

# Baumeister Ing. Hubert Gerber

Stadtbaumeister i.R., allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete  
72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.23, und 94.03.06 (Ortschätzer für das Gemeindegebiet Kufstein)  
6330 Kufstein, Liststraße 18, ☎ Privat 0043 5372 21467 📞 ++43 699 1600 2805, Dienst 📞 ++43 699 1602 5501.

UST-IDNR: ATU32236906



GA 010/2009 Fluckinger GH Kundlerklamm

Liegenschaftsschätzungen  
Nutzwertfeststellungsgutachten  
Neuparifizierungen nach WEG 1948  
Beweissicherungsgutachten  
Schadensgutachten  
Ablösebewertungen nach dem MRG

GZ: 6 S 6/08g

## Liegenschaftsbewertung

- Auftraggeber:** Bezirksgericht Kufstein  
mit Beschluss vom 15.09.2008
- Liegenschaft:** Anteil 3 bestehend aus  
Wohnungseigentum an W 1  
Anteil 4 bestehend aus  
Wohnungseigentum an W 3  
an der Liegenschaft in  
E. Zl. 109, KG 83108 Kundl,  
Bezirksgericht: Rattenberg.
- bücherlicher Eigentümer:** Anton Fluckinger,  
Herzog Stefan Straße 6a,  
6330 Kufstein
- Masseverwalteter:** Dr. Manfred Dallago, RA  
Oberer Stadtplatz 5a  
6330 Kufstein
- Bewertungstichtag :** 14. November 2008
- Preisbasis:** Siehe Bewertung .
- Zweck des Gutachtens:** Verwertung der Liegenschaft im anhängigen Kon-  
kursverfahren zu GZ: 6 S 6/08g des Bezirksamtes  
Kufstein

**Grundlagen:**

1. Der Gerichtsakt .6 S 6/08g
2. Das Grundbuchslustrum zu E. Zl. 108, GB 83108 vom 15.09.2008.
3. Der Ortsaugenschein am 14.11.2008.
4. Zum Ortsaugenschein waren neben dem gefertigten Sachverständigen anwesend:  
Frau Mag. Birgit Hermann-Kraft als Masseverwalterstellvertreterin,  
Herr Jürgen Thalhammer,  
Frau Erika Thalhammer.
5. Der von den Eheleuten Thalhammer überlassene Handakt, insbesondere enthaltend:
  - Das Nutzwertfeststellungs-Gutachten des Baumeister Ing. Anton Riedmann vom 15. Mai 1998 einschließlich der Pläne.
  - Der Übergabe- und Wohnungseigentumsvertrag.
  - Der Pachtvertrag abgeschlossen mit der Marktgemeinde Kundl vom 19.11.2002 samt Plan.
  - Die Kurzbewertung der TOP W2 Eigentumswohnung im 1. Stock des Andreas Rueland vom 09.05.2005 (nur Befund)
  - Der Lageplan des DI Hermann Rieser GZL 4674/06B
  - Der wasserrechtliche Bewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vom 12. November 1962 Zl. I – 1254/2
  - Die Angaben des Herr Jürgen Thalhammer über Umsätze vor der Sperrung der Kundler Klamm.
6. Sonstige Grundlagen und Unterlagen werden im Befund separat angeführt.
7. Literatur:

Heimo Kranewitter Liegenschaftsbewertung.

Cerveny "Bewertung von Wohnbauten Baugrundstücken und „Wohnungseigentum“ 6. Auflage 1995 und die hier enthaltenen Wertminderungstabellen und Vervielfältigertabellen.

Die R&S Informationsdatenbank Versionsnummer: 1.98 vom 10. Jänner 2008 und hier insbesondere die Richtwerte für Hotel- und Restaurantgebäude – Herstellungskosten der Bundessektion Tourismus und Freizeitwirtschaft, Preisbasis: Stand Februar 2001, der ETB Edinger Tourismusberatung Ges.m.b.H, Ermittlung der Baukosten aufgrund von Baukennzahlen lt. Branchenrichtwerten ohne MwSt., ohne Grundanteil lt. Branchenrichtwerten gültig für 2001/2002 und der Dr. Klaus Ennemoser, Dr. Ennemoser Tourismusberatung Richtwerte für Investitionen im Tourismus.

Für die Bewertung der Wohnungen und sonstigen Nebenanlagen die R&S Informationsdatenbank Versionsnummer: 1.98 vom 10. Jänner 2008

## Zum Grundbuchstand:

Anteile siehe beiliegende Grundbuchsabfrage.

Die im Wohnungseigentum stehende Liegenschaft besteht ausschließlich aus dem Grundstück .295 mit einer bürgerlichen Fläche von 114 m<sup>2</sup> und einer Naturmaß Fläche von 126 m<sup>2</sup> mit dem darauf bestehenden ältesten Teil des schätzungsgegenständlichen Objekts. Lt. DKM liegt die Bauparzelle .295 aber südlich des Hauses. Alle darüber hinausgehenden Bauteile mit dem Restaurant, einschließlich den darüberliegenden 4 Zimmern an der Nordseite, der Anbau mit dem Heizraum an der Ostseite, der Anbau an der Südseite mit der Kühlzelle, der Abwasch, dem Kiosk und dem Wohnzimmer im 1. Stock, das Nebengebäude mit dem Tankraum, Schuppen und Garage, das Gartenhaus sowie die Terrasse zwischen dem Haus und dem vorbeiführenden Weg an der Westseite befinden sich auf den Gsten 1401 bzw. 1282/151 der Marktgemeinde Kundl. Die Begründung des Wohnungseigentums beschränkt sich nicht nur auf die Liegenschaft in EZ 109 mit dem Gst .295, sondern auch auf die, auf dem Gemeindeeigentum liegenden Bauteile.

Eine Baurechtseinlage wurden nicht eröffnet. Es wird davon ausgegangen dass es sich bei den Baulichkeiten auf den Gsten der Marktgemeinde Kundl um ein nicht eingetragenes Superädifikat handelt. Auf die rechtliche Problematik wird an dieser Stelle hingewiesen.

Den Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 109 und der schätzungsgegenständlichen Anteile beeinflussende Reallasten sind nur durch die Begründung von Wohnungseigentum verbüchert.

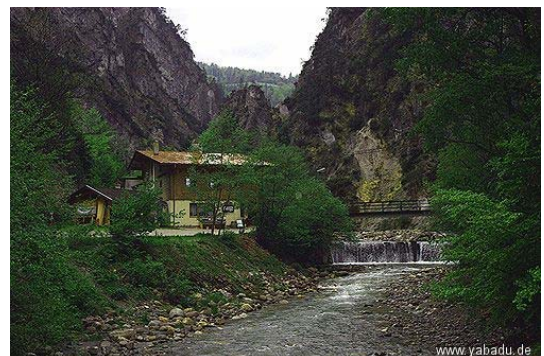
## Lage:

Die Marktgemeinde Kundl liegt im Nordtiroler Unterland, rund 19 km westlich von Kufstein und ist durch die dort ansässige Biochemie weithin bekannt.

Die Kundler Klamm wird von der gleichnamigen Ache durchflossen und führt von Kundl in südlicher Richtung nach Mühlthal in der Wildschönau und ist durch einen durchgehend befahrbaren aber nicht für den öffentlichen Verkehr freigegebenen Wanderweg erschlossen. Die Klamm zählt zu den schönsten Schluchten Österreichs. Eine Wanderung durch diese einmalige Naturkulisse ist ein beeindruckendes Erlebnis, das man nicht so schnell vergisst. Dank der bestens präparierten Wege können auch Familien samt Kinderwagen die ca. 2,5 km langen Wege problemlos bewältigen. Der zu jeder Jahreszeit beliebte Wanderweg führt ausgehend von Kundl, insbesondere im Winter vorbei an der glitzernden Eisswelt. Ob für einen gemütlichen Spaziergang oder eine Winterwanderung - die Kundler Klamm ist immer ein lohnendes Ausflugsziel für Jung und Alt



Die Brücke am Eingang zur Klamm ist bereits neu saniert



Das Gasthaus Kundler-Klamm

Der schätzungsgegenständliche Gasthof „Kundler-Klamm“ in manchen Prospekten auch Gasthof „Maut“ oder „Klammwirt“ bezeichnet, liegt rund 400 Meter südlich der Holzbrücke am Eingang der rund 2,5 m langen Klamm.

Im Mai 2007 kam es durch einen Felssturz zu einem tödlichen Unfall, worauf die gesamte Klamm wegen bleibenden Felssturzgefahr total gesperrt wurde. Für das innerhalb des Sperrgebiet liegende Gasthaus bedeutete die Totalsperre das vorläufige Ende.

Derzeit finden Sanierungsarbeiten in der Kundler-Klamm statt. Die Arbeiten schreiten nunmehr zügig voran. Mit der Öffnung der Kundler-Klamm kann im Frühjahr, voraussichtlich ab April 2009 gerechnet werden.



### Größen und Maße:

siehe Grundbuchsabfrage.

### Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an das Stromnetz, an das Kanalnetz, sowie an das öffentliche Fernsprechnetz und Fernseekabelnetz mit Internet der jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit aus einer eigenen Quellfassung. Im Zuge einer Neueröffnung des Gastronomiebetriebes ist aber damit zu rechnen, dass die Trinkwasserversorgung an die Gemeindeleitung anzuschließen und die bestehende Was-

serversorgung nur mehr als Brauchwasser zu verwenden ist. Der el. Strom-Anschlusswert beträgt 40 kW davon 32 kW für den Betrieb und 8 kW für die beiden Wohnungen.

### **Verkehrsverhältnisse:**

Durch die Lage direkt am geschotterten Wanderweg ist das Gasthaus mit PKW und kleineren Lieferwägen erreichbar. Auf das allgemeine Fahrverbot und die 3,5 t Beschränkung bei der Holzbrücke, das Lichtraumprofil des im Zufahrtsbereich liegenden Tunnels, sowie Winterbedingte Sperren wird hingewiesen. Auf dem eigenen Grundstück ist im Bereiche der Zufahrt und vor dem nordseitigen Nebengebäude ausreichend Stellplatz vorhanden.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

In unmittelbarer Umgebung ist kein Geschäft vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bieten sich erst im etwa 1-1,5 km entfernten Zentrum von Kundl. Die Deckung des täglichen Bedarfes ist demnach zu Fuß nur beschwerlich oder sonst nur unter Zuhilfenahme eines Fahrzeuges möglich.

