



Geschäftszahl: 4 E 2018/24y

Bezirksgericht Zell am Ziller
Abteilung 2

Unterdorf 1
6280 Zell/Ziller

Betreibende Partei:

PV-24 GmbH
Ahrnbachstraße 11/5
6275 Stumm
FN 634938h

Verpflichtete Partei:

Robert Fankhauser
geb. 28.03.1970, Elektrogeräte
Kleinriedstraße 31 Top 2
6273 Ried im Zillertal

vertreten durch:

Mag. Martin Corazza
Rechtsanwalt
Maximilianstraße 9
6020 Innsbruck

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DER

VERKEHRSWERTE

WOHNUNG TOP 2

(1 8 4 / 8 8 2 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 3)

WOHNUNG TOP 3

(2 1 0 / 8 8 2 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 4)

GARAGE TOP 5

(9 6 / 8 8 2 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 5)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 6

(6 / 8 8 2 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 6)

KFZ-FREISTELLPLATZ TOP 13

(8 / 8 8 2 - T E L A N T E I L E , B - L N R . 7)

EZ 85 GRUNDBUCH 87115 RIED

MMag. Dr. Hans Hauswurz

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112
E-mail: sachverstaendiger@hauswurz.at Homepage: www.hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

LIEGENSCHAFT
EZ 85 GRUNDBUCH 87115 RIED
TOP 2 (WOHNUNG), TOP 3 (WOHNUNG) TOP 5 (GARAGE), TOP 6
(KFZ-FREISTELLPLATZ) UND TOP 13 (KFZ-FREISTELLPLATZ)



KLEINRIEDSTRASSE 31
6273 RIED IM ZILLERTAL

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 2** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 3, 184/882-tel Anteile) **in 6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 254.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertvierundfünfzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 3** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 4, 210/882-tel Anteile) **in 6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 320.000,00

(in Worten: **Euro dreihundertzwanzigtausend**)

Hinweis:

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass von der Wohnung Top 3 alle Räume mit Ausnahme des Wohnraumes vermietet sind. Weil dem SV kein schriftlicher Mietvertrag von der verpflichteten Partei vorgelegt wurde, kann es sein, dass betreffend der vermieteten Räume der Wohnung Top 3 ein unbefristetes Mietverhältnis besteht.

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Garage Top 5** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 5, 96/882-tel Anteile) **in 6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 87.000,00

(in Worten: **Euro siebenundachtzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 6** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 6, 6/882-tel Anteile) in **6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 8.800,00

(in Worten: **Euro achttausendachthundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 13** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 7, 8/882-tel Anteile) in **6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 11.600,00

(in Worten: **Euro elftausendsechshundert**)

Hinweis:

Der vorhin für die Bewertungsobjekte jeweils ausgewiesene Verkehrswert hat lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam begründet wurde.

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche Wohnung Top 2 und Wohnung Top 3) beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 0,00

(in Worten: **Euro null**)

Vorbemerkungen

Der unterfertigte SV erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt auf Grund seines abgelegten Sachverständigeneides nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der unterfertigte SV haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch. In diesem Zusammenhang wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom SV kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen, der an den Grundgrenzen errichteten Mauern bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger des Vermessungswesens beizuziehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück 270/4 nicht in den Grenzkataster eingetragen ist. Weil es daher keine Grenzverhandlung bisher gegeben hat, kann auch nicht gesagt werden, ob die an den Grundstücksgrenzen errichteten Mauern tatsächlich in vollem Umfang auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück stehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen. Weiters wurden auch keine Funktionsprüfungen der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahmen festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Dem Gutachten werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen, und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich an dem Besichtigungstag dargestellt haben, Unzulänglichkeiten, die nur im Zuge einer längeren Nutzung des Bewertungsobjektes festgestellt werden können, finden im Gutachten keine Berücksichtigung.

Bei Bewertungsobjekten kann immer wieder eine Abweichung der tatsächlichen Ausführung von genehmigten Plänen u. dgl. festgestellt werden. Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten konnten beim Ortsaugenschein Abweichungen in der Inneneinteilung der Wohnung Top 2 im Obergeschoß und der Garage Top 5 bzw. in den dieser zugeordneten Räumen festgestellt werden. So ist in dem im Kellergeschoß der Garage liegende Lager (12,87 m²) noch ein Öltank (Stahltank) eingebaut, sodass dieser Raum nicht als Lager genutzt werden kann. Auch wurde das im Erdgeschoß liegende Lager (7,28 m²) von der Garage baulich abgetrennt, sodass dieses nur mehr über andere der Garage zugeordnete Lager zugehbar ist. In dieses Lager wurde Bad/WC eingebaut, das aber noch nicht fertig gestellt wurde. Auch die bauliche Abgeschlossenheit im Stiegenhaus des Dachgeschoßes zur Wohnung Top 3 ist noch nicht hergestellt, weil die Tür fehlt.

Die genaue Lage der beiden KFZ-Abstellplätze im Freien konnte nicht festgestellt werden, weil diese auf den verlegten Betonverbundsteinen nicht mit einer Bodenmarkierung festgelegt sind. Die Abweichungen werden im Befund dieses Gutachtens beschrieben. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Räume der bewertungs-

gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte vom Sachverständigen nicht ausgemessen wurden, sondern der Bewertung die Flächenangaben laut den Parifizierungsplänen des Nutzwertgutachtens zu Grunde gelegt werden. Es wurde nur die Anordnung der Räume laut Parifizierungsplänen und die Inneneinteilung anhand der Pläne verglichen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird auch, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt - realisierbar ist.¹

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und die von den Banken zu beachtenden Finanzierungsregeln für den Immobilienmarkt, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Hinweise:

1. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ein Teil der Wohnung Top 3 vermietet war. Laut Herrn Fankhauser wurde ein schriftlicher, auf 3 Jahre befristeter Mietvertrag mit der Mieterin abgeschlossen. Obwohl Herr Fankhauser bei der Befundaufnahme dem SV zusicherte ihm den Mietvertrag zu übermitteln, erfolgt dies nicht. Auf Grund des nicht vorliegenden Mietvertrages können keine konkreten Aussagen zum Mietverhältnis und den darin getroffenen Vereinbarungen gemacht werden. Insbesondere kann vom SV auch keine Feststellung gemacht werden, ob wirklich eine wirksame Befristung des Mietverhältnisses vorliegt oder ob es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt. Es konnte auch nicht überprüft werden, ob die von Herrn Fankhauser gemachte Mitteilung in Bezug auf den vereinnahmten Mietzins auch wirklich stimmt.
2. Es wurde auch 2 Räume samt Dusche/WC von einer Firma für ihre Mitarbeiter gemietet. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht abgeschlossen. Laut Mitteilung der Firma mittels Email vom 11.12.2025 dauerte das Mietverhältnis nur 3 Monate und endete mit Ende Oktober 2025. Für den dafür bezahlten Mietzins liegt eine Rechnung vor

¹ ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGGEBER	1
2	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
3	ZWECK DES GUTACHTENS	1
4	VERPFLICHTET PARTEI	1
5	BETREIBENDE PARTEI	1
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	2
7	BEFUND	4
7.1	Grundbuchsdaten	4
7.2	Lage und Infrastruktur	7
7.3	Widmung, Aufschließung und Anschlüsse	14
7.4	Rechte und Lasten	17
7.5	Beschreibung Wohnhaus und Bewertungsobjekte	17
7.5.1	Allgemeine Beschreibung	17
7.5.2	Wohnungseigentum und Nutzwerte	28
7.5.3	Vermietung von WE-Objekten	32
7.5.4	Detailbeschreibung der Wohnungseigentumsobjekte	34
7.6	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	110
7.7	Ermittlung der Nutzflächen	111
8	BEWERTUNG	113
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	114
8.2	Berechnung Sachwert	114
8.2.1	Bodenwert	114
8.2.2	Neuherstellungskosten	118
8.2.3	Alterswertminderung Bewertungsobjekte	119
8.2.4	Instandhaltungs- und Sanierungskosten	121
8.2.5	Sachwerte der Bewertungsobjekte	123
8.3	Verkehrswerte der Bewertungsobjekte	125
8.4	Zubehör	128
8.5	Dingliche Rechte und Lasten	128
9	GUTACHTEN	129
10	BEILAGENVERZEICHNIS	131

