

MAG. HELMUT PINTARELLI

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen und Wohnungseigentum:
Baugründe, kleinere und größere Wohnhäuser, gewerblich-industriell genutzte Liegenschaften, Nutzwertgutachten
A-6500 Landeck, Venetweg 2, Tel.: 0664/3579242, pintarelli@mynet.at

Bezirksgericht Landeck
Abteilung 11
Herzog-Friedrich-Straße 21
6500 Landeck

Geschäftszahl: 11 E 5/22a-
Verpfl. Partei: Ewald ZANGERL

GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

WOHNHAUS

in 6571 Strengen, Verill 98a
EZ 554 KG 84014 Strengen BG Landeck

Landeck, 20.4.2023

INHALTSÜBERSICHT

I. ALLGEMEINES	3
1. Auftrag	3
2. Zweck..	3
3. Bewertungsstichtag	3
4. Verpflichtete Partei	3
5. Betreibende Partei	3
6. Grundlagen und Unterlagen	3
7. Energieausweis	4
8. Anlagen	4
9. Erklärung des Sachverständigen	5
II. BEFUND	6
1. Grundbuchstand	6
1.1. A1-Blatt mit Aufschrift - Gutsbestand	6
1.2. A2-Blatt - Dingliche Rechte	6
1.3. B-Blatt - Eigentümer	6
1.4. C-Blatt - Dingliche Lasten	6
2. Liegenschaftsbeschreibung	7
2.1. Grundstück	7
2.1.1. Lage und Umgebung	8
2.1.2. Flächenwidmung - Gefahrenzone	8
2.1.3. Maße, Form und Topographie	8
2.1.4. Ver- und Entsorgung	8
2.2. Baulichkeit	8
2.2.1. Allgemeines	8
2.2.2. Raumaufteilung bzw. Nutzung	9
2.2.3. Detailbeschreibung	9
2.2.4. Ergänzende Beschreibung	11
2.3. Bau- und Erhaltungszustand	11
3. Technische Daten	12
III. BEWERTUNG	13
1. Auswahl der Verfahren	13
2. Gesetzliche Bestimmungen - Liegenschaftsbewertungsgesetz	14
2.1. § 7 LBG - Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
2.2. § 4 LBG - Vergleichswertverfahren	14
2.3. § 6 LBG - Sachwertverfahren	14
3. Bewertung	15
3.1. Sachwertverfahren	15
3.1.1. Vergleichsgrundstücke	15
3.1.2. Ableitung des Bodenwertes für Gst 1885/1	15
3.1.3. Neubaukosten	16
3.1.4. Zeitwert Baulichkeit	16
3.1.5. Zusammenstellung Sachwert	16
3.1.6. Dienstbarkeit - C-LNR 1	17
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	18

I. ALLGEMEINES

1. Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Landeck, Abteilung 11 beauftragt.

2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92, ÖNORM B1800:1992, ÖNORM B1801-1:2015 und ÖNORM B1802-1:2022 zur Durchführung der mit Beschluss vom 17.10.2022 vom Bezirksgericht Landeck bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 554 KG 84014 Strengen, 1/1 Anteil.

3. Bewertungsstichtag

7.4.2023 als Tag des Lokalaugenscheines

4. Verpflichtete Partei

Ewald Zangerl, GEB: 29.06.1968

vertreten durch: Dr. Walter Lenfeld, Dr. Wilfried Leys, Dr. Marco Sonderegger
6500 Landeck, Malserstraße 19

5. Betreibende Partei

Hypo Tirol Bank AG

vertreten durch: RA Dr. Hannes Paulweber, 6020 Innsbruck, Anichstraße 3

6. Grundlagen und Unterlagen

Der Lokalaugenschein fand nach den Erhebungen am Gemeindeamt Strengen am 7.4.2023 statt, und waren dabei anwesend:

- Herr Ewald Zangerl, Verpflichteter
- Herr Manuel Martin Zangerl, Sohn des Verpflichteten
- Herr MMag. Andreas Nachbauer, Hypo Tirol Bank AG
- Herr Mag. Helmut Pintarelli, Sachverständiger

Sämtliche Räumlichkeiten konnten frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte Befundaufnahme möglich war.

