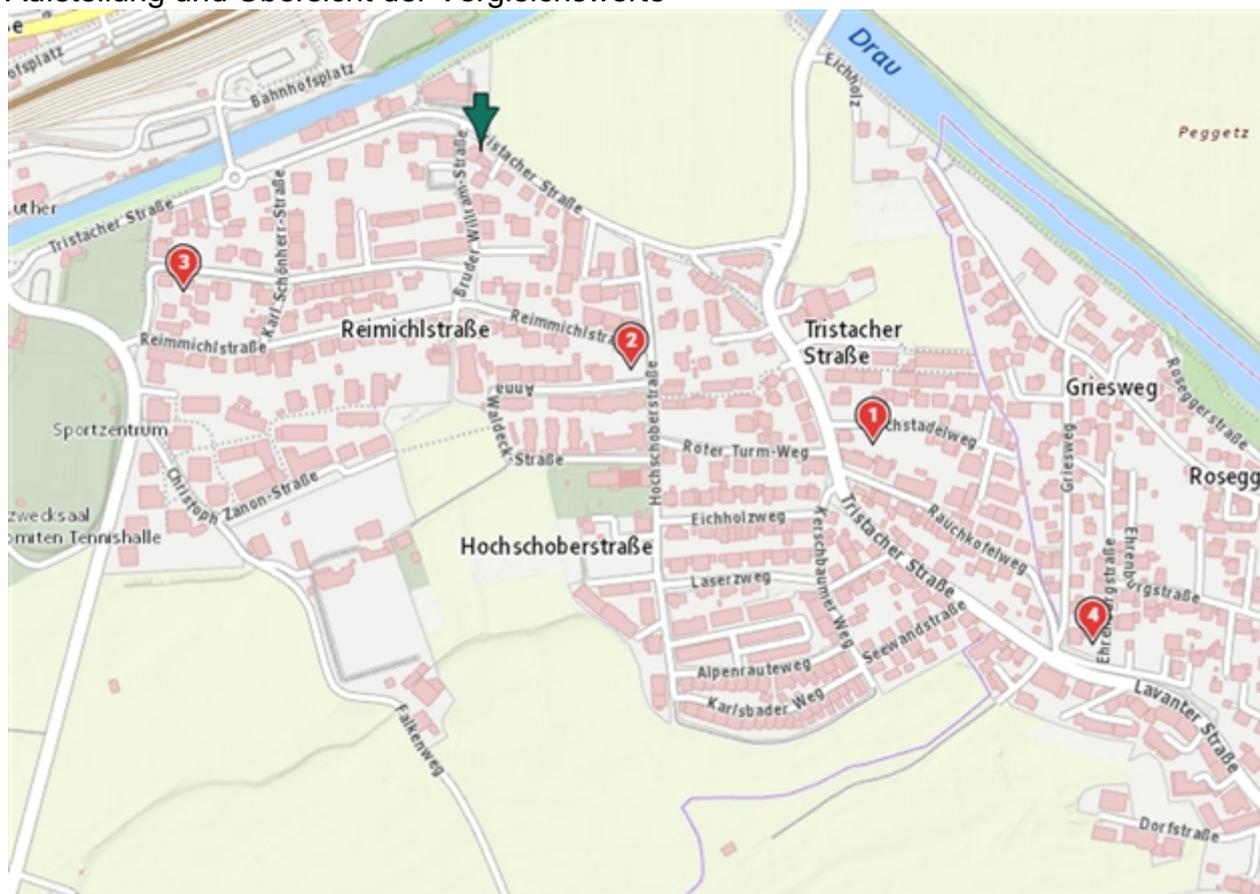
Bewertungsobjekt - Bauland



Bewertungsobjekt - Wohnhaus/Haus

Adresse	Tristacher Str. 34, 9900 Lienz, Österreich
Koordinaten	46,826635; 12,773205
Katastralgemeinde	85020 Lienz