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Adresse	8
Abbildung 2: Parifizierungspläne - EG, OG, DG, KG.....	11
Abbildung 3: Gebäudeschnitt - Lage WE-Objekte.....	11
Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Digitale Katastralmappe	12
Abbildung 5: Ortsplan - umliegende Infrastruktur	13
Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung	14
Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026- Gefahrenzonenplan	14
Abbildung 8: HORA-Pass - Gefahrensituation	15
Abbildung 9: HORA - Hochwasserrisiko 3-D Visualisierung.....	15
Abbildung 10: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Sonnenstunden	16
Abbildung 11: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Straßenlärm	16
Abbildung 12: Grundrisspläne KG, EG, OG, DG laut Bescheid vom 20.11.2024	24
Abbildung 13: Energieausweis - Deckblatt und Wärme- und Energiebedarf	27
Abbildung 14: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 2	28
Abbildung 15: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 3.....	29
Abbildung 16: Nutzwerte und Nutzflächen Garage Top 5	30
Abbildung 17: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Freistellplätze Top 6 und Top 13	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzfläche Wohnung Top 2 und Wohnung Top 3	112
Tabelle 2: Nutzfläche Garage Top 5 und KFZ-Freistellplätze Top 6 und Top 13.....	112
Tabelle 3: Vergleichsgrundstücke - angepasste Kaufpreise pro m ² Grundstücksfläche.....	116
Tabelle 4: Bodenwert Grundstück 270/4	117
Tabelle 5: Bodenwertanteile der Bewertungsobjekte	118
Tabelle 6: Neuherstellungskosten Bewertungsobjekte.....	119
Tabelle 7: Alterswertminderung Wohnung Top 2	120
Tabelle 8: Alterswertminderung Wohnung Top 3.....	121
Tabelle 9: Alterswertminderung Garage Top 5.....	121
Tabelle 10: Alterswertminderung KFZ-Abstellplätze Top 6 und Top 13	121
Tabelle 12: Sachwert Wohnung Top 2	123
Tabelle 13: Sachwert Wohnung Top 3	124
Tabelle 14: Sachwert Garage Top 5.....	124
Tabelle 15: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6.....	125
Tabelle 16: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 13.....	125

Dieses Gutachten besteht aus 139 Seiten Urschrift, 11 Beilagen, 254 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übergeben.

MMag. Dr. Hans Hauswurz 2026

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Zell am Ziller
Abteilung 2
Unterdorf 1, 6280 Zell am Ziller
Auftrag vom 31.07.2025

2 Bewertungsstichtag

25.09.2025 als Tag der örtlichen Besichtigung

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnung Top 2, der Wohnung Top 3, der Garage Top 5, des KFZ-Freistellplatzes Top 6 und des KFZ-Freistellplatzes Top 13 auf der Liegenschaft EZ 85 GB 87115 Ried im Zillertal zum Bewertungsstichtag am 25.09.2025 im Rahmen des Exekutionsverfahrens des Bezirksgerichtes Zell am Ziller zu 4 E 1117/25z.

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

4 Verpflichtete Partei

Herr **Robert FANKHAUSER**, geb. am 28.03.1970
Kleinriedstraße 31 Top 2
6273 Ried im Zillertal

5 Betreibende Partei

PV-24 GmbH, Ahrnbachstraße 11/5, 6275 Stumm
vertreten durch:
Rechtsanwalt **Mag. Martin Corazza**
Maximilianstraße 9
6020 Innsbruck

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

- Befundaufnahme am 25.09.2025
- Grundbuchsauszug vom 20.01.2026
- Bescheid vom 03.09.1958, Zl. 301/1989-153-9-89/9, Gemeinde Ried im Zillertal; Neubau eines Wohnhauses samt Garage; Grundrisspläne, Gebäudeschnitt, Ansichten
- Bescheid vom 22.09.1989, Zl. 6-153/9-58, Gemeinde Ried im Zillertal; Anhebung und Sanierung des bestehenden Daches; Plan mit Ansichten
- Bescheid vom 29.07.1991, Zl. 153-9-91/7, Gemeinde Ried im Zillertal; Um- und Zubau Garage; Baubeschreibung; Einreichplan mit Lageplan und Gebäudeschnitt
- Bescheid vom 06.02.2023, Zl. 131/9-2/2023, Gemeinde Ried im Zillertal; Zubau Wohnraum zu Top 3; Baubeschreibung; Einreichpläne mit Lageplan und Gebäudeschnitt; Vermessungsplan vom 19.10.2022-Vermessung Ebenbichler ZT GmbH; Baubeginnsmeldung und Fertigstellungsanzeige; Bescheide Wasser-, Kanalanschlussgebühr, Verkehrsaufschließungsbeitrag
- Bescheid vom 20.11.2024, Zl. 131/9-2/2023, Gemeinde Ried im Zillertal; Baubewilligung kellergeschoßiger Zubau mit überdachter Außentreppe und begehbaren Flachdach; Baubeschreibung; Einreichpläne mit Baubescheidangaben, Ansichten und Gebäudeschnitt Lageplan und Gebäudeschnitt; Vermessungsplan vom 08.07.2022-Vermessung Ebenbichler ZT GmbH; Baubeginnsmeldung und Fertigstellungsanzeige; Flächenaufstellung; Bescheide Wasser-, Kanalanschlussgebühr, Verkehrsaufschließungsbeitrag
- Energieausweis vom 14.10.2024; Alternativprüfung durch Energie Tirol
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit Vorkaufsrechtsvereinbarung vom 29.01.2025 ; Nachtrag zum WE-Vertrag vom 17.03.2025 (Richtigstellung Grundbuchsklausel)
- Nutzwertgutachten vom 05.12.2024, Parifizierungspläne
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ried im Zillertal betreffend die Liegenschaft EZ 85; Widmungsbestätigung
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ried im Zillertal; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Bauamt der Gemeinde Ried im Zillertal
- Erhebungen am Grundbuch Zell am Ziller
- Einholung einer TIRIS-Auswertung über die Internetseite des Landes Tirol

◆ Fachliteratur²

- *Hauswurz/Prader*, „Liegenschaftsbewertungsgutachten“, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag (2014)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl 1992/150
- *Stabentheiner*, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

◆ Tag der Besichtigung der Bewertungsobjekte

25.09.2025; 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr

◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Herr **Robert FANKHAUSER**, 6273 Ried i. Z., Kleinriedstraße 31
2. Herr Rechtsanwalt **Mag. Martin CORAZZA**, Maximilianstraße 9, 6020 Innsbruck (verließ die Befundaufnahme um 10:20 Uhr)
3. Herr **Stefan SCHIESSLING**, Uferweg 7, 6273 Ried im Zillertal
4. Frau **Christine SCHLIESSLING**
5. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen und Frau **Mag. Katharina HAUSWURZ**

◆ Umfang der Besichtigung

Es konnten alle bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte, deren Zubehörobjekte und baulich verbundenen Teile, die Außenanlagen, der Zugang in das Haus und der Zugang zu den Bewertungsobjekten, die Zufahrt zu den Abstellplätzen und der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft frei besichtigt werden.

Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen konnten ungehindert zugangen werden, sodass grundsätzlich eine ordnungsgemäße Befundaufnahme möglich war.

