

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

## 11 E 2/22k

1. Verpflichtete Partei:  
Edith Rensen, geb. 22.4.1971  
Egg 118 Top 1  
6541 Tösens

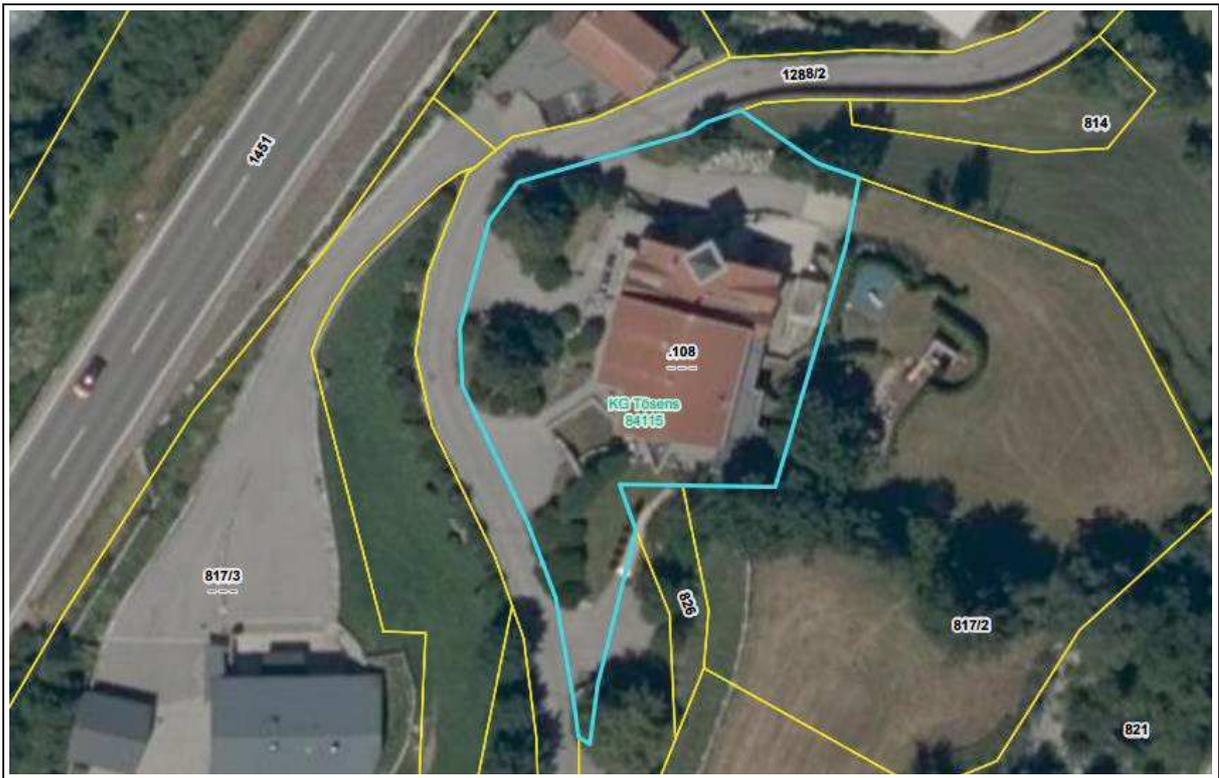
2. Verpflichtete Partei:  
Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen  
geb. 1.2.1972  
HNr. 42 Top 4  
6531 Ried im Oberinntal

## Befund und Gutachten zum Verkehrswert

Baurecht Einlagezahl 355 in  
Katastralgemeinde 84115 Tösens  
mit Appartementhaus  
Egg 118, 6541 Tösens

Bewertungsstichtag 22. Juli 2022

## Gegenstand der Bewertung



Orthofoto der Stammeinlage mit Bauwerk



Südwestansicht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
1.1	Gegenstand der Bewertung	6
1.2	Auftraggeber und Auftrag	6
1.3	Zweck des Gutachtens	6
1.4	Bewertungsstichtag	6
1.5	Verpflichtete Parteien	6
1.6	Betreibende Partei	7
1.7	Befundaufnahme und Lokalaugenschein	7
1.8	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	7
1.9	Erklärung des Sachverständigen	10
<b>2</b>	<b>BEFUND</b>	<b>11</b>
2.1	Lagebeschreibung	11
2.1.1	Makro- und Mikrolage	11
2.1.2	Verkehrsanbindung	13
2.1.3	Infrastruktur	15
2.2	Grundbuchstand Stammeinlage EZ 296	16
2.3	Grundbuchstand Baurechtseinlage EZ 355	18
2.4	Baurechtsvertrag TZ 3469/09	20
2.5	Zusatzvereinbarung vom 28.5.2009	25
2.5.1	Orthofoto	29
2.5.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	30
2.5.3	Versorgung	31
2.5.4	Gefahrenzonen und Immissionen	32
2.5.5	Auszug aus Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	34
2.6	Gebäudedaten	34
2.6.1	Baurechtliches	34
2.6.2	Gebäude allgemein	35
2.6.3	Wohnungen/Einheiten	36
2.6.4	Technische Beschreibung	37
2.6.5	Gebäudepläne	38
2.6.6	Flächenaufstellung	38

2.6.7	Bau- und Erhaltungszustand .....	39
2.6.8	Baumängel, Bauschäden und Sonstiges .....	40
2.6.9	Inventar .....	40
2.6.10	Außenanlagen.....	41
2.6.11	Betriebsanlagengenehmigung.....	41
2.6.12	Energieausweis.....	41
2.7	Ertragssituation 2016 - 2018.....	41
2.7.1	Einnahmen/Ausgaben-Rechnungen 2016 - 2018.....	42
2.7.2	Betriebswirtschaftliche Analyse (BWA).....	45
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG).....</b>	<b>52</b>
3.1	Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert .....	52
3.1.1	Bewertungsverfahren und Verkehrswertableitung .....	53
3.1.2	Umsatzsteuer .....	53
3.1.3	Ableitung Bodenwert .....	53
3.1.4	Ableitung Gebäudealter/Restnutzungsdauer .....	57
3.1.5	Ableitung Liegenschaftszinssatz .....	57
3.2	Wertermittlung .....	59
3.2.1	Bodenwert und angemessener Baurechtszins .....	59
3.3	Gebäudeertragswert .....	60
3.4	Rechte und Lasten.....	64
3.5	Verkehrswert .....	65

## ANHANG

## Abkürzungen

BauRG	.....	Baurechtsgesetz
BG	.....	Bezirksgericht
BGF	.....	Bruttogrundfläche
EH	.....	Einheit(en)
EUR	.....	Euro
EZ	.....	Einlagezahl (Grundbuchskörper)
FeWo	.....	Ferienwohnung(en)
GB	.....	Grundbuch
GOP	.....	Gross Operating Profit (operatives Betriebsergebnis)
GST	.....	Grundstück (früher: Grundparzelle Gp. bzw. Bauparzelle Bp.)
KG	.....	Katastralgemeinde
LBG	.....	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LZS	.....	Liegenschaftszinssatz
NFF	.....	Nutzflächenfaktor (= NGF/BGF)
NGF	.....	Nettogrundfläche
NHK	.....	Neuherstellungskosten (Gebäude)
TBO	.....	Tiroler Bauordnung
tiris	.....	Tiroler Raumordnungsinformationssystem (Land Tirol)
TROG	.....	Tiroler Raumordnungsgesetz
TZ	.....	Tagebuchzahl
V	.....	Vervielfältiger
VBT	.....	Vollbelegstage (Auslastungstage)

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN

## 1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand dieser Liegenschaftsbewertung ist die Baurechtseinlage EZ 355 in Katastralgemeinde 84115 Tösens mit Appartementhaus.

## 1.2 Auftraggeber und Auftrag

Der Sachverständige wurde im Zwangsversteigerungsverfahren 11 E 2/22k vom zuständigen Bezirksgericht Landeck (Abteilung 11) mit der Gutachtenserstellung beauftragt (Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft vom 8. Juni 2022).

## 1.3 Zweck des Gutachtens

Beauftragt ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie nach ÖNORM B1802-1.

## 1.4 Bewertungsstichtag

Stichtag der Bewertung ist der 22. Juli 2022 als Tag des Lokalausweises.

## 1.5 Verpflichtete Parteien

Edith Rensen  
geboren am 22.4.1971  
Egg 118 / Top 1  
6541 Tösens

Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen  
geboren am 1.2.1972  
HNr. 42 Top 4  
6531 Ried im Oberinntal

## 1.6 Betreibende Partei

HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
Meraner Straße 8  
6020 Innsbruck

vertreten durch

Dr. Andreas Fink & Dr. Christopher Fink Rechtsanwälte  
Sirapuit 7  
6460 Imst

## 1.7 Befundaufnahme und Lokalaugenschein

Der Befund bildet die Basis für die Bewertung. Er dokumentiert einerseits festgestellte objektive Tatsachen sowie Informationen und enthält andererseits die Beurteilung durch den Gutachter. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Dieser Lokalaugenschein samt Erstellung der beispielhaft im Anhang befindlichen Fotodokumentation erfolgte am 22. Juli 2022. Bei dieser Besichtigung waren nachfolgende Personen anwesend:

- Edith Rensen, Verpflichtete
- Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen, Verpflichteter
- MMag. Andreas Nachbauer, Vertreter der HYPO TIROL BANK AG
- John Christian Achenrainer, Eigentümer der Stammeinlage (bei der Außenbesichtigung teilweise anwesend)
- Florian Haag, Sachverständiger

Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge des Lokalaugenscheines vollständig besichtigt werden.

## 1.8 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Grundbuchauszug Baurechtseinlage KG 84115 Tösens EZ 355 vom 8.6.2022
- Grundbuchauszug Stammeinlage KG 84115 Tösens EZ 296 vom 8.6.2022
- diverse Abfragen im Tiroler Raumordnungssystem tiris (Katastralmappenauszug, Verkehrskarten, Infrastruktur, Flächenwidmung, Gefahrenzonen, Lärmkarten etc.) vom 19.7.2022

- Einsichtnahme in die Bauakte auf dem Bauamt der Gemeinde Tösens am 8.7.2022:
  - + Umbau des bestehenden Wohnhauses Nr. 04/82
    - Baugesuch vom 25.10.1982
    - Baubeschreibung vom 20.10.1982
    - Baugesuch vom 25.10.1982
    - Einreichpläne vom 22.10.1982
    - Baubewilligungsbescheid vom 8.11.1982
    - Bauanzeige Fenstertausch vom 30.10.2000
    - Kenntnisnahme der Bauanzeige Fenstertausch vom 7.2.2001
    - Bauanzeige Gartengestaltung mit Teich und Brücke (...) vom März 2005 (ohne genaue Datierung) und Nachtrag vom 21.4.2005
  - + Umbau/Zubau Stadel Nr. 1/04-358
    - Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 22.1.2004
    - Einreichplan vom Jänner 2004 (ohne genaue Datierung)
    - Baubescheid vom 17.2.2004
  - + Zubau Terrasse und Wohnzimmer Nr. 421 – 6/2010
    - Aktualisierung des alten Planstandes und Lageplan vom 9.11.2009
    - Beurteilung der Zulässigkeit des Ausbaus der landwirtschaftlichen Hofstelle vom 30.4.2010
    - Nutzflächenaufstellung vom 16.3.2010
    - Einreichpläne vom 11.5.2010
    - Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 12.5.2010
    - Zurückweisung des Bauansuchens hinsichtlich Wohnzimmer und Terrasse vom 16.8.2010
    - Berufung gegen den mit 16.8.2010 erlassenen Bescheid vom 28.8.2010
    - Gutachten über die Feststellung des Gebäudebestands vor 1976 vom 23.5.2011
    - Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 8.3.2022
    - Gutachten des Baumeister Albert Buchhammer vom 27.3.2012
    - Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme vom 19.4.2012
    - Baubescheid vom 24.9.2012
  - Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen 2016 - 2018
  - Anlagenspiegel und –verzeichnis 31.12.2018
  - Erlösaufzeichnungen 2019
  - Preisliste Alp Appartements 2022/23
  - Nächtigungszahlen Alp Appartements 2016 - 2019
  - Nächtigungszahlen Gemeinde Tösens 2015 - 2021

- Baurechtsvertrag (TZ 3469/09) vom 28.5.2009
- Zusatzvereinbarung vom 28.5.2009
- Angebot Austausch Pelletskessel und Wartungsarbeiten vom 13.7.2022

## Rechtsgrundlagen und Literatur

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG), BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 (15.07.2019) – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016), LGBl. Nr. 101/2016
- Kothbauer/Reithofer – Liegenschaftsbewertungsgesetz (Praxiskommentar, 2013)
- Seiser/Kainz – Der Wert von Immobilien, 2. Auflage (2014)
- Bienert/Funk (Hrsg.) – Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage (2014)
- Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
- Bienert/Wagner (Hrsg.) – Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage (2018)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Heft 2/2020 (2020)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten – Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung - Tiroler Rauminformationssystem tirisMaps 3.0 (kurz „tiris“)

## 1.9 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige ist beim listenführenden Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für folgende Fachgebiete eingetragen:

- 94.10 gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Das folgende Gutachten wurde vom Sachverständigen im Auftrag des zuständigen Bezirksgerichtes Landeck (Abteilung 11) erstellt.

Alle im gegenständlichen Gutachten gemachten Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit(en) sowie zu Grund und Boden erfolgen auf Basis der vorliegenden Unterlagen, der Erhebungen am Bauamt, den Angaben des Auftraggebers, der Befundaufnahme sowie des Lokalaugenscheines (Besichtigung).

Da die Zusatzvereinbarung vom 28.5.2009 die angrenzenden Flächen, nicht aber die Baurechtseinlage betrifft, unterbleibt die Berücksichtigung dieser Vereinbarung auch nach Rücksprache mit dem zuständigen Bezirksgericht – siehe Punkt 2.5.

Im Zuge des Lokalaugenscheines wurden keine Baustoffprüfungen sowie keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Der fertigende Gutachter haftet nicht für unrichtige oder unvollständige Angaben im Grundbuch. Diesbezüglich wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Im Falle der Verwendung des Gutachtens für abgabenrechtliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass die Behörde in Ausübung der freien Beweiswürdigung gem. § 167 Abs. 2 BAO auch einem anderen als dem gegenständlichen Sachverständigengutachten, etwa dem eines Amtssachverständigen, folgen kann.

Der fertigende Gutachter erklärt sich fremd zu den Parteien/Auftraggebern und gibt unter Bezugnahme auf den Sachverständigeneid das gegenständliche, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab. Eine Weitergabe des Gutachtens oder Teilen des Gutachtens an Dritte für andere als in Punkt 1.2 genannte Zwecke ist nur nach vorheriger Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

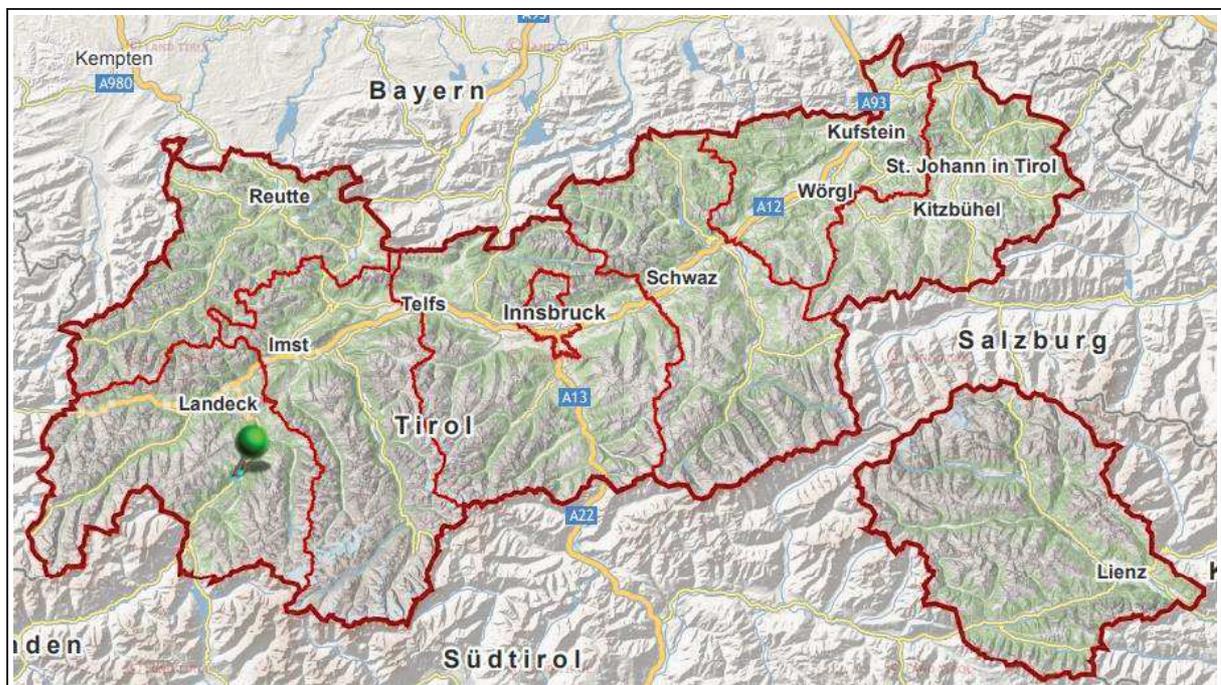
## 2 BEFUND

### 2.1 Lagebeschreibung

Die in der Folge dargestellten Karten und Orthofotos sind nicht maßstabsgetreu abgebildet und sollen dem Leser lediglich einen Überblick über die Makro- und Mikrolage der zu bewertenden Liegenschaft vermitteln. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Luftbilder keinen Anspruch auf Aktualität haben, da die diesbezüglichen tiris-Datenbanken nicht tagaktuell gehalten werden (können). Neubauten und dergleichen können dadurch erst zu einem späteren Zeitpunkt im Luftbild ersichtlich werden.

#### 2.1.1 Makro- und Mikrolage

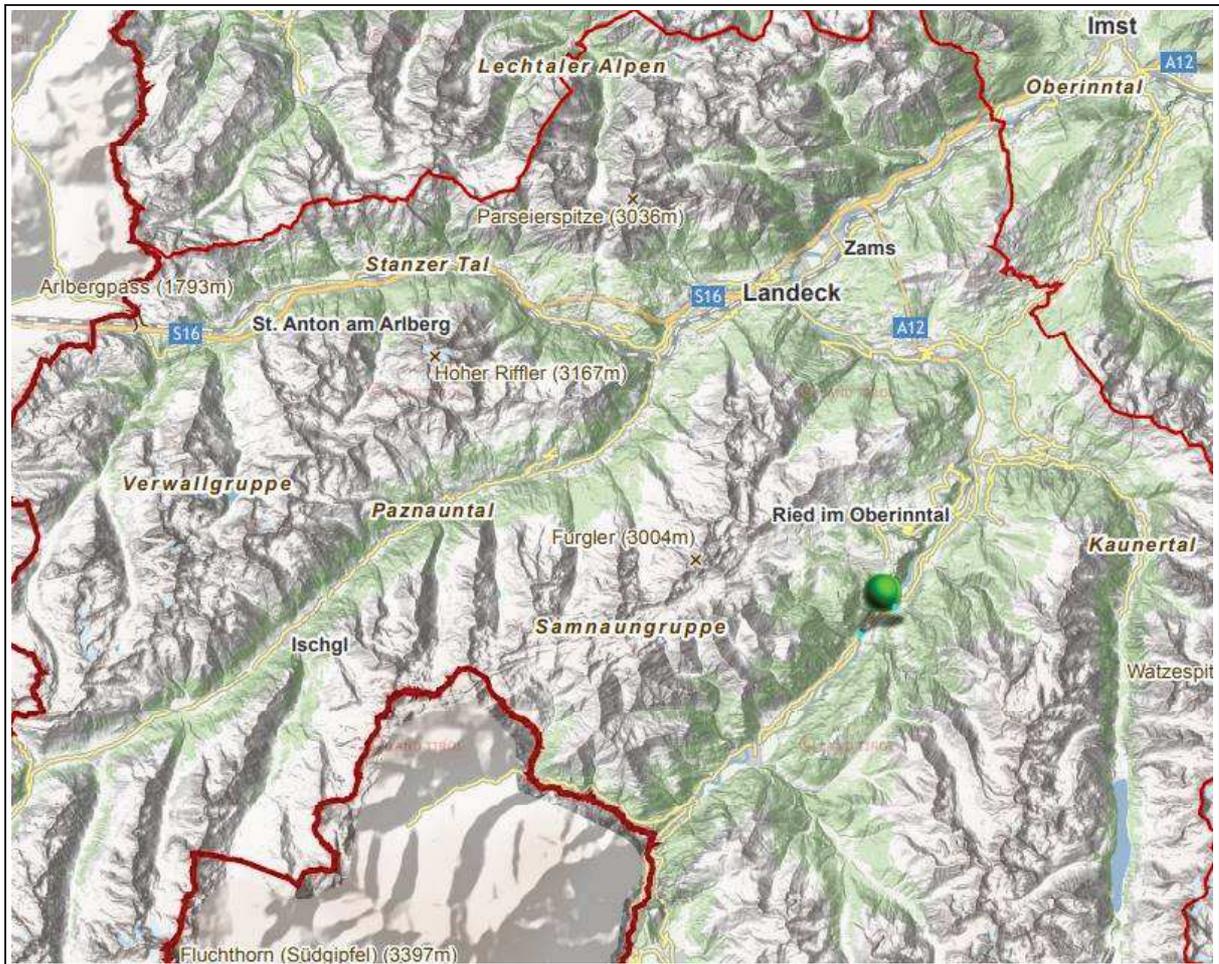
Bei der Makrolage handelt es sich um das größere Umfeld der Liegenschaft (Bundesland, politischer Bezirk) sowie um eine allgemeine Beschreibung der Ortschaft (Bevölkerung, Wirtschaft). Bei der Mikrolage handelt es sich um die Lage der Immobilie im Ortsverbund beziehungsweise die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft.



Lage im Bundesland

Die Gemeinde Tösens (Postleitzahl 6541) liegt im so genannten Oberen Gericht, dem obersten Teil des Tiroler Inntales im politischen Bezirk Landeck sowie im Gerichtssprengel des Be-

zirksgerichtes Landeck (Dienststelle 840). Der Bezirk Landeck ist einer der tourismusintensivsten Bezirke in Tirol. Nachbargemeinden sind die Gemeinden Serfaus (Westen), Pfunds (Südwesten) und Ried im Oberinntal (Norden).

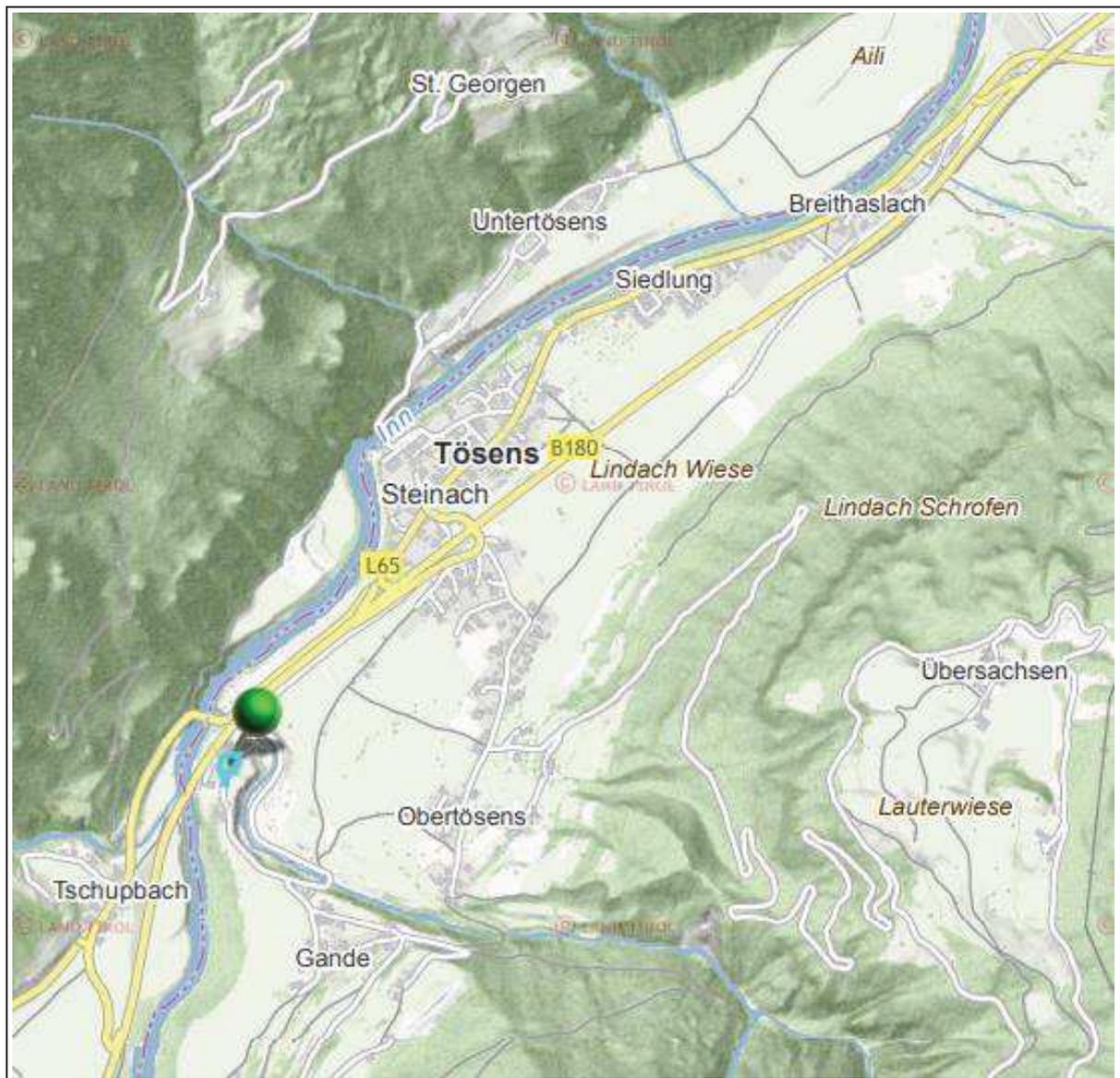


Lage im Verwaltungsbezirk

Tösens erstreckt sich von der Talsohle des Inn auf einer Höhe von rund 900 m ü.A. bis auf 3.146 m ü.A. Mit Stand Ende 2021 leben rund 760 Menschen in Tösens. Von überwiegender Bedeutung ist die Lage unweit des Dreiländereck Tirol/Südtirol/Schweiz mit dem Reschenpass, der neben dem Brenner einer der bedeutendsten Verbindungswege Richtung Südtirol und weiter nach Italien darstellt, sowie die örtliche Nähe zu den Regionen Serfaus-Fiss-Ladis, Nauders und Samnaun.