Vom Sachverständigen wurde erhoben:

- Bucheinsichten und elektronische Abfragen in der Urkundensammlung am BG Landeck
- Katasterauszug (Hausmappe) vom BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, M 1 : 1000
- Anfrage beim Vermessungsamt Imst hinsichtlich der GB-Anmerkung *Änderung in Vorbereitung*
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Strengen, tirisMaps, © Land Tirol
- Elektronische Widmungsbestätigung vom Land Tirol, Abfrage vom 7.4.2023
- Einsichtnahme in den Bauakt am Gemeindeamt Strengen
- Eigene Kaufpreissammlung
- Bescheid der Gemeinde Strengen:

Zahl:	131-5/92 vom 6.5.1992 Baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Zubaus an das bestehende Wohnhaus auf Bp .186/1
-------	--

- Eine Bauvollendungsanzeige gemäß TBO § 44 ff wurde nicht erstattet.

7. Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß dem am 1.12.2012 in Kraft getretenen Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012, BGBl. I Nr. 27/2012) liegt nicht vor.

Im Falle der pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines höchstens 10 Jahre alten Energieausweises bei einer Veräußerung oder Vermietung normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

8. Anlagen

- Grundbuchsatzung EZ 554 KG 84014 Strengen vom 7.4.2023
- Katasterauszug (Hausmappe) vom BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, M 1 : 1000
- Flächenwidmungsplan M 1 : 1000, tirisMaps, © Land Tirol
- Elektronische Widmungsbestätigung Land Tirol, Abfragedatum 7.4.2023
- Notariatsakt verbüchert unter 3520/1992 - Pkt 6. Dienstbarkeit des Gebrauchs des Garagen- und Lagerraumes
- Baubescheid vom 6.5.1992, Seite 1-2
- Lageplan M 1 : 500
- Grundrissplan EG und OG

- Schnitt
- Ansichten Südost und Südwest
- 10 Farbkopien mit 20 Fotos, angefertigt am 7.4.2023
- Orthofoto M 1 : 1000, tirisMaps, © Land Tirol

9. Erklärung des Sachverständigen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit und des Grund und Bodens erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen, den Angaben von Herrn Ewald Zangerl sowie nach dem Lokalaugenschein.

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

Der gefertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

II. BEFUND

1. GRUNDBUCHSTAND

1.1. A1-Blatt mit Aufschrift - Gutsbestand

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84014 Strengen

EINLAGEZAHL 554

BEZIRKSGERICHT Landeck

Letzte TZ 3552/2022

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1885/1	G GST-Fläche	(* 156)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	76	
	Gärten (10)	80	Verill 98a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Die Grundparzelle 1885/1 ist nach dem **Grenzkataster** (G) vermessen, d.h. die Grundstücksgrenzen sind **rechtsverbindlich** nachgewiesen.

Die Anmerkung „Änderung in Vorbereitung“ ist lt. Auskunft des Vermessungsamtes in Imst eine rein technische Maßnahme (Überprüfung von amtlichen Festpunkten) und ohne weitere Bedeutung für Gst 1885/1.

1.2. A2-Blatt - Dingliche Rechte

Keine Dinglichen Rechte ersichtlich gemacht.

1.3. B-Blatt - Eigentümer

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Ewald Zangerl

GEB: 1968-06-29 ADR: Verill 98a, Strengen 6571

a 3520/1992 Übergabsvertrag 1992-05-25 Eigentumsrecht

b 3520/1992 Vorkaufsrecht

c 3024/1993 Veräußerungsverbot

d gelöscht

1.4. C-Blatt - Dingliche Lasten

***** C *****

1 a 3520/1992

DIENSTBARKEIT des Gebrauches gem Pkt 7) Übergabsvertrag

1992-05-25 für

Anton Zangerl geb 1942-02-01

Elisabeth Zangerl geb 1946-06-17

d gelöscht

2 a 3520/1992
VORKAUFRECHT für
Anton Zangerl geb 1942-02-01
Elisabeth Zangerl geb 1946-06-17
Petra Wille geb Zangerl geb 1971-05-09
Sabine Zangerl geb 1974-04-01
Tanja Zangerl geb 1979-11-24

11 a 1944/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-05-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 234.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 1944/2018 Kautionsband

c 2706/2022 Hypothekarklage (Landesgericht Innsbruck, 11 Cg
73/22s)

12 a 3552/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. Forderung von EUR 171.160,44
samt 3,25 % Z pro Vierteljahr - Kapitalisierung der Zinsen
- aus EUR 171.160,44 ab 27.07.2022 und 4,80 % Z pro
Vierteljahr - Kapitalisierung der Zinsen - aus EUR
171.160,44 ab 27.07.2022 und Kosten von EUR 7.820,24 samt 4
% Z seit 02.09.2022 sowie Kosten des Antrages EUR 1.754,46
für HYPO TIROL BANK AG (11 E 5/22a)