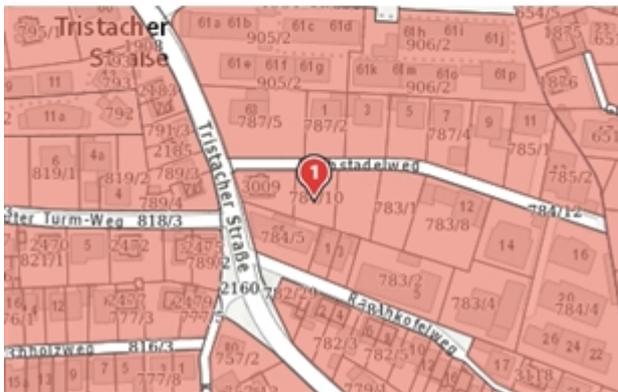
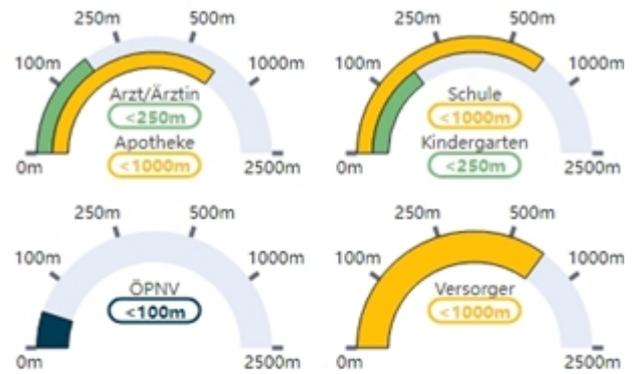
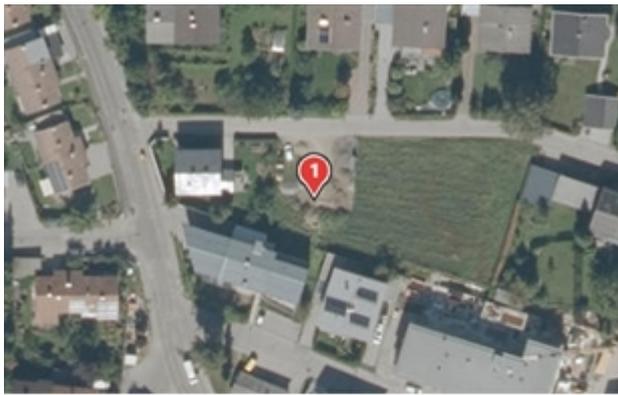
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3450/2020	02.10.2020	622,00	217,04 €	217,04 € *
2	Bauland	3287/2020	17.09.2020	1.074,00	260,71 €	260,71 € *
3	Bauland	1961/2024	11.03.2024	350,00	400,00 €	400,00 € *
4	Bauland	3636/2023	06.11.2023	569,00	250,00 €	250,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.10.2020
Tagebuchzahl	3450/2020
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	1347
KG-Grundstück	85020 - 784/10
Verkäufer	Kostner
Käufer	Stöckl

Flächendaten

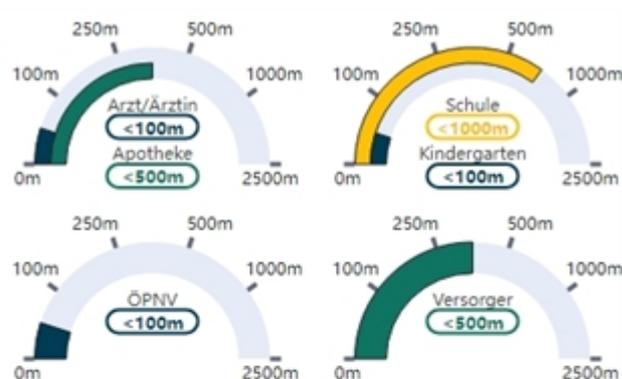
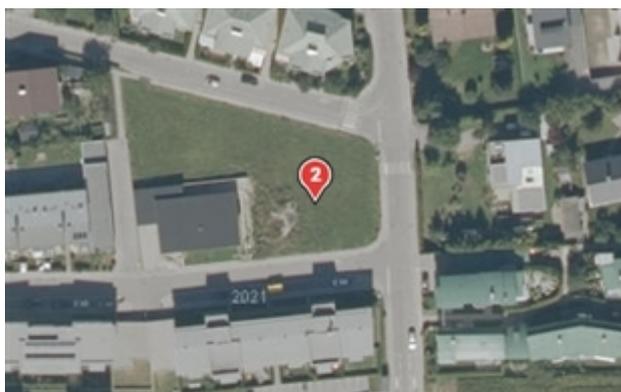
Grundstücksfläche	622,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	135.000,00 €
Grundstücksfläche	622,00 m ²
Preis/m ²	217,04 €
Preis korrr. / m ²	217,04 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 509 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.09.2020
Tagebuchzahl	3287/2020
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	2130
KG-Grundstück	85020 - 810/2
Verkäufer	Stadtgemeinde Lienz
Käufer	Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Flächendaten