Nennenswerte Betriebe sind im Ort keine angesiedelt, dennoch wurden mit dem Gewerbegebiet im Ortsteil Steinbrücken/Anger erste Maßnahmen für Betriebsansiedelungen, welche zum Teil bereits erfolgt sind, gesetzt. Touristisch ist der Ort mit insgesamt rund 15.700 (2019) auch mangels touristischer Infrastruktur als vergleichsweise unbedeutend zusammenzufassen.

Der Ort ist insgesamt als Auspendlerdorf in die umliegenden Tourismusorte (Serfaus, Fiss, Ladis, Nauders, Samnaun) bzw. nach Landeck, Zams und Innsbruck zu bezeichnen und hat so vorwiegend Bedeutung als Wohnort.

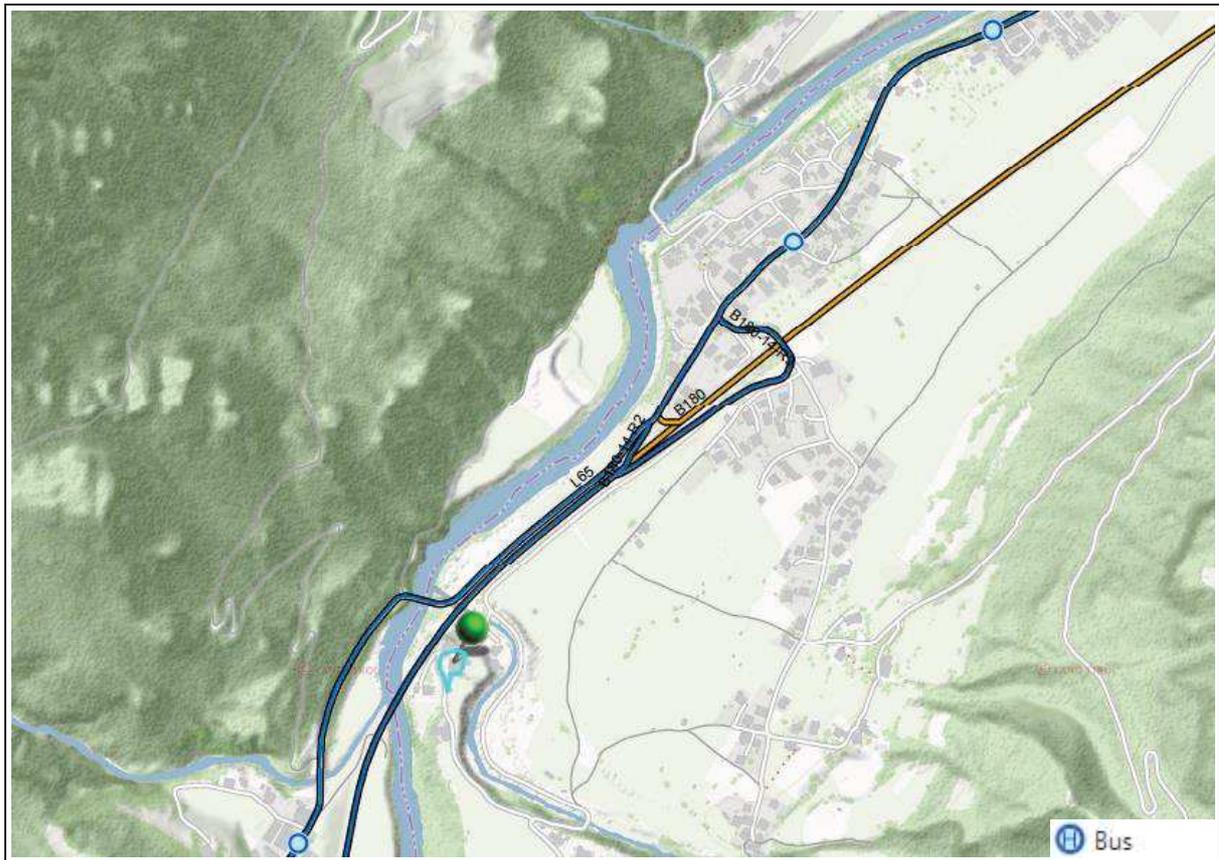


Lage im Ortsverbund

Die Liegenschaft befindet sich in leicht exponierter Lage am südwestlichen Ende des Tösner Siedlungsraumes im Ortsteil ‚Egg‘, Hausnummer 118. Das Ortszentrum befindet sich Luftlinie rund 800 m in nordöstlicher Richtung und ist in ca. 3 Fahrminuten erreichbar, der Fußmarsch beläuft sich auf 15 – 20 Minuten.

### 2.1.2 Verkehrsanbindung

Bei den folgenden Entfernungsangaben handelt es sich um ca.-Angaben, welche dem Leser des Gutachtens einen groben Überblick über die Verkehrsanbindung der Immobilie verschaffen sollen.



Öffentlicher und Individualverkehr

## Anbindung an den Individualverkehr

Die Gemeinde Tösens ist im Individualverkehr sehr gut erreichbar. Der Anschluss an die A12 Inntalautobahn bei Fließ/Neuer Zoll (Landecker Tunnel) ist ca. 14 km oder 15 Fahrminuten entfernt. Die Hauptverkehrsrouten des Oberen Gerichts ist die B180 Reschenstraße, die von Fließ/Neuer Zoll über Tösens bis nach Nauders verläuft. Von der B180 bei Straßenkilometer 13,9 abzweigend erreicht man die gegenständliche Liegenschaft in rund 1 km bzw. 2 Fahrminuten auf einer befestigten und zuletzt steilen Gemeindestraße. Die Zufahrt ist unmittelbar von der Gemeindestraße (Grundstück 1288/2) möglich.

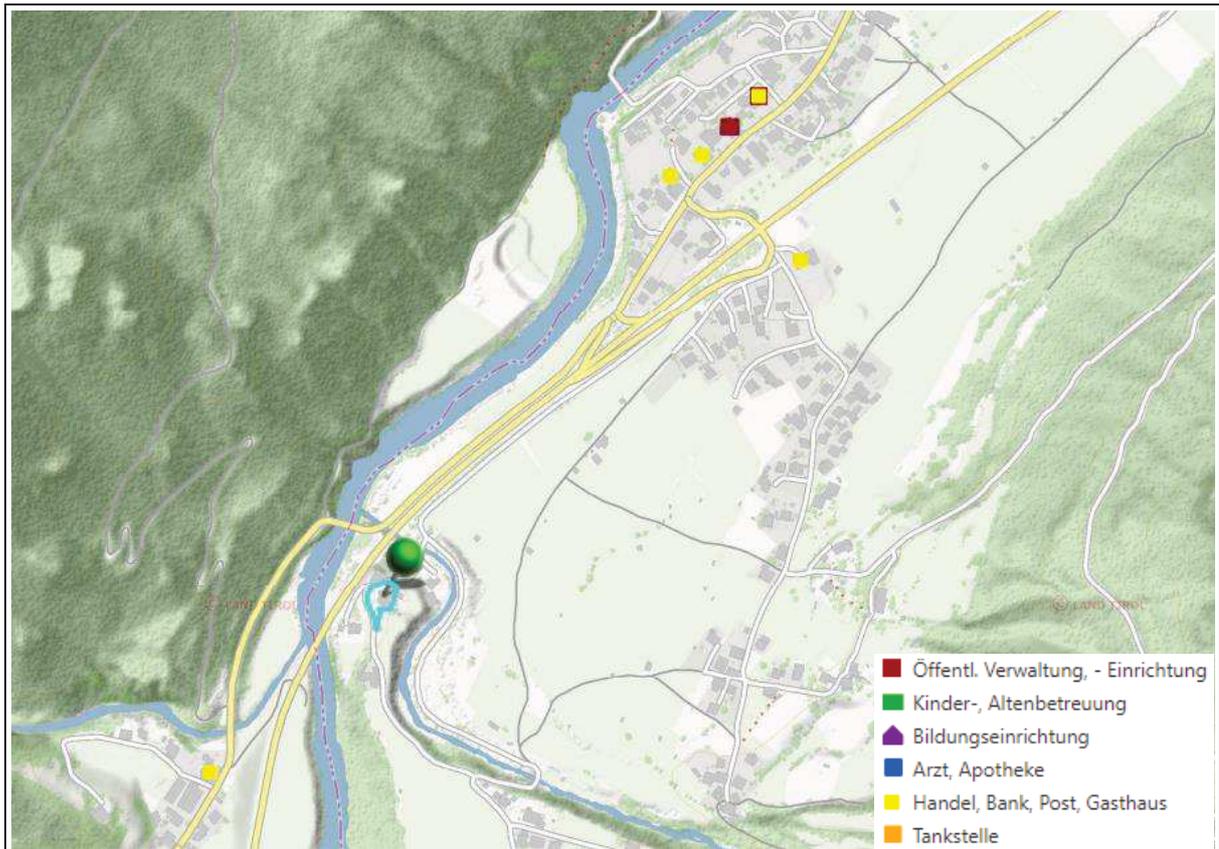
## Öffentliche Verkehrsanbindung

Im Grenzgebiet der Gemeinden Landeck und Zams befindet sich der Bahnhof Landeck-Zams, in dem sämtliche Personenzüge der ÖBB halt machen und der so neben dem dominierenden Individualverkehr einen nicht unwesentlichen Zubringer (Urlaubsverkehr, Pendlerverkehr) für den Bezirk darstellt.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Tösens ab Landeck mit den Buslinien des Verkehrsverbund Tirol (Linie 210 Landeck – Nauders). Vom Bahnhof Landeck-Zams aus beträgt

die Fahrdauer der direkten Busverbindung ca. 30 Minuten bis zur Haltestelle ‚Tösens Gemeindeamt‘. Von hier aus beträgt der Fußmarsch zur Liegenschaft wiederum rund 15 - 20 Minuten, Gehsteig ist überwiegend keiner vorhanden, was insbesondere im Winter als problematisch beschrieben wird.

### 2.1.3 Infrastruktur



Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

Die Gemeinde Tösens ist infrastrukturell im Vergleich zu den umliegenden Talgemeinden wie Pfunds und Ried im Oberinntal mäßig versorgt. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen besteht im Wesentlichen aus Kindergarten, Volksschule, Bankservicestelle, Postpartner, Bäckereifiliale (derzeit nur vormittags geöffnet) und wenigen Gastronomiebetrieben und konzentriert sich auf das Ortszentrum. Ärztliche Versorgung sowie Einzelhandel (Lebensmittel, sonstige Güter des täglichen Bedarfes) besteht im Ort keiner, sodass für eine zeitgemäße infrastrukturelle Versorgung zumindest auf die Nachbarorte ausgewichen werden muss.

## 2.2 Grundbuchstand Stammeinlage EZ 296

Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist die Baurechtseinlage EZ 355 in KG 84115 Tösens. Die Erläuterungen hinsichtlich der Stammeinlage EZ 296 sind im Wesentlichen informativer Natur. Der vollständige Grundbuchauszug befindet sich auch im Anhang des Gutachtens

### A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

 <b>JUSTIZ</b> REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		<b>GB</b>	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 84115 Tösens		EINLAGEZAHL 296	
BEZIRKSGERICHT Landeck			
*****			
Letzte TZ 3469/2009			
STAMMEINLAGE für BAURECHTSEINLAGE EZ 355			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.108	G	GST-Fläche *	1293
		Bauf.(10)	264
		Gärten(10)	1029 Egg 118
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

Kopf und Aufschrift mit A1-Blatt (Gutsbestand)

Grundstück .108 befindet sich im Grenzkataster (Indikator G in Spalte G). Die Grenzverläufe und Grundflächen sind daher als rechtverbindlich zu betrachten. Die Fläche des Grundstückes beläuft sich auf 1.293 m<sup>2</sup>.

## A2-Blatt (dingliche Rechte)

```
***** A2 *****
3 a 1961/2009 Abschreibung Teilfläche(n) Gst .108 nach EZ 354,
   Einbeziehung in Gst 828/2
4 a 1961/2009 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 817/2 aus EZ 39,
   Einbeziehung in Gst .108
5 a 1961/2009 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 826 aus EZ 354,
   Einbeziehung in Gst .108
```

### A2-Blatt (dingliche Berechtigungen)

Die verbücherten Rechte stellen weder einen wertmaßgeblichen Umstand für die Stammeinlage noch für die Baurechtseinlage dar.

## B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
  John Christian Achenrainer
  GEB: 1976-08-03 ADR: Egg 116, Tösens 6541
  a 222/1986 Einantwortungsurkunde 1985-08-14 Eigentumsrecht
  b 3989/1995 Kaufvertrag 1994-11-09 Eigentumsrecht
  c 2337/1997 Kaufvertrag 1997-03-04 Eigentumsrecht
  d 1287/2009 Zusammenziehung der Anteile
```

### B-Blatt (Eigentumsblatt)

Eigentümer der nicht verfahrensgegenständlichen Stammeinlage ist Herr John Christian Achenrainer.

## C-Blatt (dingliche Lasten)

```
***** C *****
18 b 3469/2009 IM RANG 2985/2009
    BAURECHT bis 2039-07-15, Baurechtseinlage EZ 355
```

### C-Blatt (Lastenblatt)

Hinsichtlich des verbücherten Baurechtes C-LNR 18 und den Vertragsinhalten wird auf die Ausführungen im folgenden Punkt 2.3 verwiesen.

## 2.3 Grundbuchstand Baurechtseinlage EZ 355

Gegenstand dieser Liegenschaftsbewertung ist die Baurechtseinlage EZ 355 in KG 84115 Tösens.

### A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

	GB
<p>Auszug aus dem Hauptbuch</p>	
KATASTRALGEMEINDE 84115 Tösens BEZIRKSGERICHT Landeck	EINLAGEZAHL 355
***** Letzte TZ 818/2022 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** BAURECHT bis 2039-07-15 an EZ 296	

Kopf und Aufschrift mit A1-Blatt (Gutsbestand)

Baurecht bedeutet das dingliche, veräußerliche, vererbliche und zeitlich beschränkte Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu erstellen oder zu haben. Rechtlich geregelt ist das Baurecht im Baurechtsgesetz – BauRG. Auf eine ausführliche Definition eines Baurechts wird im Gutachten verzichtet und auf einschlägige Fachliteratur verwiesen.

### A2-Blatt (dingliche Rechte)

***** A2 ***** 1 gelöscht
------------------------------

A2-Blatt (dingliche Berechtigungen)

Im Grundbuch werden keine dinglichen Rechte angezeigt. Außerbücherliche Rechte bestehen laut Auskunft bei der Besichtigung keine.

## B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
  Edith Rensen
  GEB: 1971-04-22 ADR: Tösens 118 6541
    a 3469/2009 Baurechtsvertrag 2009-05-28 Baurecht
    b 3469/2009 Vorkaufsrecht
2 ANTEIL: 1/2
  Hendrikus Theodorus Rensen
  GEB: 1972-02-01 ADR: Tösens 118 6541
    a 3469/2009 Baurechtsvertrag 2009-05-28 Baurecht
    b 3469/2009 Vorkaufsrecht
```

### B-Blatt (Eigentumsblatt)

Eigentümer der Baurechtseinlage sind mit Baurechtsvertrag vom 28.5.2009 Frau Edith Rensen und Herr Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen (im Grundbuch Hendrikus Theodorus Rensen).

## C-Blatt (dingliche Lasten)

```
***** C *****
1 a 3469/2009
  VORKAUFRECHT gem Pkt XI) Vertrag 2009-05-28 für
  John Christian Achenrainer geb 1976-08-03
```

### C-Blatt (Lastenblatt)

Auf die Darstellung der Pfandrechte und vollstreckbaren Forderungen wird an dieser Stelle verzichtet und auf den im Anhang befindlichen vollständigen Grundbuchauszug der Baurechtseinlage verwiesen. Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

Gemäß § 1076 ABGB hat das Vorkaufsrecht (C-LNR 1) im Falle einer gerichtlichen Feilbietung der mit diesem Recht belasteten Sache keine andere Wirkung, als dass der in den öffentlichen Büchern einverleibte Berechtigte zur Feilbietung vorgeladen werden muss. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung ohne Berücksichtigung des Vorkaufsrechts.

Laut Auskunft bei der Besichtigung sind keine außerbücherlichen Lasten bekannt.

## 2.4 Baurechtsvertrag TZ 3469/09

Der dem bewertungsgegenständlichen Baurecht zugrundeliegende Baurechtsvertrag wurde mit 28.5.2009 beglaubigt unterfertigt. Zusammengefasst gehen daraus folgende Vertragspunkte hervor. Anmerkung des Sachverständigen sind in der Folge *linear* formatiert.

### Baurechtsbesteller

Herr John Christian Achenrainer

### Bauberechtigte

Frau Edith Rensen

Herr Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen

## I. Eigentumsverhältnisse

Herr John Christian Achenrainer ist grundbücherlicher Alleineigentümer des Grundstück .108 (EZ 296) in der Katastralgemeinde Tösens. Auf der Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten errichtet, das in der Folge den Gegenstand des Baurechts darstellt.

## II. Bestellung des Baurechts

Herr John Christian Achenrainer räumt den Bauberechtigten je zur Hälfte ein Baurecht im Sinne des BauRG ein und nehmen die Bauberechtigten dieses ausdrücklich an.

## III. Vertragsbeginn, Vertragsdauer

Das Baurechtsverhältnis beginnt mit dem Tag der beiderseitigen Unterfertigung (28.5.2009), wird auf die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen und endet mit 15.7.2039. Eine Verlängerung des Baurechtsvertrages wird, unter Rücksichtnahme auf die 100-jährige Maximaldauer eines Baurechtes, dezidiert nicht ausgeschlossen.

## IV. Übergabe

Die Übergabe und Übernahme des Baurechtsgegenstandes erfolgte bereits mit 1.5.2009.

## V. Gründe für eine vorzeitige Auflösung

Das Baurechtsverhältnis kann vom Baurechtsbesteller vorzeitig aufgelöst werden, wenn die Bauberechtigten mit der Bezahlung des gesamten Bauzinses für 2 aufeinanderfolgende Jahre im Rückstand sind.

*Auskunftsgemäß in beiderseitigem Einverständnis ist es nie zu einer Zahlung des Baurechtszinses gekommen und ist dieser in Form von Arbeitsleistungen und Hilfsarbeiten zu Gunsten des Baurechtsbestellers abgegolten worden (siehe auch Punkt 2.5). Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass durch den fehlenden Zahlungsfluss die Auflösungs Voraussetzungen nicht erfüllt wurden und das Baurechtsverhältnis rechtmäßig aufrecht ist.*

## VI. Bauzins, Fälligkeit, Wertsicherung

Der Bauzins wird mit EUR 2.000 jährlich netto Umsatzsteuer vereinbart. Die Zahlung ist jährlich im Nachhinein per 30.4. abzugsfrei zu leisten.

Der Bauzins wird auf Basis des VPI 2008 (oder Nachfolgeindex) indexiert (*VPI<sub>2008</sub> ist keiner veröffentlicht, sodass auf den zum Vertragszeitpunkt letztvorliegenden VPI<sub>2005</sub> zurückgegriffen wird*). Als Basis dient die für den Monat des Vertragsbeginns im Mai 2009 verlautbarte Indexzahl. Die Wertanpassung erfolgt jährlich mit 1. Jänner unter Heranziehung der Indexziffer für November des vorangegangenen Jahres.

### *Bauzins aktuell*

<i>VPI<sub>2005</sub> Mai 2009:</i>	<i>107,7</i>
<i><u>VPI<sub>2005</sub> November 2021:</u></i>	<i><u>137,5</u></i>
<i>Veränderung:</i>	<i>27,67 %</i>

*Bauzins aktuell:*  $EUR\ 2.000,00 + 27,67\ \% = \underline{EUR\ 2.553,39}$

Neben dem Bauzins sind von den Berechtigten auch die anfallenden Betriebskosten, öffentliche Gebühren (Kanal, Müll und Grundsteuer) nach jeweiliger Vorschreibung zu entrichten.

## VII. Nutzungsberechtigung

Die Bauberechtigten sind in der Nutzung des Gebäudes nicht eingeschränkt. Sie haben das Recht, Gebäudeteile als Wohnung, aber auch zum Zwecke der Vermietung von Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung zu nutzen, sowohl gewerblich als auch privater Natur und unter Schonung der Substanz. Die für die Bewirtschaftung erforderlichen Genehmigungen sind durch sowie auf Kosten der Bauberechtigten zu erwirken. Im Falle der Nutzung zur Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes ist die Nichtigkeit des Vertrages sowie die Verpflichtung zum Schadenersatz vereinbart.

## VIII. Nutzung der Zusatzflächen

Der Baurechtsbesteller räumt den Bauberechtigten hinsichtlich von Zusatzflächen die jederzeit widerrufbare, prekarische Nutzung ein. Für die Nutzung wird ein Anerkennungszins von EUR 1,00 pro Jahr vereinbart. Es gelten die unter Punkt VI. vereinbarten Vertragsbedingungen.

*Anerkennungszins aktuell:*  $EUR\ 1,00 + 27,67\ \% = \underline{EUR\ 1,28}$

Hinsichtlich des Zufahrtsrechtes für den Pächter der Grundstücke 817/2 und 1425 in EZ 39 ist die entsprechende Zufahrt jederzeit freizuhalten.

*Im Baurechtsvertrag wird auf den dem beigeschlossenen „Plan .A = Beilage .A“ verwiesen, der aber weder im elektronischen noch physisch im Urkundenarchiv des Grundbuches am BG Landeck erhoben werden konnte. Im Gutachten wird unterstellt, dass es sich dabei um die auf Grundstück .108 befindlichen Außenflächen handelt.*

Vertragsgemäß ausdrücklich nicht vom Baurecht umfasst ist die Fläche „an der nördlichen Grenze (...) zwischen der Steinschlichtung und dem öffentlichen Weg, an dem die Grundgrenze verläuft“. *Laut Luftbildmessung sind somit rund 182 m<sup>2</sup> (auf der Folgeseite orange markiert) nicht vom Baurecht umfasst und bei der Bewertung des Baurechts somit auch nicht zu berücksichtigen.*



Luftbildmessung

Baurechtsgegenständlich sind somit lediglich 1.111 m<sup>2</sup> der insgesamt 1.293 m<sup>2</sup>.

## IX. Dokumentation, Instandhaltung, Versicherung, Betreuung der Grünanlagen, Räum- und Streupflicht

Die Bauberechtigten verpflichten sich, das Gebäude in dem Zustand, in dem es übergeben wurde, zu erhalten. Zur Dokumentation des Zustandes wird auf Fotografien, gemeinsame Begehung und Erstellung eines detaillierten Übergabeprotokolls verwiesen.

*Fotodokumentation und Übergabeprotokoll von einem gemeinsamen Begehungstermin besteht dem Vernehmen nach keines.*

Weiters verpflichten sich die Bauberechtigten, während der Dauer des Baurechtes einen Versicherungsvertrag abzuschließen, dessen Vertragssumme im Falle des gänzlichen Unterganges des Gebäudes dessen Wiederherstellung in den Zustand im Zeitpunkt der Übergabe gewährleistet.

Umbauten, Zubauten oder sonstige Änderungen der Gebäudesubstanz, insbesondere eine Umgestaltung der derzeit bestehenden Verteilung der Wohneinheiten, sind ausschließlich nach Rücksprache mit dem Baurechtsbesteller nach dessen Genehmigung durchzuführen.

Verpflichtend ist auch die Pflege und Betreuung der vertragsgegenständlichen Abstell- und Grünflächen sowie die Räum- und Streupflicht.

## X. Vertragsende, Rückübertragung

Das Baurecht endet mit Ablauf des dreißigsten Jahres nach Vertragsabschluss. Mangels Zustandekommen einer Verlängerung gemäß Punkt III. ist das Gebäude unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum des Baurechtsbestellers zu übertragen.

Den Baurechtsbesteller trifft keinerlei Verpflichtung zur Abgeltung von Investitionen, die seitens der Bauberechtigten während der gesamten Vertragsdauer in das Gebäude getätigt worden sind.

## XI. Vorkaufsrecht

Dem Baurechtsbesteller wird ein Vorkaufsrecht gem. § 1072 ff. ABGB eingeräumt, ausgeschlossen für den Falle des Ablebens eins der beiden Bauberechtigten. Pfandrechten für Darlehen zur Finanzierung des Eigentumserwerbs am Bauwerk, Investitionen und allfälligen Verbesserungen wird der Vorrang eingeräumt.

## XII. Abschluss von Bestandverträgen

Die Übertragung des Baurechts ist unzulässig. Weiters ist es nicht gestattet, das Gebäude insgesamt oder Teile davon an Dritte in Bestand zu geben (vorbehaltlich einer einvernehmlichen und schriftlichen Vereinbarung zwischen den Vertragsteilen). Ausgeschlossen wird dies ausschließlich zu Gunsten der Raiffeisenbank Ried-Fendels-Tösens, sofern diese, aus welchem Rechtsgrund auch immer, in den gegenständlichen Baurechtsvertrag eintritt.

## Vertragspunkte XIII. – XXI.

Zu Details sowie den übrigen nicht bewertungsmaßgeblichen Punkten XIII. Gerichtsstand, XIV. Vertragserrichter, XV. Kosten Gebühren, Steuern, öffentliche Abgaben, XVI. Inländererklärung, XVII. Objektive Äquivalenz, XVIII. Salvatorische Klausel, XIX. Schriftform, XX. Ausfertigung und XXI. Aufsandungserklärung wird auf den im Anhang befindlichen Baurechtsvertrag verwiesen.

## 2.5 Zusatzvereinbarung vom 28.5.2009

Im Zuge der Besichtigung der Liegenschaft wurde der Sachverständige in Kenntnis gesetzt, dass eine Zusatzvereinbarung (datiert mit 28.5.2009 – möglicherweise rückdatiert) besteht, der allseits unterfertigt nur dem Baurechtsbesteller vorliegend ist und am 1.8.2022 vorgelegt wurde. Zusammengefasst gehen daraus folgende Vertragspunkte hervor.

### Baurechtsbesteller und Verkäufer

Herr John Christian Achenrainer

### Bauberechtigte und Käufer

Frau Edith Rensen und Herr Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen

### Bauzins

Es wird hier auf die Ausführungen zum Bauzins beim Baurechtsvertrag verwiesen.