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

Grundbuch 07.04.2023 07:21:35

ad C-LNR 1: DIENSTBARKEIT des Gebrauches gem Pkt 7) Übergabsvertrag
1992-05-25 für Anton Zangerl geb 1942-02-01 und Elisabeth Zangerl
geb 1946-06-17
Richtigerweise muss es Pkt 6. des Übergabsvertrages lauten (siehe
Anlage dazu).
Wie Herr Ewald Zangerl anlässlich der Befundaufnahme versicherte,
wird das Gebrauchsrecht seiner Eltern am Garagen- und Lagerraum
seit geraumer Zeit nicht mehr in Anspruch genommen, und ist eine
diesbezügliche Löschung vorgesehen, bis dato wurde sie jedoch nicht
durchgeführt.
Bei der Bewertung wird auf den Grundbuchstand noch einmal Bezug
genommen.

Die Vorkaufsrechte unter C-LNR 2 und das Pfandrecht unter C-LNR 11 sind nicht
bewertungsrelevant.

2. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

2.1. Grundstück

Die Grundparzelle 1885/1 im Ausmaß von 156 m² ist mit dem Wohnhaus Verill 98a
bebaut.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt direkt vom angrenzenden Öffentlichen Gut -
Gst 2596 - aus.

2.1.1. Lage und Umgebung

Die Liegenschaft Verill 98a liegt im gleichnamigen Weiler Verill im westlichen Siedlungsbereich von Strengen.

Abzweigend von der Bundesstraße B 171 von Strengen-Dorf Richtung Arlberg auf Höhe des Abfallbewirtschaftungszentrums der Gemeinde und der Schlosserei Spiss erreicht man die Liegenschaft über die rund 2,1 km aufwärts führende asphaltierte Straße. Bei winterlichen Fahrverhältnissen ist das Anlegen von Ketten oder Allradantrieb erforderlich.

Die Grundparzelle 1885/1 selbst wird an 3 Seiten vom Öffentlichen Gut umschlossen, an der Nordostseite erfolgte der Zusammenbau mit dem Wohnhaus Verill 98 auf der Bp .186/1.

Südwestlich nur wenige Meter entfernt befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen Verill 99 samt Wirtschafts- und Stallgebäude.

Die Entfernung bis nach Strengen-Dorf zum Gemeindeamt beläuft sich auf knapp 4 km und bis ins Zentrum von Landeck rd. 13,7 km.

Die Liegenschaft Verill 98a liegt auf 1.265 m Seehöhe (Strengen-Dorf auf 1.012 m), und zählt Strengen zum 1.1.2022 1.242 Einwohner.

2.1.2. Flächenwidmung - Gefahrenzone

Nach dem gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Strengen befindet sich die Parzelle im Bauland - Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5) TROG 2022.

Eine Gefahrenzone wird nicht ausgewiesen.

2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Parzelle steigt nach Nordwesten hin steil an - die nichtverbaute Fläche ist begrünt, und betragen die durchschnittlichen Maße ca.

in Richtung NW-SO 19,0 Meter und
in Richtung NO-SW 8,0 Meter.

2.1.4. Ver- und Entsorgung

Wasser	– gemeindeeigene Trinkwasserversorgung
Kanal	– Anschluss an das Ortskanalnetz
Strom	– TIWAG
TV	– Parabolantenne

2.2. Baulichkeit

2.2.1. Allgemeines

Mit Bescheid vom 6.5.1992 wurde die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Zubaus an das bestehende Wohnhaus Verill 98 erteilt, und erfolgte die Fertigstellung 1993.

Das Haus untergliedert sich in ein Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebauten Dachraum.

Das Satteldach ragt kreuzförmig auf das Dach des Bestandsobjektes, eine Feuermauer an der gemeinsamen Grundgrenze ist nicht ausgeführt.