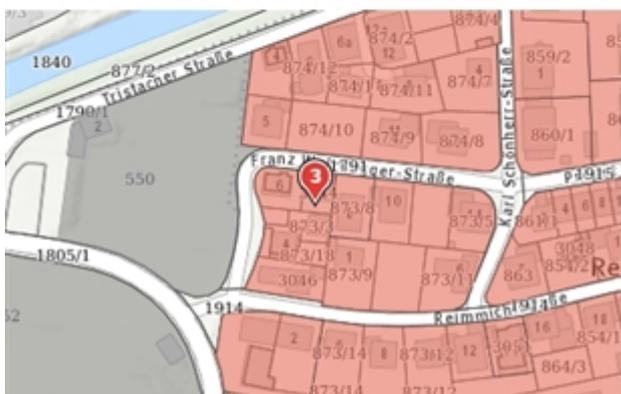
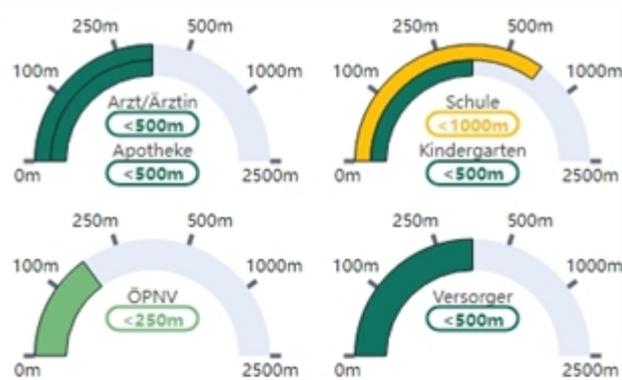
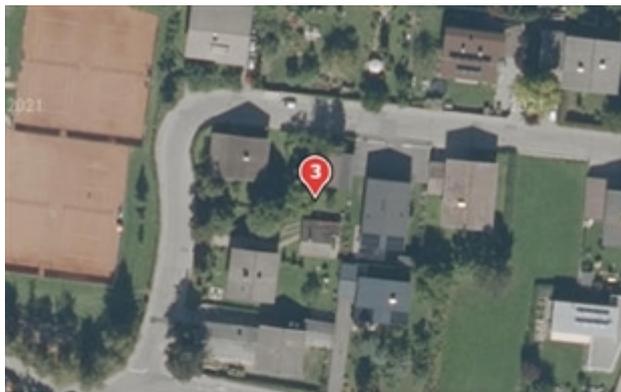
Grundstücksfläche	1.074,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	280.000,00 €
Grundstücksfläche	1.074,00 m ²
Preis/m ²	260,71 €
Preis korr. / m ²	260,71 €

Aus dem KV: Bauzwang,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 275 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.03.2024
Tagebuchzahl	1961/2024
Grundbuch	85020 Lienz
EZ	808
KG-Grundstück	85020 - 3044
Verkäufer	Fuchs Leitgeb
Käufer	KOFLER Steuerberatung GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	350,00 m ²
Bebaute Fläche	42,00 m ²

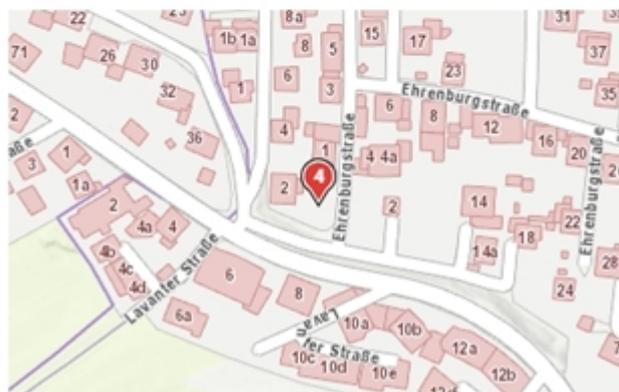
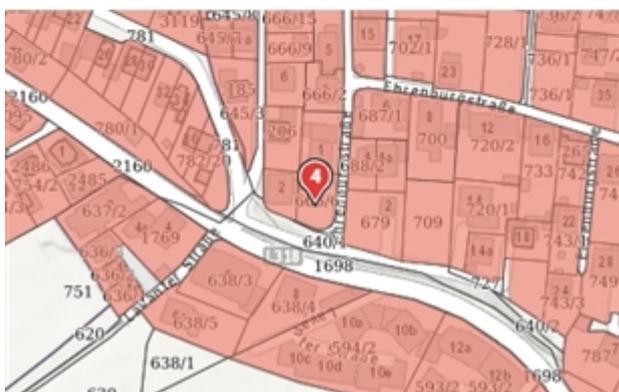
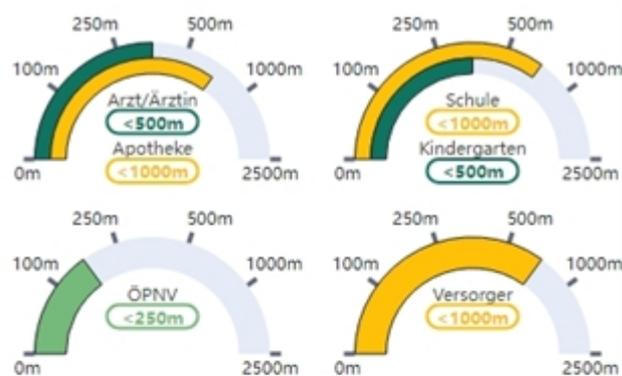
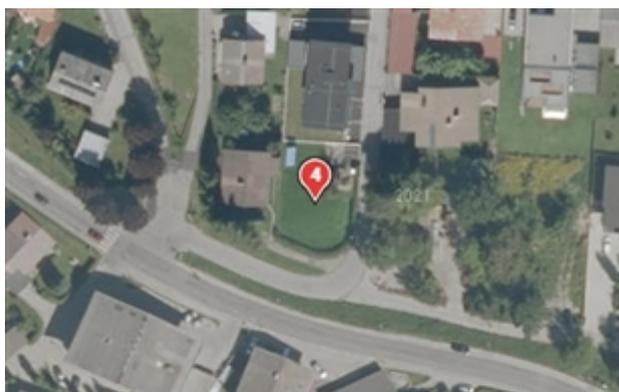
Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	140.000,00 €
Grundstücksfläche	350,00 m ²
Preis/m ²	400,00 €
Preis korr. / m ²	400,00 €