## II. Entgelt für die Nutzung der Zusatzflächen

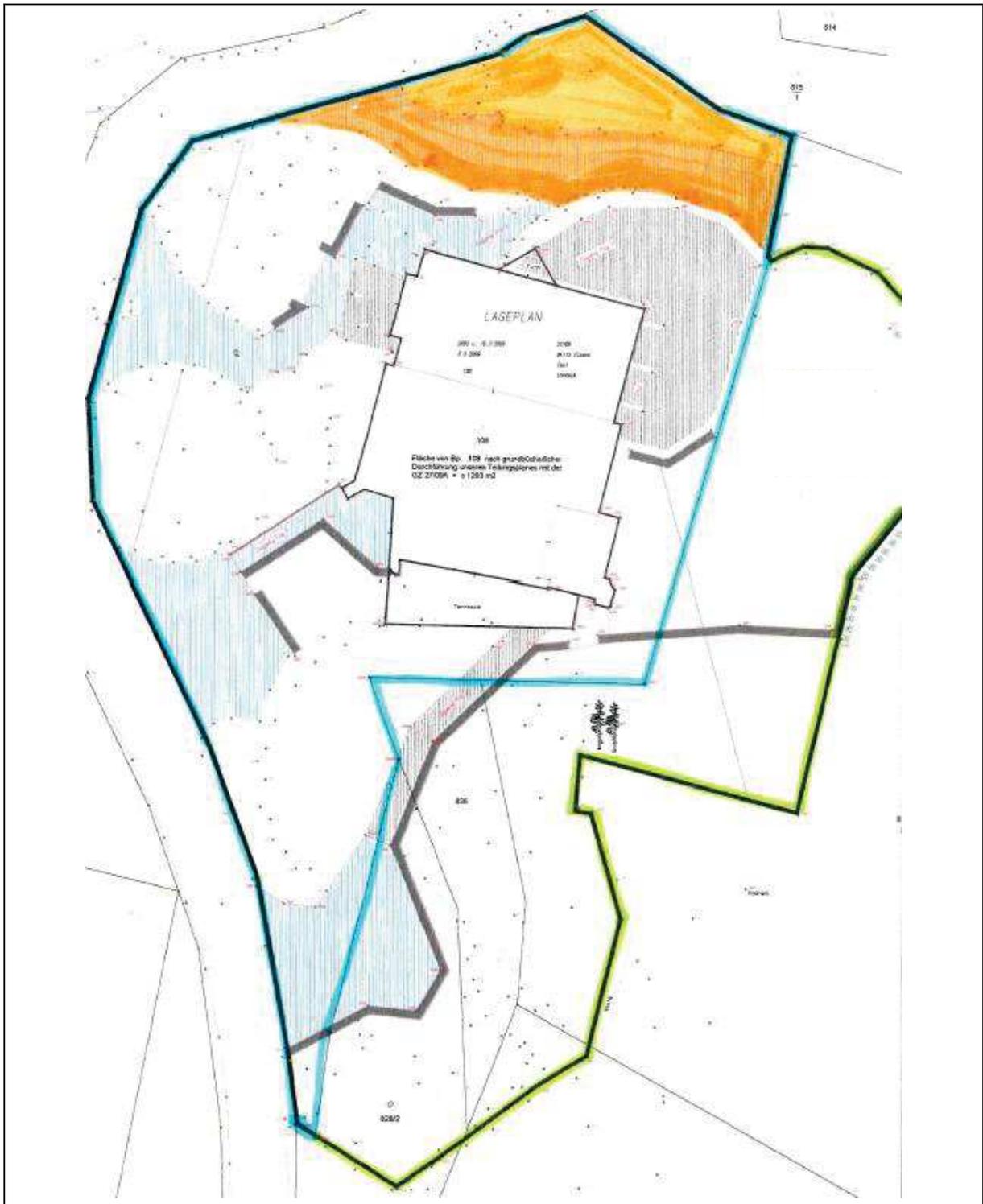
Den Bauberechtigten wird zusätzlich zu den Flächen gem. VIII. des Baurechtsvertrages die Nutzung der grün umrandeten Flächen (siehe Folgeseite) im Ausmaß von 717 m<sup>2</sup> eingeräumt. Als Entgelt für die Nutzung wird ein Betrag von EUR 3.000 p.a. vereinbart.

*Wertanpassung (Indexierung) geht in diesem Zusammenhang aus dem Vertrag keine hervor, unter Beachtung des Punkt I. ist allerdings eine Wertanpassung gem. Baurechtsvertrag anzunehmen.*

*Beim Termin mit dem Eigentümer der Stammeinlage am 1.8.2022 wurde dem Sachverständigen ein Lageplan vorgelegt (allerdings datiert mit 9.11.2009), von dem anzunehmen ist, dass dieser als Grundlage für die Zusatzvereinbarung herangezogen wurde.*

*Daraus werden (vom Sachverständigen blau markiert) die Grundgrenzen des Grundstück .108 ersichtlich, die zusätzlich in Bestand gegebenen Außenflächen (grün markiert) sowie in orange die vertragsgemäß ausdrücklich nicht vom Baurecht umfasste Fläche im Ausmaß von rund 182 m<sup>2</sup>.*

Der Eigentümer der Stammeinlage weist am 1.8.2022 darauf hin, dass der ungehinderte Zugang zum Treppenhaus von Norden nur unter Mitbenützung der orangen Fläche erfolgen kann. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die orange markierte Fläche zwar grundsätzlich nicht Bestandteil des Baurechtsvertrages ist, aber vor dem Hintergrund der einvernehmlichen Nutzung der gesamten Wohneinheiten wohl davon auszugehen ist, dass die Nutzbarkeit der Fläche naturgemäß eingeschränkt, der Zugang wohl aber nicht untersagt werden kann.



Lageplan vom 9.11.2009 mit farblicher Markierung durch den Sachverständigen

### III. Abgeltung durch Arbeitsleistung

Hinsichtlich der Abgeltung des Bauzinses (Punkt I. der Zusatzvereinbarung) und des Entgeltes für die Nutzung der Zusatzflächen (Punkt II.) wird vereinbart, dass diese durch Arbeitsleistung von 32,5 Stunden pro Monat mit fix vereinbartem Stundensatz von EUR 13,00 zu erbringen ist. Diese Arbeitsleistung ist von den Berechtigten höchstpersönlich zu erbringen. Die Beauftragung Dritter zur Durchführung der Arbeitsleistungen sowie die Bezahlung eines äquivalenten Betrages ist gestattet.

Hinsichtlich der Durchführung und Terminisierung sind die Bauberechtigten absolut frei, es handelt sich um eine reine Werksvertragstätigkeit. Im Falle eintretender Sozialversicherungspflicht verpflichten sich die Bauberechtigten, den Baurechtsbesteller insbesondere gegen Forderungen der Tiroler Gebietskrankenkasse schad- und klaglos zu halten.

Bei der Verpflichtung zur Arbeitsleistung handelt es sich ausdrücklich um eine höchstpersönliche Pflicht, die bei vorzeitiger Beendigung nicht auf allfällige Rechtsnachfolger übergeht.

### IV. Darlehensvereinbarung

Festgehalten wird die Verpflichtung der Bauberechtigten zur Tragung der mit Vertragserrichtung, Verbücherung etc. verbundenen Kosten.

Da der von der finanzierenden Raiffeisenbank Ried-Fendels-Tösens zuzuzählende Kreditbetrag die Kosten für den Erwerb des Bauwerks exakt erreicht, erklärt sich John-Christian Achenrainer bereit, den Bauberechtigten ein Darlehen in Höhe der tatsächlichen Kosten gemäß Absatz I zu gewähren.

### Punkte V. – VIII.

Auf die Darstellung der übrigen Punkte V. Rückzahlung des Darlehens, VI. Objektive Äquivalenz, VII. Salvatorische Klausel und VIII. Schriftform wird hier verzichtet.

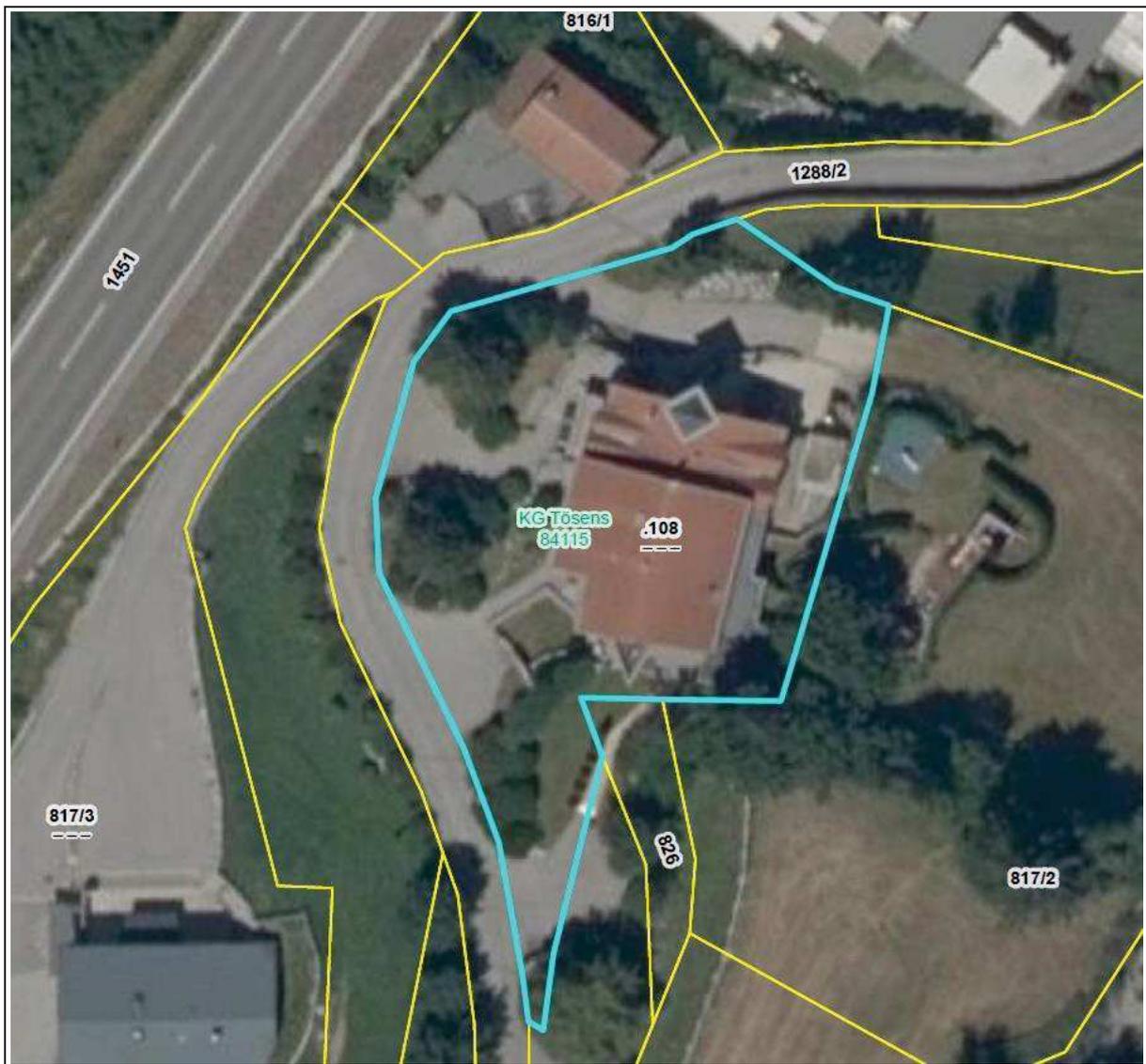
### Fazit Zusatzvereinbarung

Da die Zusatzvereinbarung nicht das Baurecht selbst betrifft, bleibt diese im gegenständlichen Gutachten, auch nach Rücksprache mit dem zuständigen Bezirksgericht, unberücksichtigt.

Die betreffenden Zusatzflächen sind nach Einschätzung des Sachverständigen zwar zweckdienlich (weil großzügigere Parksituation und leichter Zugang zur Privatwohnung) jedoch nicht betriebsnotwendig bzw. zwingend erforderlich für die Bewirtschaftung der Liegenschaft. Die bestehend örtlichen Begebenheiten bieten je nach Fahrzeuggröße Platz für rund 5 PKW. Der südliche Zugang zur Wohnung ist grundsätzlich auch von Grundstück .108 aus, ohne Nutzung der Zusatzflächen, möglich.

Auf dadurch bedingte potentielle Nutzungskonflikte mit dem Eigentümer der Stammeinlage sowie der angrenzenden Grundstücke wird in diesem Zusammenhang allerdings ausdrücklich hingewiesen.

## 2.5.1 Orthofoto



Orthofoto

Grundstück .108, auf dem das Appartementhaus in offener Bauweise errichtet ist, ist unregelmäßig aber überwiegend kompakt konfiguriert. Es besteht eine mäßige Hanglage Richtung Westen.

Der Grad der Bodenversiegelung ist als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Bauliche Erweiterungen sind nach Einschätzung im Wesentlichen nur mit Zugeständnissen an den Bestand möglich, sofern die rechtlichen Rahmenbedingungen (Baulandwidmung) dafür geschaffen werden.

Umliegend befinden sich ein Gewerbebetrieb, Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

## 2.5.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

### Flächenwidmung



**LAND  
TIROL**

# Flächenwidmung

Einzelabfrage Tösens

---

**Einzelabfrage Flächenwidmung:**

Gemeinde Tösens (70629) - FL

---

*Widmungsdatum:* 06.05.2022

*Widmung:* Freiland § 41

**Lageplan:**



Widmung tiris

Grundstück .108, auf dem das Appartementhaus errichtet ist, ist derzeit als Freiland gem. § 41 TROG gewidmet. Bebauungsplan besteht keiner.

Jene Fläche (bebaute Fläche zzgl. Umgriffsfläche), welche derzeit faktisch als Bauland zu bezeichnen ist, beläuft sich auf ca. 625 m<sup>2</sup>: Laut Auskunft des Eigentümers der Stammeinlage wäre eine Umwidmung in Bauland möglich bzw. ist eine solche mit der Gemeinde bereits in

Sachverständiger Mag. Florian Haag

Seite 30 von 66

Abprache. Die unverbauten Grundflächen (iS von umgangssprachlichem Bauerwartungsland) werden bei der Bewertung des Baurechtes in Form eines verminderten Baulandwertes berücksichtigt.



bebaute Fläche 625 m<sup>2</sup> inkl. Umgriffsfläche (rot)

### 2.5.3 Versorgung

Wasser, Kanal, Müll:	Gemeindeversorgung bzw. -entsorgung
Strom:	TINETZ
Erdgas, Fernwärme:	-
Telefon, Internet:	Telekom
Glasfaserkabel:	am Grundstück vorhanden, Gebäude nicht angeschlossen

## 2.5.4 Gefahrenzonen und Immissionen

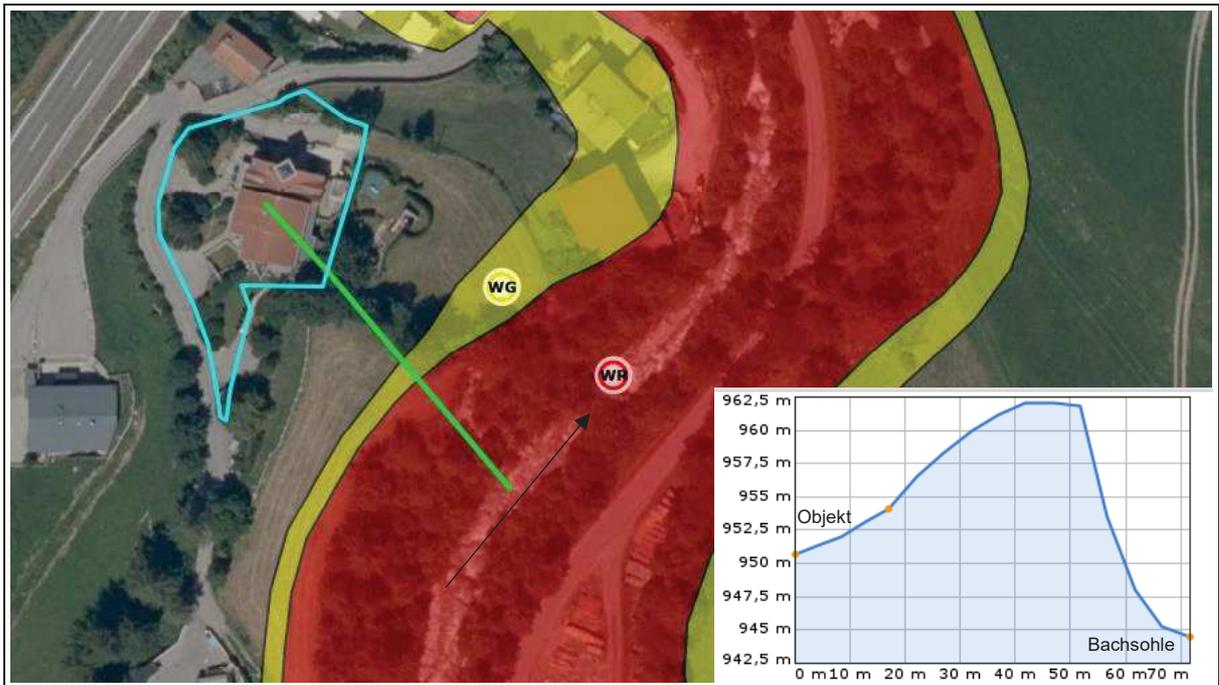
### Gefahrenzonen



Gefahrenzonen tiris

Laut Abfrage in tiris sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Gefahrenzonen ausgewiesen. Eine Gefährdung durch Naturgefahren ist im alpinen Raum jedoch durchaus allgegenwärtig und kann nie gänzlich ausgeschlossen werden.

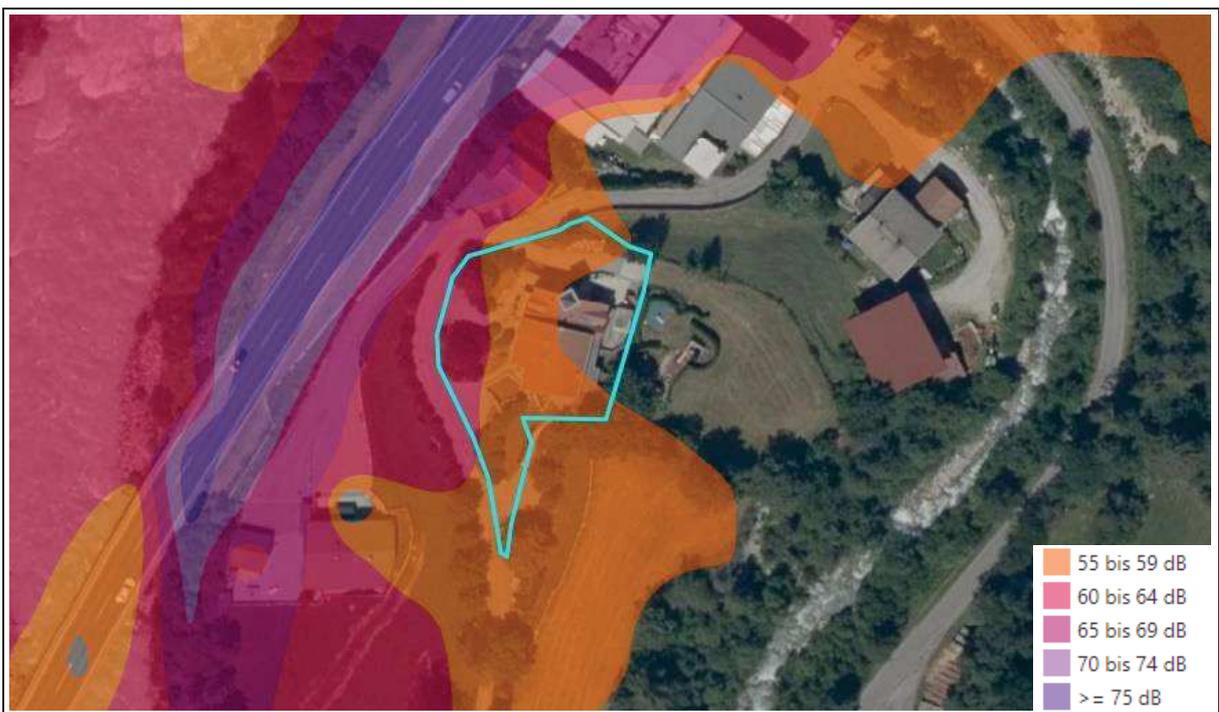
In Zusammenhang mit dem nahegelegenen Wildbach ist jedenfalls festzuhalten, dass ob der konkreten Situierung hinter bzw. unterhalb einer leichten Anhöhe natürlicher Schutz vor dem Bach unterstellt werden kann, siehe auch folgendes Geländeprofil entlang der grünen Linie.



Geländeprofil

## Immissionen

Sowohl in Kenntnis der Lage als auch auf Basis der Lärmkarten-Abfrage bestehen Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm von der B180 Reschenstraße. Das Ausmaß des Lärmes beläuft sich abfragegemäß auf bis zu 64 dB.



Lärmkarte tiris Verkehrslärm Tag-Abend-Nacht in 4 m Höhe

## 2.5.5 Auszug aus Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Dem Gutachter sind keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Somit ist auch von keinen wertmäßigen Einflüssen auf die Baurechtseinlage auszugehen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Tirol
Bezirk	Landeck
Gemeinde	Tösens
Katastralgemeinde Tösens (84115)	
Grundstück	.108
Information:	
Das Grundstück .108 in Tösens (84115) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abfrageergebnis Umweltbundesamt

Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien oder Stoffe befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen könnte eine erhebliche Auswirkung insbesondere auf den Wert der Stammeinlage, aber auch auf die Baurechtseinlage haben und eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## 2.6 Gebäudedaten

### 2.6.1 Baurechtliches

Laut Auskunft des Eigentümers der Stammeinlage sind Teile der Substanz um die 200 Jahre alt. Bauakt besteht in diesem Zusammenhang keiner. Aus einem Gutachten des allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Baumeister Karl Spiss vom 23.5.2011 geht hervor, dass weitere Gebäudeteile zumindest auf das Jahr 1968 (vor Bestand des Tiroler Raumordnungsgesetzes) zurückgehen.

Mit Baubescheid vom 8.11.1982 wurde der Zubau zum bestehenden Wohnhaus baubehördlich bewilligt. Ende 2001 erfolgte die Anzeige eines Fenstertausches bei der Baubehörde. In den Jahren 2002 – 2004 erfolgte der teilweise Ausbau des Objektes sowie die Fassadendämmung und -gestaltung.

Im Jahr 2004 wurde um Baubewilligung des Zu- und Umbaus des bisherigen Stadel ange-sucht, welcher mit 7.2.2004 bewilligt wurde. In den Jahren 2002 – 2004 erfolgte laut Auskunft bereits der Ausbau der Ferienwohnung und des Studios im Erdgeschoß.

Im Jahr 2005 wurde eine umfangreiche Gartengestaltung mit Teichanlage und Brücke ange-zeigt, aber nie realisiert. 2009 wurde die Wohnung im DG und das Treppenhaus ausgebaut.

Im Jahr 2010 wurde um Bewilligung der nach Süden ausgerichteten Terrasse sowie eines Wohnzimmerzubaus im EG angesucht, der, nach einer längeren Rechtsstreitigkeit mit der Baubehörde, schließlich mit 24.9.2012 bewilligt wurde. Der Wohnzimmerzubau wurde nicht realisiert, die Terrasse im Obergeschoß Richtung Süden besteht.

## 2.6.2 Gebäude allgemein

Heute besteht ein Wohnobjekt mit 3 touristisch vermieteten Ferienwohnungen (hievon ein Stu-dio) sowie mit einer privat genutzten Wohnung. Insgesamt ist von einem teils unorganischen Aufbau zu sprechen, der neben dem Niveauunterschied zwischen dem nördlichen (ehemals Stadel) und südlichen Gebäudeteil auch den unterschiedlichen Bauphasen geschuldet ist.

An der Nordseite des Objektes befindet sich der Zugang zum (einzigen) Treppenhaus, über das man vom Erdgeschoß über das Obergeschoß bis ins Dachgeschoß gelangt. Im Erdge-schoß erreicht man hier Lagerräume und den Heiz-/Technikraum. Gästetauglicher Zugang zu den Wohneinheiten im Erdgeschoß (Ferienwohnung und Studio) besteht vom Treppenhaus aus keiner. Studio (von Norden) und Ferienwohnung (von Südwesten) verfügen aber jeweils über separate Zugänge von außen.

Im Obergeschoß gelangt man vom Treppenhaus aus zu einem im (ehemaligen) Stadel befind-lichen Aufenthaltsraum (ohne Wohneignung). Weiters besteht im Obergeschoß ein Zugang zu den privat genutzten Wohnräumen, wobei dieser Zugang durch ein plangemäßes Kinderzim-mer sowie Badezimmer führt und nicht als typischer Wohnungszugang bezeichnet werden kann. Überhaupt besteht aktuell kein typischer Zugang (etwa mit Vorraum, Garderobe etc.) zur Privatwohnung, ein solcher ist von der Südseite nur direkt in den als Wohnzimmer genutz-ten Wintergarten sowie direkt in die Küche möglich.

Im Dachgeschoß, das wiederum über das nördliche Treppenhaus erreicht werden kann, be-findet sich die dritte Ferienwohnung.

### 2.6.3 Wohnungen/Einheiten

Im Erdgeschoß befinden sich neben typischen Kellerräumen (Lager, Heizraum) eine Ferienwohnung mit 2 Schlafzimmern (derzeit 3 Regulärbetten, 1 Stockbett), Badezimmer, Wohnzimmer und Küche mit insgesamt 79,55 m<sup>2</sup>. Weiters besteht ein Studio mit Wohn-/Ess-/Schlafzimmer (2 Regulärbetten) und Badezimmer mit insgesamt 25,90 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoß befindet sich die Privatwohnung, die derzeit, wie bereits erwähnt, über keinen der Verkehrsauffassung entsprechenden Zugang verfügt. Es bestehen Wintergarten (derzeit Wohnzimmer und Zugangsbereich), Küche mit vorgelagerter, überdachter Terrasse, Schlafzimmer, weiteres Schlafzimmer mit vorgelagertem Büroraum, Badezimmer, WC und teils sehr kleine Abstellräume/-nischen. Ein zusätzliches, plangemäßes Kinderzimmer, durch das man als Durchgangszimmer auch vom Treppenhaus ins Badezimmer gelangt, wird als Lagerraum genutzt und ist auskunftsgemäß im Winter wegen des Raumklimas nicht zu Wohnzwecken geeignet. Im Wohnungsverbund bestehen insgesamt 112,40 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls im Obergeschoß, aber außerhalb des Wohnungsverbundes im ehemaligen Stadel, befindet sich ein sowohl privat als auch touristisch genutzter Aufenthaltsraum mit Ton-Ofen (Befuerung mit Holz) und Kochnische – eine brandschutzrechtliche Aussage wird an dieser Stelle nicht getroffen, aber dringend eine Abklärung mit dem zuständigen Kaminkehrbetrieb angeraten. Ertragsrelevant ist dieser Aufenthaltsbereich nicht.