2.2.2. Raumaufteilung bzw. Nutzung

UNTERGESCHOSS: Garage
Holzlager

ERDGESCHOSS: Diele
Küche
Zimmer (Stube)
WC
Bad
Stiege zum OG
Abstellraum
Waschraum

OBERGESCHOSS: Flur
Dusche/WC
Zimmer
Zimmer
Kabinett
Kabinett

DACHRAUM:

BESONDERE BAUTEILE:

Balkon EG
Balkon OG

2.2.3. Detailbeschreibung

UNTERGESCHOSS:

Garage: Seitensektionaltor, Boden Beton, Wände verputzt, Decke mit Isolierdämmplatten

Holzlager: Pfostentürstock, einfache Holztür, Boden Beton, Wände verputzt, Decke mit Isolierdämmplatten, einflügeliges Holzisolierfenster

ERDGESCHOSS:

Diele: südwestseitiger Hauseingang mit zwei Vorlegestufen, markante Setzungsrisse bei der Fliesenverfugung; Hauseingangstür einfache Holztür mit Ornamentglasausschnitt, Pfostentürstock, Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, Einzelofen für feste Brennstoffe (Holz, Kohle)

- Küche: Holzfuttertürstock, Zweifüllungstürblatt in Eiche furniert, Boden Laminat, Wände und Decke verputzt, zum südostseitigen Balkon Fenster-Türkombination in Holz mit Isolierverglasung, Einzelofen für feste Brennstoffe
die Kucheneinrichtung bleibt infolge des Alters und der Gebrauchsspuren ohne Bewertung!
- Zimmer: Türstock und Türblatt wie zuvor, Boden Laminat, Wände und Decke verputzt, einflügeliges Fenster und Fenstertür in Holz mit Isolierverglasung zum südostseitigen Balkon
- WC: Türstock und Türblatt wie Küche, Boden Fliesenbelag, Wände raumhoh verflies
- Bad: Türstock und Türblatt wie Küche, Boden Fliesenbelag, Wände raumhoh verflies, Decke verputzt, Einbaubadewanne mit Thermostatbatterie und Brausegarnitur, Waschbecken mit Einhebelmischer, einflügeliges Holzisolierfenster
- Stiege zum OG:
einläufige, halbgewendelte Stahlbetonstiege mit Fliesenbelag auf Tritt- und Setzstufen, schmiedeeisernes Geländer, Wände, Decke verputzt, hangseitig ein einflügeliges Holzisolierfenster
- Abstellraum: Türstock und Türblatt wie Küche, Boden PVC-Belag, Wände und Stiegenuntersicht verputzt, einflügeliges Holzisolierfenster, Warmwasserboiler 300 Liter
- Waschraum: Türstock und Türblatt wie Küche, Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, einflügeliges Holzisolierfenster, Nirostawaschbecken mit Zweigriffwandarmatur, Waschmaschinenanschluss und -ablauf; Wasserzähluhr

OBERGESCHOSS:

- Flur: Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, Ausstiegs Luke zum Dachraum - Minka-Falttreppe
- Dusche/WC: Futtertürstock, Zweifüllungstürblatt in Eiche furniert, Boden Fliesenbelag, Wände raumhoh verflies, Decke verputzt, einflügeliges Holzisolierfenster, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Eckeinstieg, Thermostatbatterie und Brausegarnitur
- Zimmer: 16,93 m²; Türstock, Türblatt wie zuvor, Boden Teppichbelag, Wände, Decke verputzt, einflügeliges Holzisolierfenster und ebensolche Fenstertür zum südostseitigen Balkon

Zimmer: 13,50 m²; Futtertürstock, Zweifüllungstürblatt in Eiche furniert, Boden Laminat, Wände, Decke verputzt, Fenster-Türkombination in Holz mit Isolierverglasung zum südostseitigen Balkon

Kabinett: 8,87 m²; Türstock und Türblatt wie zuvor, Boden Laminat, Wände, Decke verputzt, einflügeliges Holzisolierfenster

Kabinett: 8,16 m²; Ausstattung wie zuvor

DACHRAUM: das Satteldach ragt kreuzförmig auf das Dach des Hauses Verill 98, keine Feuermauer entlang der gemeinsamen Grenze!
Volldachschalung mit sägerauen Brettern, Höhe Unterkante Firstpfette 1,83 m, Ausstieg zum Dach über Außenleiter

BESONDERE BAUTEILE:

Balkone: im EG und OG südostseitige Holzbalkone mit starken Abwitterungserscheinungen - Sanierungsbedarf!

AUSSENANLAGEN:

nordwestseitig (hangseitig) Betonkorbsteine und beschädigter Maschendrahtzaun, die weitere steile Hangfläche begrünt; ansonsten keine Außenanlagen!