### **Bebauungsmöglichkeit:**

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Flächenwidmung Freiland kann mit einer Genehmigung für eine weiterführende Bebauung nicht mehr gerechnet werden. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig.

Die Bodenverhältnisse dürften, wie aus der örtlichen Lage zu schließen ist, schotterig und gut bebaubar sein.

### **Verwertungsmöglichkeit:**

Die Liegenschaft in EZ .109 sowie die Gebäude auf den von der Marktgemeinde Kundl angepachteten Grundstücken sind in Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes frei gebbar. Auf den in der Anlage in Ablichtung beigegebenen Vertrag mit der Marktgemeinde Kundl wird hier nochmals hingewiesen.

Soweit aus Presseberichten zu entnehmen ist sowie aus einem Telefonat mit dem Gemeindeamtsleiter Mag. Klaus Fankhauser, ist die Marktgemeinde Kundl durchwegs an einer Fortführung des Gastbetriebes interessiert.

### **Allgemeine Beschreibung der Baulichkeiten:**

Der älteste Teil des Hauptgebäudes stammt lt. dem, in den Grundlagen genannten Gutachten ca. aus dem Jahre 1911/12 als Zollhaus bzw. Mautstation. Der Anbau an der Westseite mit dem Restaurant wurde 1965 errichtet, der Garagenanbau stammt aus den 30er Jahren jedenfalls vor 1938. Ab dem Erwerb des Gasthauses durch die Eheleute Jürgen und Erika Thalhammer im Jahre 1972 wurden sukzessive Verbesserungen an der alten Bausubstanz, sowie An- und Zubauten, eine Aufstockung und eine Verlegung des vorbeiführenden Weges zur Erweiterung der Terrasse vorgenommen.

Einbau einer Zentralheizung mit dem 6.750 Ltr. fassenden geschweißten Stahltank, 1974 Teilsanierung der Heizung, Steuerung und neuer Ofen 1999.

Zuletzt wurde ebenfalls 1999 eine Fassadensanierung einschließlich Vollwärmeschutz vorgenommen und Fenster erneuert. Ab 2000 erfolgten Sanierungen im Inneren der TOP W 2: Tü-

ren, Böden, Elektro- und Sanitärinstallationen, Einbaubar in der Wohnküche.

Im Jahre 1988 wurde dann an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Der Begründung des Wohnungseigentums liegt das Nutzwertfeststellungs-Gutachten des Koll. Bmst. Anton Riedmann wie folgt zugrunde:

**TOP W 1**, Gaststätte im Erdgeschoss mit Restaurant, Gaststube, Küche, Büro und Kühlraum in der Folge „Geschäftseinheit“ genannt mit einer Betriebsnutzfläche von 153,60 m<sup>2</sup>, sowie als Zubehör: Keller 1, Keller 2, Kellergang, Dachraum-Durchgang, Dachraum, WC Herren und WC Damen  
 Nutzwert ..... 224

Die Gaststube mit 34,80 m<sup>2</sup> liegt im ältesten Gebäudeteil und ist mit einem offenen Durchgang mit Glasfüllungstüren und 2 abwärts führenden Stufen mit dem, im Jahre 1965 zugebauten Bauteil liegenden Restaurant mit 58,10 m<sup>2</sup> verbunden. In der Gaststube ist an der Innenwand zum Treppenhaus die Theke mit Schankanlage mit Anschlüssen zu den, im Keller aufgestellten Kühlgeräten und Fasslager und die Regale für Gläser und Zubehör aufgestellt. Die Decke ist mit einer dunklen Holzverschalung (Sturzschalung) verleidet. In der Innenecke ist eine Echtsitzbank mit Bar-Tisch und Stühlen eingebaut. Das Restaurant, mit einer abgeschrägten Ecke beim Zugang, hat einen Bodebelag aus Spaltklinker, eine Holzvertäfelung an den Innenwänden und eine verputzte Decke mit untergehängten Zierbalken mit aufmontierten farbigen Spots, sowie eine umlaufende und zu Sitznischen aufgestellte gepolsterte Bänke. Beide Räume haben zusammen ca. 80 Sitzplätze.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Hausganges befinden sich ein, als Büro eingerichteter Raum mit 12,60 m<sup>2</sup>, die Küche mit 28,20 m<sup>2</sup> und daran angebaut die Abwasch und die Kühlzelle, sowie vor der Abwasch ein Kiosk.

Der Büroraum hat einen Erker, einen lose verlegten Teppichbodenbelag, eine rund 2 m hohe rundumlaufende Holzvertäfelung, in die hinter der Türe ein Save eingebaut ist und bei der Türe und den Fenstern Glasfüllungen mit einer Bleiverglasung. Im Erker ist eine Sitzbank eingebaut und ein passender Tisch dazu vorhanden.

Die Küche hat einen Boden aus Kunststeinplatten, geflieste Wände und eine verputzte Decke. Im Boden ist eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Küche scheint zwar auf den ersten Blick, abgesehen von zahlreich hier gelagertem, zum größeren Teil als Unrat zu bezeichnenden Tisch- und Küchenutensilien, geringwertigen Gebrauchsgütern und Lebensmittel- und Verpackungsresten als komplett eingereicht. Auf Grund des äußeren Zustandes einzelner Einrichtungsgegenstände, deren Funktion nicht weiter geprüft werden konnte, ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge eines behördlichen Betriebsanlagenbewilligungsverfahrens hier mit derart zahlreichen Auflagen zu rechnen ist, dass in der Kücheneinrichtung praktisch kein Restwert mehr gesehen wird. Dasselbe gilt sinngemäß für alle in der Abwasch vorhandenen Utensilien.

Der Kühlraum ist gefliest. Lt. Angabe des Herrn Thalhammer ist der Kühlraum funktionsfähig. Die Funktion wurde aber nicht geprüft. Das Kühlaggregat ist außen an der Wand in einem Blechkasten montiert.

Der vor der Abwasch angebaute Kiosk befindet sich in einem desolaten Zustand. Ein schätzenswerter Restwert wird hier nicht gesehen.

Weiters gehören zur TOP W 1: 2 Toilettenanlagen im Treppenhaus auf der Höhe des Zwischenpodestes. Die Toilettenanlagen sind mit je einem Sitzklosett und einem Handwachecken im Treppenhaus ausgestattet, und der Kellergang und 2 Kellerräume. Die Keller haben Beton-

böden verputzte und weiß getünchte Wände und eine Betondecke. In Kellergang ist ein Boiler aufgestellt (siehe Foto) und in den beiden Lagerkellern sind neben den Lagerregalen einmal der Bierkühler bzw. Getränkekühler und das Druckluftgerät für die Zapfanlage aufgestellt. Im allgemeinen Treppenhaus befinden sich ebenfalls Regale. Ein Brandabschluss des Kellers zu den darüberliegenden Geschossen besteht nicht. Weiteres Wohnungseigentums-Zubehör sind im Dachgeschoss der Gang vom Treppenhaus zum Dachboden und der Dachboden im westseitigen Anbau.

Darüber hinaus ist der TOP W 1 zuzurechnen: Die Terrasse an der Südseite zwischen dem Haus und dem vorbeiführenden Wanderweg und ein Gasflaschenbehälter der direkt am Wasserbehälter steht.

**TOP W 2** Wohnung im Obergeschoss mit 3 Gangflächen, Küche, Wohnzimmer, 7 Zimmer, WC, Bad, Dusche, mit einer Wohnnutzfläche von 163,20 m<sup>2</sup> und mit einem Balkon im Obergeschoss

Nutzwert ..... 166

Die Räume der TOP W 2 an der Südseite mit Gang mit Laminatboden verputzten Wänden holzverschalter Decke, E-Leitungen unter der Decke noch auf Putz verlegt, dem Zimmer mit 19,80 m<sup>2</sup>, dem Zimmer mit 12,40 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer mit 16,20 m<sup>2</sup> und der Wohnraum (mit Teppichboden) über der Abwasch bzw. dem Kühlraum mit Ausgang zum Gartenhäuschen, befinden sich in einem gut erhaltenen Zustand mit neuen Riemenböden, neuen Fenstern, neuen Türen neuen Heizkörpern und neu installierter Haustechnik. Die innenliegenden sanitären Räume Bad, WC und die Dusche zum Zimmer im Anbau und der Gang mit einem Einbauschränk und einem PVC Boden mit Parkettmustern sind noch altmodisch. Das dasselbe gilt für die 4 Zimmer über dem Restaurant.

**TOP W 3** Wohnung im Dachgeschoss mit Vorraum, Gang, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer Abstellraum, Bad / WC mit einer Wohnnutzfläche von 83,16 m<sup>2</sup> und einem Balkon im Dachgeschoss (Anm. des SV Eckbalkon)

Nutzwert ..... 92

Bei der TOP W 3 wurde 1999 mit dem Ausbau begonnen bzw. dieser beinahe fertig abgeschlossen, so z.B. eine komplett neue Sanitäranlage mit Dusche im WC, aber z. B die Einrichtung und das vorhandenen Waschbecken sind noch nicht montiert, das Bad ist neu, der Gang ist teilweise erneuert aber noch ein alter PVC Boden, Türen neu, Schlafzimmer und Wohnraum noch nicht ganz fertig, das Kinderzimmer an der Ostseite gehört neu geweißelt, der im Plan als Küche bezeichnete Raum ist nach dem Auszug ebenfalls renovierungsbedürftig befindet sich aber baulich in einem ordentlichen Zustand.