Die Ferienwohnung im Dachgeschoß verfügt über 2 Schlafzimmer (4 Regulärbetten, 1 Stockbett), Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon, Badezimmer, WC und Küche mit insgesamt 74,70 m<sup>2</sup>.

Für weitere Details wird auf die folgende Flächenaufstellung sowie die beiliegenden Planunterlagen und Fotos vom Lokalausweis verwiesen.

## 2.6.4 Technische Beschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom Gutachter aufgrund der Erhebungen am Bauamt und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme nachfolgend zusammengestellt und beschrieben:

	Beschreibung
Baujahr:	lt. Auskunft Substanzteile +/- 200 Jahren, Umbauten vermutlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert, jedenfalls vor 1968
Geschosse / Anzahl:	3 (EG, OG, DG)
Zu- und Anbauten:	im Wesentlichen 1982 und 2004
Umbauten:	Ausbauten 2002 – 2004, Wintergarten 2008, Ausbau DG 2009
Bauweise:	Mischbauweise (überwiegend massiv und Holzbau)
Fundamente:	teilweise einfache Streifenfundamente
Kellermauerwerk:	überwiegend Natursteinmauerwerk, teilweise Betonziegel
aufgehendes Mauerwerk:	(Natur-) Steinmauerwerk, Betonsteine, Holzbau
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (16 cm), Zubau 2004 (Stadelumbau) überwiegend ohne Dämmung
Innenwände:	Natursteinmauern, Betonsteine, Leichtbau (Gipskarton)
Decken:	teilweise Filigrandecken oder Betonziegeldecken, teilweise Holzdecken, teilweise mit Gipskartonplatten abgehängt
Dachstuhl/ Dachform:	Satteldach (Pfettendachstuhl) mit 16° Dachneigung,
Dachdeckung:	Alpendachsteine (Dachziegel), untergeordnet Bitumenbahnen und Blechbahnen
Stiegen:	massiv
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Isolierglas, im Wintergarten im EG 3-fach Isolierglas
Innentüren/ Tore:	überwiegend Futterstocktüren, teilweise Glastüren
Bodenbeläge:	Laminatböden, keramische Bodenbeläge
Heizung:	Pelletsheizung, Verteilung teilweise mittels Fußbodenheizung, teilweise Plattenheizkörper
Warmwasser:	Zentralboiler
KFZ-Stellplätze	in Abhängigkeit der KFZ-Größe ca. 5 auf Grundstück .108

## 2.6.5 Gebäudepläne

Die im Bauakt erhobenen Planunterlagen befinden sich aus Gründen der Übersichtlichkeit im Anhang.

## 2.6.6 Flächenaufstellung

Die Nettogrundflächen laut Planunterlagen betragen wie folgt:

Erdgeschoß		
Planbezeichnung	Anmerkungen (Nutzung)	NGF
Gang		1,50
Lager		3,90
Lager	mit WC	18,10
Heizraum		13,40
Schleuse	Ferienwohnung	2,20
Gang	Ferienwohnung	6,40
Gang	Ferienwohnung	9,40
Zimmer	Ferienwohnung	9,60
Bad	Ferienwohnung	10,60
Arbeitsraum	Ferienwohnung	2,40
Wohnzimmer	Ferienwohnung	13,70
Kinderzimmer	Ferienwohnung	10,30
WC	Ferienwohnung	1,80
Küche	Ferienwohnung	13,15
Wohn-/Esszimmer	Studio	22,10
WC	Studio	2,80
Badezimmer	Studio	1,00
<b>Erdgeschoß gesamt</b>		<b>142,35</b>

Obergeschoß		
Planbezeichnung	Anmerkungen (Nutzung)	NGF
Wintergarten	Wintergarten, Zugangsbereich, privat	13,70
Wohnzimmer	Schlafzimmer, privat	15,40
Küche	privat	15,90
Gang	privat	9,90
Bad	privat	13,85
Dusche	privat	1,15
Vorraum	WC, privat	1,20
Kinder	privat	17,85
WC	Wärmeliege, privat	1,80
Abstellraum	privat	3,10
Eltern	privat	14,25
begehbarer Schrank	Büro, privat	4,30
Treppenhaus		14,10
Pellets		9,80
Aufenthaltsraum	privat und touristisch genutzt	31,75
<b>Obergeschoß gesamt</b>		<b>168,05</b>

Dachgeschoß		
Planbezeichnung	Anmerkungen (Nutzung)	NGF
Gang	Ferienwohnung	8,50
Küche	Wohnzimmer, Ferienwohnung	14,70
Wohnen	Ferienwohnung	15,90
Zimmer	Küche, Ferienwohnung	15,20
WC	Ferienwohnung	1,20
Bad	Ferienwohnung	5,30
Zimmer	Ferienwohnung	13,90
<b>Dachgeschoß gesamt</b>		<b>74,70</b>

Die beim Ortstermin festgestellten Räume entsprechen bis auf geringfügige Abweichungen (siehe Anmerkungen in den Aufstellungen oben) den zugrunde gelegten Plänen. Diese Abweichungen haben üblicherweise nur vernachlässigbare Auswirkungen auf die Nutzflächen.

## 2.6.7 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird vom Bewerter aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als alters- und substanzbedingt mittelmäßig beurteilt. Dies bedeutet, dass rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden ist und offene Fertigstellungsarbeiten bestehen. Siehe auch Fotodokumentation im Anhang.

## 2.6.8 Baumängel, Bauschäden und Sonstiges

Im Zuge des Lokalaugenscheines wurde berichtet, dass es in Abhängigkeit der Regenmenge zu Wassereintritten im Sockelbereich der Privatwohnung im Obergeschoß, sowie im Studio im Erdgeschoß kommt. Weiters wird, laut Auskunft mangels ausreichender natürlicher Belüftungsmöglichkeit, von Schimmelbildung im Studio im Erdgeschoß (bei der westseitigen Glasfront, sowie im Badezimmer) berichtet. Außerdem kommt es zu leichten Bodensenkungen in einem Badezimmer des Dachgeschoßes, was zu leichten Rissbildungen am Boden führt.

Für eine zweckmäßige Behebung der genannten Mängel werden, mangels Vorliegen entsprechender Angebote, pauschal EUR 10.000 netto Umsatzsteuer in Ansatz gebracht und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass es in Abhängigkeit der Qualität und des erforderlichen Umfangs der vorzunehmenden Arbeiten zu abweichenden Kosten (+/-) kommen kann. Empfohlen wird jedenfalls die Rücksprache mit einem Professionisten.

Weiters wurden in den Privaträumen offene Fertigstellungsarbeiten festgestellt, für deren Behebung, wiederum mangels Vorliegen entsprechender Angebote, pauschal EUR 2.000 netto Umsatzsteuer in Ansatz gebracht werden und ebenfalls darauf hingewiesen wird, dass es in Abhängigkeit der Qualität und des erforderlichen Umfangs der vorzunehmenden Arbeiten auch diesbezüglich zu abweichenden Kosten (+/-) kommen kann.

Laut Auskunft bei der Besichtigung gibt es zudem Probleme mit der konstanten Beheizung der bestehenden Einheiten. Diesbezüglich wurde ein Kostenvoranschlag eingeholt. Das Angebot beläuft sich auf EUR 65.000 netto Umsatzsteuer und ist auskunftsgemäß erforderlich, um eine der Bewirtschaftung entsprechende Heizsituation dauerhaft zu gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass für derartige, erforderliche bauliche Maßnahmen keine Zustimmung des Eigentümers eingeholt werden muss bzw. eine solche vorliegt.

## 2.6.9 Inventar

Das bestehende Inventar wird nur insofern berücksichtigt, als dass dieses (samt regelmäßiger Erneuerungen bzw. Rücklagenbildung) erforderlich ist, um Umsätze aus der touristischen Vermietung zu erzielen. Angemerkt wird, dass das Anlageverzeichnis aus dem Jahr 2018 einen Buchwert von lediglich EUR 1.363,72, der ab 2019 vollständig abgeschrieben ist. Seither sind laut Frau Rensen keine Investitionen mehr vorgenommen worden. Die Einbauküche in der Privatwohnung hat vor etwa 5 Jahren lediglich EUR 5.000 gekostet und kann hier ebenfalls vernachlässigt werden. Ablöse am Laufzeitende ist für das Inventar keine vereinbart.

## 2.6.10 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen in der Sache unterbleibt, für die vertragsgemäße Pflege und Instandhaltung wird beim Ertragswert ein pauschaler Wert in Ansatz gebracht.

## 2.6.11 Betriebsanlagengenehmigung

Betriebsanlagengenehmigung liegt keine vor. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der Art sowie des Ausmaßes einer künftigen Nutzung und Ausstattung (etwa Sauna etc.) eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich sein kann.

## 2.6.12 Energieausweis

Gültiger Energieausweis besteht keiner bzw. wurde keiner vorgelegt.

## 2.7 Ertragssituation 2016 - 2018

Dem Sachverständigen liegen die Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen für die Jahre 2016 – 2018 vor. Jahresabschluss 2019 besteht keiner, Erlösaufzeichnungen wurden allerdings zur Verfügung gestellt. In den Abschlüssen 2016 - 2018 sind die touristische Vermietung des Bewertungsgegenstandes mit 2 Ferienwohnungen und einem Studio enthalten. Folgende Nächtigungen wurden in den Betrachtungsjahren erzielt:

2016:	1.639 Nächtigungen (davon 1.189 abgabenpflichtig)
2017:	1.300 Nächtigungen (davon 1.048 abgabenpflichtig)
2018:	1.248 Nächtigungen (davon 907 abgabenpflichtig)
2019:	1.472 Nächtigungen (davon 1.117 abgabenpflichtig)

Die Privatwohnung im Obergeschoß ist nur insofern in den Abschlüssen enthalten, als dass die privaten Aufwandsteile als steuerliche Korrekturpositionen (Privatanteile) abgebildet sind.

## 2.7.1 Einnahmen/Ausgaben-Rechnungen 2016 - 2018

Erlöse	2016	2017	2018
Haupterlöse:			
Erlöse Logis	50.283	38.447	38.587
Erlöse Endreinigung	0	2.758	3.759
Erlöse Küche und Getränke (Keller)	0	0	0
Summe Haupterlöse	50.283	41.204	42.346
Nebenerlöse und sonstige Erlöse:			
Ortstaxe	1.936	1.722	1.400
sonstige Erlöse (Stornogebühr)	0	610	0
Versicherungsentschädigungen	0	8.809	0
Privatanteile/-verwendung	4.730	4.230	3.520
Nebenerlöse und sonstige Erlöse	6.666	15.372	4.920
<b>Erlöse gesamt</b>	<b>56.950</b>	<b>56.576</b>	<b>47.265</b>

Die Umsätze im Jahr 2019 belaufen sich laut Aufzeichnungen der verpflichteten Partei auf rund EUR 46.000, was auch in Anbetracht der oben dargestellten Erlöse als plausibel bezeichnet werden kann.

Wareneinsatz	2016	2017	2018
Wareneinsatz Küche	0	828	0
Wareneinsatz Sonstiges	0	0	0
<b>Wareneinsatz gesamt</b>	<b>0</b>	<b>828</b>	<b>0</b>

Personalaufwand	2016	2017	2018
Löhne und Gehälter	0	0	0
Sonstiger Personalaufwand	0	0	0
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Abschreibungen	2016	2017	2018
Abschreibungen Anlagevermögen	12.136	12.136	12.047
geringwertige Wirtschaftsgüter	1.304	1.824	1.772
<b>Abschreibungen gesamt</b>	<b>13.440</b>	<b>13.960</b>	<b>13.819</b>

Sachaufwand	2016	2017	2018
Grundsteuer	476	82	0
Ortstaxe	2.058	3.555	1.400
Pflichtbeiträge und Umlagen	0	285	0
sonstige Gebühren	0	205	14
Instandhaltung Gebäude	697	2.984	281
Instandhaltung BGA	593	379	0
Kommunikation (Telefon, TV, Internet)	2.535	1.550	1.313
Fremdleistungen	0	2.060	0
Büromaterial	139	198	32
Reinigungs-/Verbrauchsmaterial	292	189	238
Strom, Heizung, Wasser, Kanal	3.699	5.345	1.907
Reise- und Fahrtaufwand	-448	0	0
Sachversicherungen	2.193	2.400	2.220
KFZ-Aufwand	7.465	5.944	5.775
Werbung	3.281	1.415	1.673
Dekoration und Gästeunterhaltung	232	238	113
Steuerberatung/Buchhaltung	2.917	1.667	333
<b>Sachaufwand gesamt</b>	<b>26.129</b>	<b>28.497</b>	<b>15.299</b>

Zusammenfassung	2016		2017		2018	
Umsatzerlöse		56.950		56.576		47.265
- Wareneinsatz	0,0%	0	1,5%	828	0,0%	0
- Personalaufwand	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
- Abschreibungen	23,6%	13.440	24,7%	13.960	29,2%	13.819
- Sachaufwand	45,9%	26.129	50,4%	28.497	32,4%	15.299
hievon Instandhaltung gesamt	2,3%	1.290	5,9%	3.364	0,6%	281
<b>= Betriebsergebnis</b>	<b>30,5%</b>	<b>17.381</b>	<b>23,5%</b>	<b>13.291</b>	<b>38,4%</b>	<b>18.147</b>

Das Betriebsergebnis (vor Finanzerfolg) liegt in den Jahren 2016 - 2018 zwischen EUR 13.300 und EUR 18.100.

Personal wurde in den betrachteten Jahren, auch wegen der Größe/Betriebsform, keines beschäftigt. Die touristische Vermietung wurde durch die Eigentümer vorgenommen. In den Sachaufwendungen ebenfalls nicht enthalten ist der vertragsgemäße Baurechtszins, der laut Auskunft bei der Besichtigung durch persönliche Arbeitsleistungen an den Baurechtsbesteller abgeleistet wurde (siehe Ausführungen zur Zusatzvereinbarung, Punkt 2.5) und zu keiner unmittelbaren Ausgabe geführt hat.

## Operatives Betriebsergebnis (Gross Operating Profit, GOP) auf Basis der Einnahmen/Ausgaben-Rechnungen

Erfolgsrechnung (KER)	2016		2017		2018	
Erlöse Logis		50.283		38.447		38.587
Erlöse Küche und Getränke		0		0		0
Haupterlöse		50.283		38.447		38.587
Nebenerlöse und sonstige Erlöse		6.666		18.129		8.678
Erträge gesamt	100,0%	56.950	100,0%	56.576	100,0%	47.265
Wareneinsatz Küche	0,0%	0	1,5%	828	0,0%	0
Wareneinsatz Sonstiger	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Wareneinsatz gesamt	0,0%	0	1,5%	828	0,0%	0
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>100,0%</b>	<b>56.950</b>	<b>98,5%</b>	<b>55.748</b>	<b>100,0%</b>	<b>47.265</b>
Personalaufwand	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
lohnabhängige Abgaben	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
sonstiger Personalaufwand	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Personalaufwand gesamt	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>100,0%</b>	<b>56.950</b>	<b>98,5%</b>	<b>55.748</b>	<b>100,0%</b>	<b>47.265</b>
Energie	6,5%	3.699	9,4%	5.345	3,3%	1.907
Instandhaltung	2,3%	1.290	5,9%	3.364	0,5%	281
Kraftfahrzeuge	12,3 %	7.017	10,4%	5.944	10,1%	5.775
Kommunikation	4,5%	2.535	2,7%	1.550	2,3%	1.313
sonstige Betriebsaufwendungen	0,5%	292	0,3%	189	0,4%	238
Marketing	5,8%	3.281	2,5%	1.415	2,9%	1.673
Verwaltung	9,6%	5.480	7,9%	4.503	4,7%	2.698
Steuern/Abgaben	4,5%	2.535	7,2%	4.127	2,5%	1.414
Provisionen	0,0%	0	3,6%	2.060	0,0%	0
Diverses	-0,8%	0	0,0%	0	0,0%	0
übriger Betriebsaufwand gesamt	45,9%	26.129	50,4%	28.497	32,4%	15.299
<b>Deckungsbeitrag III (GOP)</b>	<b>54,1%</b>	<b>30.821</b>	<b>48,2%</b>	<b>27.251</b>	<b>67,6%</b>	<b>31.966</b>

Beim operativen Betriebsergebnis (GOP) handelt es sich zusammengefasst um das Betriebsergebnis lt. Jahresabschlüssen zuzüglich Abschreibungen (weil nicht zahlungswirksam). Dieser GOP liegt in den betrachteten Jahren zwischen EUR 27.300 und EUR 32.000.

Bei der abschließenden Ertragswertberechnung werden im Wesentlichen drittübliche operative Umsätze zugrunde gelegt, ein kalkulatorischer Unternehmerlohn für den Arbeitsaufwand eines Betreibers sowie nachhaltig vorzunehmende Instandhaltungen bzw. Rücklagenbildung ergänzt und sonstige außerordentliche und steuerliche Größen bereinigt, um zu einem marktüblichen Betriebsergebnis zu gelangen.

Beim Ertragswert zu berücksichtigen ist außerdem der Ertrag aus der (fiktiven) Vermietung der im Obergeschoß befindlichen Privatwohnung, welcher in den Jahresabschlüssen in Folge der Eigennutzung durch die Baurechtsnehmer ebenfalls nicht enthalten ist. Außerdem ist der in den Ertragszahlen nicht enthaltene Baurechtszins in Abzug zu bringen.

## 2.7.2 Betriebswirtschaftliche Analyse (BWA)

Gemäß Fachliteratur sind bei der Bewertung von Beherbergungsimmobilien grundsätzlich 3 - 5 Jahresabschlüsse für eine die betriebswirtschaftliche Analyse zugrunde zu legen. Dabei ist zu analysieren, ob sowohl Umsätze als auch die daraus resultierenden Erträge von einem durchschnittlich fähigen Betreiber bzw. Liegenschaftseigentümer nachhaltig erzielbar sind (Vgl. etwa Kranewitter, Seite 256 ff).

Diesem Gutachten werden die 3 Wirtschaftsjahre 2016, 2017 und 2018 zugrunde gelegt. Umsatzaufzeichnungen für das Jahr 2019 liegen vor. Jahresabschlüsse für 2019, 2020 und 2021 liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung keine vor bzw. bestehen solche ebenso wenig wie laufende Finanzbuchhaltungen. Die Jahre 2020 und 2021 wären aufgrund der 2020 beginnenden SARS-CoV-2-Krise in Verbindung mit den teilweisen Lockdowns (etc.) aber ohnehin nur bedingt aussagekräftig und für die Ableitung künftiger Erträge vermutlich ungeeignet.

## Erlöse

Erlöse	2016	2017	2018
Haupterlöse:			
Erlöse Logis	50.283	38.447	38.587
Erlöse Endreinigung	0	2.758	3.759
Erlöse Küche und Getränke (Keller)	0	0	0
Summe Haupterlöse	50.283	41.204	42.346
Neben- und sonstige Erlöse:			
Ortstaxe	1.936	1.722	1.400
sonstige Erlöse (Stornogebühr)	0	610	0
Versicherungsentschädigungen	0	8.809	0
Privatanteile/-verwendung	4.730	4.230	3.520
Summe Neben- und sonstige Erlöse	6.666	15.372	4.920
<b>Erlöse gesamt (lt. Abschluss)</b>	<b>56.950</b>	<b>56.576</b>	<b>47.265</b>

Die Erlöse gemäß Jahresabschlüssen werden um die Privatanteile sowie Versicherungsentschädigungen korrigiert:

<b>Berichtigungen:</b>	2016	2017	2018
Privatanteile	-4.730	-4.230	-3.520
Versicherungsentschädigungen	0	-8.809	0
<b>Erlöse bereinigt</b>	<b>52.220</b>	<b>43.536</b>	<b>43.745</b>

Bereinigt ergeben sich somit operative Erlöse aus der touristischen Vermietung zwischen EUR 43.500 (2017) EUR 52.200 (2016). An dieser Stelle noch unberücksichtigt ist die Nutzung der Privatwohnung im Obergeschoß durch den Eigentümer der Liegenschaft. Diese wird im Zuge der Ertragswertberechnung hinten in Form des Ansatzes einer fiktiven Miete berücksichtigt.

Im Jahr 2019 belaufen sich die Nettoumsätze laut Aufzeichnungen auf rund EUR 46.000.

## Wareneinsatz

Wareneinsatz	2016	2017	2018
Wareneinsatz Küche	0	828	0
Wareneinsatz Sonstiges	0	0	0
<b>Wareneinsatz gesamt lt. Abschluss</b>	<b>0</b>	<b>828</b>	<b>0</b>
<b>Berichtigungen:</b>			
Eigenverbrauch	0	0	0
Sonstige Berichtigungen	0	-828	0
<b>Wareneinsatz bereinigt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Im Wareneinsatz wird lediglich der Aufwand für Frühstückswaren aus dem Jahr 2017 bereinigt. Bei der gegenständlichen Betriebsform fällt üblicherweise kein Wareneinsatz an, oder wird ein solcher an Gäste weiterverrechnet (Durchlaufposten), woraus schließlich kein Ertrag resultiert.

## Personalaufwand

Personalaufwand	2016	2017	2018
Löhne und Gehälter	0	0	0
lohnabhängige Abgaben, Sonstiges	0	0	0
<b>Personalaufwand gesamt lt. Abschluss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Berichtigungen:</b>			
kalkulatorischer Unternehmerlohn	9.000	9.000	9.000
<b>Personalaufwand bereinigt</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>

Personal war in den betrachteten Jahren keines beschäftigt. In Ansatz zu bringen ist hier der kalk. Unternehmerlohn, der den Arbeitseinsatz eines Betreibers (Appartement- und Gästebetreuung etc.) abbildet und betragsmäßig ausreichend ist, um beispielsweise ganzjährig (also auch während der Zwischensaison) 1,5 geringfügig Beschäftigte anzustellen, was für die gegenständliche Betriebsform/Größe als ausreichend bezeichnet werden kann.

## Abschreibungen

Abschreibungen	2016	2017	2018
Abschreibungen Anlagevermögen	12.136	12.136	12.047
geringwertige Wirtschaftsgüter	1.304	1.824	1.772
<b>Abschreibungen gesamt</b>	<b>13.440</b>	<b>13.960</b>	<b>13.819</b>

Die Abschreibungen liegen zwischen EUR 13.000 und EUR 14.000 und werden hier lediglich der Vollständigkeit halber angeführt, weil es sich dabei um eine steuerliche Größe und keine zahlungswirksamen Aufwände handelt. Stattdessen werden im Sachaufwand nachhaltig erforderliche Ersatzinvestitionen (inkl. Inventarerneuerung) berücksichtigt.

## Sachaufwand

Sachaufwand	2016	2017	2018
Grundsteuer	476	82	0
Ortstaxe	2.058	3.555	1.400
Pflichtbeiträge und Umlagen	0	285	0
sonstige Gebühren	0	205	14
Instandhaltung Gebäude	697	2.984	281
Instandhaltung BGA	593	379	0
Kommunikation (Post, Telefon, TV, Internet)	2.535	1.550	1.313
Fremdleistungen	0	2.060	0
Büromaterial	139	198	32
Reinigungs-, und Verbrauchsmaterial	292	189	238
Strom, Heizung, Wasser, Kanal	3.699	5.345	1.907
Reise- und Fahrtaufwand	-448	0	0
Sachversicherungen	2.193	2.400	2.220
KFZ-Aufwand	7.465	5.944	5.775
Werbung	3.281	1.415	1.673
Dekoration und Gästeunterhaltung	232	238	113
Steuerberatung/Buchhaltung	2.917	1.667	333
<b>Sachaufwand gesamt lt. Abschluss</b>	<b>26.129</b>	<b>28.497</b>	<b>15.299</b>

Der Sachaufwand im Jahr 2018 ist stark reduziert ist, was auch in Anbetracht der vorangegangenen Jahre nicht als nachhaltig einzuschätzen und darauf zurückzuführen ist, dass beispielsweise deutlich weniger Heizmaterial angeschafft wurde, Wasser-, Kanal- und Müllgebühren keine bezahlt und kaum Instandhaltungen vorgenommen wurden (Hinweis: Es handelt sich um einen Einnahmen-Ausgaben-Rechner, bei dem im Jahresabschluss keine periodenreine Abgrenzung erfolgt, sondern das Ergebnis nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip ermittelt wird).

Generell sind die in den betrachteten Jahren vorgenommenen Instandhaltungen als nachhaltig deutlich zu gering einzustufen, um das Objekt am Laufzeitende an den Baurechtsbesteller vertragsgemäß rückstellen zu können.



Pflege und Instandhaltung Außenanlagen pauschal: EUR 1.000,00

Für das Inventar (samt geringwertigen Wirtschaftsgütern) wird, wieder angelehnt an die Hyp-Zert-Studie, eine Reinvestitionsquote von durchschnittlich 3 % des jährlichen Nettoumsatzes unterstellt: EUR 1.600,00

Die gesamten nachhaltigen Ersatzinvestitionen samt Modernisierungen belaufen sich somit auf € 7.500 und werden in dieser Höhe in der Ertragsermittlung berücksichtigt.