Aus dem KV: BauFIGeb: 42 m²; Konkurs/Verlassenschaft;
 Transaktion gesplittet, samt TS 1 aus GST 873/2 EZ 808 per
 308m², wird EZ 808 abgeschrieben EZ neu folgt,
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 340 m

Die Fläche wurde zur Arrondierung mit der Nachbarparzelle
 angekauft.

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.11.2023
Tagebuchzahl	3636/2023
Grundbuch	85038 Tristach
EZ	605
Adresse	Ehrenburgstraße 1 9907 Tristach
KG-Grundstück	85038 - 666/6
Verkäufer	Kollnig
Käufer	Forcher

weitere Informationen

Widmung	Bauland Wohngebiet
---------	--------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	569,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	142.250,00 €
Grundstücksfläche	569,00 m ²
Preis/m ²	250,00 €
Preis korr. / m ²	250,00 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Wohngebiet;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 819 m

Bebauungsabschlag

Nach derzeit aktueller Literatur hat die bestehende Bebauung sehr wohl einen Einfluss auf den Bodenwert, da davon auszugehen ist, dass das Grundstück oder ein Teil davon durch die Bebauung gebunden ist.

Im Falle dessen, dass die bauliche Nutzung nach Art und Maß ausgeschöpft ist, kann ein Bebauungsabschlag jedoch nicht begründet werden.

Sollte eine unübliche oder eine geringere Form der Ausnutzung bestehen, so könnte eine entsprechende Anpassung durch einen Bebauungsabschlag begründet werden.

Auch bei einer möglichen Nachverdichtung des Grundstückes sollte der volle Vergleichspreis des Bodenwertes, eines unbebauten Grundstückes, angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall kann daher mit der bestehenden Bebauung ein Bebauungsabschlag nicht begründet werden.

1.118,00 m ² Nutzfläche à 300,00	335.400,00
1,62 % Abwertung (1)	-5.440,50
Grundstückswert	329.959,50

(1) Abwertung

58,50 m² à 93,00; Gehen Fahren über Gst 804/2 für EZ 1502,

Die Einschränkung der Nutzung des betroffenen Grundstücksstreifens wird mit einer Abwertung des Baulandpreises berücksichtigt.

Die Einschränkung durch die Servitutsfläche wird als vertretbar eingestuft, da sich diese gänzlich in den Mindestabstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen befindet.

Die Belastung wird mit 30% des Baulandpreises bewertet.

Tiefe des Grundstückes ca. 19,50m x 3m Breite = 58,50 m²

-5.440,50

Bodenwerte

329.959,50

Gebäudewert

Altbau

Baujahr 1957, fiktives Baujahr 1973, fiktives Alter des Objektes 52 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 18 Jahre

Baujahr

Der ursprüngliche Baubescheid wurde im Dez. 1930 ausgestellt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Um- und Zubauten in den Jahren 1953, 1957, 1967, 1987 wird das Jahr 1973 als fiktives Baujahr für die Berechnung herangezogen.

Gewöhnliche Nutzungsdauer

Für Wohngebäude in der vorliegenden Bauausführung ist laut Literatur mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 50 - 70 Jahren zu rechnen.
Für die Berechnung wird die gewöhnliche Nutzungsdauer mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Durch die oben angeführten Ansätze ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 18 Jahren.