**Allgemeinflächen** bilden: der Eingang mit der Gangfläche im Erdgeschoss, das gesamte Stiegenhaus vom Keller bis in das Dachgeschoss, der Dachraum mit 71,40m<sup>2</sup> sowie der Heizraum im Anbau und der gesamte Zubau. Lt. Angabe des Herrn Thalhammer ist die Garage aber der TOP W 2 zuzurechnen.

Im Heizraum ist ein praktisch fast neuwertiger Zentralheizungskessel und die Heizungsverteilung eingebaut. Alle anderen dort eingelagerten Gegenstände sind zu entfernen.

Im ebenerdigen, nach oben mit einem Satteldach mit einer Betondachstein Eindeckung abgeschlossenen Nebengebäude befinden sich im älteren Teil nächst dem Gasthaus der Tankraum mit dem geschweißten 6.750 Ltr. fassenden Heizöltank und zusätzlich einem 1.000 Liter PVC Tank. Beide Tanks sind leer. (Achtung: Die Tankprüffrist ist bereits im Jahre 2001 abgelau-

fen!) Im daran schließenden massiver gemauerten Raum mit einem kaputten Betonboden und einer Betondecke ist eine Hauswerkstätte eingerichtet. Westseitig daran besteht ein neuerer, hölzerner, zum Vorplatz offener Lagerschuppen. (Garage)

### **Weitere Nebengebäude und Nebenanlagen:**

Gartenhaus auf der Höhe des 1. Stockes, auf einem kleinen Felsvorsprung über Stufen vom Wohnzimmer der TOP W 2 erreichbar. Holzgebäude, ca. 3 x 3,80 m groß und nach oben mit einem Satteldach mit Pappedeckung abgeschlossen. Das Gartenhaus ist der TOP W 2 zuzurechnen.

Wasserbassin mit den Außenmaßen von ca. 2,50 x 2,50 \* 2,50 m und Quellfassung. Details siehe beiliegenden Wasserrechtsbescheid mit Planbeilage. Das Wasserbassin ist soweit dieses künftig noch weiterverwendet werden soll, augenscheinlich in einem dringend sanierungsbedürftigem Instandhaltungszustand.

### **Zur Bewertung:**

#### Bewertungsgrundlagen: § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

- (1) *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*
- (2) *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*
- (3) *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

#### § 6 Sachwertverfahren:

- (1) *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*
- (2) *Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*
- (3) *Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen, sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Die Feststellung des Verkehrswertes dieser Liegenschaft erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGB1. 150/1992 beim betrieblichen Teil zweifach und zwar zum Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren zum fiktiven Ertragswert auf der Grundlagen

des Betriebsumsatzes vor der Sperre der Kundler-Klamm und die Wohnungen TOP W 2 und TOP W 3 ausschließlich nach dem Sachwertverfahren.

Wie für die Bewertung von gemischt genutzten Liegenschaften üblich, wird der Schätzwert jeweils netto ohne 20 % Mehrwertsteuer berechnet und die Mehrwertsteuer auf die Bauwerte separat ausgewiesen .

Sämtliche sanitären (WC samt Brille und Deckel Niederspülkasten, Waschbecken, Spiegel Etagere, Handtuch und Becherhalter, Armaturen, Badewannen und Duschtassen samt ev. vorhandenen Duschwänden), heizungstechnischen (Öfen und Herde) und elektrotechnischen Anlagen sind, soweit sie im Hause vorhanden waren, im ausgewiesenen Sachwert mit berücksichtigt. Dasselbe gilt für die fest eingebauten Ausstattungen wie die Türstöcke und Türen, die Elektroinstallation einschließlich Komplettierung, eingebaute Holzdecken und Vertäfelungen, die Fußböden und Bodenbeläge. Nicht berücksichtigt sind Beleuchtungskörper und Lampen, sowie alle sonstigen Fahrnisse.

Gegenstand der gerichtlichen Schätzungsauftrages sind die TOP W 1 „Geschäftseinheit - Gaststätte“ mit 224/482 und die TOP W 3 Wohnung im Dachgeschoss mit 92/482 Anteilen.

Da:

- a) Die Eheleute Jürgen und Erika Thalhammer ebenfalls bereit sind, den ihnen gehörenden Anteil 2 mit zusammen 166 Anteilen zu veräußern,
- b) wesentliche Teile der Gebäude und der baulichen Anlagen einschließlich Nutzflächen an denen Wohnungseigentum begründet ist auf einem Grundstück der Gemeinde liegen, erfolgt die Schätzung des Grundstückes .295 zum tatsächlichen Ausmaß.

Die lt. Vertrag mit der Marktgemeinde Kundl angepachtete Fläche wird in Anlehnung an die Bewertung eines Superädifikats geschätzt und beide Werte zusammen entsprechend den jeweiligen Anteilen angerechnet. Die Fläche wird aus dem Pachtvertrag und dem vereinbarten Pachtzins von 0,40 €/ m<sup>2</sup> in Verbindung mit der Forderungsanmeldung der Marktgemeinde Kundl mit €160,-- / Jahr mit 400 m<sup>2</sup> angenommen.

Die Bauwerte, soweit an diesen Wohnungseigentum begründet ist, werden in Anlehnung an die Nutzwertfestsetzung ohne Bedachtnahme auf deren Lage geschätzt.

Die Bauwerte aller Nebengebäude und baulichen Anlagen, soweit an diesen nicht Wohnungseigentum begründet ist, werden wiederum nach Anteilen zugerechnet.

Zusätzlich wird auch der Anteil 2 in die Schätzung mit aufgenommen und ein Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft einschließlich dem Superädifikat entwickelt.

### **Zur Bewertung des Grund und Bodens:**

Da weder hinsichtlich der Lage noch der Nutzung ein vergleichbarer Grundverkehr erhoben werden konnte, wird bei der Bewertung nach dem Sachwertverfahren auf die Bewertung von ähnlich situierten Objekten, hier die im Freiland liegenden Teile der Liegenschaft in der Verlasssache nach verst. Andreas Jäger in Kössen zurückgegriffen. Die beiden Grundstücke werden gleich als Bauparzellen im Freiland mit dem ½ Preis für den sonst ortsüblichen, durchschnittlichen Baulandpreis, hier aufgrund der Grundstücksgrößen für Einfamilienhausgeeignete erschlossene Grundstücke lt. Veröffentlichung in der Zeitschrift Gewinn, aber wegen der Lage wie beschrieben, ausgehend vom unteren Wert lt. nachstehender Tabelle mit €83,-- / m<sup>2</sup> geschätzt.

|             |                 |               |               |  |
|-------------|-----------------|---------------|---------------|--|
| <b>6344</b> | <b>Kössen</b>   | <b>152,00</b> | <b>203,00</b> |  |
| <b>6233</b> | <b>Kramsach</b> | <b>203,00</b> | <b>273,00</b> |  |
| <b>6330</b> | <b>Kufstein</b> | <b>314,00</b> | <b>412,00</b> |  |
| <b>6250</b> | <b>Kundl</b>    | <b>166,00</b> | <b>219,00</b> |  |

Daraus Wert des Gst .295 mit 126 m<sup>2</sup> á €83,00 m<sup>2</sup> ...= ..... €10. 458,00

### **Bewertung der Pachtflächen als Superädifikat:**

#### **Allgemeines:**

Auf Grund eines Vertrages mit dem Grundstückseigentümer kann jemand ein Bauwerk auf fremdem Grund errichten, wodurch ein Superädifikat begründet wird. Ein Superädifikat muss nicht im Grundbuch eingetragen sein. Wenn eine dingliche Wirkung gegen jeden Käufer bewirkt werden soll, muss das Superädifikat im A2-Blatt der Grundbuchseinlage angemerkt werden. Die Verpfändung eines Superädifikates erfolgt durch Urkundenhinterlegung. Der Eigentümer des Superädifikates kann auch Miteigentümer der Liegenschaft sein und umgekehrt.

#### **Voraussetzungen:**

Voraussetzung für die Begründung eines Superädifikats ist die mangelnde Belassungsabsicht. Dabei kommt es nicht auf die Absicht des Grundeigentümers, sondern auf jene des Errichters des Bauwerks an. Entscheidend ist nicht die innere, psychologische Einstellung des Bauführers, vielmehr muss es äußere Anzeichen für die mangelnde Belassungsabsicht geben. Sie kann im Wesentlichen in drei Erscheinungsformen (labile Bauweise, Grundnutzungsverhältnis, Zweck) zutage treten. Diese drei Kriterien sind Teil eines "beweglichen Systems". Das bedeutet, dass ein unbefristetes Grundnutzungsverhältnis dann nicht schadet, wenn durch die Bauweise oder den Zweck des Bauwerks die mangelnde Belassungsabsicht indiziert wird.

Ein Superädifikat ist nur möglich bei selbständigen Gebäuden. Z.B wäre ein Superädifikat bei einem Reihenhaus möglich, jedoch nicht bei einem Gebäudeteil, wie z.B. im Obergeschoss eines Hauses.

#### **Verkehrswertermittlung:**

**Es ist gleich wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Baurechtsliegenschaften vorzugehen. Auf Vertragsgestaltung und eventuelle Sonderbedingungen ist zu achten.**

#### **Zur Bewertung von Baurechtsliegenschaften:**

##### **Definition:**

Das Baurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Das Baurecht ist ein dingliches Recht eigener Art.

##### **Laufzeit:**

Das Baurecht wird in der Regel über einen längeren Zeitraum (50 - 100 Jahre) bestellt. Belastungen und Verkäufe des Rechts bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und auf nicht mehr als hundert 100 Jahre bestellt werden. Eine Befristung auf Lebensdauer wird in der Lehre als unzulässig angesehen, weil das Baurecht ein vererbliches Recht sei. Auch der Schutz der Pfandgläubiger spricht gegen eine solche Befristungsmöglichkeit.