## Zusammenfassung - Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung (KER)	2016		2017		2018	
Erlöse Logis		50.283		41.204		42.346
Erlöse Küche + Getränke (Keller)		0		0		0
Haupterlöse		50.283		41.204		42.346
Nebenerlöse und sonstige Erlöse		1.936		2.332		1.400
<b>Erträge gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>52.220</b>	<b>100,0%</b>	<b>43.536</b>	<b>100,0%</b>	<b>43.745</b>
<b>Wareneinsatz gesamt</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>1,9%</b>	<b>828</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>100,0%</b>	<b>52.220</b>	<b>98,1%</b>	<b>42.709</b>	<b>100,0%</b>	<b>43.745</b>
Personalaufwand	17,2%	9.000	20,7%	9.000	20,6%	9.000
lohnabhängige Abgaben	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
sonstiger Personalaufwand	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>17,2%</b>	<b>9.000</b>	<b>20,7%</b>	<b>9.000</b>	<b>20,6%</b>	<b>9.000</b>
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>82,8%</b>	<b>43.220</b>	<b>77,4%</b>	<b>33.709</b>	<b>79,4%</b>	<b>34.745</b>
Energie	5,2%	2.697	9,0%	3.902	3,2%	1.392
Instandhaltung Modernisierung	14,4%	7.500	17,2%	7.500	17,1%	7.500
Kraftfahrzeuge	2,2%	1.170	4,1%	1.803	2,8%	1.241
Kommunikation	4,1%	2.135	3,0%	1.290	2,4%	1.053
sonstige Betriebsaufwendungen	0,5%	268	0,4%	183	0,5%	232
Marketing	6,3%	3.281	3,3%	1.415	3,8%	1.673
Verwaltung	7,4%	3.890	2,0%	853	16,2%	7.098
Steuern/Abgaben	4,3%	2.245	4,8%	2.088	3,2%	1.414
Provisionen	0,0%	0	4,7%	2.060	0,0%	0
Diverses	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>übriger Betriebsaufwand gesamt</b>	<b>44,4%</b>	<b>23.185</b>	<b>48,5%</b>	<b>21.095</b>	<b>49,4%</b>	<b>21.602</b>
<b>Deckungsbeitrag III (GOP)</b>	<b>38,4%</b>	<b>20.034</b>	<b>29,0%</b>	<b>12.614</b>	<b>30,0%</b>	<b>13.143</b>

Schließlich zeigt sich zuletzt ein bereinigtes operatives Betriebsergebnis von rund EUR 13.000, das einem Betreiber (vor Steuern und Baurechtszins) zusätzlich zum kalkulatorischen Unternehmerlohn verbleibt.

Vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher Preissteigerungen (insbesondere auch Energie) erscheint auch aus heutiger Sicht kaum mehr als ein nachhaltiger GOP von +/- EUR 13.000 aus touristischer Vermietung für einen durchschnittlichen Betreiber realistisch zu sein.

### 3 GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

#### 3.1 Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Gutachter 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 Verkehrswert zu ermitteln (synonyme Begriffe sind auch Marktwert oder gemeiner Wert).

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Vorlieben und/oder ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

Laut § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nur Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- § 4 LBG: Vergleichsverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Grund und Boden, bei Eigentumswohnungen): durch Vergleich tatsächlich realisierter Kaufpreise vergleichbarer Objekte – Elemente des Vergleichsverfahrens finden sich praktisch auch in allen anderen Verfahren
- § 5 LBG: Ertragswertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei gewerblich genutzten Immobilien): durch Kapitalisierung der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erzielbaren marktüblichen Erträge, welche die damit verbundenen Bewirtschaftungskosten übersteigen
- § 6 LBG: Sachwertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Einfamilienhäusern): durch Zusammenzählung des Zeitwertes der baulichen Anlagen, dem gebundenen Bodenwert sowie etwaiger Außenanlagen

Üblicherweise nur in Ausnahmefällen kommen das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) für eine Verkehrswertermittlung in Betracht.

Zur allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird sowohl auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), die ÖNORM B 1802-1, B1802-2 und B 1802-3 sowie einschlägige Fachliteratur (Kranewitter, Seiser/Kainz, Bienert/Funk etc.) verwiesen.

### 3.1.1 Bewertungsverfahren und Verkehrswertableitung

Gegenständlich handelt es sich um eine Immobilie (Baurecht), deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, für die über die Bewirtschaftungskosten hinausgehenden Erträge, eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für einen allfälligen Käufer ist daher der Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse von Bedeutung. Aus diesem Grund wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren.

### 3.1.2 Umsatzsteuer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer von 20 %.

### 3.1.3 Ableitung Bodenwert

Der Gutachter verfügt über eine umfangreiche Datenbank mit Verkaufspreisen, die regelmäßig erhoben und aktualisiert werden. Die Festlegung des anzusetzenden Bodenpreises erfolgt neben der Marktbeobachtung aufgrund:

- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch
- Onlineabfragen aktueller Immobilientransaktionen über „ImmonetZT“
- Grundstücksdatenbank des Sachverständigen

GST		430/5
Vertragsjahr		2017
Tagebuchzahl TZ		3553/2017
Fläche in m <sup>2</sup>		646,00
Kaufpreis		63.370,00
Preis/m <sup>2</sup>		98,10
Widmung aktuell		landw. Mischgebiet
Lage		Obertösens, 700 m nordöstlich
Anmerkung		Nahverhältnis zwischen Vertragspartnern

GST		1419/4
Jahr		2017
Tagebuchzahl TZ		1577/2017
Fläche in m <sup>2</sup>		550,00
Kaufpreis		44.000,00
Preis/m <sup>2</sup>		80,00
Widmung aktuell		landw. Mischgebiet
Lage		Ganden, 370 m südöstlich
Anmerkung		-

GST		487/2
Vertragsjahr		2017
Tagebuchzahl TZ		4707/2017
Fläche in m <sup>2</sup>		597,00
Kaufpreis		41.790,00
Preis/m <sup>2</sup>		70,00
Widmung aktuell		Wohngebiet
Lage		Obertösens, 600 m nordöstlich
Anmerkung		Nahverhältnis zwischen Vertragspartnern

GST		489/5 und 489/6
Vertragsjahr		2018
Tagebuchzahl TZ		3500/2018
Fläche in m <sup>2</sup>		1.003,00
Kaufpreis		110.300,00
Preis/m <sup>2</sup>		109,97
Widmung aktuell		landw. Mischgebiet
Lage		Obertösens, 700 m nordöstlich
Anmerkung		-

GST		513/5
Vertragsjahr		2018
Tagebuchzahl TZ		636/2019
Fläche in m <sup>2</sup>		231,00
Kaufpreis		12.901,35
Preis/m <sup>2</sup>		55,85
Widmung aktuell		Wohngebiet
Lage		Obertösens, 590m nordöstlich
Anmerkung		Kleingrundstück

GST		744/3
Vertragsjahr		2019
Tagebuchzahl TZ		998/2019
Fläche in m <sup>2</sup>		466,00
Kaufpreis		44.062,16
Preis/m <sup>2</sup>		94,55
Widmung aktuell		landw. Mischgebiet
Lage		Obertösens, 470 m östlich
Anmerkung		-

GST		491/6, 491/7
Jahr		2020
Tagebuchzahl TZ		4559/2020
Fläche in m <sup>2</sup>		773,00
Kaufpreis		69.570,00
Preis/m <sup>2</sup>		90,00
Widmung aktuell		Wohngebiet
Lage		Obertösens 550 m nordöstlich
Anmerkung		-

GST		503/4
Jahr		2021
Tagebuchzahl TZ		3185/2021
Fläche in m <sup>2</sup>		651,00
Kaufpreis		89.187,00
Preis/m <sup>2</sup>		137,00
Widmung aktuell		Wohngebiet
Lage		Schwarau, 550 m nordöstlich
Anmerkung		-

GST		1530
Jahr		2021
Tagebuchzahl TZ		3467/2021
Fläche in m <sup>2</sup>		757,00
Kaufpreis		121.200,00
Preis/m <sup>2</sup>		160,11
Widmung aktuell		gem. Wohngebiet
Lage		Schwarau, 460 m nordöstlich
Anmerkung		-

GST		1531
Jahr		2021
Tagebuchzahl TZ		3468/2021
Fläche in m <sup>2</sup>		619,00
Kaufpreis		92.850,00
Preis/m <sup>2</sup>		150,00
Widmung aktuell		gem. Wohngebiet
Lage		Schwarau, 470 m nordöstlich
Anmerkung		-

GST		503/1
Jahr		2022
Tagebuchzahl TZ		1319/2022
Fläche in m <sup>2</sup>		618,00
Kaufpreis		55.000,00
Preis/m <sup>2</sup>		89,00
Widmung aktuell		Wohngebiet
Lage		Schwarau, 540 m nordöstlich
Anmerkung		Nahverhältnis zwischen Vertragspartnern

Erhebungen zu Baulandpreisen der letzten 5 Jahre (überwiegend im zentraler gelegenen Obertösens) ergeben eine Bandbreite von bis zu Euro 160 pro m<sup>2</sup>. Insgesamt lässt sich in zentrumsnäheren Lagen in Tösens ein Bodenwert (ohne Berücksichtigung von Nahverhältnissen) rund um EUR 140 pro m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag feststellen.

Aufgrund der exponierteren Lage des Grundstück .108, auf dem der Baurechtsgegenstand errichtet ist, ist von einem darunter liegenden Wert auszugehen. Preise für vergleichbare Lagen bestehen am ehesten in Form der TZ 1577/2017 aus dem Jahr 2017 mit EUR 80 pro m<sup>2</sup>.

Im Gutachten wird ein Bodenwert von EUR 105 pro m<sup>2</sup>, somit 25 % unterhalb des derzeitigen Bodenwertes für zentralere Lagen, als marktkonform für die gegenständliche Lage erachtet und in der Bewertung des Baurechtes berücksichtigt.

### 3.1.4 Ableitung Gebäudealter/Restnutzungsdauer

Das Objekt, das dem Vernehmen nach in Teilen um die 200 Jahre alt ist, wurde in den 2000er Jahren umfassend saniert. In Fachkreisen gilt es als zweckmäßig, das Sanierungsjahr abzüglich bis zu 15 Jahre, sohin im Mittel das Jahr 1990, als fiktives Baujahr heranzuziehen.

Laut einschlägiger Fachliteratur beläuft sich die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Wohn- und gemischt genutzten Objektes auf 50 - 80 Jahre (Nutzungsdauerkatalog, Seite 23) bzw. auf 50 - 70 Jahre (Seiser Kainz, Seite 518 und 519). Die Nutzungsdauer für touristisch genutzte Objekte liegt bei 40 - 80 Jahren (Seiser Kainz, Seite 518 und 519).

Angelehnt an die Fachliteratur wird die gegenständliche Gesamtnutzungsdauer wegen der Mischnutzung (privat sowie touristisch) und vor dem Hintergrund der teilweise sehr alten Gebäudesubstanz im Bereich von 50 – 60 Jahren, durchschnittlich somit 55 Jahren, festgelegt. Entsprechend des fiktiven Baujahres 1990 und dem Bewertungsjahr 2022 beläuft sich die Restnutzungsdauer auf 23 Jahre und übersteigt somit die Restlaufzeit des Baurechtes, sodass in der Bewertung diesbezüglich keine Anpassungen vorzunehmen sind.

### 3.1.5 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit ab dem Bewertungsstichtag zu erwartenden jährlichen Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Liegenschaft (hier Restlaufzeit des Baurechtes, weil die fiktive Nutzungsdauer die Restlaufzeit des Baurechtes übersteigt) zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die erwartete Rendite eines Investors bzw. eines Betreibers wider. Die Höhe dieses Liegenschaftszinssatzes ist vom Sachverständigen in Eigenverantwortung festzusetzen. Der Bewertungslehre folgend, hat der Sachverständige ausgehend von der UDRB (früher SMR), folgende Parameter bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen:

- Objektrisiko (+)
- Marktrisiko (+)
- Standortrisiko (+)
- Ertragsrisiko (+)
- allfällige sonstige Risiken (etwa Rechtsrisiko in Zusammenhang mit der Erfüllung des Baurechtsvertrages zum Zeitpunkt der Rückstellung des Objekts am Laufzeitende) (+)
- Geldwertanpassung (-)

Für die Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes stützt sich der Sachverständige zudem auf die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, einschlägige Fachliteratur sowie dessen Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes. Das zu bewertende Objekt ist in Folge der Mischnutzung sowohl den gewerblich genutzten sowie Wohnliegenschaften zuzurechnen. Die Lage ist als mäßig einzustufen:

Liegenchaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5% - 2,0%	1,0% - 3,0%	2,0% - 4,0%	<b>2,5% - 4,5%</b>
Büroliegenschaft	2,0% - 4,0%	3,0% - 5,0%	3,5% - 5,5%	4,0% - 6,0%
Geschäftliegenschaft	2,5% - 4,5%	3,0% - 5,5%	4,0% - 6,0%	4,5% - 6,5%
Einkaufszentrum/Supermarkt	3,0% - 6,0%	3,5% - 6,5%	4,0% - 7,0%	4,5% - 7,5%
gewerbl. genutzte Liegenchaft	3,5% - 6,5%	4,0% - 6,5%	4,5% - 7,5%	<b>5,5% - 8,5%</b>
Industriliegenschaft	3,5% - 7,5%	4,0% - 8,0%	5,0% - 8,5%	5,5% - 9,5%

Empfehlungen für Liegenchaftszinssätze, ‚Der Sachverständige‘ Heft 02/2022

Bei der Ermittlung des Liegenchaftszinssatzes zieht der Sachverständige zudem Prognosen hinsichtlich des Verbraucherpreisindex von renommierten Wirtschaftsforschungsinstitutionen heran (ÖNB, WIFO, IHS). Dabei besteht Konsens darüber, dass mittelfristig die Inflation tendenziell zwar wieder abnehmen, jedoch von einem im Vergleich zur Vergangenheit höheren Niveau zwischen 2,5 % und 4,0 % ausgegangen werden muss, was beim angesetzten Liegenchaftszinssatz entsprechend berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht wurde.

Der in Ansatz gebrachte Liegenchaftszinssatz errechnet sich durch die Berücksichtigung verschiedener Zinssätze für die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Beherbergung), die entsprechend den Erträgen gewichtet werden, sodass sich schließlich ein Liegenchaftszinssatz von 6,00 % ergibt.

## 3.2 Wertermittlung

Hinsichtlich der Methodik einer Baurechtsbewertung wird auf Bammer und Reithofer in Biebert/Funk – ‚Immobilienbewertung Österreich‘, Seite 560 und 561) verwiesen.

### 3.2.1 Bodenwert und angemessener Baurechtszins

Bodenwertermittlung					
Grundstück .108	Fläche in m <sup>2</sup>		EUR/m <sup>2</sup>		
bebaut samt Umgriffsfläche (siehe Punkt 2.5.2)	625	x	105,00	=	65.625,00
Konfiguration, Widmung, Gebäudesituierung	486	x	105,00	=	51.030,00
- 25 % Abschlag					-12.757,50
<b>Bodenwert</b>					<b>103.897,50</b>

Der Bodenwert der baurechtsgegenständlichen Fläche im Ausmaß von 1.111 m<sup>2</sup> beträgt unter Berücksichtigung der teils nachteiligen Konfiguration sowie Gebäudesituierung und dadurch eingeschränkten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten EUR 103.897,50 oder durchschnittlich EUR 93,52 pro m<sup>2</sup>.

Wert des Baurechtes					
	Bodenwert		Zinssatz		
angemessener Baurechtszins	103.897,50	x	6,00%	=	6.233,85
tatsächlicher Baurechtszins sowie Anerkennungszins gem. Punkt 2.4				-	2.554,66
Minderleistung					3.679,19
Restlaufzeit	17 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	6,00 %				
Vervielfältiger V				x	10,4773
<b>Wert des Baurechts (= Minderleistung x V)</b>					<b>38.547,83</b>

Vom Bodenwert abgeleitet ergibt sich unter Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes von 6,00 % ein angemessener Baurechtszins von jährlichen EUR 6.233,85. Der vertraglich vereinbarte Baurechtszins beträgt inkl. Anerkennungszins für die Außenflächen EUR 2.554,66 (siehe auch Punkt 2.4), sodass sich ein über die Restlaufzeit des Baurechtes kapitalisierter Vorteil für den Baurechtsnehmer (= Wert des Baurechts) in Höhe von EUR 38.547,83 ergibt. Dieser Wert ist abschließend dem Gebäudeertragswert hinzuzurechnen.

Der Umstand, dass der angemessene Baurechtszins mit fortschreitender Baurechtsdauer über dem vereinbarten Baurechtszinssatz liegt, ist in der Praxis deswegen häufig beobachtbar, weil die vereinbarte Indexanpassung auf Basis des VPI die häufig (deutlich) höheren Immobilienpreissteigerung nicht abbildet.

Die Indexierung anhand von Immobilienpreissteigerungen ist gem. § 3 Abs. 2 BauRG (Baurechtsgesetz) nämlich unzulässig: „*Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird.*“

### 3.3 Gebäudeertragswert

Aufbauend auf die betriebswirtschaftliche Analyse im Befund (Punkt 2.7.2) werden die folgenden Überlegungen zu nachhaltig möglichen Erträgen angestellt. Für die Ermittlung der nachhaltigen Umsätze, welche die Grundlage für die Ertragswertermittlung darstellen, sind zunächst die Logiserlöse auf Basis verrechenbarer Preise sowie der Vollbelegstage für Tösens zu ermitteln:

#### Vollbelegstage (Ferienwohnungen privat)

Jahr	Sommer (in Tagen)	Winter (in Tagen)
2015	49	67
2016	44	68
2017	41	54
2018	43	65
2019	56	66
2020	49	70
2021	59	0

Quelle: Land Tirol

Für diese Bewertung werden für den Sommer 55 Vollbelegstage und für den Winter 65 Vollbelegstage zugrunde gelegt.

## Preise Alp Appartements laut Preisliste aktuell

Werte EUR netto UST	Sommer		Winter		Endreinigung
Alp Appartements	HS	NS	HS	NS	
Ferienwohnung	120 - 135	90 - 100	180 - 240	100 - 160	90
Studio	60	45	85	55 - 70	60

In Anbetracht aktueller Marktentwicklungen wird der in der Folge angesetzte Durchschnittspreis am oberen Ende bzw. leicht oberhalb der durchschnittlichen abgebildeten Preise gewählt. Insgesamt können die Preise laut Preisliste auf Basis der Erfahrung des Sachverständigen als Unternehmensberater im Marktgebiet als fremdüblich bezeichnet werden.

Für die beiden Ferienwohnungen (je bis zu 4 Regulärbetten + Zusatzbetten) werden im Sommer EUR 100 (NS) bzw. EUR 130 (HS), im Winter EUR 160 (NS) bzw. EUR 220 (HS) kalkuliert. Für das Studio werden im Sommer EUR 55 (NS) bzw. EUR 65 (HS), im Winter EUR 75 (NS) bzw. EUR 90 (HS) kalkuliert.

Für die Endreinigung werden im Schnitt jeweils EUR 70 pro Aufenthalt bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 4 Tagen kalkuliert.

## Fiktive Betriebsleistung

	HS		NS		Umsatz
	VBT	EUR/EH	VBT	EUR/EH	
Ferienwohnung 1	25	130,00	30	100,00	6.250,00
Ferienwohnung 2	25	130,00	30	100,00	6.250,00
Studio	25	65,00	30	55,00	3.275,00
<b>Umsatz Sommer</b>					<b>15.775,00</b>
Ferienwohnung 1	25	220,00	40	160,00	11.900,00
Ferienwohnung 2	25	220,00	40	160,00	11.900,00
Studio	25	90,00	40	75,00	5.250,00
<b>Umsatz Winter</b>					<b>29.050,00</b>
Logisumsatz gesamt					44.825,00
Endreinigung					6.300,00
<b>Umsatz gesamt</b>					<b>51.125,00</b>

Es ergibt sich ein Nächtigungsumsatz von EUR 44.825,00 und ein Endreinigungsumsatz von EUR 6.300,00. Insgesamt somit EUR 51.125,00, was sich oberhalb der vorne abgebildeten

Jahre 2017 - 2019 und im Bereich des Jahres 2016 bewegt aber für jedenfalls erforderlich erachtet wird, um den aktuellen (kostenseitigen) Marktentwicklungen begegnen zu können. Aus den gewählten Ansätzen ergeben sich 1.370 Gesamtnachtungen, was sich wiederum im Bereich der Jahre 2017 – 2019 bewegt.

## Fiktive Erfolgsrechnung

Aufbauend auf die betriebswirtschaftliche Analyse sowie die oben ermittelte fiktive Betriebsleistung ergibt sich somit folgende Erfolgsrechnung:

<b>Erfolgsrechnung (KER)</b>		
Erlöse Logis		44.825,00
Erlöse Endreinigung		6.300,00
Haupterlöse	96,2%	51.125,00
Nebenerlöse und sonstige Erlöse (Ortstaxe)	3,8%	2.000,00
<b>Erträge gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>53.125,00</b>
<b>Wareneinsatz gesamt</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>100,0%</b>	<b>52.225,00</b>
Personalaufwand	16,9%	9.000,00
sonstiger Personalaufwand	0,0%	-
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>16,9%</b>	<b>9.000,00</b>
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>83,1%</b>	<b>44.125,00</b>
Energie	10,0%	5.312,50
Instandhaltung/Modernisierung	14,1%	7.500,00
Kraftfahrzeuge	4,0%	2.125,00
Kommunikation	4,5%	2.390,63
sonstige Betriebsaufwendungen	2,0%	1.062,50
Marketing	6,0%	3.187,50
Verwaltung	8,5%	4.515,63
Steuern/Abgaben	6,5%	3.453,13
Provisionen	2,0%	1.062,50
Diverses	1,0%	531,25
<b>übriger Betriebsaufwand gesamt</b>	<b>58,6%</b>	<b>31.140,63</b>
<b>Deckungsbeitrag III (GOP)</b>	<b>24,4%</b>	<b>12.984,38</b>



Der Gebäudereinertrag beläuft sich nach Abzug des angemessenen Baurechtszinses auf EUR 12.253,63 pro Jahr.

Weil hier zwar der angemessene, aber nicht der tatsächliche Baurechtszins in Abzug gebracht wurde, wird beim Ertragswert noch der vorne ermittelte Wert des Baurechts hinzugerechnet.

## Ertragswert

Ertragswertberechnung			
Gebäudereinertrag			12.253,63
Zinssatz	6,00 %		
Restlaufzeit Baurecht	17,00 Jahre		
Vervielfältiger*		x	10,4773
<b>Gebäudeertragswert</b>			<b>128.384,45</b>
Wert des Baurechts			38.547,83
Behebung von Mängeln und offenen Arbeiten gemäß Punkt 2.6.8			- 12.000,00
Sanierung der Heizung gem. Punkt 2.6.8			- 65.000,00
<b>Ertragswert gesamt</b>			<b>89.932,28</b>

Der über die Restlaufzeit von 17 Jahren mit 6,00 % verzinste Gebäudereinertrag beträgt EUR 128.384,45. Diesem Wert hinzuzurechnen ist der Wert des Baurechts in Höhe von EUR 38.547,83.

In Abzug zu bringen sind die nach Einschätzung für die weitere touristische Nutzung erforderlichen Behebungen von Mängeln und offenen Arbeiten mit EUR 12.000,00 sowie die Sanierung der Heizung mit EUR 65.000,00 (siehe jeweils Punkt 2.6.8).

Der Ertragswert des Baurechts beläuft sich somit auf insgesamt EUR 89.932,28.

### 3.4 Rechte und Lasten

Mit der Liegenschaft sind keine bürgerlichen und auskunftsgemäß auch keine außerbürgerlichen Rechte oder Lasten verbunden, welche in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen wären.

### 3.5 Verkehrswert

Gemäß § 7 LBG ist im Rahmen einer Liegenschaftsbewertung der Wert der Sache unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Dies bedeutet, dass das rechnerische Ergebnis anhand der bestehenden Marktverhältnisse zu plausibilisieren ist. Der Verkehrswert wird im gegenständlichen Fall, wie bei der Auswahl des Bewertungsverfahrens beschrieben, vom ermittelten Ertragswert abgeleitet:

Verkehrswert	
Ertragswert	89.932,28
Rechte Lasten	0,00
sonstige wertbeeinflussende Umstände	0,00
Marktanpassung	0,00
Verkehrswert	89.932,28
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>90.000,00</b>

Der Ertragswert führt unmittelbar, und ohne weiteren Anpassungsbedarf festgestellt zu haben, zum Verkehrswert, der beziffert wird mit:

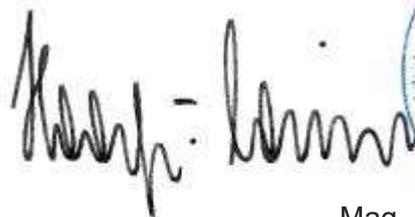
**EUR 90.000,00**

(in Worten: Euro Neunzigtausend)

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. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall und jederzeit, vor allem kurzfristig oder unter Zwang (wie gegenständlich), am Markt realisierbar ist. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzende Eigentümer) könnten auch höhere Preise erzielt werden.