Neubauwerte

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungswert).

In Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten / m² Wohnnutzfläche laut Wohnbauförderung und unter Heranziehung von Vergleichspreisen wird zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) des Bestandes ein angepasster Ansatz getroffen.

Die Gesamtbaukosten eines Wohnhauses sind wie folgt zu ermitteln:

- bei **Errichtung** eines Wohnhauses (Reihenhauses) oder einer Wohnung durch natürliche Personen betragen die Gesamtbaukosten mindestens:
Nutzfläche des Wohnhauses (der Wohnung) x angemessenem Gesamtbaukostensatz für Eigenheime
- Angemessene **Gesamtbaukosten**

Eigenheime, Reihenhäuser (vollunterkellert) und Wohnheime	EUR 3.045,-/m ² Nutzfläche
Eigenheime, Reihenhäuser (teilunterkellert)	EUR 2.975,-/m ² Nutzfläche
Satz für die Ermittlung der Garagenkosten	EUR 2.760,-/m ² Nutzfläche

Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche wird von Naturbestandsplänen ausgegangen.

Nebenträume z.B. Kellerräume und Flächen der Balkone bleiben bei der Nutzflächenermittlung unberücksichtigt, jedoch sind in den Ansätzen der Herstellungskosten anteilige Kosten für diese Bauteile mitberücksichtigt.

Gebäudeteil	EG	1. OG
Ausstattungsqualität	Einfach/Normal	Einfach/Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2024 für Tirol - Region Land	3.600,00	3.600,00
Basiswert exklusive UST für Tirol - Region Land	exklusive UST	exklusive UST
Basiswert exklusive UST für Tirol - Region Land	3.000,00	3.000,00
Anpassungsfaktor wegen Nutzung: Ausstattungsunterschied zum heutigen Standard	75 %	75 %
Angepasster Basiswert	2.250,00	2.250,00
auf Grund des kleineren, individuell gestalteten Bauwerkes	10 %	10 %
Ergebnis Wert je m² Wohnnutzfläche	2.470,00	2.470,00

In diesen Ansätzen ist auch ein Anteil von Eigenleistung mitberücksichtigt.

Baunebenkosten

Als Baunebenkosten werden hier die Kosten für Abgaben, Planung etc. angesetzt. Meist werden Gebäude dieser Art nur bis zur Einreichung geplant und anschließend nicht mehr weiter betreut. Eine eigene Bauausführungsplanung erfolgt in den meisten Fällen nicht. Da die Umsatzsteuer in die Berechnung mit einfließt, wird an dieser Stelle auch der Ansatz dafür vorgenommen.

Daher wird für die Nebenkosten ein 30%iger Wert der Baukosten berücksichtigt.

Alterswertminderung

Für ein eigengenutztes Gebäude in nachgefragten Regionen ist laut Literatur eine progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross) anzuwenden.

Verlorener Bauaufwand

Jeder Käufer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil abgeändert herstellen, wodurch davon auszugehen ist, dass das Objekt den Vorstellungen eines eventuellen Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Diese Überlegung führt dazu, dass ein Teil der tatsächlich investierten Baukosten dadurch als verloren anzusehen sind.

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Objektkosten berechnet, wobei im vorliegenden Fall die Überlegung, dass die Grundrisslösung nicht als zeitgemäß zu bezeichnen ist und eine sehr individuelle Gestaltung der Räume gegeben ist, eine Abwertung als notwendig erachten lässt.

Im gegenständlichen Fall wird von einem angemessenen Abschlag in der Höhe von 12,5% ausgegangen.

Baumängel

Geringere Schäden wie Bohrlöcher, Farbabsplitterungen an den Wänden und eine im normalen Umfang stattfindende Abnutzung werden mit der Alterswertminderung in der Berechnung einbezogen. Weitere Baumängel wurden augenscheinlich im Altbau nicht festgestellt und auch nicht bekannt gegeben.

gewöhnliche Herstellungskosten**Erdgeschoss**

108,06 m ² (4) à 2.470,00	266.908,20
--------------------------------------	------------

Obergeschoss

98,21 m ² (5) à 2.470,00	242.578,70
-------------------------------------	------------

(4) Flächenberechnung

Vorraum	4,96 m ²
Studio Büro	9,01 m ²
Studio Arbeitsraum	9,07 m ²
Gang	9,04 m ²
WC	1,89 m ²
Bügelzimmer	13,17 m ²
Schlafzimmer	18,97 m ²
Küche	11,89 m ²
Lager	11,12 m ²
Werkstatt	18,94 m ²
Summe	108,06 m²