2.2.4. Ergänzende Beschreibung

Fundamente: Streifenfundamente in Stampfbeton

Kellermauerwerk: Betonhohlblocksteine

aufgehendes Mauerwerk: Lecatonsteine mit 5 cm Dämmputz

Zwischenwände: Zwischenwandsteine

Decken: Massivdecken, Decke über UG mit Dämmplatten

Dach: Pfettendachstuhl, Eindeckung mit Colorblech

Dachrinnen: Rinnen und Fallrohre Colorblech

Heizung: Nachtspeicheröfen, in der Diele EG und Küche Einzelofen für feste Brennstoffe (Holz/Kohle)

2.3. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist als mäßig zu bezeichnen. Die Balkone im EG und OG sind sanierungsbedürftig, sämtliche Räumlichkeiten sind mit einem neuen Farbanstrich zu versehen. Die elektrische Nachtspeicherheizung entspricht nicht mehr heutigem Stand der Technik.

3. TECHNISCHE DATEN

Die nachstehenden Flächenangaben sind den vorliegenden Grundrissplänen entnommen bzw. wurde das UG (kein Plan vorhanden) aufgemessen.

UNTERGESCHOSS:

Garage	52,89 m ²	
Holzlager	<u>11,80 m²</u>	64,69 m ²

ERDGESCHOSS:

Diele	10,95 m ²	
Küche	14,51 m ²	
Zimmer	17,29 m ²	
WC	1,35 m ²	
Bad	5,35 m ²	
Abstellraum	3,94 m ²	
Waschraum	<u>6,29 m²</u>	59,68 m ²

OBERGESCHOSS:

Flur	7,02 m ²	
Du/WC	3,96 m ²	
Zimmer	13,50 m ²	
Zimmer	16,93 m ²	
Kabinett	8,16 m ²	
Kabinett	<u>8,87 m²</u>	58,44 m ²

Wohnnutzfläche EG + OG gesamt **118,12 m²**

DACHRAUM: ca. 64,00 m²

BALKONE: EG 7,32 m²
OG 6,84 m²

Balkone gesamt 14,16 m²

III. BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz von 1992 ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. **Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.** Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen.

Für das Wohnhaus Verill 98a wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Dieses Verfahren dient in erster Linie zur Erzielung des Wertes von bebauten Liegenschaften, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Nicht die Erzielung von nachhaltigen Erträgen (Vermietung), sondern die Beschaffungskosten sowohl hinsichtlich des Grund und Bodens als auch der darauf errichteten Baulichkeit sind für die Erwerbsinteressenten von vorrangiger Bedeutung.

Im Sachwertverfahren ist der Bodenwert aus Vergleichswerten abzuleiten.

Die Neubaukosten werden in Anlehnung an die Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung für vollunterkellerte Eigenheime ermittelt. Diese belaufen sich mit Stichtag 1.7.2022 auf € 2.405,-- zzgl. 20 % Mehrwertsteuer pro m² Wohnnutzfläche. Das Untergeschoss ist damit in den Neubaukosten inkludiert. Gesondert berechnet werden der Dachraum und die Balkone.

Von den Neubaukosten ist die Wertminderung wegen Alters vorzunehmen. Bei einer gewöhnlichen Lebensdauer des Gebäudes (wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer) von 70 Jahren und einem Alter von 30 Jahren seit Bezug errechnet sich die Alterswertminderung bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 43 % $\left(\frac{100 \times 30}{70}\right)$.

Neben der Alterswertminderung ist auch ein Abzug für den verlorenen Bauaufwand vorzunehmen. Dieser Abschlag nimmt auf den Umstand Bedacht, dass jeder Erwerber einer Gebrauchtimmoblie nicht seine eigenen architektonischen, bautechnischen und individuellen Vorstellungen realisieren kann, sondern den Bestand so wie er liegt und steht übernehmen bzw. akzeptieren muss. Im gegenständlichen Fall wird ein Abzug in der Höhe von 10 % der Neubaukosten vorgenommen.

Das unter C-LNR 1 einverleibte, laut Angaben nicht mehr ausgeübte Gebrauchsrecht am Garagen- und Lagerraum wird mit einem fiktiven „Minimalbetrag“ gesondert berücksichtigt.

Der ermittelte rechnerische Sachwert ist vom Sachverständigen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz vor dem Hintergrund des ihm bekannten und über Jahre kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes einer Überprüfung zu unterziehen und erforderlichenfalls mit Zu- oder Abschlägen an den Verkehrswert anzupassen.

2. Gesetzliche Bestimmungen - Liegenschaftsbewertungsgesetz

2.1. § 7 LBG - 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.

2.2. § 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.

2.3. § 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.