Landeck, am 24. August 2022

der allgemein beeedete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige



Mag. Florian Haag



## ANHANG

- Grundbuchauszug KG 84115 Tösens EZ 355 (Baurechtseinlage) vom 8.6.2022
- Grundbuchauszug KG 84115 Tösens EZ 296 (Stammeinlage) vom 8.6.2022
- Baurechtsvertrag (TZ 3469/2009) vom 28.5.2009
- Jahresabschluss 2018 inkl. Anlagenspiegel und Anlagenverzeichnis
- Planunterlagen vom 9.11.2009
- Fotodokumentation vom 22. Juli 2022

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84115 Tösens EINLAGEZAHL 355  
BEZIRKSGERICHT Landeck

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 818/2022

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

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

BAURECHT bis 2039-07-15 an EZ 296

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

1 gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/2

Edith Rensen

GEB: 1971-04-22 ADR: Tösens 118 6541

a 3469/2009 Baurechtsvertrag 2009-05-28 Baurecht

b 3469/2009 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Hendrikus Theodorus Rensen

GEB: 1972-02-01 ADR: Tösens 118 6541

a 3469/2009 Baurechtsvertrag 2009-05-28 Baurecht

b 3469/2009 Vorkaufsrecht

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

1 a 3469/2009

VORKAUFSRECHT gem Pkt XI) Vertrag 2009-05-28 für

John Christian Achenrainer geb 1976-08-03

3 a 2606/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-07-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 468.000,--

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 2606/2013 Kautionsband

c 3379/2021 Hypothekarklage (LG Innsbruck - 18 Cg 99/21i)

6 auf Anteil B-LNR 1

a 3410/2018 Urkunde 2018-06-04

PFANDRECHT vollstr EUR 116,54

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss

für Tiroler Versicherung V.a.G. (FN 32927y) (6 E 2196/18 i)

7 auf Anteil B-LNR 1

a 4161/2018 Urkunde 2018-10-08

PFANDRECHT vollstr EUR 431,10

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss für GFW Gesellschaft

für Wirtschafts-Dokumentationen GmbH & Co KG (FN 356328m)

(6 E 2675/18f)

8 auf Anteil B-LNR 1

a 239/2019 Urkunde 2018-06-28

PFANDRECHT vollstr EUR 3.690,--

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss

für Schranz & Wolf GmbH (6 E 177/19d)

9 auf Anteil B-LNR 1

a 1462/2020 Urkunde 2019-07-24

PFANDRECHT vollstr EUR 1.412,71

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss

für SMS Austria GmbH (FN 265615k) (6 E 682/20w)  
10 a 818/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 292.405,62 samt Zinsen und  
Kosten lt. Beschluss für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
(11 E 2/22k)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 84115 Tösens EINLAGEZAHL 296  
BEZIRKSGERICHT Landeck

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3469/2009

STAMMEINLAGE für BAURECHTSEINLAGE EZ 355

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.108	G	GST-Fläche	*	1293
		Bauf.(10)		264
		Gärten(10)	1029	Egg 118

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 3 a 1961/2009 Abschreibung Teilfläche(n) Gst .108 nach EZ 354, Einbeziehung in Gst 828/2
- 4 a 1961/2009 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 817/2 aus EZ 39, Einbeziehung in Gst .108
- 5 a 1961/2009 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 826 aus EZ 354, Einbeziehung in Gst .108

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

5 ANTEIL: 1/1

John Christian Achenrainer

GEB: 1976-08-03 ADR: Egg 116, Tösens 6541

- a 222/1986 Einantwortungsurkunde 1985-08-14 Eigentumsrecht
- b 3989/1995 Kaufvertrag 1994-11-09 Eigentumsrecht
- c 2337/1997 Kaufvertrag 1997-03-04 Eigentumsrecht
- d 1287/2009 Zusammenziehung der Anteile

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

- 18 b 3469/2009 IM RANG 2985/2009  
BAURECHT bis 2039-07-15, Baurechtseinlage EZ 355

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

~~TZ 2985/09~~

**TZ 3469/09**

## **BAURECHTSVERTRAG**

geschlossen am Tage der Unterfertigung zwischen

Herrn John Christian Achenrainer, geb. 03. 08. 1976

A – 6541 Tösens, Haus Nr. 116

als Baurechtsbesteller einerseits

und

a) Frau Edith Rensen, geb. 22. 04. 1971

b) Herrn Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen, geb. 01. 02.

1972

beide wohnhaft: A – 6541 Tösens, Haus Nr. 118

als Bauberechtigte andererseits

wie folgt.

## I.

### Eigentumsverhältnisse

John Christian Achenrainer, in der Folge Baurechtsbesteller  
annt, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 296  
Grundbuch 84115 Tösens, bestehend aus dem Grundstück Nr. .108  
Ausmaß von 1.293 m<sup>2</sup>. Im Lastenblatt scheinen keine Pfandrechte  
sonstige Belastungen auf.

Baurechtsbesteller führt gleichzeitig eine Liegenschaftsteilung im  
eigenen Besitz durch, um die baubehördlich und gesetzlich geforderten  
Anforderungen der gegenständlichen Liegenschaft zu den Grundgrenzen zu  
erfüllen. Die grundverkehrsbehördliche Bescheid im Sinne einer  
Genehmigung der Teilung im eigenen Besitz ist bereits ergangen, die  
Rechtskraftbestätigung ist jedoch noch offen. Daraus resultiert die  
Flächendifferenz der Fläche laut aktuellem Grundbuchsstand.

Vertragsgegenständlich ist daher nach dem Willen und Einvernehmen  
die Vertragsteile der Grundbuchsstand nach Durchführung der Teilung  
im eigenen Besitz der Liegenschaft EZ 296 GST.Nr. .108 im Grundbuch  
84115 Tösens. Der Grundbuchsauszug nach Durchführung dieser  
Teilung im eigenen Besitz wird gegenständlichem Vertrag  
geschlossen, und stellt eine integrierende Vertragsgrundlage dar.

gegenständlicher Liegenschaft ist das Wohnhaus Nr. 118, in dem  
derzeit vier Wohneinheiten befinden, errichtet.

Vertragsteile erklären, in Kenntnis des aktuellen Grundbuchsstandes  
sein.

## **II.**

### **Bestellung des Baurechtes**

Herr John Christian Achenrainer als Baurechtsbesteller räumt hiermit den Ehegatten Edith Rensen und Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen als Bauberechtigte je zur Hälfte auf Grundstück Nr. .108, EZ 296 im Grundbuch 84115 Tösens ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. 04. 1912, RGBI. Nr. 86 in der im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung geltenden Fassung ein, und die vorgenannten Bauberechtigten nehmen dieses Recht hiermit ausdrücklich an.

Die Bauberechtigten sind nicht berechtigt, dieses Baurecht als solches oder in einer anderen Form an Dritte weiterzugeben, insbesondere wird ausdrücklich und einvernehmlich das Recht der Veräußerung ausgeschlossen.

Die Vertragsteile vereinbaren jedoch für die Dauer des Baurechtes die Wirksamkeit gegenständlicher Vereinbarung für allfällige Erben beider Parteien, und überbinden den Vertrag auf diese.

## **III.**

### **Vertragsbeginn, Vertragsdauer**

Das gegenständliche Baurechtsverhältnis beginnt mit dem Tage der beiderseitigen Unterfertigung gegenständlichen Vertrages und wird auf die Dauer von dreißig Jahren abgeschlossen. Es endet somit mit Ablauf des dreißigsten, auf den Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages folgenden Jahres, demnach am 15. Juli 2039.

Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, dass die Möglichkeit einer Verlängerung gegenständlichen Vertrages keineswegs ausgeschlossen ist. Eine derartige Verlängerung kann jedoch nur bis zur gesetzlich festgelegten Maximaldauer eines Baurechtes, für 100 Jahre insgesamt, erfolgen. Die Vertragsteile, respektive deren Erben oder Rechtsnachfolger, werden ein Jahr vor Ablauf gegenständlichen Baurechtsvertrages die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer allfälligen Verlängerung, respektive eines neuen Vertragsabschlusses, ins Auge fassen und diskutieren.

Die Vertragsteile kommen überein, dass für eine Vertragsverlängerung oder eine, die Vertragsdauer verlängernde, neue Vertragserrichtung die Grundlagen gegenständlichen Vertrags unverändert fortzuführen sind.

#### **IV. Übergabe**

Die Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundes in den physischen Besitz und die Nutzung der Bauberechtigten erfolgte am 01. 05. 2009. Ab diesem Zeitpunkt tragen sie auch Gefahr und Lasten.

#### **V. Gründe für eine vorzeitige Auflösung**

Das Baurechtsverhältnis kann vom Baurechtsbesteller unter Einräumung einer dreimonatigen Nachfrist vorzeitig aufgelöst werden, wenn die Bauberechtigten mit der Bezahlung des gesamten Bauzinses für zwei aufeinander folgende Jahre im Rückstand sind.

## VI.

### Bauzins, Fälligkeit, Wertsicherung

1. Das für die Einräumung des Baurechtes von den Bauberechtigten zu leistende Entgelt besteht in einem jährlichen Bauzins von EUR 2.000,-- (EURO zweitausend).

Die Bauberechtigten haften dem Baurechtsbesteller für die rechtzeitige Entrichtung des Bauzinses, sowie für die Bezahlung sämtlicher anderer vereinbarter Beträge zur ungeteilten Hand.

2. Der Bauzins ist von den Bauberechtigten jeweils jährlich im Nachhinein zum 30. April eines jeden Jahres bar und abzugsfrei an den Baurechtsbesteller an die zuletzt genannte Zahlstelle zu leisten.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen dahingehend, dass dieser Bauzins als Nettobetrag zu verstehen ist, und zuzüglich einer allenfalls anfallenden Umsatzsteuer entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen (derzeit: USTG 1994 i. d. g. F.) zu entrichten ist. Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist derzeit nicht vorgesehen.

3. Der Bauzins wird gemäß dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt allmonatlich verlautbarten Index des Verbraucherpreises 2008 bzw. einem Nachfolgeindex wertgesichert, wobei als Bezugsgröße die für den Monat des Vertragsbeginns verlautbarte Indexzahl heranzuziehen ist. Die Wertanpassung erfolgt jährlich mit 01. Jänner eines jeden Jahres für das laufende Kalenderjahr unter Heranziehung der Indexziffer für November des Vorjahres.

Sollte bei Wegfall dieses Index kein Nachfolgeindex verlautbart werden, ist die Geldwertänderung nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die für die letzte Indexberechnung maßgeblich waren, bzw. ihr am nächsten kommen.

4. Neben dem Bauzins sind von den Bauberechtigten auch die auf den Baurechtsgrund entfallenden Betriebskosten, insbesondere auch die öffentlichen Gebühren (Kanal, Müllabfuhr, etc.) und die Grundsteuer fristgerecht nach jeweiliger Vorschreibung zu bezahlen.

5. Zahlungen, die die Bauberechtigten an den Baurechtsbesteller zu leisten haben, sind zunächst auf Zahlungspflichten anzurechnen, die außerhalb des Bauzinses (z. B. Kosten, Gebühren, Abgaben, Steuern, Verzugszinsen, Wertsicherungsbeträge und etwaige Schadenersatzansprüche) zu leisten sind. Einlangende Zahlungen werden unabhängig von ihrer Widmung jeweils auf die älteste offene Verbindlichkeit angerechnet.

## VII.

### **Nutzungsberechtigung**

Das Baurecht wird zum Zwecke der Nutzung des auf Grundstück Nr. .108 in der Einlagezahl 296 Grundbuch 84115 errichteten Gebäudes mit der Adresse Haus Egg Nr. 118 in A-6541 Tösens eingeräumt. Die Bauberechtigten sind in der Nutzung des Gebäudes nicht eingeschränkt; sie haben das Recht, Gebäudeteile als Wohnung, aber auch zum Zwecke der Vermietung von Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung zu nutzen, sei es gewerblicher oder privater Natur.

Die Vertragsteile kommen jedoch ausdrücklich überein, dass dieses Nutzungsrecht seine Grenzen in der schonenden Behandlung der bereits bestehenden Bausubstanz findet.

Es ist Sache der Bauberechtigten, die für die ihrerseits angestrebte Nutzung des Baurechtsgrundes erforderlichen Genehmigungen zu erwirken. Die damit in Zusammenhang stehenden Kosten haben die Bauberechtigten selbst zu tragen. Der Baurechtsbesteller verpflichtet sich jedoch, etwaige hierfür erforderliche Zustimmungen zu erteilen.

Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest, dass die Nutzung nicht zur Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes erfolgt, dies bei sonstiger Nichtigkeit dieses Vertrages und der Verpflichtung zum Schadenersatz.



## VIII.

### Nutzung der Zusatzflächen

Den Bauberechtigten wird seitens des Baurechtsbestellers die Nutzung von Flächen – insbesondere Grünflächen, Kfz-Abstellplätzen o.ä. – gemäß dem diesem Vertrag als integrierendem Bestandteil beigeschlossenen Plan .1A = Beilage .1A eingeräumt. Die Vertragsteile akzeptieren einvernehmlich die innerhalb der in Beilage .1A grün vermerkten Grundgrenzen, soweit sie die Fläche der Baurechtsliegenschaft überschreiten, als vertragsgegenständlich. Von dieser Nutzung ausdrücklich ausgenommen ist die Fläche an der nördlichen Grenze der grün vermerkten Planmarkierungen zwischen der Steinschlichtung und dem öffentlichen Weg, an dem die Grundgrenze verläuft.

Der Baurechtsbesteller räumt den Bauberechtigten hinsichtlich dieser Zusatzflächen die jederzeit widerrufbare, prekaristische Nutzung ein. Die Bauberechtigten verpflichten sich zur Bezahlung eines Anerkennungsziues von EUR 1,00 (EURO ein) pro Jahr, der gleichzeitig mit dem zu Punkt VI. dieses Vertrages vereinbarten Bauziues und zu denselben Vertragsbedingungen zur Zahlung fällig ist.

Liegt der Grund für die Auflösung gegenständlichen Baurechtsvertrags und sämtlicher, gleichzeitig abgeschlossener Verträge in der Sphäre der Bauberechtigten, besteht - ungeachtet der Vertragsbeendigung - deren Verpflichtung zur weiteren Betreuung gegenständlicher Flächen, respektive zur Tragung der dafür anfallenden Kosten, weiterhin fort.

Der Übergang dieser Verpflichtung auf die finanzierende Raiffeisenbank Ried in Tirol Fendels-Tösens u. U. reg. Gen. m. b. H. wird einvernehmlich und ausdrücklich ausgeschlossen, dies für den Fall des Eintritts dieses Instituts in gegenständlichen Bauvertrag, aus welchem Rechtsgrund auch immer.

Die Bauberechtigten nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass auf der dem Baurechtsbesteller gehörigen Liegenschaft EZ 296 Grundstück Nr. .108 ein Zufahrtsrecht für den Pächter der Grundstücke Nr. 817/2 und Nr. 1425 in EZ 39 vereinbart ist. Die Bauberechtigten verpflichten sich, dieses Zufahrtsrecht zu beachten, die Zufahrt zum landwirtschaftlich genutzten Grund jederzeit freizuhalten, und den Baurechtsbesteller für den Fall etwaiger, ihrerseits zu verantwortenden Hindernisse in jeglicher Hinsicht schad- und klaglos zu halten.



Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich die Begehung dieser Grünflächen und deren einvernehmliche Feststellung in natura, vor allem durch die Setzung von Grenzpflocken, um die eindeutige Zuordnung der Grünflächen zu den Liegenschaften des Baurechtsbestellers einerseits, und zu den Flächen, die den Bauberechtigten zur Verfügung gestellt werden andererseits, zu gewährleisten.

## **IX.**

### **Dokumentation, Instandhaltung, Versicherung, Betreuung der Grünanlagen, Räum- und Streupflicht**

Die Bauberechtigten verpflichten sich,

1. das Bauwerk – das bereits bestehende Gebäude Haus Egg Nr. 118 in A-6541 Tösens – in dem Zustand, in dem es übergeben wird, zu erhalten. Die Dokumentation des Zustandes der Bausubstanz erfolgt durch Fotografie, gemeinsame Begehung und Erstellung eines detaillierten Übergabeprotokolls, sowie durch ein Schätzungsgutachten eines Versicherungssachverständigen. Dieses Übergabeprotokoll samt Fotodokumentation und Gutachten über den Versicherungswert des Gebäudes stellt einen integrierenden Bestandteil gegenständlichen Baurechtsvertrages dar.
2. während der gesamten Dauer des Baurechtes einen Versicherungsvertrag abzuschließen, dessen Vertragssumme auch im Falle des gänzlichen Unterganges des Gebäudes dessen Wiederherstellung in den Zustand im Zeitpunkt der Übergabe gewährleistet;

3. Umbauten, Zubauten oder sonstige Änderungen der Gebäudesubstanz, insbesondere eine Umgestaltung der derzeit bestehenden Verteilung der Wohneinheiten ausschließlich nach Rücksprache mit dem Baurechtsbesteller und nach dessen Genehmigung durchzuführen;
4. die im Grundstück Nr. .108 der EZ 296 inne liegenden und sämtliche, ihnen im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Grünflächen, Kfz-Abstellplätze und Zufahrten zu pflegen und zu betreuen;
5. ihrer Räum- und Streupflicht, sowie allen anderen haftungsrechtlichen Verpflichtungen hinsichtlich des Hauses Nr. 118 und der unter Punkt 4. genannten Flächen ordnungsgemäß nachzukommen, und den Baurechtsbesteller hinsichtlich allfälliger, aus der Verletzung der Räum- und Streupflicht oder sonstiger schadenersatzrechtlicher Vorschriften resultierender Ansprüche von dritter Seite schad- und klaglos zu halten.

## X.

### **Vertragsende, Rückübertragung**

Das Baurecht endet vertragsgemäß mit Ablauf des dreißigsten Jahres nach Vertragsabschluss. Mangels Zustandekommen der Verlängerung gemäß Punkt III. dieses Vertrages ist das Gebäude Haus Nr. 118 dem Baurechtsbesteller auf dessen Verlangen unentgeltlich in sein Eigentum zu übertragen. Die Baurechtswerber verpflichten sich, diese Vertragsbestimmung ihren allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

Die Rückübertragung hat lastenfrei zu erfolgen. Die Bauberechtigten haften dafür, dass nach Beendigung des Baurechtes die Bauwerke satz- und lastenfrei und frei von bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter in Besitz und Eigentum des Baurechtsgebers übergehen. Auch diese Haftung ist auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Den Baurechtsbesteller trifft keinerlei Verpflichtung zur Abgeltung von Investitionen, die seitens der Bauberechtigten während der gesamten Vertragsdauer in das Gebäude getätigt worden sind. Die Vertragsteile halten ausdrücklich und einvernehmlich fest, dass folgende Gründe für diese vertragliche Regelung vorliegen:

1. der Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt der Übergabe; seitens des Baurechtsbestellers wurden – wie aus den Anlagen zum Vertrag (Lichtbilder, Dokumentation, etc.) hervorgeht – erhebliche Investitionen in das Objekt getätigt, die dessen unverzügliche Nutzung für private und gewerbliche Zwecke ermöglichen;
2. die von den Bauberechtigten beabsichtigte Widmung eines Großteils des Gebäudes als Ferienwohnungen, die vermietet werden: unter kaufmännisch-unternehmerischem Aspekt hat die Amortisation allfälliger Investitionen in den Einnahmen aus der Vermietung Deckung zu finden.

Die Bauberechtigten sind verpflichtet, die für das Erlöschen des Baurechtes erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Liegt der Grund für das Erlöschen des Baurechtes in der Sphäre der Bauberechtigten, so haben sie allfällige, mit jenem verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben zu tragen.

## **XI.**

### **Vorkaufsrecht**

Die Bauberechtigten räumen dem Baurechtsbesteller für alle denkbaren Veräußerungs- und Weitergabefälle das grundbücherlich einzuverleibende Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ff. ABGB ein.

Für den Fall des Ablebens eines der beiden Bauberechtigten wird gegenständliches Vorkaufsrecht ausdrücklich ausgeschlossen, sodass in diesem Fall dem überlebenden Bauberechtigten der Anteil des anderen zuwächst.

Hinsichtlich dieses zu Gunsten des Baurechtsbestellers in der neu zu eröffnenden Baueinlage einzutragenden Vorkaufsrechtes verpflichtet sich der Baurechtsbesteller ausdrücklich, Pfandrechten, die für Darlehen zur Finanzierung des Eigentumserwerbs am Bauwerk, Investitionen und allfälligen Verbesserungen dienen, den Vorrang einzuräumen.

Die Bauberechtigten sind jedoch verpflichtet, diese vortretenden Pfandrechte im Tilgungsfall vorbehaltslos löschen zu lassen.

## **XII.**

### **Abschluss von Bestandverträgen**

Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest, dass die Übertragung des Baurechtes unzulässig ist. Weiters wird vereinbart, dass den Bauberechtigten eine Weitergabe – insgesamt oder auch nur von Teilen des Gebäudes – an Dritte im Rahmen eines Bestandvertrages nicht gestattet ist, dies vorbehaltlich einer abweichenden, einvernehmlichen und schriftlichen Vereinbarung zwischen den Vertragsteilen.



Die Geltung dieses Vertragspunktes wird einvernehmlich und ausdrücklich für den Fall ausgeschlossen, dass die finanzierende Raiffeisenbank Ried in Tirol Fendels-Tösens u. U. reg. Gen. m. b. H. – aus welchem Rechtsgrund auch immer – in gegenständlichen Baurechtsvertrag eintritt. Dieses Institut ist berechtigt, Bestandverträge mit Dritten abzuschließen, insbesondere, um die Rückführung offener Kredite sicherzustellen.

Die Bauberechtigten sind jedenfalls verpflichtet, den Baurechtsbesteller nach Beendigung des Vertragsverhältnisses aus allfälligen Forderungen von dritter Seite, aus welchem Rechtsgrund auch immer, schad- und klaglos zu halten.

### **XIII.**

#### **Gerichtsstand**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, hinsichtlich dessen Zustandekommen und seiner Wirkungen rechtlicher oder tatsächlicher Natur wird die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes – des Bezirksgerichtes Landeck oder des Landesgerichtes Innsbruck – vereinbart. Hierbei ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.

### **XIV.**

#### **Vertragserrichterin**

Mit der Errichtung dieses Vertrages und der Einholung der erforderlichen Bewilligungen wird von den Vertragsteilen Frau Mag.a Anneliese Markl, Rechtsanwältin in A-6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Str. 2 – 4,

beauftragt, und wird ihr jede erforderliche Einschreitungs- und Zustellvollmacht in dieser Angelegenheit erteilt.

#### **XV.**

#### **Kosten, Gebühren, Steuern, öffentliche Abgaben**

Sämtliche, mit der Errichtung, Durchführung und Vergebührung gegenständlichen Vertrags verbundene Kosten, insbesondere die der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, die Grunderwerbssteuer, sowie alle weiteren, mit dem Erwerb verbundenen Abgaben tragen die Baurechtswerber zur ungeteilten Hand.

#### **XVI.**

#### **Inländererklärung**

Der Baurechtsbesteller erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

Die Bauberechtigten erklären an Eides Statt, holländische Staatsbürger und somit EU-Bürger zu sein, und im Haus Nr. 118 in A-6541 Tösens keinen Freizeitwohnsitz zu begründen, sondern an dieser Adresse ihren Hauptwohnsitz zu nehmen.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrs und der Voraussetzung der Bewilligung seitens der zuständigen Grundverkehrsbehörde für die grundbücherliche Durchführung gegenständlichen Baurechtsvertrages.

## **XVII. Objektive Äquivalenz**

Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, dass die vereinbarte Gegenleistung die von beiden Seiten akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Rechtsgeschäftes darstellt und von keiner der beiden Seiten wegen Irrtums, Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder einem sonstigen Grunde angefochten wird.



## **XVIII. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen und des Vertrages selbst. Die unwirksame Bestimmung gilt diesfalls als durch eine solche wirksame Bestimmung ersetzt, die ihr wirtschaftlich weitestmöglich entspricht. Dasselbe gilt für Vertragslücken oder nicht ausreichende vertragliche Regelungen.

## **XIX. Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und der Unterfertigung der jeweils nach diesem Vertrag zeichnungsberechtigten Personen; dies gilt insbesondere auch für ein einvernehmliches Abgehen von diesem Formerfordernis.

**XX.**  
**Ausfertigungen**

Dieser Baurechtsvertrag wird in einem Exemplar errichtet, das dem Baurechtsgeber zusteht. Die Bauberechtigten erhalten eine beglaubigte Abschrift.

**XXI.**  
**Aufsandungserklärung**

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass, auch über nur einseitig gestellten Antrag, ob der Liegenschaft EZ 296, Grundstück Nr. .108 im Grundbuch 84115 Tösens, Bezirksgericht Landeck, folgende Eintragungen vorgenommen werden:

1. die Anmerkung des Gesuches um Eintragung eines Baurechts;
2. im Lastenblatt die **Einverleibung des Baurechtes** im Range des Gesuches TZ .....bis zum 15. 07. 2039;
3. in der neu eröffneten Baurechtseinlage EZ .....**die Einverleibung des Baurechtes je zur Hälfte für**
  - a) Edith Rensen, geb. 22. 04. 1971, A-6541 Tösens Nr. 118
  - b) Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen, geb. 01. 02. 1972, A-6541 Tösens Nr. 118

unter gleichzeitiger Bezeichnung dieser EZ      als Baurechtseinlage  
mit EZ 296 als Stammeinlage;

c) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt XI.  
dieses Vertrages für John Christian Achenrainer, geb. 03. 08.  
1976.

Tösens, am 28.05.2009

Unterschrift

Unterschriften

Achenrainer John Christian  
geb. am 3-8-1976  
Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen  
21-02-1972  
Edith Rensen  
geb. 22-04-1971



Laut Legalisierungsregister Zahl 22/2009 haben die mir persönlich  
bekannten John Christian Achenrainer, geb. 3.8.1976, wh. Egg Nr. 116  
sowie Theodorus Gerardus Hendrikus Rensen, geb. am 1.2.1972 und  
Edith Rensen, geb. am 22.4.1971, beide wohnhaft in Egg Nr. 118, alle  
6541 Tösens diesen Baurechtsvertrag heute vor mir eigenhändig  
unterschrieben.