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 20.01.2026 (siehe Beilage 1) besteht betreffend die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft EZ 85 KG 87115 Ried liegend folgender Grundbuchsstand:

```
KATASTRALGEMEINDE 87115 Ried EINLAGEZAHL 85
BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller
*****
Letzte TZ 96/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
270/4 GST-Fläche * 902
Bauf.(10) 245
Gärten(10) 657 Kleinriedstraße 31
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 184/882
Robert Fankhauser
GEB: 1970-03-28 ADR: Kleinriedstraße 31, Ried im Zillertal 6273
a 1773/2020 rk. Einantwortungsbeschluss 2020-07-03 Eigentumsrecht
c 576/2025 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 2
d 576/2025 Vorkaufsrecht
4 ANTEIL: 210/882
Robert Fankhauser
GEB: 1970-03-28 ADR: Kleinriedstraße 31, Ried im Zillertal 6273
a 1773/2020 rk. Einantwortungsbeschluss 2020-07-03 Eigentumsrecht
c 576/2025 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 3
d 576/2025 Vorkaufsrecht
5 ANTEIL: 96/882
Robert Fankhauser
GEB: 1970-03-28 ADR: Kleinriedstraße 31, Ried im Zillertal 6273
a 1773/2020 rk. Einantwortungsbeschluss 2020-07-03 Eigentumsrecht
c 576/2025 Wohnungseigentum an Garage TOP 5
d 576/2025 Vorkaufsrecht
6 ANTEIL: 6/882
Robert Fankhauser
GEB: 1970-03-28 ADR: Kleinriedstraße 31, Ried im Zillertal 6273
a 1773/2020 rk. Einantwortungsbeschluss 2020-07-03 Eigentumsrecht
c 576/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz TOP 6
d 576/2025 Vorkaufsrecht
7 ANTEIL: 8/882
Robert Fankhauser
GEB: 1970-03-28 ADR: Kleinriedstraße 31, Ried im Zillertal 6273
a 1773/2020 rk. Einantwortungsbeschluss 2020-07-03 Eigentumsrecht
c 576/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz TOP 13
d 576/2025 Vorkaufsrecht
***** C *****
```

- 8 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 1566/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 47.217,68
samt Zinsen von
12,00 % aus EUR 1.347,60 ab 06.05.2023
12,00 % aus EUR 37,19 ab 09.05.2023
12,00 % aus EUR 4.586,40 ab 19.05.2023
12,00 % aus EUR 6.803,10 ab 29.06.2023
12,00 % aus EUR 377,70 ab 12.07.2023
12,00 % aus EUR 1.048,38 ab 14.07.2023
12,00 % aus EUR 142,58 ab 16.07.2023
12,00 % aus EUR 13.759,20 ab 19.07.2023
12,00 % aus EUR 285,60 ab 25.07.2023
12,00 % aus EUR 3.652,98 ab 31.08.2023
12,00 % aus EUR 7.285,03 ab 01.11.2023
12,00 % aus EUR 6.483,63 ab 02.12.2023
sowie 13,08 % Zinsen aus EUR 1.408,29 ab 02.03.2024 bis
25.07.2024,
zusätzlich wird der betreibenden Partei die gegenständliche
Exekution auch zur Hereinbringung der Zinsen in der Höhe
von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz vom
vorhergehenden 30.06. bzw. 31.12. (das sind derzeit 13,08%)
pro Jahr bewilligt aus: EUR 1.408,29 ab 26.07.2024;
Kosten EUR 2.763,68 samt 4 % Z seit 06.06.2024
Antragskosten EUR 2.147,18,
für Schrack Technik GmbH (FN 189025d) (4 E 1403/2024g)
- 11 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 1770/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-29
PFANDRECHT vollstr. EUR 889,41
samt 12,580 % Z p.a. aus EUR 889,41 ab 2023-12-31,
Kosten EUR 304,27 zzgl. 4 % Z seit 2024-04-29,
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren
EUR 277,77, EUR 35,--,
Kosten des Exekutionsantrages EUR 291,46,
für Josef-Michael Preßlaber geb 1960-06-13 (4 E 1543/24w)
- 13 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 2447/2024 Zahlungsbefehl 2024-08-21
PFANDRECHT vollstr EUR 1.188,03
samt 4 % Z aus EUR 1.500,-- seit 2024-10-03
Kosten EUR 532,37 samt 4 % Z seit 2024-08-21
Kosten aus früheren Exekutionen EUR 301,65
sowie Antragskosten EUR 327,72
für Manfred Steinlechner (4 E 2095/24x)
- 14 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 313/2025 Vergleich 2025-01-27
PFANDRECHT vollstr EUR 13.000,--
samt EUR 198,-- und EUR 780,-- an Kosten
sowie EUR 900,72 Antragskosten
für Christian Schiestl geb 1972-06-24 (4 E 313/25i)
- 16 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 576/2025
VORKAUFSRECHT für Stefan Schießling geb 1995-11-04
- 17 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 619/2025 Zahlungsbefehl 2024-12-04
PFANDRECHT vollstr EUR 504,10
darin EUR 108,32 Nebenforderung samt
4 % Z aus EUR 368,26 ab 2024-09-04 bis 2024-09-30
4 % Z aus EUR 362,30 ab 2024-09-17
4 % Z aus EUR 33,48 ab 2024-10-01
4 % Z aus EUR 39,-- ab 2024-10-30
Kosten EUR 73,64 samt 4 % Z seit 2024-12-04
sowie Antragskosten EUR 73,18
für Gubert GmbH (FN 211542t) (4 E 512/25d)

- 18 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 804/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-28
PFANDRECHT vollstr EUR 3.400,--
samt 4 % Z aus EUR 3.400,-- seit 2025-01-22
Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2025-02-28
sowie Antragskosten EUR 428,62
für Manfred Steinlechner geb 1971-11-16 (4 E 599/25y)
- 19 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 894/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-28
PFANDRECHT vollstr EUR 23.307,84
samt 13,08 % Z aus EUR 23.307,84 ab 2024-05-06 bis
2024-12-31
11,73 % Z aus EUR 23.307,84 ab 2025-01-01 bis 2025-04-28
zusätzlich Zinsen in der Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen
Basiszinssatz vom vorhergehenden 06-30 bzw 12-31 (das sind
derzeit 11,73 %) aus: EUR 23.307,84 ab 2025-04-29
Kosten EUR 1.644,72 samt 4 % Z seit 2025-02-28
sowie Antragskosten EUR 1.432,82
für Manfred Pargger geb 1976-11-15 (4 E 667/25y)
- 21 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 1341/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 17.174,84 (darin EUR
1.582,38 Nebenforderung) samt
13,080 % Z aus EUR 5.016,90 ab 2024-11-10 bis 2024-12-31
13,080 % Z aus EUR 6.934,80 ab 2024-11-12 bis 2024-12-31
13,080 % Z aus EUR 1.116,28 ab 2024-11-27 bis 2024-12-31
13,080 % Z aus EUR 479,80 ab 2024-11-29 bis 2024-12-31
13,080 % Z aus EUR 2.044,68 ab 2024-12-03 bis 2024-12-31
11,730 % Z aus EUR 5.016,90 ab 2025-01-01
11,730 % Z aus EUR 6.934,80 ab 2025-01-01
11,730 % Z aus EUR 1.116,28 ab 2025-01-01
11,730 % Z aus EUR 479,80 ab 2025-01-01
11,730 % Z aus EUR 2.044,68 ab 2025-01-01
Kosten EUR 1.483,50 samt 4 % Z seit 2025-03-24
sowie Antragskosten EUR 888,85 (darin EUR 99,16 USt und EUR
293,89 Barauslagen)
für PV-24 GmbH (FN 634938h) (4 E 1117/25z)
- 22 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 1386/2025 Zahlungsbefehl 2025-05-07
PFANDRECHT vollstr EUR 20.259,06
samt 4 % Z aus EUR 20.259,06 ab 2025-02-21
Kosten EUR 2.147,84 samt 4 % Z seit 2025-05-07
sowie Antragskosten EUR 1.262,34
für Installationen Fankhauser GmbH (FN 263919t)
(4 E 1148/25h)
- 23 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 1898/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 134.613,61
sowie Antragskosten EUR 1.633,74 (EUR 543,46 Barauslagen)
für Rep. Österreich, vertr.d.d. Finanzprok. diese
vertr.d.d. FA Österreich, DS 83 (4 E 1632/25k)
- 24 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 2425/2025 Beschluss 4 E 2037/25 v 2025-11-11
PFANDRECHT vollstr EUR 289,03
samt 4 % Z aus EUR 289,03 ab 2025-03-22
Kosten EUR 148,90 samt 4 % Z ab 2025-09-09
Kosten des Exekutionsantrages EUR 198,87 für
Autobedarf Wartelsteiner GmbH (FN 34682 d)
(4 E 2037/25v)