3. Bewertung

3.1. Sachwertverfahren

3.1.1. Vergleichsgrundstücke

Gst-Nr: 2121 im Ortsteil Riefen
Kaufvertrag: 11.10.2018
Ausmaß: 537 m²
Kaufpreis: **€ 93,11/m²**

Gst-Nr: 1660/14 im Ortsteil Klaus
Kaufvertrag: 6.9.2021
Ausmaß: 524 m²
Kaufpreis: **€ 160,31/m²**

Gst-Nr: 2763 im Ortsteil Unterweg
Kaufvertrag: 13.4.2022
Ausmaß: 1.360 m²
Kaufpreis: **€ 165,44/m²**
Anmerkung: Käufer Family-Haus Wohnraumbeschaffungs GmbH

Gst-Nr: 1660/29 im Ortsteil Kramategg
Kaufvertrag: 20.6.2022
Ausmaß: 246 m²
Kaufpreis: **€ 85,--/m²**
Anmerkung: Verkäufer Tiroler Bodenfonds, Veräußerungsverbot für 20 Jahre

Gst-Nr: 2276/2 im Ortsteil Riefen
Kaufvertrag: 9.8.2022
Ausmaß: 719 m²
Kaufpreis: **€ 243,39/m²**
Anmerkung: mit KV vom 15.1.2021 wurde das Grundstück von den Verkäufern um € 179,42 erworben (Ausländertransaktion)

3.1.2. Ableitung des Bodenwertes für Gst 1885/I

Die zuvor angeführten Grundstückstransaktionen weisen eine sehr hohe Bandbreite von € 85,-- (VK Tiroler Bodenfonds, 200 m Luftlinie weiter nordöstlich gelegen) bis € 243,39 (Ausländertransaktion) auf.

Der Sachverständige bringt den Bodenwert für Gst 1885/1 unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Topographie und Widmung mit € 160,--/m² in Ansatz.

156 m² à € 160,-- € 24.960,--

Bodenwert € 24.960,--

3.1.3. Neubaukosten

Wohnnutzfläche	118,12 m ² à € 2.405,--	€ 284.079,--
Dachraum	64,00 m ² à € 600,--	€ 38.400,--
Balkone	14,16 m ² à € 750,--	<u>€ 10.620,--</u>
Zwischensumme		€ 333.099,--
zzgl. 20 % MwSt.		<u>€ 66.620,--</u>
Neubaukosten		€ 399.719,--

3.1.4. Zeitwert Baulichkeit

Neubaukosten		€ 399.719,--
abzüglich Alterswertminderung	43 %	- <u>€ 171.879,--</u>
		€ 227.840,--
abzüglich verlorener Bauaufwand von Neubaukosten € 399.719,--	10 %	- <u>€ 39.972,--</u>
Zeitwert Baulichkeit		€ 187.868,--

3.1.5. Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	€ 24.960,--
Zeitwert Baulichkeit	<u>€ 187.868,--</u>
rechnerischer Sachwert	€ 212.828,--

Der rechnerische Sachwert wird ohne weitere Zu- oder Abschläge als Verkehrswert ausgewiesen, somit gerundet € 212.830,--.

3.1.6. Dienstbarkeit - C-LNR 1

Benützungsgegenstand:

Mitbenützung am Garagen-/Lagerraum im Parterre (UG) gemäß GB-Stand C-LNR 1

Berechtigte:

Anton Zangerl	geb. 01.02.1942	Alter 81 Jahre
Elisabeth Zangerl	geb. 17.06.1946	Alter 77 Jahre

Berechnung:

Monatliche Mitbenutzungspauschale:

fiktiv € 25,-- x 12

Jahresbetrag: € 300,--

Zinssatz: 4 %

Zahlungsweise: jährlich, nachschüssig

Barwertfaktor lt. Sterbetafel 2020	10,3939
Reduktionsfaktor nachschüssig	- <u>1,0000</u>
Bereinigter Barwertfaktor	9,3939

€ 300,-- x 9,3939 = € 2.818,18

Barwert gerundet **€ 2.820,--**

IV. ZUSAMMENSTELLUNG

**Verkehrswert Wohnhaus Verill 98a, 6571 Strengen
EZ 554 KG 84014 Strengen
ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit C-LNR 1** € 212.830,--

Barwert Dienstbarkeit des Gebrauches € 2.820,--
der Mitbenützung des Garagen- und Lagerraumes
C-LNR 1

**Verkehrswert Wohnhaus Verill 98a, 6571 Strengen
EZ 554 KG 84014 Strengen
nach Berücksichtigung der Dienstbarkeit C-LNR 1** € 210.010,--

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Landeck, 20.4.2023