Tösens, am 28.5.2009

Gebühr € 13,20  
Leg.Geb. € 40,00



Waldhart Reinhard  
(Legalisator)

**Rensen Theodorus und Edith Tösens**

Alp Appartements

6541 Tösens, Egg 118

84 092/3239-23

---

**ERTRAGSRECHNUNG 2018**

**EINNAHMEN/AUSGABEN-RECHNUNG****VOM 1. 1. 2018 BIS 31. 12. 2018**

	2018 EUR		2017 EUR	
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
Erlöse Ortstaxe Alpappartments	1.399,50		1.722,30	
Erlöse Ferienwohnungen AlpAppartment 10%	2.500,00		0,00	
Erlöse Ferienwohnungen Alpappartments	36.086,88		38.446,64	
Erlöse Endreinigung 10%	243,63		0,00	
Erlöse Stornogebühr 0%	0,00		595,00	
Erlöse Endreinigung 13%	3.515,05	43.745,06	2.757,52	43.521,46
	<hr/>		<hr/>	
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>				
<i>a. übrige</i>				
Erlöse Sonstige 20 %	0,00		15,00	
Versicherungsentschädigungen	0,00		8.809,25	
Private Verwendung KFZ	420,00		520,00	
Private Verwendung KFZ 20%	1.450,00		1.270,00	
Privatanteil allgemeine Unkosten 0 %	600,00		730,00	
Privatanteil Telefon 20 %	260,00		260,00	
Privatanteil allgemeine Unkosten 20 %	250,00		390,00	
Privatanteil allgemeine Unkosten 10 %	270,00		470,00	
Privatanteil allgemeine Unkosten 13%	270,00	3.520,00	590,00	13.054,25
	<hr/>		<hr/>	
<b>3. Betriebsleistung</b>		<hr/>		<hr/>
		47.265,06		56.575,71
<b>4. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>				
<i>a. Materialaufwand</i>				
WES Küche		0,00		827,75
<i>b. Aufwand für bezogene Leistungen</i>				
Reinigungsmaterial	22,96		50,46	
Fremdleistungen	0,00		2.060,00	
Strom	913,36		1.401,86	
	<hr/>		<hr/>	
Übertrag	936,32	47.265,06	3.512,32	55.747,96

**EINNAHMEN/AUSGABEN-RECHNUNG****VOM 1. 1. 2018 BIS 31. 12. 2018**

	2018 EUR		2017 EUR	
Übertrag	936,32	47.265,06	3.512,32	55.747,96
Heizmaterial	993,90		2.199,68	
Wasser-, Kanal- und Müllgebühren	0,00	1.930,22	1.743,36	7.455,36
<b>5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>				
<i>a. planmäßige Abschreibungen</i>				
Anlagenabschreibung	12.046,98		12.135,87	
Abschreibung geringw. Wirtschaftsgüter	1.772,49	13.819,47	1.823,66	13.959,53
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
<i>a. Betriebliche Steuern</i>				
Gebühren und Stempelmarken	14,30		0,00	
Grundsteuer	0,00		82,30	
Akm - Beitrag	0,00		204,81	
Fremdenverkehrsabgabe	1.399,50		1.596,00	
Fremdenverkehrsabgabe Nachz.	0,00		1.958,77	
Pflichtbeiträge und Umlagen	0,00	1.413,80	285,00	4.126,88
<i>b. übrige</i>				
Instandhaltung Gebäude	281,22		2.984,40	
Instandhaltung Betriebs- u. Gesch.ausst.	0,00		379,38	
Sachversicherungen	2.219,92		2.400,34	
Telefon und Fax	1.312,59		1.319,92	
Rundfunkgebühren	0,00		230,05	
KFZ - Betriebsmittel	1.333,27		1.514,54	
KFZ - Reparaturen und Instandhaltung	4,99		783,12	
KFZ - Versicherungen und Steuern	829,49		1.295,86	
KFZ - Leasing Peugeot Partner LA-744DI	3.607,01		2.350,50	
Büromaterial	32,22		198,08	
Verbrauchsmaterial	215,19		138,52	
Werbeaufwand sonstiger	1.672,96		1.415,38	
Übertrag	11.508,86	30.101,57	15.010,09	30.206,19

**EINNAHMEN/AUSGABEN-RECHNUNG****VOM 1. 1. 2018 BIS 31. 12. 2018**

	2018 EUR		2017 EUR	
Übertrag	11.508,86	30.101,57	15.010,09	30.206,19
Dekorationen	112,57		238,25	
Steuerberatung	333,33	11.954,76	1.666,67	16.915,01
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>		18.146,81		13.291,18
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
Gerichtskosten, Mahnspesen	482,55		1.823,58	
Zinsen und Bankspesen	7.835,75		8.295,81	
Kreditbeschaffungskosten	366,32	8.684,62	366,32	10.485,71
<b>9. Zwischensumme aus Z 8 bis 8 (Finanzerfolg)</b>		-8.684,62		-10.485,71
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit</b>		9.462,19		2.805,47
<b>11. Jahresgewinn</b>		9.462,19		2.805,47

**AFA - GESAMT****Nettoausweis****01.01.2018 - 31.12.2018**

Nr.	Text	Buchwerte alt EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge Zuschreibungen EUR
	210 Betriebsgebäude	185.219,76	0,00	0,00	0,00
	580 Betriebsausstattung	4.795,83	0,00	0,00	0,00
	Summe	190.015,59	0,00	0,00	0,00

Nr.	AfA EUR	vorzeit. AfA EUR	Buchwerte neu EUR	I P R I F B EUR	Bew.Res. EUR	Bew.Res. Verbr. EUR
210	8.614,87	0,00	176.604,89	0,00	0,00	0,00
580	3.432,11	0,00	1.363,72	0,00	0,00	0,00
Summe	12.046,98	0,00	177.968,61	0,00	0,00	0,00

**AFA - VERZEICHNIS****Nettoausweis****01.01.2018 - 31.12.2018**

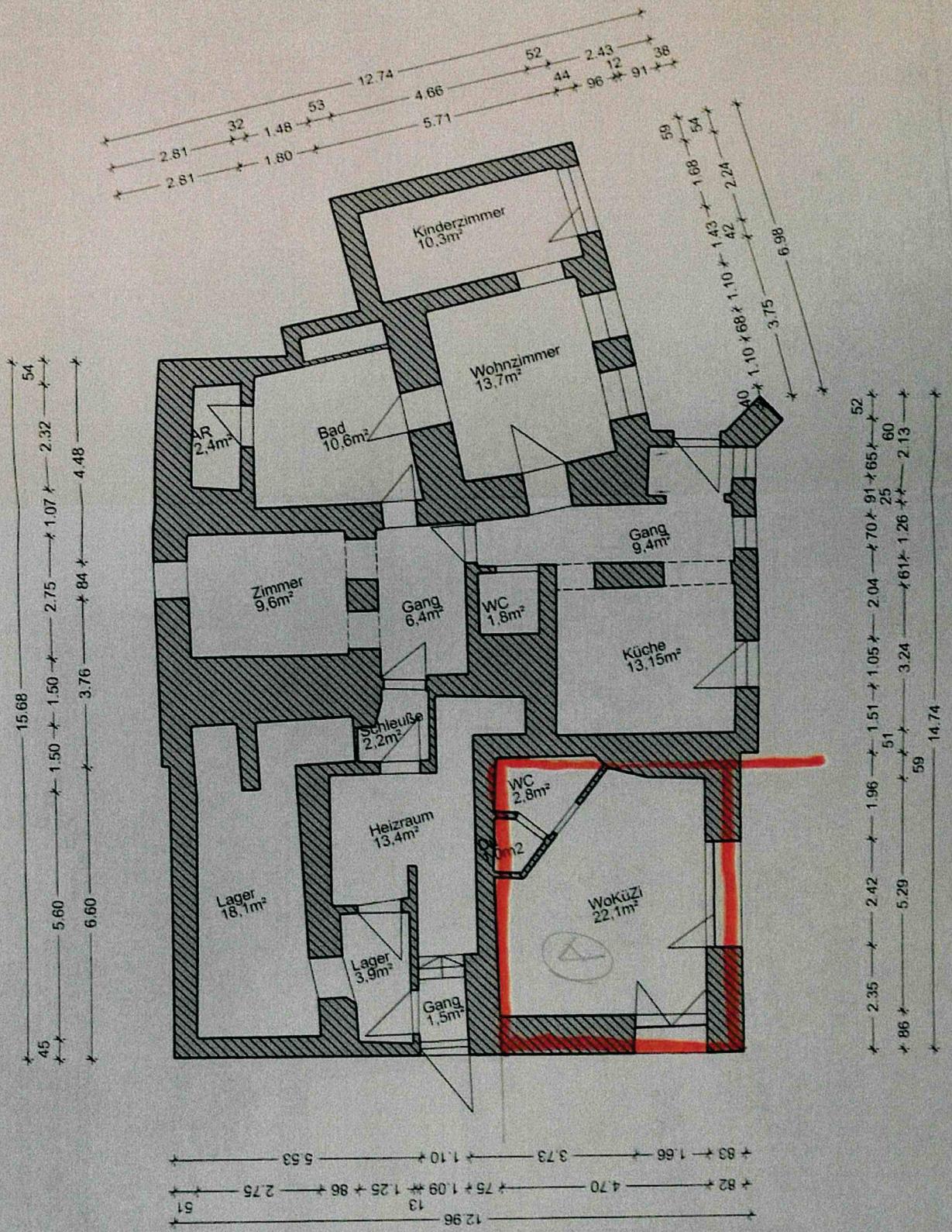
Nr. Text	Datum	Ansch.Wert EUR	Buchwert		%	AfA EUR	Buchwert	
			01.01.2018 EUR	31.12.2018 EUR			01.01.2018 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Konto 210 Betriebsgebäude</b>								
1 Alp Apartments Gebäudekauf samt Umbaukosten	31.12.2009	251.168,89	180.004,34		3,33	8.372,30		171.632,04
2 Fenster, Dachbodenluke, Fensterbänke Fa. Tischlere Nigg, Tösens	12.04.2010	1.016,37	740,77		3,39	34,45		706,32
3 Bodenbelege FW Fa. Gitterle & Miller GmbH, Landeck	01.01.2010	2.440,97	1.779,05		3,39	82,74		1.696,31
4 Bau Terasse div. Firmen	30.06.2011	3.573,26	2.695,60		3,51	125,38		2.570,22
Summe Konto		258.199,49	185.219,76		AfA	8.614,87		176.604,89

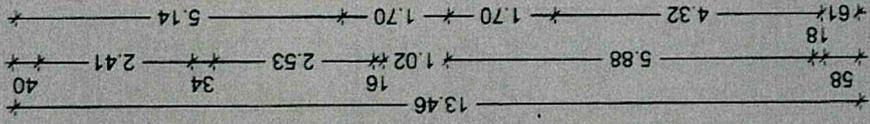
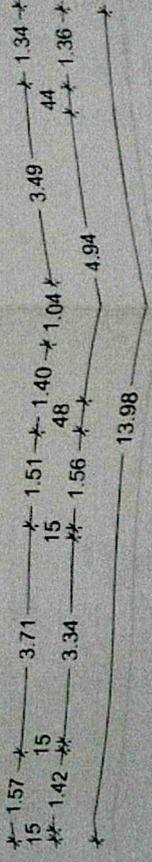
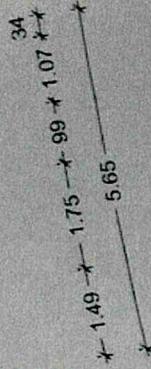
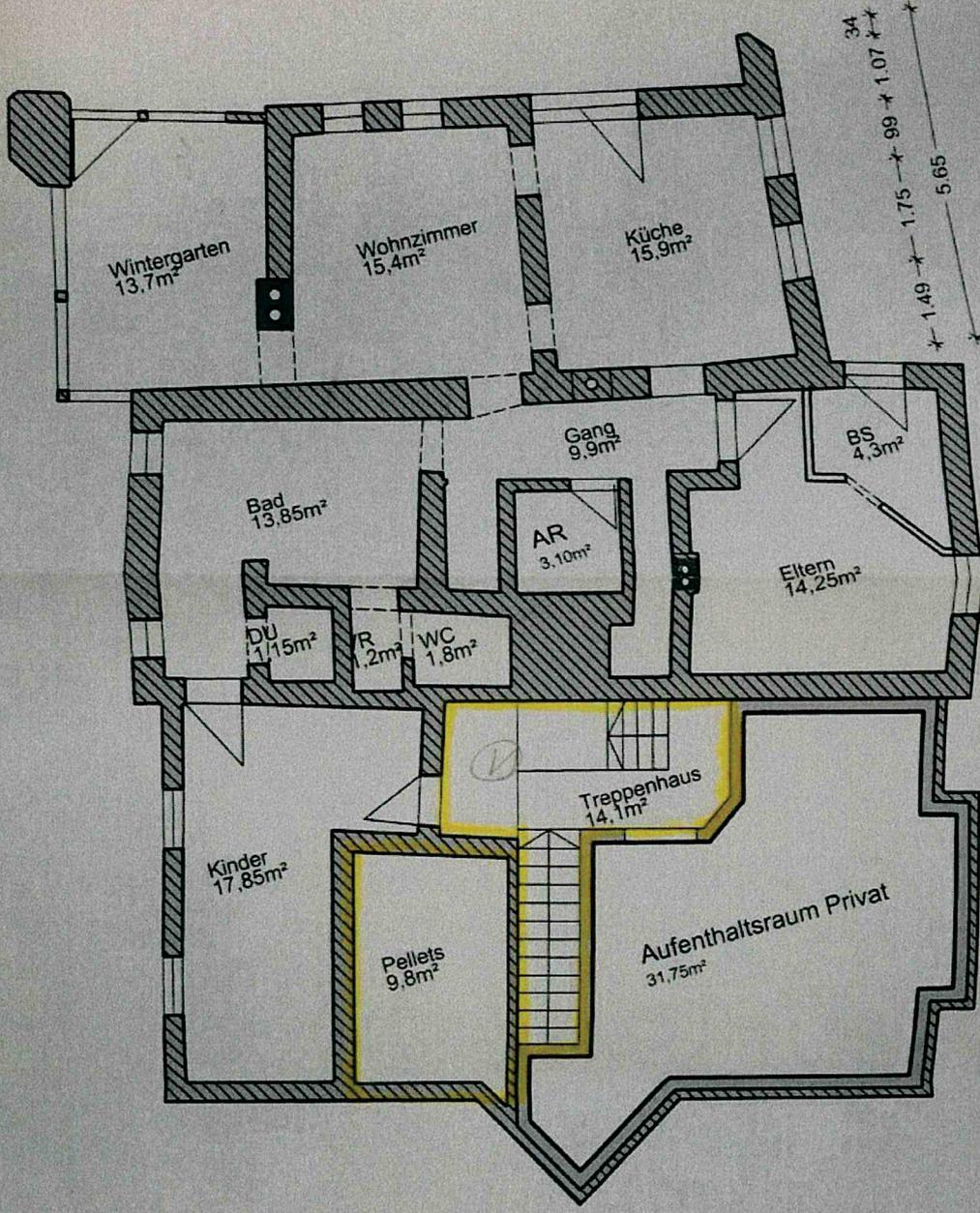
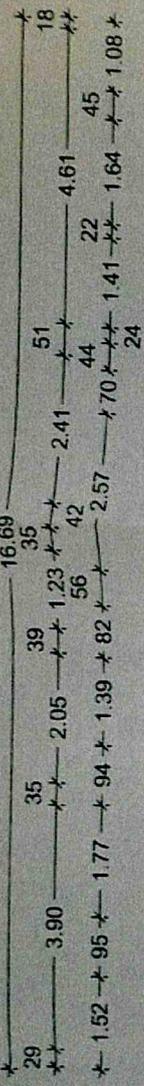
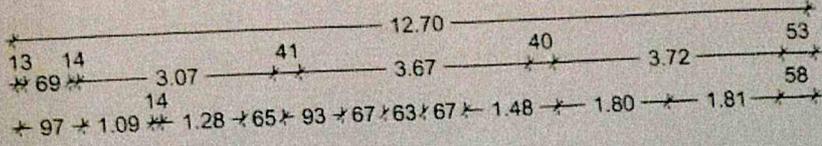
<b>Konto 580 Betriebsausstattung</b>								
1 Badezimmer/Block Fa. Kika, Imst	29.05.2009	499,17	49,89	10,00		49,88		0,01
2 Küchenblöcke (2x) Fa. XXXLutz, Zams	02.06.2009	3.116,25	311,58	10,00		311,57		0,01
3 Garnitur Freistadt Fa. Obi, Imst	06.06.2009	599,98	59,98	10,00		59,97		0,01
4 Funktionssofas (2 x) Fa. XXXLutz, Zams	20.06.2009	889,17	88,89	10,00		88,88		0,01
5 Matratzen Fa. XXXLutz, Zams	20.06.2009	1.059,33	105,96	10,00		105,93		0,03
6 Wäschetrockner Fa. Elektro Müller, Landeck	01.05.2009	683,33	0,01	20,00		0,00		0,01
7 Inventar Top 2 Achenrainer Carmen, Tösens	10.07.2009	7.000,00	1.050,00	10,00		700,00		350,00
8 Inventar Achenrainer Christian, Tösens	10.07.2009	15.000,00	2.250,00	10,00		1.500,00		750,00
9 Stockbett Fa. Tischlerei Nigg, Tösens	02.11.2009	820,00	123,00	10,00		82,00		41,00
10 Sitzgarnitur, Tisch u. Stühle Fa. XXXLutz, Zams	18.11.2009	931,67	139,73	10,00		93,17		46,56
11 div. Elektrogeräte Fa. Media Markt, Imst	14.12.2009	2.283,33	0,01	20,00		0,00		0,01
12 GW G's 2009	31.12.2009	12.883,27	0,01	25,00		0,00		0,01
13 GW G's 2010	31.12.2010	2.379,76	0,01	25,00		0,00		0,01
14 GW G's 2011	31.12.2011	1.815,58	0,01	25,00		0,00		0,01
15 Waschmaschine Elektra Fa. Mediamarkt	12.12.2014	499,17	149,76	20,00		99,83		49,93
16 Computer Fa. Haus Julia (Mediamarkt)	01.05.2016	443,49	88,69	40,00		88,68		0,01
17 Hartboden-Set VT270 Fa. Haus Julia (Vorwerk)	01.05.2016	882,70	378,30	28,57		252,20		126,10
Summe Konto		51.786,20	4.795,83		AfA	3.432,11		1.363,72

**AFA-VORSCHAU****Nettoausweis****2019 - 2023**

Nr. Bezeichnung	Buchwerte neu EUR	AfA EUR	Verbr.Bew.Res. EUR	Bew.Reserven EUR	Einheitswerte EUR
<b>VORSCHAU 2019</b>					
210 Betriebsgebäude	167.990,02	8.614,87	0,00	0,00	0,00
580 Betriebsausstattung	0,17	1.363,55	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	167.990,19	9.978,42	0,00	0,00	0,00
<b>VORSCHAU 2020</b>					
210 Betriebsgebäude	159.375,15	8.614,87	0,00	0,00	0,00
580 Betriebsausstattung	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	159.375,32	8.614,87	0,00	0,00	0,00
<b>VORSCHAU 2021</b>					
210 Betriebsgebäude	150.760,28	8.614,87	0,00	0,00	0,00
580 Betriebsausstattung	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	150.760,45	8.614,87	0,00	0,00	0,00
<b>VORSCHAU 2022</b>					
210 Betriebsgebäude	142.145,41	8.614,87	0,00	0,00	0,00
580 Betriebsausstattung	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	142.145,58	8.614,87	0,00	0,00	0,00
<b>VORSCHAU 2023</b>					
210 Betriebsgebäude	133.530,54	8.614,87	0,00	0,00	0,00
580 Betriebsausstattung	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	133.530,71	8.614,87	0,00	0,00	0,00

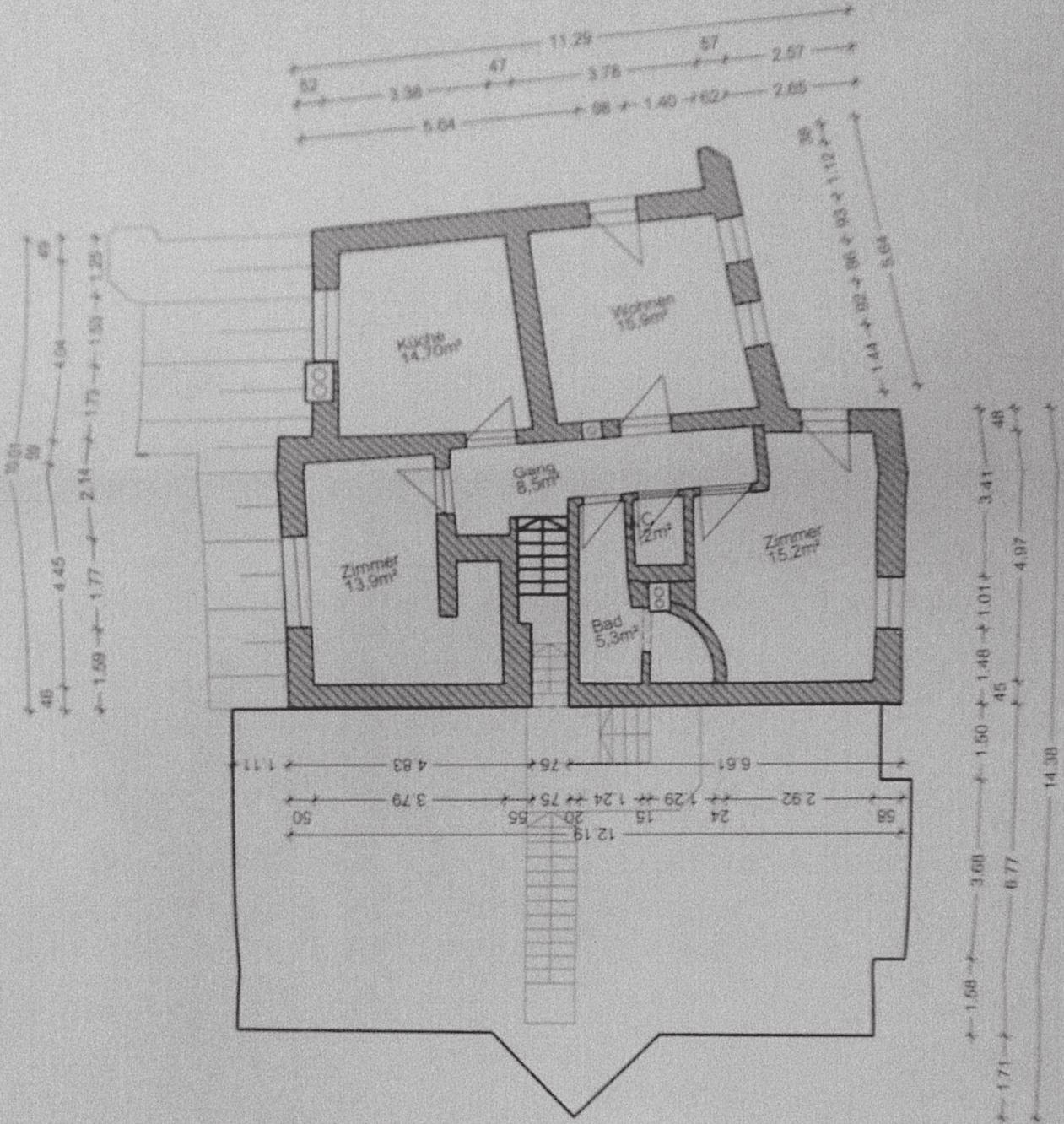
# ERDGESCHOSS





0000000000

# DACHGESCHOSS



Außenansichten



Südwestansicht



Südansicht



Nordostansicht



Ostansicht



Westansicht



Garten vor Privatwohnung



Zugangsbereich Privatwohnung



westliche Parkfläche



vertragsgemäß vom Baurechtsvertrags ausgenommene Fläche (Steinschichtung rechts im Bild)



Zugangsbereich Studio

Privatwohnung Obergeschoß



Eingangsbereich Wintergarten



Wintergarten (Blick von der Wohnungseingangstür)



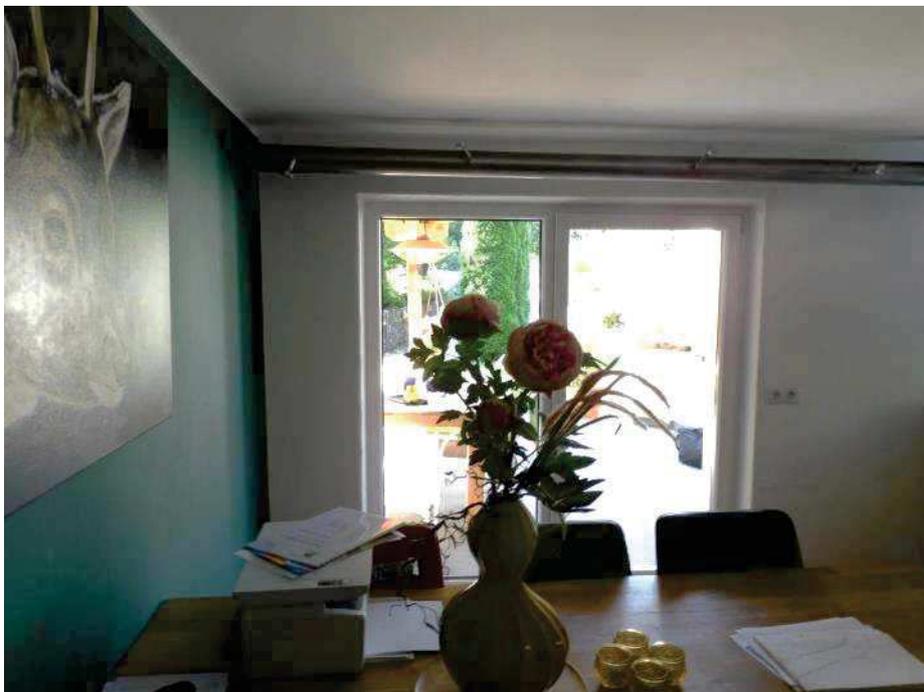
offene Fertigstellungsarbeiten Gang/Schlafzimmer (laut Plänen „Wohnzimmer“)



Schlafzimmer (laut Plänen Wohnzimmer)



offene Fertigstellungsarbeiten Gang (laut Plänen Wohnzimmer)



Küche Blickrichtung Terrasse



Küche



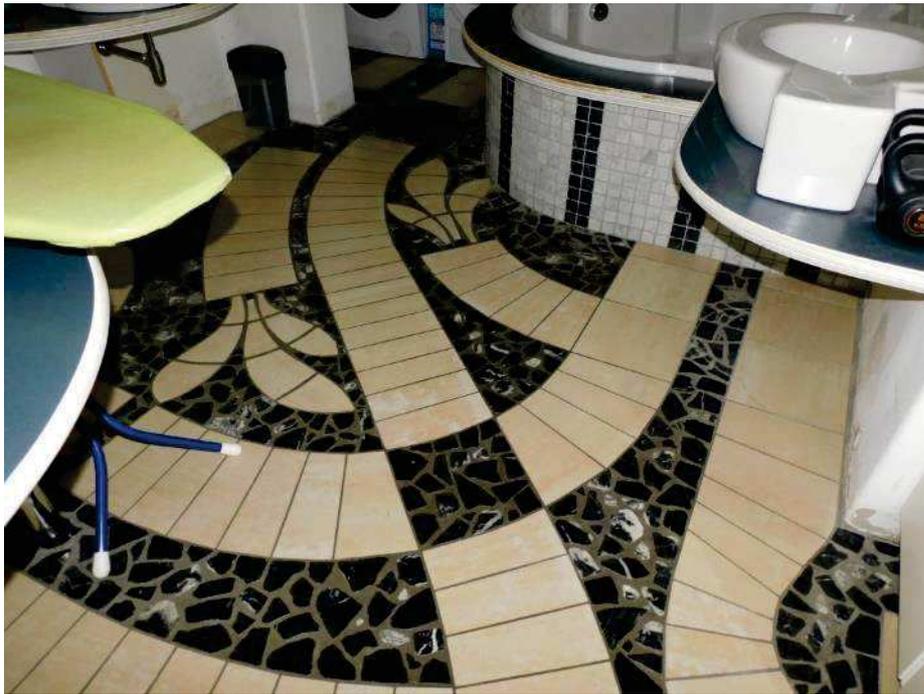
Schlafzimmer



Büro (dem Schlafzimmer vorgelagert)



offene Fertigstellungsarbeiten Trennwand Büro/Schlafzimmer



Badezimmer



WC im Badezimmer



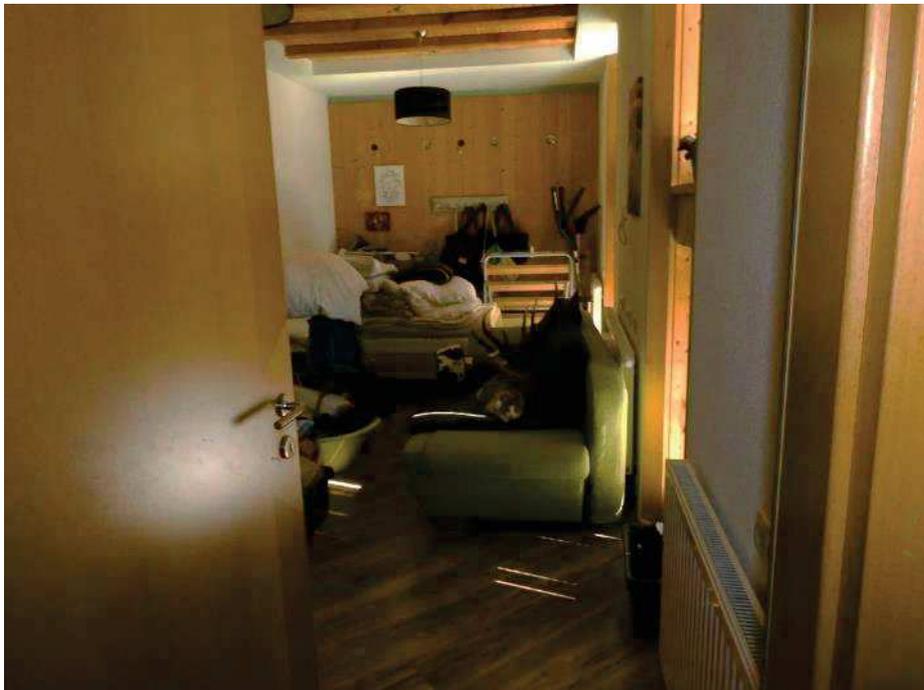
Waschtisch im Badezimmer und Feuchtestellen (laut Auskunft Ursache behoben)