**Durchschnittliche Laufzeiten:**

| Objekt                          | Laufzeit in Jahren |
|---------------------------------|--------------------|
| Einfamilienhausgrundstück       | 100                |
| Mietwohngrundstück              | 100                |
| Gewerblich genutzte Grundstücke | 50-75              |
| Sonstige Grundstücke            | 50-75              |

**Laufzeitende:**

Bei Erlöschen des Rechts durch Zeitablauf fällt das aufstehende Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Es ist angemessen zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung hängt jedoch von der Gestaltung des Baurechtsvertrages ab. Es wird oft auch vereinbart, dass das Grundstück nach Ablauf des Baurechts freigemacht werden muss. In diesem Fall muss das Gebäude abgetragen werden und es sind die Abbruch- und Entsorgungskosten bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. In jedem Fall ist bei der Bewertung eines Baurechts in den Baurechtsvertrag Einsicht zu nehmen.

**Voraussetzung – Bauwerk:**

Ein Bauwerk liegt nur dann vor, wenn es fest mit dem Erdboden verbunden ist. Neben Gebäuden zählen auch noch dazu: Gleisanlagen, Brücken, Tennisplatz mit Zaun, Sessellifte, Tankstellen, unterirdische Tanks, Maschinen (bei diesen Überschneidung mit § 297 ABGB).

Die Lage und Zahl der Bauwerke, die errichtet werden dürfen, müssen im Vertrag nicht festgelegt werden; eine solche Bestimmung ist aber ratsam. Wenn auf der Liegenschaft bereits Gebäude bestehen, sollte klargestellt werden, ob auch diese vom Baurecht erfasst werden.

**Bauzins:**

Das Ausmaß und die Fälligkeit des Bauzinses müssen bestimmt sein. Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sie dürfen sich aber nicht am Wert von Grund und Boden orientieren.

**Entstehen des Baurechts:**

Das Baurecht entsteht durch Eintragung im Lastenblatt der Liegenschaft. Das Baurecht muss sich auf den gesamten Grundbuchkörper beziehen. Aus der Vorschrift, dass sich das Baurecht nur auf den gesamten Grundbuchkörper beziehen kann, ergibt sich auch, dass bei der Einschränkung des Baurechts auf Teile der Liegenschaft eine Grundstücksteilung durchzuführen ist. Das Teilungsansuchen muss spätestens gleichzeitig mit dem Ansuchen um Eintragung des Baurechts überreicht werden.

Dem Baurecht dürfen keine Hypotheken im Rang vorgehen; die Liegenschaft ist deshalb vor Begründung des Baurechts lastenfrei zu stellen, oder es ist dem Baurecht wenigstens der Rang einzuräumen. Bei vorgehenden Dienstbarkeiten oder anderen dinglichen Rechten ist zu fragen, ob sie dem Zweck des Baurechtes entgegenstehen.

**Baurechtseinlage:**

Für das Baurecht ist eine eigene Einlage (Baurechtseinlage) zu eröffnen, die einen eigenen Grundbuchkörper darstellt. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind hier zu vollziehen.

Beim belasteten Grundstück wird die Belastung durch das Baurecht im C-Blatt einverleibt.

Es ist auch möglich eine Simultanhypothek an Baurecht (Baurechtseinlage) und Liegenschaft (Stammeinlage) zu begründen.

### **Rechtsstellung:**

Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und am Grundstück die Rechte eines Nutznießers zu. Vermietet der Bauberechtigte das Bauwerk oder Teile davon, sind diese Verträge Hauptmietverträge.

### **Pfandrechte am Baurecht:**

Gesetzliche Pfandrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen bei Beendigung des Baurechts auf das Grundstück über. Sonstige Pfandrechte und andere dingliche Rechte, beziehen sich nach Beendigung des Baurechts auf die Entschädigungssumme.

Vor Ablauf der vereinbarten Zeit kann das Baurecht nur dann erlöschen, wenn die Pfandgläubiger und die anderen dinglich Berechtigten zustimmen. Tun sie das nicht, kann zwar die Löschung bewilligt werden, hinsichtlich der erwähnten dinglich Berechtigten bleibt jedoch das Baurecht bestehen ("relatives Erlöschen"). Im Verhältnis zu ihnen besteht also ein Eigentümerbaurecht. Erst wenn die Hypothek oder das sonstige dingliche Recht gelöscht wird, endet das Baurecht auch in Relation zum Hypothekargläubiger bzw. zum sonstigen dinglich Berechtigten.

### **Dienstbarkeiten und Reallasten:**

Dienstbarkeiten oder Reallasten zugunsten oder zu Lasten des (jeweiligen) Bauberechtigten sind möglich.

### **Baurechtswohnungseigentum:**

Am Bauwerk kann auch Wohnungseigentum begründet werden, d.h. mehrere Bauberechtigte können sich das Bauwerk in Form des Wohnungseigentums (Baurechtswohnungseigentum) teilen. An die Stelle der sonst beim WEG im Mittelpunkt stehenden Liegenschaft tritt beim Baurechtswohnungseigentum das Baurecht.

Das Baurechtswohnungseigentum endet mit dem Baurecht, weil damit der Gegenstand des Wohnungseigentums untergeht. Das Baurechtswohnungseigentum ist also Eigentum auf Zeit. Das Baurechtswohnungseigentum setzt nicht Miteigentum an der Liegenschaft, sondern nur Mitberechtigung am Baurecht voraus.

### **Unbewegliche Sache:**

Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache; das Gesetz fingiert also gleichsam das Baurecht als eigene Liegenschaft. Das Bauwerk wird vom Gesetz als Zubehör (richtiger: unselbständiger Bestandteil) des Baurechts angesehen.

### **Keine Eigentümeridentität:**

Zumindest ursprünglich müssen Grundeigentümer und Bauberechtigter zwei verschiedene Personen sein.

### **Bereits bestehendes Gebäude:**

**Das Baurecht kann auch an einem schon bestehenden Gebäude begründet werden. Auch ein Superädifikat kann in ein Baurechts-Bauwerk umgewandelt werden, wozu eine Urkundenhinterlegung zugunsten des Bauberechtigten erforderlich ist.**

#### **Kein Baurecht an Gebäudeteilen:**

Die Beschränkung des Baurechts auf einen Teil des Gebäudes ist nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass über den Umweg des Baurechts eine Art Miteigentum nach realen Teilen geschaffen wird (Stockwerkseigentum). Es besteht aber die Möglichkeit von Baurechtswohnungseigentum.

#### **Wahl der Wertfaktoren**

Die Höhe des Wertfaktors ist abhängig von den Einschränkungen durch das Baurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9. Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.

Auf Rückfrage beim Gemeindeamt Kundl besteht durchwegs Interesse an der baldigen Wiedereröffnung und der Fortführung des Gastbetriebes, woraus seitens des gef. SV rückgeschlossen wird, dass die im Pachtvertrag vereinbarte jährliche Kündigungsfrist zumindest aus die Bestandsdauer des Hauptgebäudes nicht zu tragen kommt.

Mit einer Preisanpassung des auf der Basis einer Verordnung der Gemeinde zugrundeliegenden Pachtzinses (Anerkennungszins) ist zu rechnen. Der Wertfaktor wird in den Bereich erhebliche Einschränkungen mit **0,4** eingestuft.

| Einschränkung für Bauberechtigten | Wertfaktor: |
|-----------------------------------|-------------|
| Nicht vertretbare Einschränkungen | 0,3         |
| Erhebliche Einschränkungen        | 0,4         |
| Vertretbare Einschränkungen       | 0,5         |
| Geringe Einschränkungen           | 0,6 - 0,8   |
| Keinerlei Einschränkungen         | 0,9         |

#### **Ermittlung des Bodenwertanteils:**

angemessener Baurechtszins

Wert des Grundstücks gleich wie das Gst 295 mit 400 m<sup>2</sup> á €83,00 m<sup>2</sup> ...= ..... €33.200,00

€33.200,00 / Vervielfältiger für gemischt genutzte Liegenschaften mit mehr als 50 % Wohnnutzung, bei einer Restlebensdauer der Gebäude von 42 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % lt. Tabelle: 16,26 = 2.041,82

|   |                  |
|---|------------------|
| Wertermittlung                              |                  |
| angemessener Baurechtszins                  | 2.041,82         |
| - abzüglich angepasster                     |                  |
| Jahresbaurechtszins mit Anpassungsklausel   | -160,00          |
| = jährliche Baurechtszinsdifferenz          | 1.881,82         |
| *Vervielfältiger                            | *16,26           |
| *Wertfaktor                                 | *0,4             |
| = <b>Bodenwertanteil des Superädifikats</b> | <b>12.239,36</b> |

**Zusammen:**

|   |                  |
|---|------------------|
| = Bodenwert des Gst .295 mit 126 m <sup>2</sup> | 10.580,00        |
| = Bodenwertanteil des Superädifikats            | <u>12.239,36</u> |
| <b>Somit zusammen</b>                           | <b>22.819,36</b> |

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Grundstücke erst durch die Bebauung als Bauflächen im Freiland einen entsprechenden Wertzuwachs erhalten haben.

Davon ist anzurechnen:

|         |           |          |           |
|---------|-----------|----------|-----------|
| TOP W 1 | 22.819,36 | *224/482 | 10.604,85 |
| TOP W 2 |           | *166/482 | 7.858,95  |
| TOP W 3 |           | *92/482  | 4.355,56  |

**Zu dem Bauwerten:****A / Neubauwert der TOP W 1 Betriebsflächen:**

Bundessektion Tourismus und Freizeitwirtschaft

**Preisbasis: Stand Februar 2001**

Die angegebenen Preise sind als Untergrenze, ohne Umsatzsteuer, zu betrachten. Verbilligungen sind durch Eigenleistungen oder sonstige Begünstigungen möglich.