(5) Flächenberechnung

Gang	13,48 m ²
Bad	10,16 m ²
Küche	15,19 m ²
Wohnzimmer	14,13 m ²
Schlafzimmer	15,21 m ²
Schlafzimmer	14,50 m ²
Schlafzimmer	15,54 m ²
Summe	98,21 m²

gewöhnliche Herstellungskosten	509.486,90
--------------------------------	------------

30,00 % Baunebenkosten (2)	152.846,07
----------------------------	------------

Neubauwert	662.332,97
-------------------	-------------------

(2) Baunebenkosten

30,00 % Honorare Nebenkosten inkl. USt.	152.846,07
---	------------

Bauwert

Neubauwert	662.332,97
------------	------------

65,00 % Wertminderung infolge Alter progressive	-430.516,00
---	-------------

Alterswertminderung	-430.516,00
---------------------	-------------

12,50 % Abwertung (3)	-82.791,62
-----------------------	------------

Bauwert zum Stichtag 05.05.2025	149.025,35
--	-------------------

(3) Abwertung Objektkosten

12,50 % Verlorener Bauaufwand	-82.791,62
-------------------------------	------------

Zubau

Baujahr 2020, fiktives Baujahr 2010, fiktives Alter des Objektes 15 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 55 Jahre

Baujahr

Der Baubescheid wurde im März 2021 ausgestellt, unter Berücksichtigung des Altbestandes wird das Jahr 2010 als fiktives Baujahr für die Berechnung herangezogen.

ursprüngliches Bujahr der Werkstatt im EG	1977	89 m ²
Aufbau	2021	98 m ²
Fiktives Baujahr	2010	

Gewöhnliche Nutzungsdauer

Für Wohngebäude in der vorliegenden Bauausführung ist laut Literatur mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 50 - 70 Jahren zu rechnen.
Für die Berechnung wird die gewöhnliche Nutzungsdauer mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Durch die oben angeführten Ansätze ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes von 55 Jahren.

Neubauwerte

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungswert).

In Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten / m² Wohnnutzfläche laut Wohnbauförderung und unter Heranziehung von Vergleichspreisen wird zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) des Bestandes ein angepasster Ansatz getroffen.

Die Gesamtbaukosten eines Wohnhauses sind wie folgt zu ermitteln:

- bei **Errichtung** eines Wohnhauses (Reihenhauses) oder einer Wohnung durch natürliche Personen betragen die Gesamtbaukosten mindestens:
Nutzfläche des Wohnhauses (der Wohnung) x angemessenem Gesamtbaukostensatz für Eigenheime
- Angemessene **Gesamtbaukosten**

Eigenheime, Reihenhäuser (vollunterkellert) und Wohnheime	EUR 3.045,-/m ² Nutzfläche
Eigenheime, Reihenhäuser (teilunterkellert)	EUR 2.975,-/m ² Nutzfläche
Satz für die Ermittlung der Garagenkosten	EUR 2.760,-/m ² Nutzfläche

Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche wird von Naturbestandsplänen ausgegangen. Nebenräume z.B. Kellerräume und Flächen der Balkone bleiben bei der Nutzflächenermittlung unberücksichtigt, jedoch sind in den Ansätzen der Herstellungskosten anteilige Kosten für diese Bauteile mitberücksichtigt.

Gebäudeteil	EG	1. OG
Ausstattungsqualität	Einfach/Normal	Einfach/Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2024 für Tirol - Region Land	3.600,00	3.600,00
Basiswert exklusive UST für Tirol - Region Land	exklusive UST	exklusive UST
Basiswert exklusive UST für Tirol - Region Land	3.000,00	3.000,00
Anpassungsfaktor wegen des Altbestandes:	85 %	100 %
Angepasster Basiswert	2.550,00	3.000,00
auf Grund des kleineren, individuell gestalteten Bauwerkes	10 %	10 %
Ergebnis Wert je m² Wohnnutzfläche	2.805,00	3.300,00

In diesen Ansätzen ist auch ein Anteil von Eigenleistung mitberücksichtigt.

Baunebenkosten

Als Baunebenkosten werden hier die Kosten für Abgaben, Planung etc. angesetzt. Meist werden Gebäude dieser Art nur bis zur Einreichung geplant und anschließend nicht mehr weiter betreut. Eine eigene Bauausführungsplanung erfolgt in den meisten Fällen nicht. Da die Umsatzsteuer in die Berechnung mit einfließt, wird an dieser Stelle auch der Ansatz dafür vorgenommen.

Daher wird für die Nebenkosten ein 30%iger Wert der Baukosten berücksichtigt.

Alterswertminderung

Für ein eigengenutztes Gebäude in nachgefragten Regionen ist laut Literatur eine progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross) anzuwenden.