- 25 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 2537/2025 Zahlungsbefehl 2025-10-10
PFANDRECHT vollstr EUR 5.035,37
samt 13,08 % Z aus EUR 5.035,37 ab 2024-01-23 bis
2024-12-31
11,73 % Z aus EUR 5.035,37 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30
10,73 % Z aus EUR 5.035,37 ab 2025-07-01 bis 2025-11-21
zusätzlich Zinsen 9,2 % über dem Basiszinssatz vom
vorhergehenden 06-30 bzw 12-31 (derzeit 10,73 %) aus EUR
5.035,37 ab 2025-11-21
Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z seit 2025-10-10
sowie Antragskosten EUR 560,64
für Jürgen Flörl geb 1974-06-16 (4 E 2098/25i)
- 26 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 96/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.833,92 samt 4,183 %
Zinsen (vierteljährlich) aus EUR 2.833,92 seit 10.07.2025,
der Kosten von EUR 459,68 samt 4 % Zinsen p.a. hieraus seit
04.08.2025, der Kosten aus früheren Exekutionen von
insgesamt EUR 401,18 sowie der Kosten des
Exekutionsantrages von EUR 411,82 (darin enthalten EUR
41,54 an USt und EUR 143,-- an Barauslagen)
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
(4 E 72/26z Beitritt zu 4 E 1117/25z)

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

Im Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 1).

7.2 Lage und Infrastruktur

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einem mit Wohnhäusern unterschiedlicher Größe bebauten Gebiet südöstlich des Zentrums von Ried i.Z. und ist von diesem (Gemeindeamt, Volksschule) Luftlinie ca. 200 m entfernt. Der Kindergarten und die Volksschule liegen nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie entfernt.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft Kleinriedstraße 31 erfolgt über die B169 Zillertalstraße, welche über die A12 Inntalautobahn (Anschlussstelle Zillertal) an das überregionale Straßennetz angebunden ist. Ried im Zillertal verfügt über einen eigenen Bahnhof der Zillertalbahn mit guten Zugverbindungen innerhalb des Tales (u. a. Richtung Fügen, Kaltenbach, Zell am Ziller), ergänzt durch regionale Buslinien. Zwischen Ried und den Nachbarorten bestehen gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln. So liegt eine Bushaltestelle in einer Entfernung Luftlinie von ca. 200 m an der Zillertaler Dörferstraße L 300, die Haltestation der Zillertalbahn in einer Entfernung von Luftlinie ca. 250 m.

Erreicht wird die Liegenschaft mit dem Wohnhaus Kleinriedstraße 31 über öffentliche Straßen und im unmittelbaren Liegenschaftsbereich über die Kleinriedstraße, die ostseitig an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorbeiführt und von der man auf die befestigten Bereiche der Liegenschaft gelangt. Auf diesem liegen die verschiedenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und ist auch entlang der Nordseite des Hauses die bewertungsgegenständliche Garage Zufahrbar. Über die vor der Garage und nördlich an das Haus an-

schließenden befestigten Flächen gelangt man auch zum Hauseingang im Erdgeschoß, der von der Westseite erfolgt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Erschließung der Liegenschaft mit dem Haus Kleinriedstraße 31.