**Je m<sup>3</sup> schlüsselfertig (ohne Einrichtung) EUR 465,00**

Bis zu einem gewissen Grad hängt der Preis von der Betriebsart z.B. Hotel, Gasthof, Vollpension, Frühstückspension usw., ab.

|  |                 |        |
|--|-----------------|--------|
| Valorisierung nach Baukostenindex 2000 | Mittelwert 2001 | 102,1  |
|  | XII 2008        | 131,3  |
|  |                 | + 29 % |

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| <b>Daraus je m<sup>3</sup> schlüsselfertig (ohne Einrichtung)</b>      | <b>EUR</b> | <b>599,85</b> |
| <b>Zuzüglich 15 % Zuschlag für Allgemeinteile bei Wohnungseigentum</b> |            | <b>89,98</b>  |
| <b>Daraus je m<sup>3</sup> schlüsselfertig (ohne Einrichtung)</b>      | <b>EUR</b> | <b>689,83</b> |

Für weiterverwendbare Einrichtung, soweit vorhanden, werden folgende Werte angenommen:

**Restauranteinrichtung je m<sup>2</sup> EUR 610,--**

Der Preis enthält die Einrichtung für den bereits schlüsselfertig hergestellten Konsumationsraum wie gesamter Innenausbau, Mobiliar, eventuell Zierdecke, Vertäfelungen usw.

Die Alterswertminderung wird nach der nachstehenden Tabelle vorgenommen.

Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes

| Bezeichnung                          | Jahre | vH |
|--------------------------------------|-------|----|
| Möbel aus Holz                       | 25    | 4  |
| sonstige Ausstattungsgegenstände     | 25    | 4  |
| Polstermöbel                         | 13    | 8  |
| Betten, Steppdecken, Matratzen u. ä. | 20    | 5  |
| Gardinen, Vorhänge, Teppiche         | 10    | 10 |

|  |                           |    |
|--|---------------------------|----|
| Bett-, Tisch-, Haushaltwäsche              | 5                         | 20 |
| Elektro- und Gasgeräte, Beleuchtungskörper | 10                        | 10 |
| Kücheneinrichtungen                        | 20                        | 5  |
| Küchengeräte                               | 10                        | 10 |
| Geschirr aller Art einschl. Kristall       | 4                         | 25 |
| Geschirr aus Edelmetall                    | 10                        | 10 |
| Bestecke                                   | 10                        | 10 |
| Bestecke aus Edelmetall                    | 17                        | 6  |
| Herde und Öfen                             | 20                        | 5  |
| Garten- und Korbmöbel                      | 7                         | 15 |
| Gartengeräte                               | 10                        | 10 |
| Büroeinrichtung                            | 20                        | 5  |
| Büromaschinen                              | 10                        | 10 |
| Mittelwert                                 | 13,67 = gerundet 14 Jahre |    |

Da die überwiegenden Teile der Einrichtung älter als 14 Jahre wird für die Einrichtung ein pauschaler Restwert von 20 % als angemessen erachtet.

Ergibt bei  $34,80 \text{ m}^2 + 58,10 \text{ m}^2 = \text{zusammen } 92,90 \text{ m}^2 = €32.269,00 \times 20 \% = €6.453,80$

### **B / Neubauwert der TOP W 2 und TOP W 3 Wohnungen::**

Der Anteil am Bauwert der Wohnung wird aus der effektiven **Nutzfläche** abgeleitet. Die Anpassung auf den Neuherstellungswert zum Stichtag erfolgt auf Basis des zuletzt veröffentlichten Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau.

Richtpreise für Herstellkosten Mehrwohnhäuser nach Nutzfläche der jeweiligen Geschosse normale Raumhöhe (ca. 2,60 m) inkl. MwSt. in EURO je m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### *Richtpreise 2007*

Richtpreise für Herstellkosten bei Mehrwohnhäusern mit normaler Raumhöhe (ca. 2,60 m) inkl. USt. EURO/m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. MwSt.)

| Ausstattung | ohne Installatio-<br>nen | volle Ausstattung für Wohnzwecke |                  |                   |
|-------------|--------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|
|             | sehr einfach             | einfach                          | durchschnittlich | sehr gut - solide |
| Tirol       | 829 – 1.016              | 1.291 – 1.476                    | 1.476 – 1.750    | 1.750 – 2.030     |

#### **Ausstattungsdefinition:**

Sehr einfach - meist Nebengebäude, ohne Sanitärinstallation, ohne Heizung

Durchschnittlich - etwa „Mindestausstattung“ von Bauträgern, wie Wohnbauförderung, mit Sanitär- und Heizungsinstallationen

#### **Gut - allgemeiner normaler Durchschnittsstandard**

Sehr gut - „standesgemäß“, aber noch kein Luxus

Keller – Garage: ca. 45 % - 60 % der Richtpreise

Eigentumswohnungen (bei Berechnung aus oben angeführten Richtpreisen, wobei dann die allgemein benutzten Bauteile und Gemeinschaftsflächen im Preisansatz der Wohnnutzfläche enthalten sind): ca. **115 % - 120 %** der Richtpreise.

Anmerkung: Die Herstellungskosten umfassen nicht nur die Bauwerkskosten selbst, sondern auch die anteiligen Honorare und die Nebenkosten.

|   |             |                 |                        |
|---|-------------|-----------------|------------------------|
| Durchschnitt 2007 MW aus 1.476 – 1.750      | 109,2       | 1.613,00        | / m <sup>2</sup>       |
| Valorisierung auf VII/2008                  | 117,2 7,3 % | 117,75          |                        |
| Neuherstellungswert brutto geschätzt        |             | 1.730,75        | / m <sup>2</sup>       |
| Zuschlag für Eigentumswohnungen             | 15 %        | 259,61          |                        |
| Neuherstellungswert rechnerisch             |             | 1.990,36        | / m <sup>2</sup>       |
| <b>Neuherstellungswert brutto geschätzt</b> | €           | <b>1.990,00</b> | <b>/ m<sup>2</sup></b> |
| <b>Neuherstellungswert netto geschätzt</b>  | €           | <b>1.658,33</b> | <b>/ m<sup>2</sup></b> |

Dieser Herstellungswert für die Normalherstellungskosten einer Eigentumswohnung nach § 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt den Neubauwert einer durchschnittlichen Wohnung einschließlich der anteiligen Kosten für die allgemeinen Teile des Hauses wie: Heizraum, Keller, Treppenhäuser, Waschraum, Trockenraum, Müllraum und Balkone etc. dar. Ebenfalls inkludiert sind Gebühren und Honorare, mit 18 % berücksichtigt. Die Honorare für Planung, Bauleitung, Abrechnung und Parifizierung etc. werden mit 9 % angenommen. Da im Einheitspreis für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, wie bereits erwähnt, die anteiligen Kosten für die allgemeinen Teile des Hauses wie Heizraum, Keller, Treppenhäuser, Waschraum, Trockenraum, Müllraum und Balkone etc. bereits berücksichtigt sind, wird bei der folgenden Bewertung von der effektiven Nutzfläche der Wohnung ausgegangen. Die Loggia wird mit einem Zuschlag von 30 % des Herstellungswert für die Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Sämtliche sanitären (WC samt Brille und Deckel Niederspülkasten, Waschbecken und Unterbauschränke, Spiegel, Etagere, Handtuch und Becherhalter, Armaturen, Badewanne und Duschtassen), heizungstechnischen und elektrotechnischen Anlagen sind, soweit sie im Hause vorhanden sind, im ausgewiesenen Sachwert mit berücksichtigt. Dasselbe gilt für die fest eingebauten Ausstattungen wie die Türstöcke und Türen, die Elektroinstallation einschließlich Komplettierung, die Fußböden und Bodenbeläge. Nicht berücksichtigt sind Beleuchtungskörper und Lampen, sowie alle sonstigen Fahrnisse.

#### ***Zum verlorenen Bauaufwand:***

Die Überlegung – „gerade ganz genau passt mir dieses Bauwerk nicht“ – führt bei jedem Bauwerk zum Ergebnis, dass aus diesem Grund der Wert des Bauwerkes nicht 100 %-ig sein kann. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders extrem moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf nicht immer voll honoriert.

#### ***Zur Abminderung wegen des Baulters und der Abnutzung durch den gewöhnlichen Gebrauch und Schäden:***

Um den Zeitwert zu erhalten wird der Neubauwert einmal mit Rücksicht auf das Baulter des Hauses gerechnet ab dem Jahr 1950 und zum anderen um den verlorenen Bauaufwand vermindert. Im gegenständlichen Falle wird der Abminderung für das Baulter, in der Folge kurz AfA bezeichnet, eine Bestandsdauer von 100 Jahren und daraus folgend eine Restlebensdauer von weiteren 42 Jahren, und eine parabolische Wertminderung zugrunde gelegt. Alle nicht separat angeführten Mängel und solche eher geringfügigen Ausmaßes sind in der Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt.

Ermittlung eines fiktiven Baujahres des Hauptgebäudes einschließlich der auf dem Gst der Marktgemeinde Kundl liegendem Anbauten.

| Bauteil | Geschoss-<br>Fläche m <sup>2</sup> | Anteil | ca. Baujahr |          |
|---------|------------------------------------|--------|-------------|----------|
| Keller  | 78,97                              | 0,1103 | 1911        | 210,7833 |

|                         |                |        |        |      |           |
|-------------------------|----------------|--------|--------|------|-----------|
| Erdgeschoss             | älter Teil     | 125,29 | 0,1749 | 1911 | 334,2339  |
|                         | Kühlzelle Abw. | 24,70  | 0,0345 | 1965 | 67,7925   |
|                         | Restaurant     | 69,00  | 0,0963 | 1965 | 189,2295  |
| 1. Stock                | älter Teil     | 125,29 | 0,1749 | 1911 | 334,2339  |
|                         | Wohnzimmer     | 24,70  | 0,0345 | 1985 | 68,4825   |
|                         | 4 Zimmer, Gang | 74,20  | 0,1036 | 1985 | 205,646   |
| Dachgeschoss            | Wohnung        | 122,61 | 0,1712 | 1999 | 342,2288  |
|                         | Dachboden      | 71,40  | 0,0998 | 1985 | 198,103   |
| Summen                  |                | 716,16 | 1      |      | 1950,7334 |
| Daraus fiktives Baujahr |                |        |        |      | 1950      |

Bei den Anbauten und den Nebengebäuden mit Ausnahme des Gartenhauses wird von einer adäquaten Lebensdauer ausgegangen. Bei Gartenhaus wird die Restlebensdauer mit 20 Jahren geschätzt.