Verlorener Bauaufwand

Jeder Käufer eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil abgeändert herstellen, wodurch davon auszugehen ist, dass das Objekt den Vorstellungen eines eventuellen Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Diese Überlegung führt dazu, dass ein Teil der tatsächlich investierten Baukosten dadurch als verloren anzusehen sind.

Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Objektkosten berechnet, wobei im vorliegenden Fall die Überlegung, dass die Grundrisslösung durchaus noch als aktuell zu bezeichnen ist, jedoch die getrennte Lage des Bades im Erdgeschoss zu den Schlafzimmern

im Obergeschoss, eine Abwertung als notwendig erachten lässt.
Im gegenständlichen Fall wird von einem angemessenen Abschlag in der Höhe von 7,5% ausgegangen.

Baumängel

Geringere Schäden wie Bohrlöcher, Farbabsplitterungen an den Wänden, und eine im normalen Umfang stattfindende Abnutzung werden mit der Alterswertminderung in der Berechnung einbezogen.

Als Baumängel werden hier anteilige Kosten für die notwendige Sanierung des Wasserschadens im Aufenthaltsbereich des Erdgeschosses sowie die Fertigstellungsarbeiten beim Gartenausgang berücksichtigt.

Eine Anpassung für diese Baumängel würde als rückgestauter Reparaturaufwand in der Bewertung vorgenommen.

gewöhnliche Herstellungskosten

Erdgeschoss

47,68 m² (9) à 2.805,00 133.742,40

Obergeschoss

75,33 m² (10) à 3.300,00 248.589,00

(9) Flächenberechnung

Vorraum	14,46 m ²
Bad	13,33 m ²
Küche/Essen & Wohnzimmer	19,89 m ²
Summe	47,68 m²

(10) Flächenberechnung

Vorraum	19,89 m ²
WC	2,14 m ²
Zimmer	14,20 m ²
Zimmer	16,75 m ²
Zimmer	11,27 m ²
Zimmer	11,08 m ²
Summe	75,33 m²
gewöhnliche Herstellungskosten	382.331,40
33,50 % fehlende Arbeiten (6)	-128.081,03
Zwischensumme	254.250,37
30,00 % Baunebenkosten (7)	76.275,11
Neubauwert	330.525,48

(6) Fertigstellungsgrad

2,50 % Dachdecker und Spengler	-9.558,29
5,00 % Türen, Geländer, Komplettierung	-19.116,57
4,00 % Heizungsanlage	-15.293,26
2,00 % Heizungsrohre	-7.646,63
2,00 % Heizkörperendmontage	-7.646,63
3,00 % Sanitärgeräte montiert	-11.469,94
2,00 % Verdrahtung und Schaltermontage	-7.646,63
3,00 % Maler und Tapezierer	-11.469,94
1,00 % Verfliesung	-3.823,31
3,00 % Estrich	-11.469,94
4,00 % Gehbeläge	-15.293,26
2,00 % Anstreicher	-7.646,63
Summe (Basis Prozentwerte: 382.331,40)	-128.081,03

(7) Baunebenkosten

30,00 % Honorare Nebenkosten inkl. USt.	76.275,11
---	-----------

Bauwert

Neubauwert	330.525,48
13,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung	-42.968,00
12,50 % Abwertung (8)	-41.315,68
Bauwert zum Stichtag 05.05.2025	246.241,80

(8) Abwertung Objektkosten

7,50 % Verlorener Bauaufwand	-24.789,41
5,00 % rückgestauter Reparaturbedarf	-16.526,27
Summe (Basis Prozentwerte: 330.525,48)	-41.315,68

KFZ-Abstellplätze

Baujahr 1967, fiktives Baujahr 1985, fiktives Alter des Objektes 40 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

Für die Errichtung der Garagen werden gemittelte Herstellungskosten von rd. 1.250 € netto / m² als angemessen erachtet.

gewöhnliche Herstellungskosten**Garage 1**

14,43 m² à 1.250,00 18.037,50

Garage 2

20,76 m² à 1.250,00 25.950,00

gewöhnliche Herstellungskosten 43.987,50

30,00 % Baunebenkosten (11) 13.196,25

Neubauwert 57.183,75

(11) Baunebenkosten

30,00 % Honorare Nebenkosten inkl. USt. 13.196,25

Bauwert

Neubauwert 57.183,75

45,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung -25.733,00

Bauwert zum Stichtag 05.05.2025 31.450,75

Bauwerte

426.717,90

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 329.959,50

Bauwert 426.717,90

3,00 % Außenanlagen (12) 12.801,54

Sachwert der Liegenschaft

769.478,94

(12) Außenanlagen

3,00 % Außenanlagen (Befestigungen, Einfriedungen etc.) 12.801,54

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem Zeitwert von 3% des Gebäudewertes bewertet.