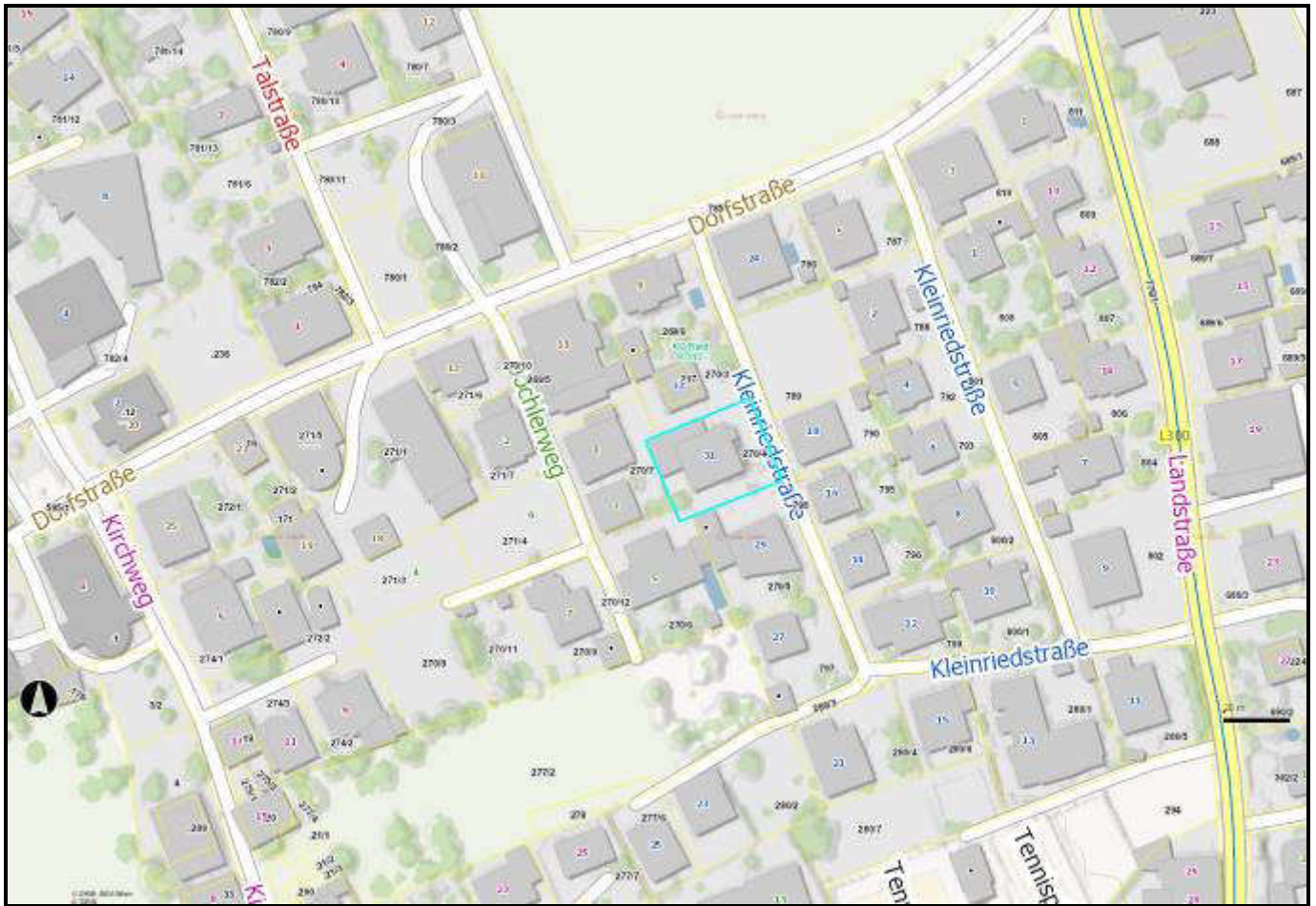


Abbildung 1: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Adresse³

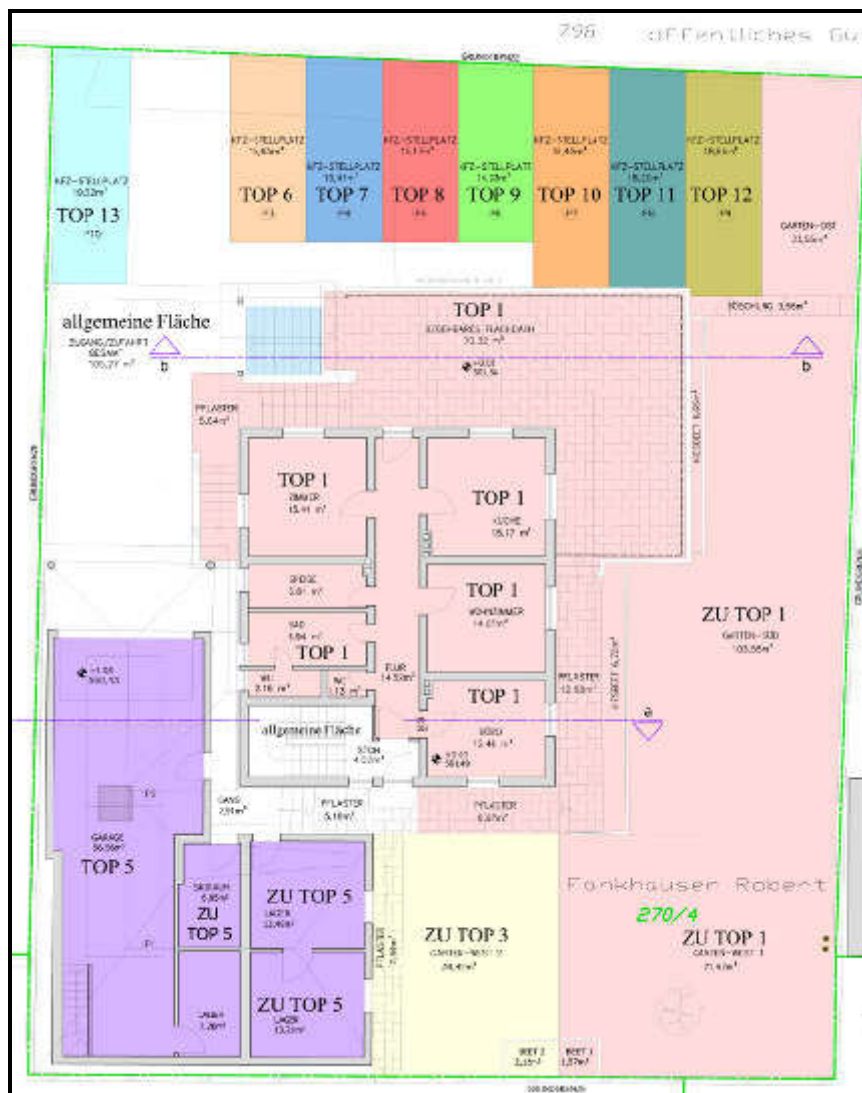
Auf dem zur Liegenschaft in EZ 85 GB 87115 Ried gehörigen Grundstück 270/4 wurde ursprünglich mit Baubescheid vom 03.09.1958 (siehe Beilage 2) die Errichtung eines Wohnhaus mit einer Garage baubehördlich bewilligt. Das Wohnhaus bestand aus einem Keller, einem Erd- und einem Obergeschoß und einem nicht ausgebautem Dachboden. Auf Grund des Baubescheides vom 22.09.1989 (siehe Beilage 3) wurde die baubehördliche Bewilligung zur Anhebung und Sanierung des bestehenden Daches von der Baubehörde bewilligt. Auf Grund des Bescheides vom 29.07.1991 (siehe Beilage 4) erfolgte ein Zu- und Umbau der Garage. Mit Bescheid vom 06.02.2023 (siehe Beilage 5) erfolgte bei der Wohnung im Dachgeschoß ein westseitig ausgerichteter Zubau. Mit Bescheid vom 20.01.2024 (siehe Beilage 6) wurde die nachträgliche Bewilligung für den ostseitig an das Kellergeschoß angebauten Zubau mit überdachter Außentreppe und begehbarem Flachdach erteilt.

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

Auf Basis des Nutzwertgutachtens vom 05.12.2024 (siehe Beilage 9) und des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages mit Vorkaufsrechtsvereinbarung vom 29.01.2025 (siehe Beilage 8.) und dem Nachtrag zum vorgenannten Vertrag vom 17.03.2025 (siehe Beilage 8) wurde auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Entsprechend dem Wohnungseigentumsvertrag vom 29.01.2025 bestehen auf der Liegenschaft EZ 85 insgesamt 3 Wohnungen (Top 1, Top 2 und Top 3), 2 Sonstige selbständige Räumlichkeiten (Top 4: Studio, Top 5: Garage) und insgesamt 8 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (Top 6 bis Top 13), die alle im Freien liegen und nicht überdacht sind. Bewertungsgegenständlich sind die Wohnungseigentumsobjekte Top 2 (Wohnung), Top 3 (Wohnung), Top 5 (Garage), Top 6 (FZ-Abstellplatz) und Top 13 (KFZ-Abstellplatz).

Die nachfolgend abgebildeten Parifizierungspläne zeigen die Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft EZ 85 KG 87115 Ried. Die dem Geschäftslokal zugeordneten Räume und Flächen sind gelb gefärbt, die der Wohnung Top 2 zugeordneten Räume und Flächen sind grün gefärbt und die der Wohnung Top 3 zugeordneten Räume und Flächen sind blau gefärbt. Die Allgemeinräume und Allgemeinflächen sind auf den Plänen grau gefärbt.

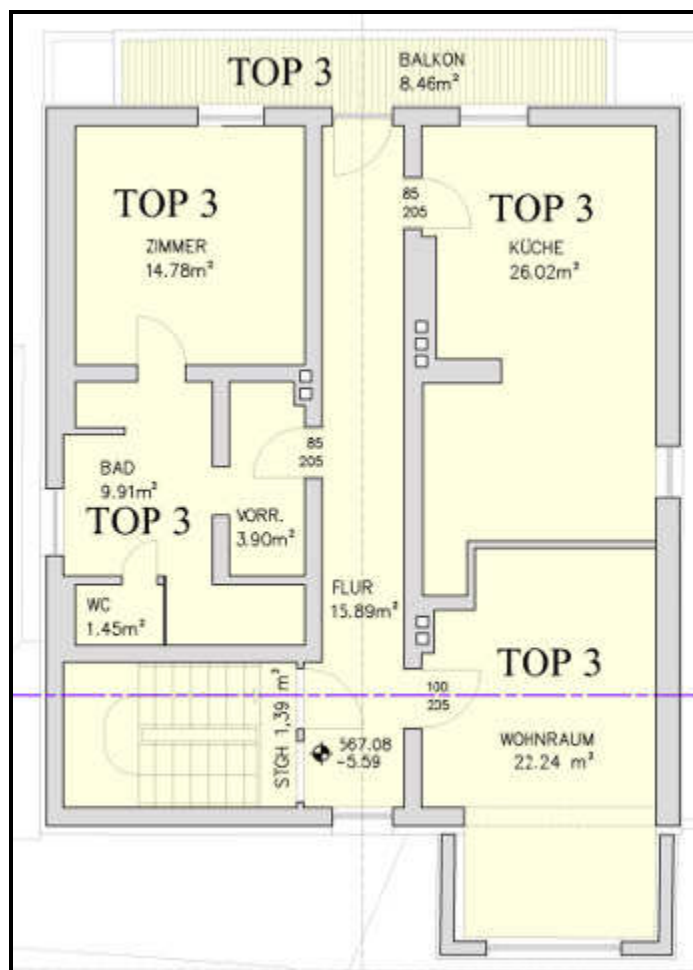
Erdgeschoß mit Außenanlagen



Obergeschoß



Dachgeschoß



Bei der Befundaufnahme am 25.09.2025 war die im Obergeschoß liegende Wohnung Top 2 teilweise vermietet und die im Dachgeschoß liegende Wohnung Top 3 teilweise vermietet bzw. zum Teil auch von Herrn Fankhauser eigen genutzt. Die auf dem Niveau des Erdgeschoßes liegende Garage Top 5 samt den zugeordneten Räumen wird laut erteilter Auskunft eigen genutzt. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass dem SV keine schriftlichen Mietverträge von der verpflichteten Partei übergeben wurden, sodass nicht beurteilt werden kann, ob das Mietverhältnis betreffend die Wohnung Top W 3 nicht ein unbefristetes Mietverhältnis ist.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, grenzen an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bebaute Grundstücke unterschiedlicher Größe und mit einer unterschiedlichen Bebauung und Nutzung. Nordostseitig besteht gegenüber der Straße noch ein größeres unbebautes Grundstück.