Waschtisch im Badezimmer



Abstellraum (Beispiel)



Kinderzimmer (Durchgangszimmer) Blick vom Bad aus, im Winter scheinbar nur schwer beheizbar

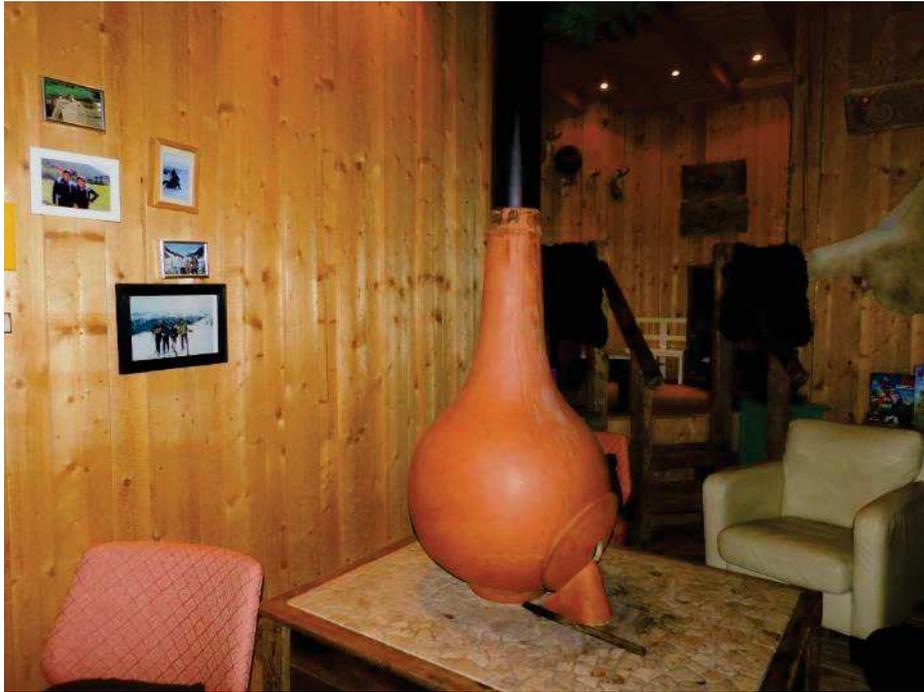
## Treppenhaus und Aufenthaltsraum



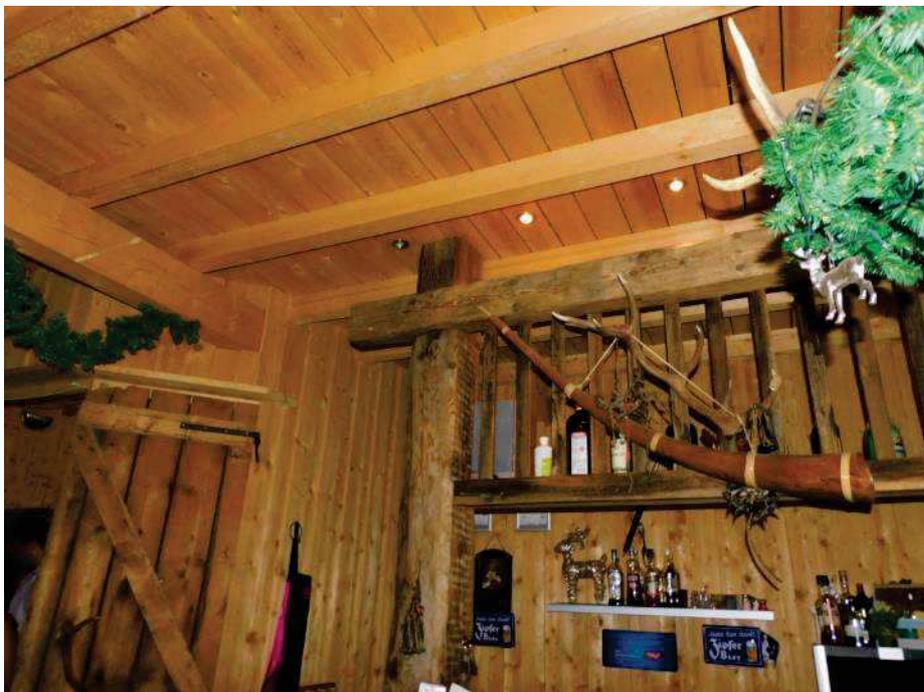
Blick vom Kinderzimmer ins Treppenhaus



Treppenhaus im (ehemaligen) Stadel



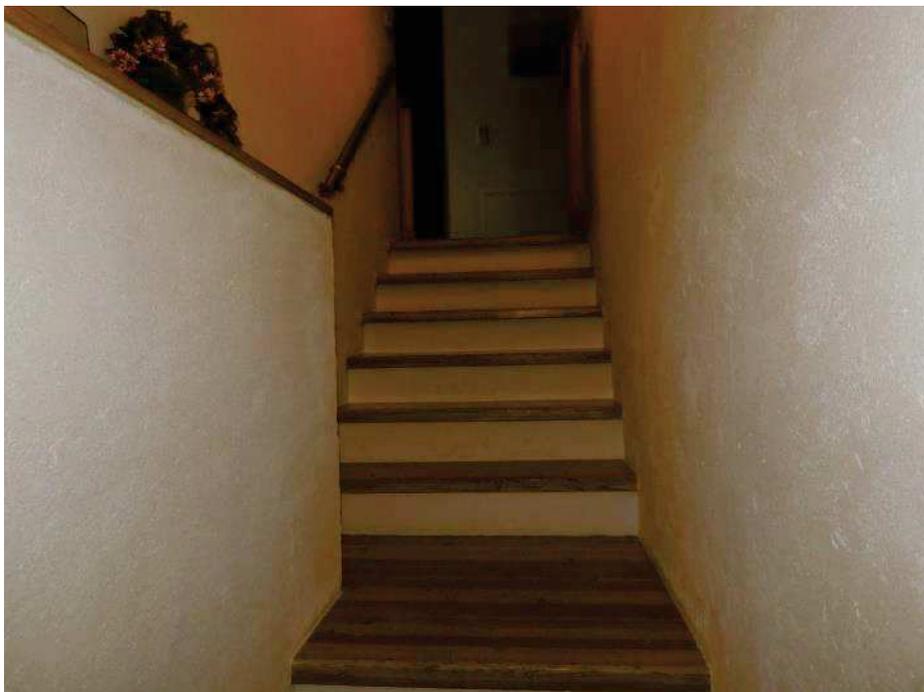
Aufenthaltsraum im (ehemaligen) Stadel mit Tonofen



Aufenthaltsraum im (ehemaligen) Stadel



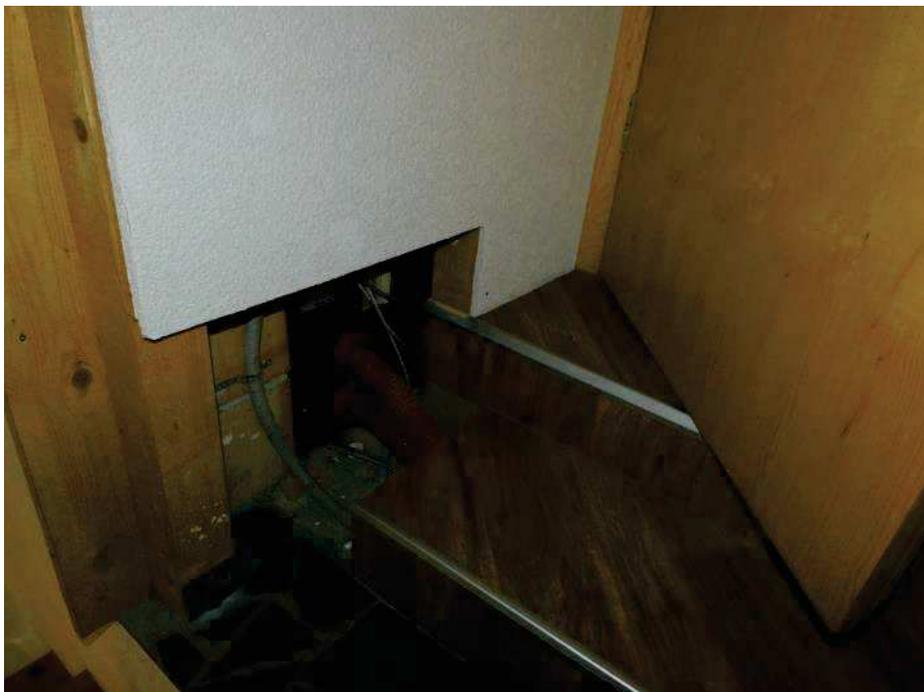
Aufenthaltsraum im (ehemaligen) Stadel



Blick vom Treppenhaus in die Wohnung im Dachgeschoß



Treppenhaus vom Obergeschoß ins Erdgeschoß



Offene Fertigstellungsarbeiten Treppenhaus

## Ferienwohnung Dachgeschoß



Gang



Schlafzimmer 1



Badezimmer 1



Badezimmer 1



Schlafzimmer 2 (laut Plänen Küche)



Wohnzimmer



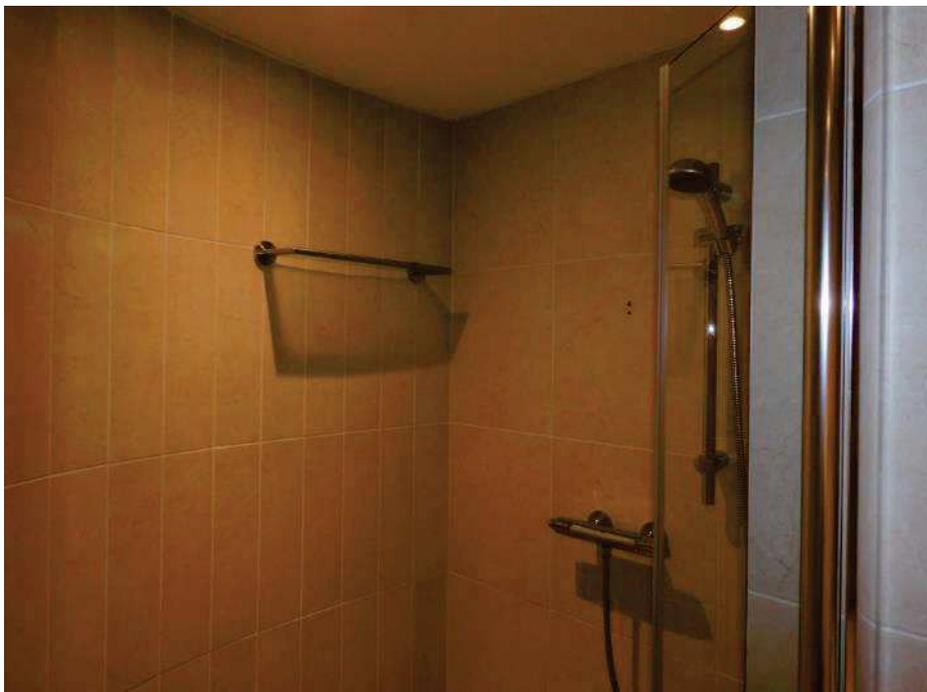
Küche (lt. Plänen Zimmer)



Küche (lt. Plänen Zimmer)



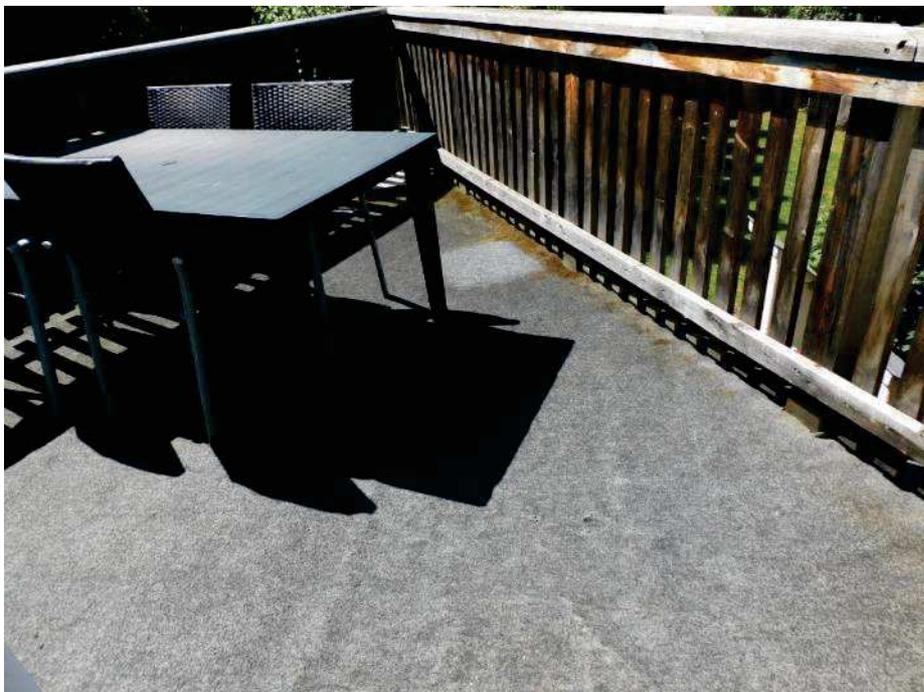
Badezimmer 2



Badezimmer 2



WC



Terrasse



Eingangsbereich Terrasse Obergeschoß (laut Auskunft keine Feuchteprobleme)



Terrasse Blickrichtung südwestlicher Parkfläche

## Ferienwohnung Erdgeschoß



Eingangsbereich



Wohn-/Esszimmer



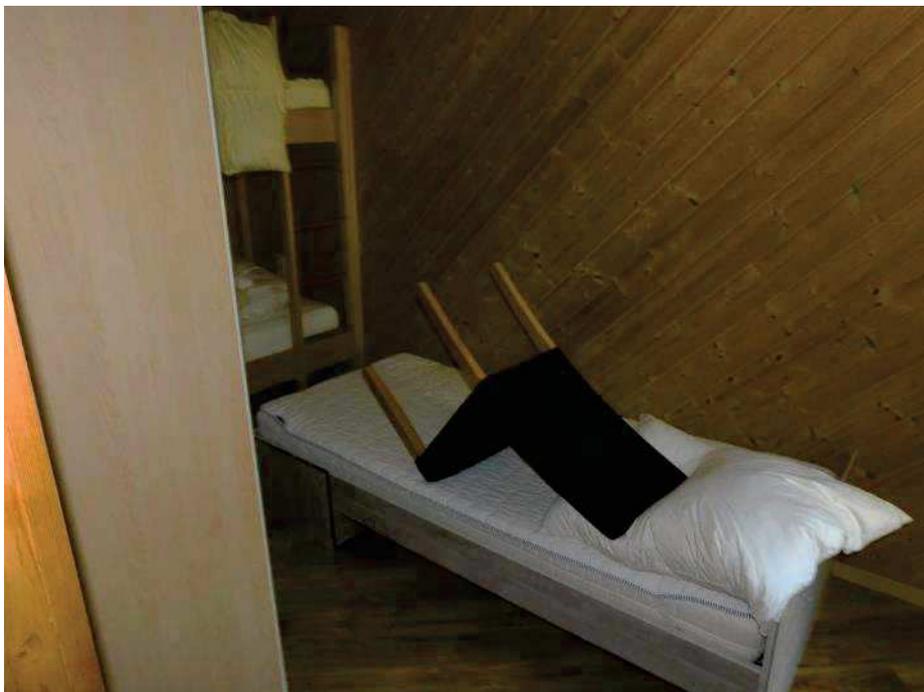
WC



Badezimmer



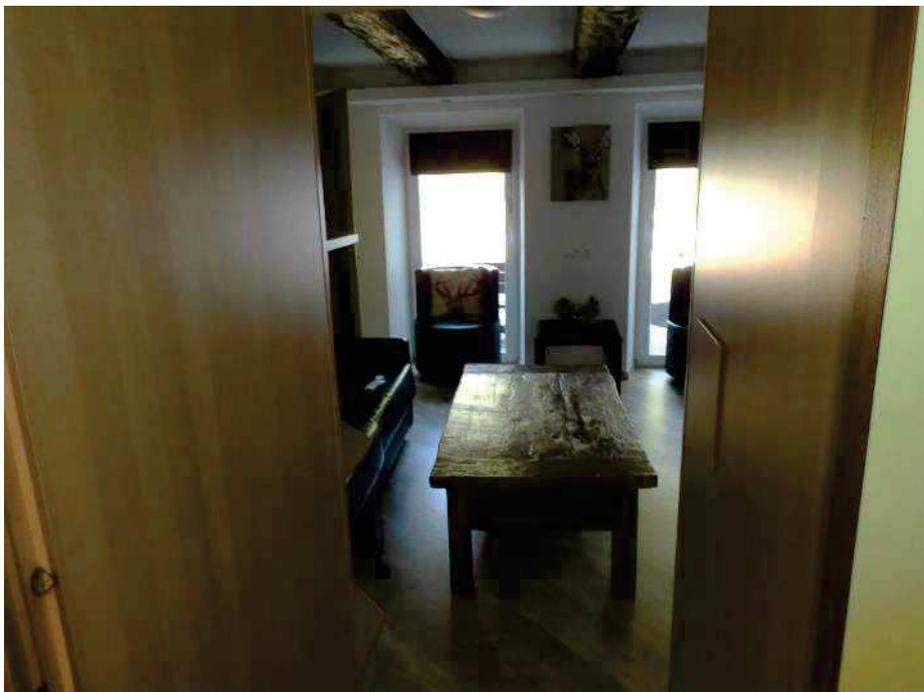
Abstellraum hinter Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer (zum Gang hin offen, ohne Tür)



Wohnzimmer

## Studio



Wohn-/Ess-/Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse vor Studio

Sonstiges



Werkstatt im EG



WC bei Werkstatt im EG



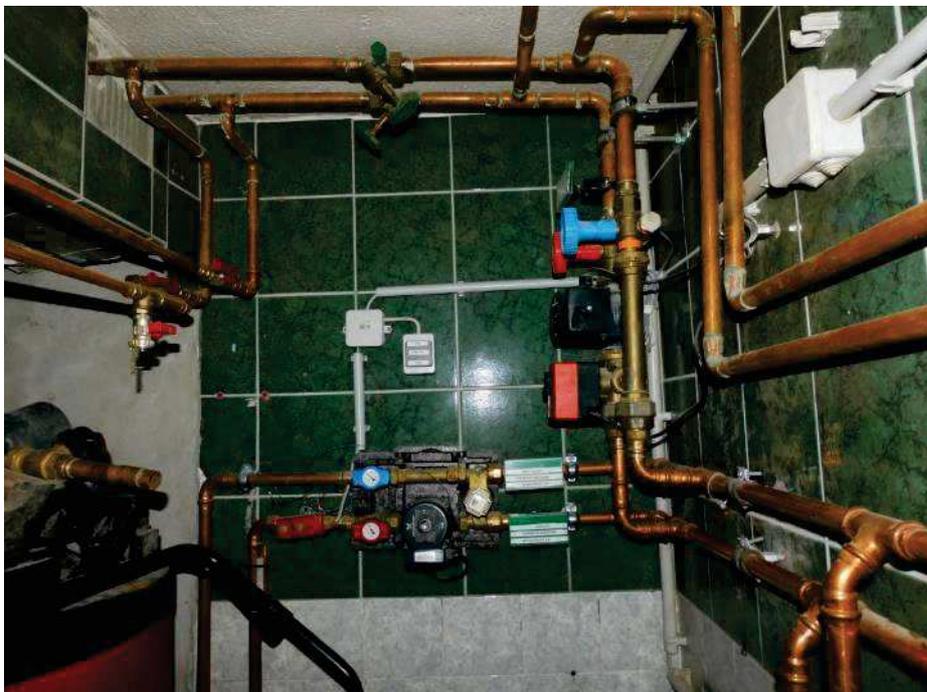
Technikraum



Technikraum



Technikraum



Technikraum

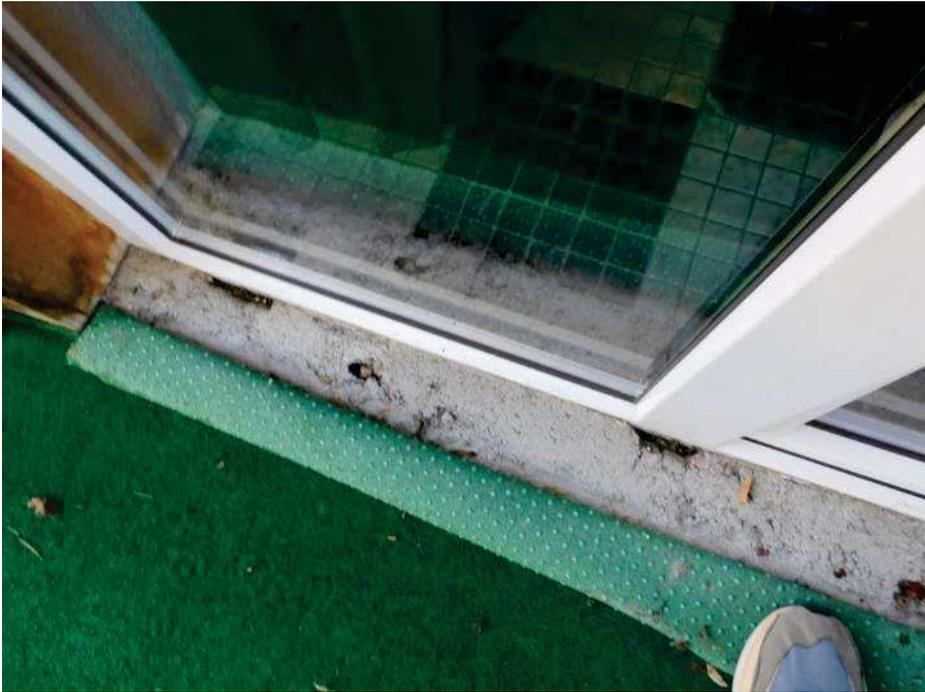
## Mängel



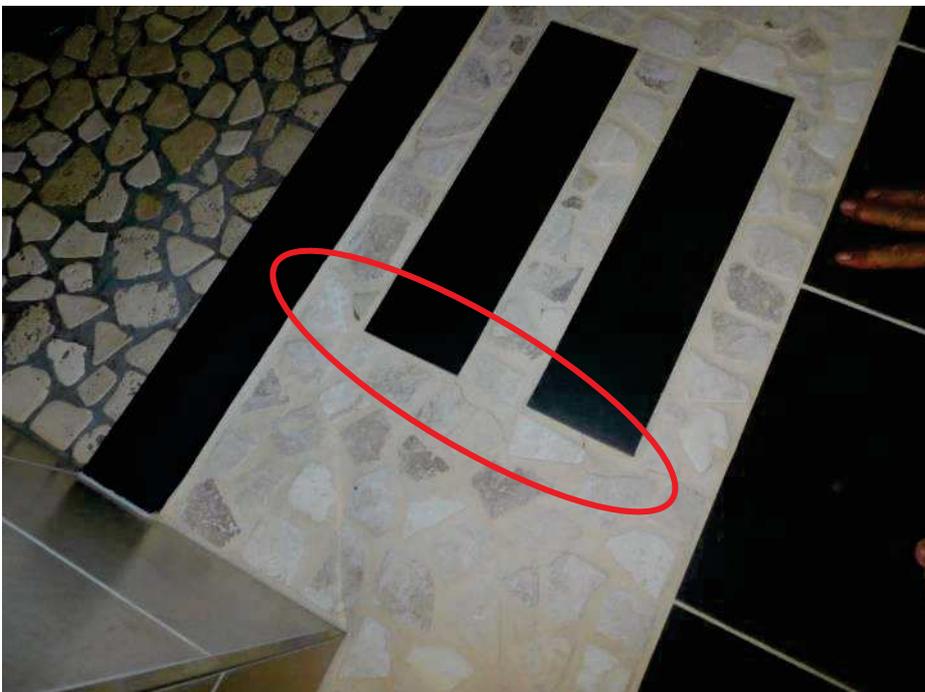
Sockelbereich Studio mit Feuchteproblemen



Badezimmerfugen im Studio mit auskunftsgemäßen Schimmelproblemen (bei Besichtigung keine nennenswerte Schimmelbildung feststellbar)



Terrasse bei Studio mit Stelle, an der bei Starkregen regelmäßig Wassereintritte erfolgen sollen



Rissbildungen Boden Badezimmer 1 DG (möglicherweise wegen instabiler Zwischendecke)