#### Zusätzlicher Abschlag :

**wegen absehbarer Anschlussverpflichtung an die Gemeindewasserleitung in der Höhe der, in den Einheitspreisen enthaltenen Anschlussgebühren. (Nur für das Hauptgebäude)**

|                |                        |   |
|----------------|------------------------|---|
| Geschossfläche | Fläche der Bauparzelle | 126,00 m <sup>2</sup> * 3 = 378,00 m <sup>2</sup> |
|                | Anbau west             | 74,20 m <sup>2</sup> * 2 = 148,40 m <sup>2</sup>  |
|                | Anbau ost              | 24,69 m <sup>2</sup> * 2 = 49,38 m <sup>2</sup>   |
|                | Keller                 | 78,97 m <sup>2</sup> = 78,97 m <sup>2</sup>       |
|                |                        | 654,75 m <sup>2</sup>                             |

à €3,80 = €2.488,00

Davon ist anzurechnen:

|         |          |          |          |
|---------|----------|----------|----------|
| TOP W 1 | 2.488,00 | *224/482 | 1.156,25 |
| TOP W 2 |          | *166/482 | 856,86   |
| TOP W 3 |          | *92/482  | 474,89   |

#### Zur Schätzung der TOP W 1 nach dem Ertragswertverfahren:

Da die Betriebsergebnisse aus den letzten Jahren bis zur Schließung nicht vorliegen wird der Ertragswert auf der Grundlage eines fiktiven Pachtzinses geschätzt.

Lt. Auskunft des Herrn Jürgen Thalhammer Betrag der Jahresumsatz in den 90er Jahren, als das Gasthaus noch durch ihn selbst bewirtschaftet wurde ca. ATS 2.000.000,-- das entspricht rd. €145.000,00. Dieser Ertragswert wird nach dem HVPI 2005 = 100 auf den heutigen Umsatz hochgerechnet.

|                         |                 |        |
|-------------------------|-----------------|--------|
| Valorisierung nach HVPI | Mittelwert 1995 | 85,69  |
|                         | Mittelwert 2008 | 107,28 |
|                         |                 | + 25 % |

Daraus ergibt sich ein fiktiver Jahresumsatz für das 2008 von rd. €181.000,--.

Der Umsatz ist in der Regel Ausgangsbasis für die Berechnung der Pacht. Von den durchschnittlichen Umsätzen (etwa der letzten 3 Jahre bzw. geschätzte Umsätze der nächsten 3 Jah-

re), die auf Dauer von durchschnittlich begabten Hoteliers, bzw. Gastwirten erzielt werden können (normale Betriebs- und Sachkosten vorausgesetzt), ergibt sich die Pacht im allgemeinen aus folgenden Prozentsätzen (Umsätze ohne UST) in den Teilbereichen:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Hotel Garni                 | Pachtsatz        |
| Beherbergung                | 18 - 22 %        |
| <b>Speisen und Getränke</b> | <b>8 - 12 %</b>  |
| Gesamtumsatz                | 20 - 22 %        |
| in Sonderfällen             | bis zu max. 25 % |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Hotel Restaurant |                  |
| Beherbergung     | 15 - 20 %        |
| <b>Speisen</b>   | <b>6 - 10 %</b>  |
| <b>Getränke</b>  | <b>8 - 10 %</b>  |
| <b>Sonstiges</b> | <b>10- 15 %</b>  |
| Gesamtumsatz     | 15 - 18 %        |
| in Sonderfällen  | bis zu max. 20 % |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Speiserestaurants      | 6 -7 %          |
| <b>Weinstuben</b>      | <b>8-10 % *</b> |
| <b>Biergaststätten</b> | <b>10 % **</b>  |

\* es ist gegebenenfalls 2 % für das Mobiliar abzusetzen.

\*\* 3 - 5 % Abschlag vom Umsatz für Mobiliarpacht.

**Im gegenständlichen Falle wird der angemessenen Umsatzpachtzins als Grundlage zur Ermittlung eines fiktiven Ertragswertes mit 8,8 % = 15.950,00 geschätzt. Jedes Objekt erfordert zur Bewirtschaftung, Aufrechterhaltung seiner Funktion und Werterhaltung laufende Aufwendungen.**

---

Betriebskosten (üblicherweise sind die Betriebskosten vom Mieter zu tragen und daher für die Reinertragswertermittlung nicht zu berücksichtigen)

Erhaltungskosten (Instandhaltungs- und Restaurierungsaufwand) werden in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet: Wohnhäuser: 0,5 - 1,5 %; Geschäftshäuser: 0,5 - 1,5 %; sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte: > 2 %, Gewerbliche und industrielle Objekte: 0,5 - 2,0 %

Verwaltungskosten (diese sind üblicherweise in den Betriebskosten enthalten – Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.)

Abdeckung der Amortisation (üblicherweise in der Restnutzungsdauer des Gebäudes bereits berücksichtigt)

Vermietungsrisiko (Mietausfallswagnis) - Mietwohnobjekte: 3,0 - 5,0 %; Büros und Praxen: 4,0 - 8,0 %; gewerblich genutzte Objekte: 5,0 - 10,0 %

Bei detaillierter Darstellung der Bewirtschaftungskosten sind somit lediglich der Instandhaltungsaufwand und das Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Reinertrages wird in der Praxis für den Bewirtschaftungsaufwand oft ein pauschaler Prozentsatz (**Bewirtschaftungskostenpauschale**) von ca. 15 % - 30 % vom Rohertrag in Abzug gebracht.

Wenn Sie den Ertragswert für ein touristisches Objekt bewerten, wird üblicherweise ein pauschaler %-Satz in Höhe von 15-20 % angesetzt.

**Erhaltungskosten:**

Erhaltungskosten (Instandhaltungs- und Restaurierungsaufwand) werden in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet: Wohnhäuser: 0,5 - 1,5 %; Geschäftshäuser: 0,5 - 2 %; sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte: ca. 4 %, **Tourismusbetriebe: 1/30**

**Die weitere Berechnung erfolgt unter Zuhilfenahme des R & S Liegenschaftsbewertungsprogramms Version 2.50.**

**Bewertung der auf den Grundstücken der marktgemeinde Kundl stehenden Nebengebäude und Nebenanlagen:**

**Hinweis:** Der Heizraum ist hier nicht separat bewertet da dieser im 15 % Zuschlg für Allgemeinflächen im Einheitpreis für das Wohnungseigentum bereits ausreichend berücksichtigt ist.

|   |  |
|---|--|
| <b>Liegenschaft</b>                     | Superädifikat - Nebengebäude auf den Gemeinde - Gsten.<br>Klammstraße 49<br>6250 Kundl , |
| <b>Stichtag</b>                         | 14.11.2008   |
| <b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b> | Wohnungseigentumsgemeinschaft, 1 / 1   |

### **Nebengebäude Tankraum und Werkstatt**

Baujahr 1938, Alter des Objektes 70 Jahre, Lebensdauer 90 Jahre, Restlebensdauer 20 Jahre

#### **gewöhnliche Herstellungskosten**

##### **Massiver Bauteil wie Keller**

28,26 m<sup>2</sup> (1) á 796,00 22.494,96

##### **(1) Flächenberechnung**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Tankraum, Seite a: 3,90, Seite b: 3,40 | 13,26 m <sup>2</sup>       |
| Garage, Seite a: 5,00, Seite b: 3,00   | 15,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                           | <b>28,26 m<sup>2</sup></b> |

**Neubauwert 22.494,96**

#### **Bauwert**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Neubauwert                              | 22.494,96       |
| 69,00 % progressive Alterswertminderung | -15.521,52      |
| 10,00 % Abwertung (2)                   | -2.249,50       |
| <b>Bauwert zum Stichtag 14.11.2008</b>  | <b>4.723,94</b> |

##### **(2) Abwertung Objektkosten**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 10,00 % Verlorener Bauaufwand | -2.249,50 |
|-------------------------------|-----------|

**Nebengebäude, späterer Anbau, offene Garage**

Baujahr 1985, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 43 Jahre, Restlebensdauer 20 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Riegelbau**12,60 m<sup>2</sup> (3) á 676,00 8.517,60**(3) Flächenberechnung**Garage , Seite a: 4,20, Seite b: 3,00 12,60 m<sup>2</sup>**Neubauwert 8.517,60****Bauwert**

Neubauwert 8.517,60

41,00 % progressive Alterswertminderung -3.492,22

10,00 % Abwertung (4) -851,76

**Bauwert zum Stichtag 14.11.2008 4.173,62****(4) Abwertung Objektkosten**

10,00 % Verlorener Bauaufwand -851,76

**Gartenhaus**

Baujahr 1985, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 35 Jahre, Restlebensdauer 12 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Gartenhaus Restwert 20 %**

pauschale Angabe 4.500,00

**Neubauwert 4.500,00****Bauwert**

Neubauwert pauschal geschätzt 4.500,00

66,00 % lineare Alterswertminderung -2.970,00

10,00 % Abwertung (5) -450,00

**Bauwert zum Stichtag 14.11.2008 1.080,00****(5) Abwertung Objektkosten**

10,00 % Verlorener Bauaufwand -450,00

**Terrasse**

Baujahr 1985, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 43 Jahre, Restlebensdauer 20 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Terrasse, Einfriedung Korbsteinwand**100,00 m<sup>2</sup> á 250,00 25.000,00**Neubauwert 25.000,00****Bauwert**

Neubauwert 25.000,00

53,00 % lineare Alterswertminderung -13.250,00

10,00 % Abwertung (6) -2.500,00

**Bauwert zum Stichtag 14.11.2008 9.250,00****(6) Abwertung Objektkosten**

10,00 % Verlorener Bauaufwand -2.500,00

# Bewertung:

## Des Anteils 3 und Anteils 4 des Anton Fluckinger

### TOP W 1, Gastbetrieb,

#### Allgemeine Daten

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftraggeber</b>                     | 010/2009<br>Bezirksgericht Kufstein<br>Georg Pirmoser-Straße 10<br>A 6330 Kufstein   |
| <b>Liegenschaft</b>                     | Gastbetriebs- und Wohnhaus / TOP W 1, Gastbetrieb, Kundler-Klamm<br>Klammstraße 49<br>A 6250 Kundl<br>Einlagezahl 109, Grundbuch 83108 Kundl |
| <b>Stichtag</b>                         | 14.11.2008   |
| <b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b> | Fluckinger Anton, 224 / 482  |