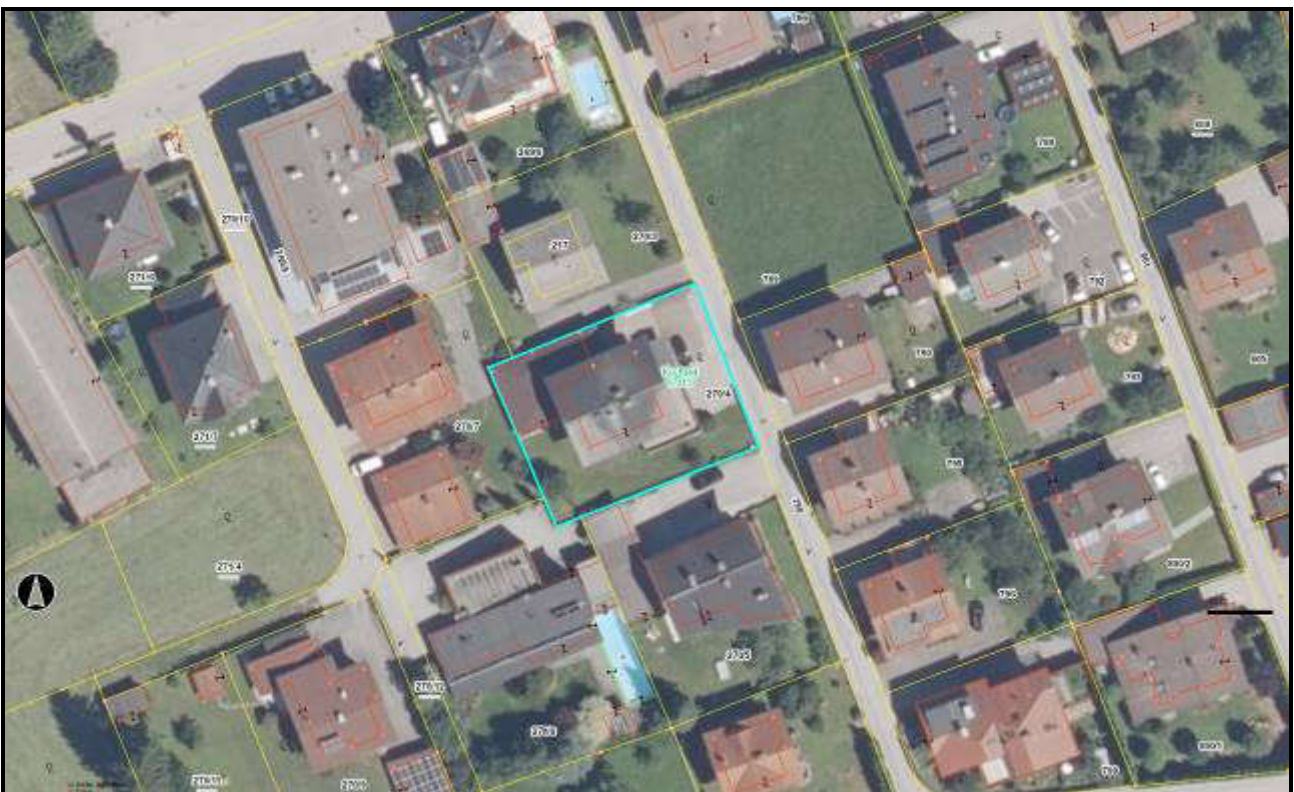


Abbildung 4: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Digitale Katastralmappe⁴

Die Gemeinde Ried i.Z. weist ein breites Spektrum an Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben auf. So gibt es eine Vielzahl von Arbeitsplätzen, wobei der Dienstleistungs- und Produktionssektor (insbesondere Bauwirtschaft) dominiert. Im Ortskern von Ried befinden sich Nahversorger (Supermarkt), Gastronomiebetriebe, Tourismusbetriebe, Bank- und Dienstleistungsangebote, die von der Kleinriedstraße aus gut erreichbar sind. Ergänzend finden sich im räumlichen Nahebereich (Fügen, Kaltenbach, Stumm) weitere großflächigere Handels- und Versorgungsangebote, die mittels PKW oder öffentlichem Verkehr gut erreichbar sind.

Ried i.Z. hat sich als Erholungs- und Tourismusort positioniert und bietet mit der Lage an der Auffahrt zur Zillertaler Höhenstraße, der Nähe zur Erleb-

⁴ Vgl. Land Tirol-tirisMaps, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

7.3 Widmung, Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen und im unmittelbaren Bereich über die Zillertaler Landstraße L300, der von dieser nach Westen abzweigenden Dorfstraße und auf der Höhe der Liegenschaft über die Kleinriedstraße. Die Adresse der Liegenschaft auf der die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte liegen lautet Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das zur Liegenschaft EZ 85 gehörige Grundstück 270/4, auf dem das Gebäude Kleinriedstraße 31 steht, als gemischtes Wohngebiet gem. § 38 (2) TROG gewidmet (siehe Beilage 10).



Abbildung 6: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Flächenwidmung⁶

Das Grundstück 270/4 hat laut Grundbuchsauszug eine Größe von 902 m² und ist nicht in den Grenzkataster eingetragen (siehe Beilage 1).

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt das Grundstück 270/4 in keiner Gefahrenzone und auch keinem Überflutungsgebiet (siehe Beilage 11).

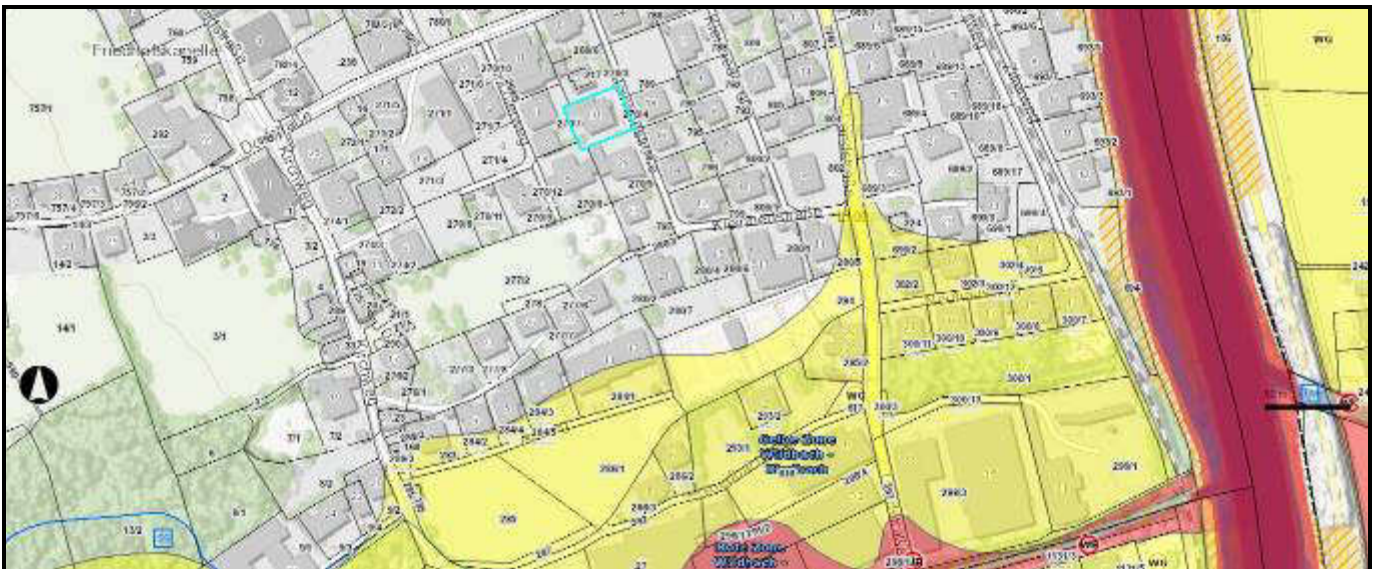


Abbildung 7: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026- Gefahrenzonenplan⁷