Schlusskommentar

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

Sachwertobjekt

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

Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Zweifamilienhaus handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Ein nachhaltig erzielbarer wirtschaftlich relevanter Ertrag ist aus dem Objekt nicht zu erwarten, daher wird nur der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Zubehör

Prinzipiell wird eingebautes oder nicht bewegliches Mobiliar durch die sehr individuelle und unterschiedliche Geschmacksempfindung geprägt sein. In der Regel wird dieses, falls überhaupt, weit unter dem Anschaffungspreis gehandelt. Vor allem überaltertes Zubehör ist am freien Markt erfahrungsgemäß kaum verkäuflich, stellt jedoch in einem brauchbaren Zustand in Verbindung mit dem jeweiligen Objekt einen gewissen Restwert dar.

Für die Bewertung konnte nicht auf Rechnungen zurückgegriffen werden.

Die Kachelöfen und die Küchenzeile weisen keinen relevanten Wert auf.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Die errechneten Werte sind gemäß § 7 LBG einer kritischen Nachkontrolle unter Berücksichtigung des freien Marktes zu unterziehen.

Ein positiver Aspekt ist die Lage im Stadtgebiet und die südseitige Nutzung des Grundstückes, neben der Situierung des Gebäudes ist auch noch ein ausreichend gut nutzbarer Garten vorhanden.

Zusätzlich lassen sich die Gebäude innen ausreichend gut nutzen und durch eine Aktualisierung den heutigen Gegebenheiten gut anpassen, spezieller Bedarf ist hier im Altbau gegeben. Ebenso positiv wirkt die Lage mit der gegebenen Umgebung und Aussicht.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um zwei baulich eigenständige Gebäude, die ursprünglich für die Nutzung durch zwei Generationen einer Familie konzipiert wurden. Die Baukörper befinden sich in sehr geringer Distanz zueinander, die zugehörigen Außenbereiche, insbesondere die Gartenflächen sowie die Terrasse im Obergeschoss,

grenzen unmittelbar aneinander. Daraus resultiert eine funktionale Überschneidung der Nutzungseinheiten, die im allgemeinen Wohnungsmarkt als einschränkend empfunden wird.

Auch im Falle einer rechtlichen Trennung in Wohnungseigentumseinheiten bleibt die tatsächliche Nutzung durch die enge räumliche Beziehung weiterhin auf ein gutes Einvernehmen zwischen den Bewohnern angewiesen. Dies stellt aus marktüblicher Sicht einen nachteiligen Umstand dar, da eine unabhängige Nutzung der beiden Gebäude nur bedingt möglich ist.

Daher ist im Rahmen der Marktanpassung ein wertmindernder Abschlag vorzusehen, um diesen objektspezifischen Nutzungskonflikt gegenüber Vergleichsobjekten zu berücksichtigen.

Aufgrund des insgesamt zu bewertenden Objektzustandes, der noch ausstehenden Fertigstellungsarbeiten am Zubau, der Lage sowie der besonderen Konstellation zweier groß dimensionierter und in räumlicher Nähe zueinander liegender Nutzungseinheiten, erscheint eine zusätzliche Anpassung an die Marktlage erforderlich. Diese Gegebenheiten führen zu einer eingeschränkten Marktgängigkeit im Vergleich zu typischen Einfamilienhäusern.

Ein wertmindernder Abschlag in der Bandbreite von 10 % bis 20 % wird in diesem Zusammenhang als marktgerecht erachtet. Unter Abwägung der einzelnen Einflussfaktoren wird ein mittlerer Abschlag von 15 % als sachgerecht beurteilt und in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Verkehrswert

Sachwert	769.478,94	
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (13)	-115.421,84	
Verkehrswert zum 05.05.2025 (gerundet)		650.000,00
(13) negativ wertbeeinflussende Umstände		
15,00 % Marktanpassung	-115.421,84	

ZUSAMMENFASSUNG

Zum Stichtag 05.05.2025 beträgt der Verkehrswert der 1/1-tel Anteile der Liegenschaft in EZ 735 Grundbuch 85020, Lienz, bestehend aus Gst.-Nr. 804/2 mit einer Gesamtfläche von 1.118 m² samt den darauf errichteten Gebäuden inkl. Umsatzsteuer gerundet

650.000,00 Euro

(in Worten: Euro Sechshundertfünfzigtausend)

Lienz, am 14.07.2025

SV Dipl.-Ing. Klaus Seirer

- Beilagen in Kopie