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

#### Sachwert

#### Bodenwert

Grundstück Nr. .255, Bauparzelle mit ältestem Bauteil  
Freiland, Bauparzelle im Freiland

|   |                 |
|---|-----------------|
| 126,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 83,00 | 10.458,00       |
| <b>davon 224 / 482 Anteile</b>            | <b>4.860,15</b> |

Grundstück Nr. Superädifikat  
Freiland

|   |                  |
|---|------------------|
| 400,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 57,05 | 22.820,00        |
| <b>davon 224 / 482 Anteile</b>            | <b>10.605,15</b> |

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>Bodenwerte</b> | <b>15.465,00</b> |
|-------------------|------------------|

#### Gebäudewert

TOP W 1 Geschäftseinheit, Gaststätte  
Fiktives Baujahr 1950, Alter des Objektes 58 Jahre, Lebensdauer 100 Jahre, Restlebensdauer 42 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| <b>Keller mit 40 % von €689,83</b> |            |
| 190,12 m <sup>3</sup> (1) á 275,93 | 52.459,81  |
| <b>Erdgeschoss</b>                 |            |
| 652,67 m <sup>3</sup> (2) á 689,83 | 450.231,35 |

**Gang und Dachboden 15 % von €1.658,--**77,20 m<sup>2</sup> á 249,00 19.222,80**Terrasse**

pauschale Angabe 9.500,00

**(1) Kubaturberechnung**Gesamt, Seite a: 10,60, Seite b: 7,45, Höhe h: 2,80 221,12 m<sup>3</sup>allgemeines Treppenhaus , Seite a: 5,15, Seite b: 2,15, Höhe h: 2,80 -31,00 m<sup>3</sup>**Summe 190,12 m<sup>3</sup>****(2) Kubaturberechnung**Restaurant , Seite a: 10,60, Seite b: 7,00, Höhe h: 3,20 237,44 m<sup>3</sup>Eckabschrägung , Seite a: 4,00, Seite c: 0,01, Höhe h: 2,60, Tiefe t: 3,20 16,68 m<sup>3</sup>Erdgeschoss älterer Bauteil Stube, Küche, Büro, Seite a: 11,15, Seite b: 342,75 m<sup>3</sup>

10,60, Höhe h: 2,90

Erker, Seite a: 1,00, Seite b: 1,00, Höhe h: 2,90 2,90 m<sup>3</sup>allgemeiner Teil Treppenhaus , Seite a: 2,15, Seite b: 2,15, Höhe h: 2,90 -13,41 m<sup>3</sup>Allgemeiner Hausgang im EG -13,60 m<sup>3</sup>Anbau bei der Küche Nordseite, Seite a: 1,10, Seite b: 2,60, Höhe h: 2,90 8,29 m<sup>3</sup>Kühlzelle Abwasch , Seite a: 4,45, Seite b: 5,55, Höhe h: 2,90 71,62 m<sup>3</sup>**Summe 652,67 m<sup>3</sup>****Neubauwert 531.413,96****Bauwert**

Neubauwert 531.413,96

46,00 % progressive Alterswertminderung -244.450,42

10,00 % Abwertung (3) -53.141,40

**Zwischensumme 233.822,14**

10,00 % Abwertung Zwischensumme (4) -23.382,21

2,76 % Aufwertung (5) 6.453,80

**Bauwert zum Stichtag 14.11.2008 216.893,73****(3) Abwertung Objektkosten**

10,00 % Verlorener Bauaufwand I -53.141,40

**(4) Abwertung Zwischensumme**

10,00 % Verlorener Bauaufwand II -23.382,21

**(5) Aufwertung**

Restwert Inventar Gaststube und Restaurant 6.453,80

**Gebäudewerte 216.894,00****Sachwert der Liegenschaft**

Grundwert 15.465,00

Gebäudewert 216.894,00

**Sachwert der Liegenschaft 232.359,00****Ertragswert**

&lt;undefiniert&gt;

42 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,50 %

**Jahresroherträge****fiktiver Umsatzpacht**

Umsatz jährlich 181.000,00 (fiktiv), Pachtsatz 8,88 % 16.072,80

Jahresrohertrag 16.072,80

10,00 % Bewirtschaftungskosten (6) -1.607,28

0,03 % Erhaltungskosten von 531.413,96 -159,42

**Jahresreinertrag 14.306,10****(6) Bewirtschaftungskosten**

2,00 % Bewirtschaftungskosten -321,46

3,00 % Verwaltungskosten -482,18

5,00 % Mietausfallwagnis -803,64

**Summe (Basis Prozentwerte: 16.072,80) -1.607,28**

**Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 15.465,00, Bodenwertverzinsung 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 42,00 Jahre, Kapitalisierungszins 5,50 %, Vervielfältiger 16,2630

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Jahresreinertrag     | 14.306,10         |
| Bodenwertverzinsung  | -850,58           |
| Gebäudereinertrag    | 13.455,52         |
| <b>Zwischensumme</b> | <b>218.827,13</b> |
| anteiliger Bodenwert | 15.465,00         |
| <b>Ertragswert</b>   | <b>234.292,13</b> |

**Ertragswert der Liegenschaft**

|              |            |
|--------------|------------|
| Ertragswerte | 234.292,00 |
|--------------|------------|

**Ertragswert der Liegenschaft****234.292,00****Verkehrswert**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Sachwert  | 232.359,00        |
| Ertragswert   | 234.292,00        |
| <b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 1</b>   | <b>233.325,50</b> |
| 0,50 % negativ wertbeeinflussende Umstände (7)  | -1.156,25         |
| 0,94 % positiv wertbeeinflussende Umstände (8)  | 2.195,00          |
| Abschlag für die fehlenden Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen und die in diesem Zusammenhang bisher nicht vorgeschriebenen öffentlichen Abgabe sowie Aufwendungen für eine allfällige Korrektur der Katastralmappe 8 % | -18.666,00        |
| Abschlag für anstehende Entrümpelung einschließlich Erschwernisse wegen erforderliche Umladungen wegen der Verkehrsbeschränkung, geschätzt  | -2.500,00         |

**Verkehrswert zum 14.11.2008 (gerundet) netto****213.200,00****(7) negativ wertbeeinflussende Umstände**

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Wasseranschlussgebühr | -1.156,25 |
|-----------------------|-----------|

**(8) positiv wertbeeinflussende Umstände**

|   |          |
|---|----------|
| 224/482 Anteil am Nebengebäude , 4723,94 * 224/482 = gerundet | 2.195,00 |
|---|----------|

Mehrwertsteuer auf Bauwerte 216.894,00 \* 20 %

43.378,80

**Verkehrswert zum 14.11.2008 brutto****256.578,80**

# TOP W 3, Wohnung im 2. Stock:

## Allgemeine Daten

|   |   |
|---|---|
| <b>Auftraggeber</b>                     | 10/2009<br>Bezirksgericht Kufstein<br>Georg Pirmoser-Straße 10<br>A 6330 Kufstein                           |
| <b>Liegenschaft</b>                     | TOP W 3 Wohnung im Dachgeschoss<br>Klammstraße 49<br>A 6250 Kundl<br>Einlagezahl 109, Grundbuch 83108 Kundl |
| <b>Stichtag</b>                         | 14.11.2008  |
| <b>Sachbearbeiter</b>                   | Ing. Hubert Gerber  |
| <b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b> | Fluckinger Anton, 92 / 482  |

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

## Sachwert

### Bodenwert

Grundstück Nr. .295  
Freiland, Bauparzelle im Freiland

|   |                 |
|---|-----------------|
| 126,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 83,00 | 10.458,00       |
| <b>davon 92 / 482 Anteile</b>             | <b>1.996,13</b> |

Grundstück Nr. Superädifikat  
Freiland,

|   |                 |
|---|-----------------|
| 400,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 57,05 | 22.820,00       |
| <b>davon 92 / 482 Anteile</b>             | <b>4.355,68</b> |

**Bodenwerte** **6.352,00**

### Gebäudewert

TOP W 3 Wohnung im Dachgeschoss  
Baujahr 1999, Alter des Objektes 9 Jahre, Lebensdauer 51 Jahre, Restlebensdauer 42 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

|   |            |
|---|------------|
| <b>Gesamtfläche lt. Nutzwertfeststellungsgutachten</b>            |            |
| 86,10 m <sup>2</sup> á 1.353,00, Fertigstellungsgrad 100,00 % (2) | 116.493,30 |

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| <b>(2) Fertigstellungsgrad</b> |      |
| 6,00 % Fehlende Restarbeiten   | 0,00 |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| gewöhnliche Herstellungskosten | 116.493,30 |
| 20,00 % Baunebenkosten (1)     | 23.298,66  |

**Neubauwert** **139.791,96**

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>(1) Baunebenkosten</b>           |           |
| 20,00 % Mehrwertsteuer auf Bauwerte | 23.298,66 |

#### Bauwert

|   |            |
|---|------------|
| Neubauwert                              | 139.791,96 |
| 10,00 % progressive Alterswertminderung | -13.979,20 |
| 10,00 % Abwertung (3)                   | -13.979,20 |

**Zwischensumme** **111.833,56**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 0,00 % Aufwertung (4) | 1,00 |
|-----------------------|------|

**Bauwert zum Stichtag 14.11.2008** **111.834,56**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>(3) Abwertung Objektkosten</b>   |                   |                   |
| 10,00 % Verlorener Bauaufwand   | -13.979,20        |                   |
| <b>(4) Aufwertung</b>   |                   |                   |
| Anteilige Nebenanlagen  | 1,00              |                   |
| <b>Gebäudewerte</b>   |                   | <b>111.835,00</b> |
| <b>Sachwert der Liegenschaft</b>  |                   |                   |
| Grundwert   | 6.352,00          |                   |
| Gebäudewert   | 111.835,00        |                   |
| <b>Sachwert der Liegenschaft</b>  |                   | <b>118.187,00</b> |
| <b>Verkehrswert</b>   |                   |                   |
| Sachwert  | 118.187,00        |                   |
| 15,40 % negativ wertbeeinflussende Umstände (5)   | -18.202,94        |                   |
| 0,76 % positiv wertbeeinflussende Umstände (6)  | 902,00            |                   |
| Abschlag für die fehlenden Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen und die in diesem Zusammenhang bisher nicht vorgeschriebenen öffentlichen Abgabe sowie Aufwendungen für eine allfällige Korrektur der Katastralmappe 8 % | -9.455,00         |                   |
| <b>Verkehrswert zum 14.11.2008 (gerundet)</b>   |                   | <b>91.400,00</b>  |
| <b>(5) negativ wertbeeinflussende Umstände</b>  |                   |                   |
| 15,00 % Anpassungsabschlag , Lage in einem gemischt genutzten Objekt mit Gastlokal im Erdgeschoss, Zugang über gemeinsam genutzten Gang.  | -17.728,05        |                   |
| Wasseranschlussgebühr   | -474,89           |                   |
| <b>Summe (Basis Prozentwerte: 118.187,00)</b>   | <b>-18.202,94</b> |                   |
| <b>(6) positiv wertbeeinflussende Umstände</b>  |                   |                   |
| 92/482 Anteile am Nebengebäude , $4723,94 * 92/482 =$ gerundet  | 902,00            |                   |

# Bewertung:

## des Anteils 1 und des Anteils 2 der Eheleute Jürgen und Erika Thalhammer

### Allgemeine Daten

|   |   |
|---|---|
| <b>Auftraggeber</b>                           | 10/2009<br>Jürgen und Erika Thalhammer<br>Austr. 54D<br>A 6250 Kundl                                    |
| <b>Liegenschaft</b>                           | TOP W 2 Wohnung im 1. Stock<br>Klammstraße 49<br>A 6250 Kundl<br>Einlagezahl 109, Grundbuch 82108 Kundl |
| <b>Stichtag</b>                               | 14.11.2008  |
| <b>Sachbearbeiter</b>                         | Ing. Hubert Gerber  |
| <b>Eigentümer mit Eigen-<br/>tumsanteilen</b> | Jürgen und Erika Thalhammer, 166 / 482  |

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

### Sachwert

#### Bodenwert

Grundstück Nr. .295  
Freiland, , kein Bauland

|   |                 |
|---|-----------------|
| 126,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 83,00 | 10.458,00       |
| <b>davon 166 / 482 Anteile</b>            | <b>3.601,72</b> |

Grundstück Nr. Superädifikat  
Freiland, , kein Bauland

|   |                 |
|---|-----------------|
| 400,00 m <sup>2</sup> Grundfläche á 57,04 | 22.816,00       |
| <b>davon 166 / 482 Anteile</b>            | <b>7.857,79</b> |

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>Bodenwerte</b> | <b>11.460,00</b> |
|-------------------|------------------|

#### Gebäudewert

TOP W 2 Wohnung im 1. Stock  
Baujahr 1912, fiktives Baujahr 1950, fiktives Alter des Objektes 58 Jahre, Lebensdauer 100 Jahre, Restlebensdauer 42 Jahre

|  |            |
|--|------------|
| <b><u>gewöhnliche Herstellungskosten</u></b>           |            |
| <b>Gesamtfläche lt. Nutzwertfeststellungsgutachten</b> |            |
| 163,20 m <sup>2</sup> á 1.658,00                       | 270.585,60 |
| <b>Anteile Nebenanlagen</b>                            |            |
| pauschale Angabe                                       | 1,00       |
| gewöhnliche Herstellungskosten                         | 270.586,60 |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| 20,00 % Baunebenkosten (1) | 54.117,32         |
| <b>Neubauwert</b>          | <b>324.703,92</b> |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>(1) Baunebenkosten</b>           |           |
| 20,00 % Mehrwertsteuer auf Bauwerte | 54.117,32 |

**Bauwert**

|            |            |
|------------|------------|
| Neubauwert | 324.703,92 |
|------------|------------|

|   |             |
|---|-------------|
| 46,00 % progressive Alterswertminderung | -149.363,80 |
|---|-------------|

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 10,00 % Abwertung (2) | -32.470,39 |
|-----------------------|------------|

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>Zwischensumme</b> | <b>142.869,73</b> |
|----------------------|-------------------|

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 8,00 % Abwertung Zwischensumme (3) | -11.422,60 |
|------------------------------------|------------|

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Bauwert zum Stichtag 14.11.2008</b> | <b>131.447,13</b> |
|--|-------------------|

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>(2) Abwertung Objektkosten</b> |            |
| 10,00 % Verlorener Bauaufwand     | -32.470,39 |

|  |            |
|--|------------|
| <b>(3) Abwertung Zwischensumme</b>   |            |
| Teilweiser Instandhaltungsrückstand , Zusätzlicher Instandhaltungsrückstand 4 Zimmer über dem Restaurant | -11.422,60 |
| Dusche WC und Bad 57,40 m <sup>2</sup> x 1.990 x 10 % = 11.422,60  |            |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Gebäudewerte</b> | <b>131.447,00</b> |
|---------------------|-------------------|

**Sachwert der Liegenschaft**

|           |           |
|-----------|-----------|
| Grundwert | 11.460,00 |
|-----------|-----------|

|             |            |
|-------------|------------|
| Gebäudewert | 131.447,00 |
|-------------|------------|

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>Sachwert der Liegenschaft</b> | <b>142.907,00</b> |
|----------------------------------|-------------------|

**Verkehrswert**

|          |            |
|----------|------------|
| Sachwert | 142.907,00 |
|----------|------------|

|   |            |
|---|------------|
| 15,60 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4) | -22.292,91 |
|---|------------|

|  |          |
|--|----------|
| 4,81 % positiv wertbeeinflussende Umstände (5) | 6.880,62 |
|--|----------|

|   |            |
|---|------------|
| Abschlag für die fehlenden Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen und die in diesem Zusammenhang bisher nicht vorgeschriebenen öffentlichen Abgabe sowie Aufwendungen für eine allfällige Korrektur der Katastralmappe 8 % | -11.432,56 |
|---|------------|

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Verkehrswert zum 14.11.2008 (gerundet)</b> | <b>116.100,00</b> |
|---|-------------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>(4) negativ wertbeeinflussende Umstände</b>   |            |
| 15,00 % Anpassungsabschlag:, Lage in einem gemischt genutzten Objekt mit Gastlokal im Erdgeschoss, Zugang über gemeinsam genutzten Gang. | -21.436,05 |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Wasseranschlussgebühr                         | -856,86           |
| <b>Summe (Basis Prozentwerte: 142.907,00)</b> | <b>-22.292,91</b> |

|  |          |
|--|----------|
| <b>(5) positiv wertbeeinflussende Umstände</b> |          |
| Gartenhaus lt separater Berechnung             | 1.080,00 |

|  |          |
|--|----------|
| Garage, hölzerner Anbau lt. separater Berechnung | 4.173,62 |
|--|----------|

|   |          |
|---|----------|
| 166/482 Anteil am Tankraum und Werkstätte , 4.723,94 * 166/482 = gerundet | 1.627,00 |
|---|----------|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Summe (Basis Prozentwerte: 142.907,00)</b> | <b>6.880,62</b> |
|---|-----------------|

## **Zusammenfassung:**

**Verkehrswert der gesamten Liegenschaft in EZ 109 mit Gst .295 KG 82108 Kundl mit dem darauf errichteten Gastbetrieb- und Wohngebäude Klammstraße 49 und einschließlich dem Wert der Superädifikate auf dem Nachbargrundstück der Marktgemeinde Kundl:**

**TOP W 1 Gastbetrieb mit 224/482 Anteilen des Anton Fluckinger**

**mit einen Nettoverkehrswert von.. € 213.200,00**

**+ 20 % Mehrwertsteuer auf die Bauwerte**

**somit einen Bruttoverkehrswert von..... € 256.578,80**

**TOP W 3 Wohnung im 2. Stock mit 92 /482 Anteilen des Anton Fluckinger**

**mit einen Bruttoverkehrswert von..... € 91.400,00**

**Zwischensumme ..... € 347.978,80**

**TOP W 2 Wohnung im 1. Stock mit zusammen 166 /482 Anteilen**

**der Eheleute Jürgen und Erika Thalhammer**

**mit einen Bruttoverkehrswert von..... € 116.100,00**

**Zusammen Bruttoverkehrswert ..... €464.078,80**

### **Hinweis:**

Auf die Möglichkeit einer steuerlichen Geltendmachung der, bei der TOP W 1 im Bruttoverkehrswert enthaltene Mehrwertsteuer auf die Bauwerte, aber auch auf die damit verbundene 10-jährig Bindung wird hingewiesen.

### **Erklärung des Sachverständigen:**

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der unter Punkt Grundlagen zur Schätzung genannten Unterlagen erstellt. Diese genannten Unterlagen waren die für den Gutachter zugänglichen Unterlagen für die Bewertung dieser Liegenschaft. Fehler des Gutachtens, die sich aus Fehlern der übergebenen Unterlagen oder fehlerhaften Angaben beteiligter Parteien ergeben, werden vom unterzeichneten Sachverständigen nicht verantwortet.

Der gefertigte Sachverständige erklärt unter Erinnerung an seinen abgelegten Eid, dass er das vorliegende Schätzungsgutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat, und dass er mit keiner der beteiligten Parteien in einem Verhältnis steht, das einen Ausschließungsgrund beinhalten würde.

Kufstein, am 19. Februar 2009



.....  
der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Anlagen:

1. Fotobeilage
2. Lageplan
3. Grundrisspläne
4. Das Nutzwertfeststellungsgutachten
5. Der Wasserrechtsbescheid für die Quelfassung
6. Der Pachtvertrag mit der Marktgemeinde Kundl einschließlich Plan
7. Das Grundbuchslustrum wie erwähnt