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

⁷ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

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

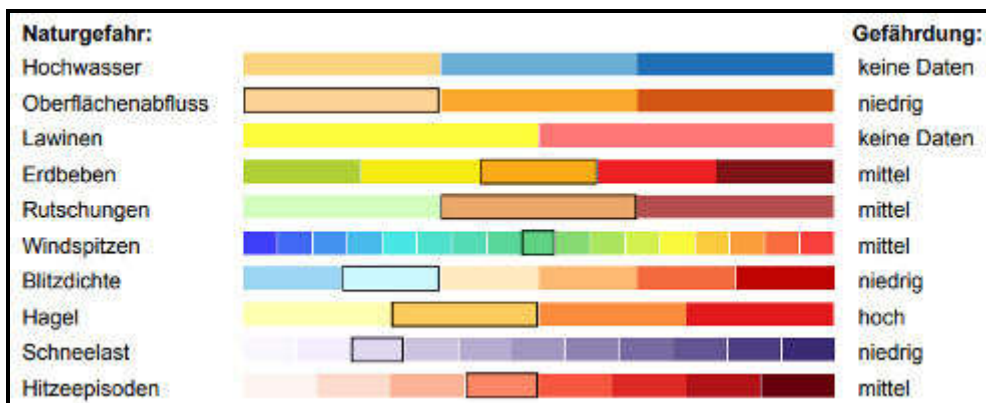


Abbildung 8: HORA-Pass - Gefahrensituation⁸

Die 3-D Visualisierung von HORA zeigt, dass für das Grundstück 270/4 laut HORA kein erhöhtes Risiko bei Hochwasser besteht, weil für das Gebäude die max. Wassertiefe mit 0,00 m ausgewiesen wird.



Abbildung 9: HORA - Hochwasserrisiko 3-D Visualisierung⁹

Laut Abfrage im Altlastenatlas scheint das Grundstück 270/4 nicht im Verzeichnis der Altlasten auf. Wenn das bewertungsgegenständliche Grundstück auch nicht im Altlastenverzeichnis aufscheint, bedeutet dies nicht, dass von

⁸ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

⁹ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

der Liegenschaft nicht doch eine Gefahr ausgehen könnte. Ob von einer Liegenschaft tatsächlich eine Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Anhaltspunkte konnten vom SV beim Ortsaugentermin keine festgestellt werden.

Sonnenstunden

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Liegenschaft, auf der die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte liegen, ganzjährig sehr gut besont ist.

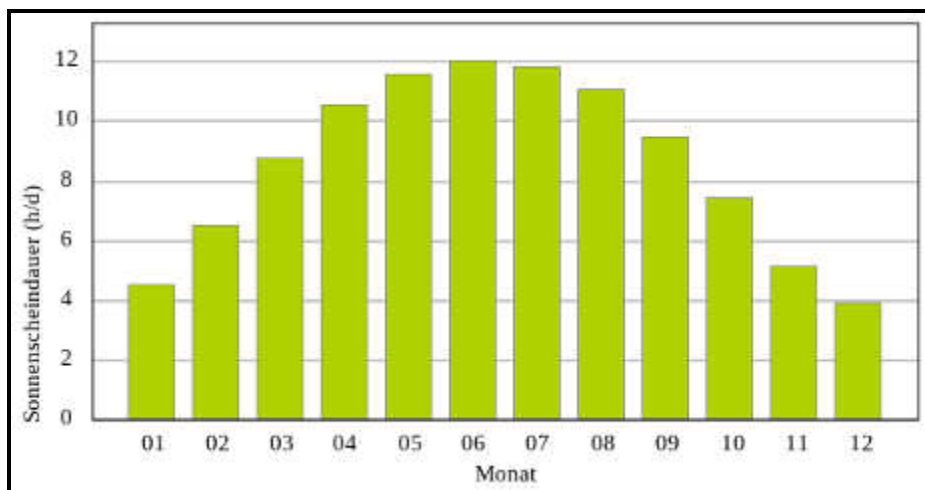


Abbildung 10: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Sonnenstunden¹⁰

Umgebungsärm

Durch die nicht direkt angrenzende Lage der Liegenschaft an stark befahrene Durchzugsstraßen bestehen für diese keine negativen Einflüsse von Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr, wie dies die nachfolgende Abbildung zeigt.



Abbildung 11: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2026 - Straßenärm¹¹

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

¹¹ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

Leitungsanschlüsse

Das Wohnhaus ist laut erteilter Auskunft an das örtliche Wasser-, Kanal- und elektrische Stromnetz angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Andere Versorgungsleitungen für Telefon oder Internet sind gegeben.

Aus dem Baubescheid vom 20.11.2024 (siehe Beilage 6) ergibt sich, dass die Dach- bzw. Oberflächenwässer so abzuleiten sind, dass Schäden am Gebäude vermieden und die Rechte Dritter nicht berührt werden. Sie sind auf eigenem Grund schadlos zu versickern. Ein Versickerungsprojekt von befugter Stelle ist der Gemeinde vorzulegen. Insbesondere darf kein Wasser vom Gebäude oder Bauplatz auf die Straße (Weg) fließen.

Hinweis:

Im Bauakt liegt das im Bescheid in Pkt. 6. vorgeschriebene Versickerungsprojekt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht auf.

7.4 Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind keine Rechte einverleibt und bestehen auch keine anderen Eintragungen.

Im **C-Blatt** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Eintragungen:

C-LNr 8, 11, 13, 17, 18, 19, 22, 25: alles Zahlungsbefehle

C-LNr 14, 24: Pfandrecht

C-LNr 16: Vorkaufsrecht

C-LNR 21, 23, 26: Einleitung von Versteigerungsverfahren

Die angemarkten Zahlungsbefehle, die einverleibten Pfandrechte, das Vorkaufsrecht und die Anmerkungen betreffend der Einleitung von Versteigerungsverfahren haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte und werden daher bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

7.5 Beschreibung Wohnhaus und Bewertungsobjekte

Nachfolgend werden in Pkt. 7.5.1 einerseits die Bescheide beschrieben, welche die Errichtung, den Zu- und Umbau u.dgl. des Gebäudes bzw. von einzelnen Wohnungseigentumsobjekten betreffen und andererseits in Pkt. 7.5.2 die Begründung von Wohnungseigentum samt Nutzwertgutachten und Nutzflächen. Weiters wird auch eingegangen auf die Verwaltung der Liegenschaft und den damit zusammenhängenden Fragen bzw. in Pkt. 7.5.3 auf die Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten. In Pkt. 7.5.4 werden die Bewertungsobjekte beschrieben und der Zustand und die Ausstattung mit Fotos dokumentiert.

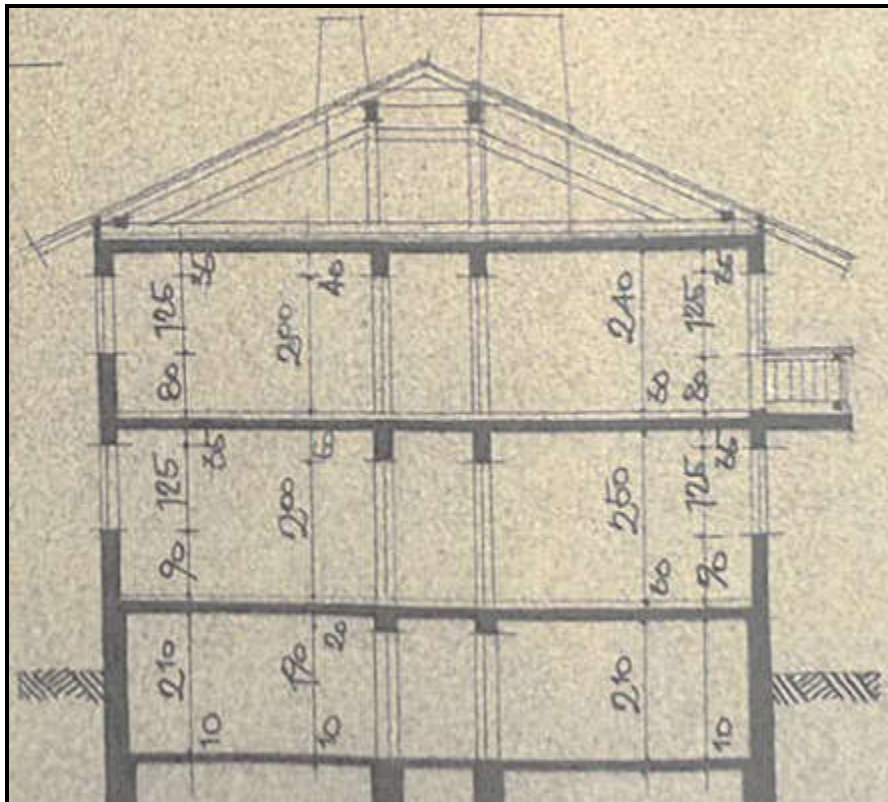
7.5.1 Allgemeine Beschreibung

Auf der Liegenschaft wurde auf Grund des **Baubescheides** vom **03.09.1958** (siehe Beilage 2) ein Wohnhaus errichtet, das aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß bestand. Der bestehende Dachboden war nicht aus-

gebaut. Laut der in den Bescheid integrierten Baubeschreibung sollte das Wohnhaus wie folgt errichtet werden:

Der Bauwerber beabsichtigt auf Gp. 270/4 d. K.G. Ried den Neubau eines Wohnhauses nach den vorliegenden Plänen zu errichten. Eigentümer des Bauplatzes ist Johann Pircher. Die grundbücherliche Übertragung ist im Gange. Der Keller wird in Beton, das aufgehende Mauerwerk in Ziegelhohlsteinen 30 cm stark hergestellt. Sämtliche Decken werden als Stahlbetondecken hergestellt. Die Wasserversorgung ist aus der Gemeindeführung gesichert. Die Abwässer werden über die Kläranlage in die Sickergrube geleitet. Zur Beheizung dienen Einzelöfen. Das Dach wird mit Zementplatten gedeckt.

Das Haus hatte folgenden Gebäudeschnitt (siehe Beilage 2):



Mit **Bescheid** vom **22.09.1989** (siehe Beilage 3) wurde die Anhebung und Sanierung des bestehenden Daches baubehördlich bewilligt. Entsprechend der in den Bescheid integrierten Baubeschreibung war die Durchführung folgender Baumaßnahmen geplant:

Der Bauwerber beabsichtigt bei seinem bestehenden Wohnhaus das vorhandene Dach abzutragen, ein neues Dach aufzubringen, wobei die traufenseitige Wandhöhe um 72 cm erhöht wird. Die Vordachauskragung beträgt ca. 2,30 m. An der Nord- und Südseite wird jeweils ein zusätzliches Fenster eingebaut. Die grundrißliche Einteilung des Dachgeschoßes entspricht der des darunterliegenden und wird von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Mit **Bescheid** vom **29.07.1991** (siehe Beilage 4) wurde der Um- und Zubau der Garage baubehördlich bewilligt. Entsprechend der in den Bescheid integrierten Baubeschreibung war die Durchführung folgender Baumaßnahmen geplant:

Der Bauwerber beabsichtigt nach den vorliegenden Plänen einen Teil der bestehenden Garage abzutragen und durch einen Zubau zu vergrößern. Außerdem wird an die bestehende Garage ein Lagerraum und ein Waschraum angebaut. Die Dachkonstruktion über der bestehenden Garage wird geändert und über den Bestand, sowie über die Erweiterung wird eine neue Dachkonstruktion errichtet. Die neuen Dächer werden abgewalmt, sodaß überall die maximale Wandhöhe von 2.80 Meter nicht überschritten wird.

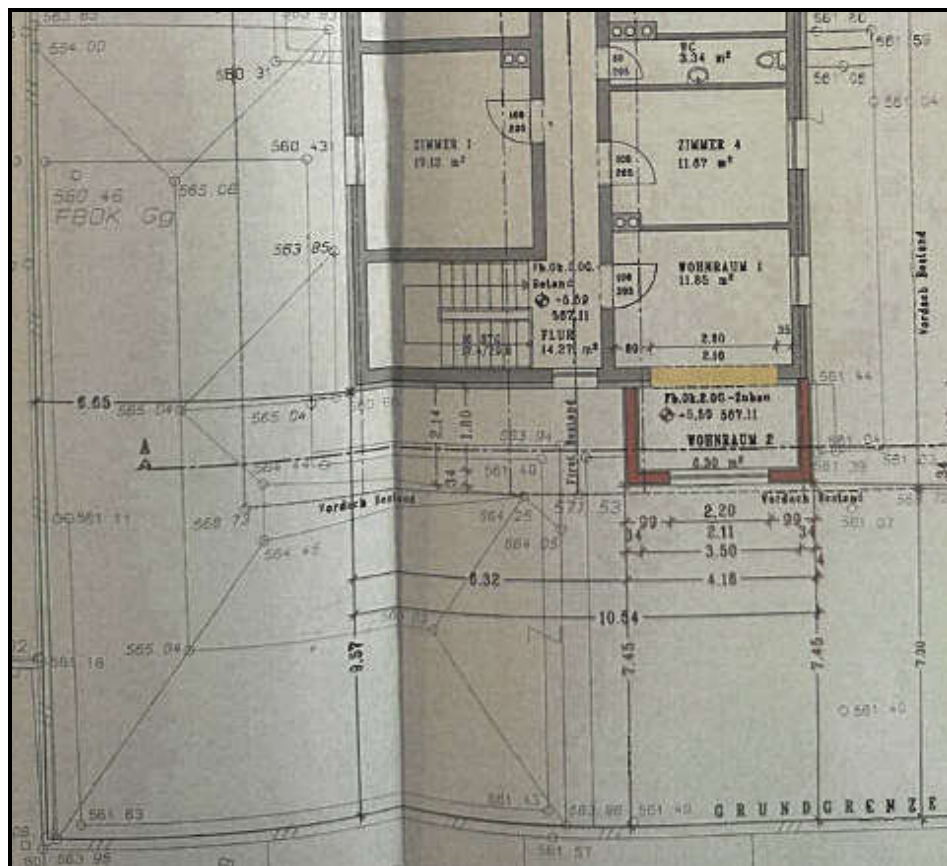
Laut der **technischen Baubeschreibung** (siehe Beilage 4) war geplant, den Um- und Zubau der Garage in folgender Ausführung vorzunehmen:

AUFGEHENDES MAUERWERK	25 cm Ziegelmauerwerk
GESCHOSSDECKEN	Ortbeton massiv
ZWISCHENWÄNDE	10 cm Ziegelmauerwerk
FORM, KONSTRUKTION UND NEIGUNG DES DACHES	Walmdach 30°
MATERIAL, STRUKTUR, FARBE DER FASSADE	Putzfassade weiß
MATERIAL, STRUKTUR, FARBE DER DACHHAUT	Blech grau

Mit **Bescheid** vom **06.02.2023** (siehe Beilage 5) wurde der Zubau eines Wohnraumes bei der Wohnung Top 3 im Dachgeschoß baubehördlich bewilligt. Laut der Baubeschreibung vom 08.11.2022 (siehe Beilage 5) war der Zubau des Wohnraumes wie folgt geplant:

Art der Konstruktion:	ZUBAU-2.OG.-Holzrahmenwand isol.-Dach Bestand		
Art der Heizung:	Bestandsheizung		
Leistung der Heizung:	Brennstoff:		
Dach und Dachhaut: (Form, Konstruktion, Neigung)	Satteldach Dachneig. 20,36°, Bramac-Dachsteine-Best.		
Blitzschutzanlage:	☒ Ja	☐ Nein	
Brandschutzeinrichtung:	Feuerlöscher im 2.Obergeschoß		
wie z.B. Feuerlöscher, Wandhydrant, Brandmeldeanlage, Automatische Löschanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, etc.			
Beschreibung zu § 37 TBV 2016:	Leerverrohrung		
Beschreibung zu § 37b TBV 2016:	Leerverrohrung		
(Angaben zur Erfüllung der Anforderungen zur elektr. Kommunikation nach § 37 TBV sowie zur Elektromobilität nach § 37b TBV)			

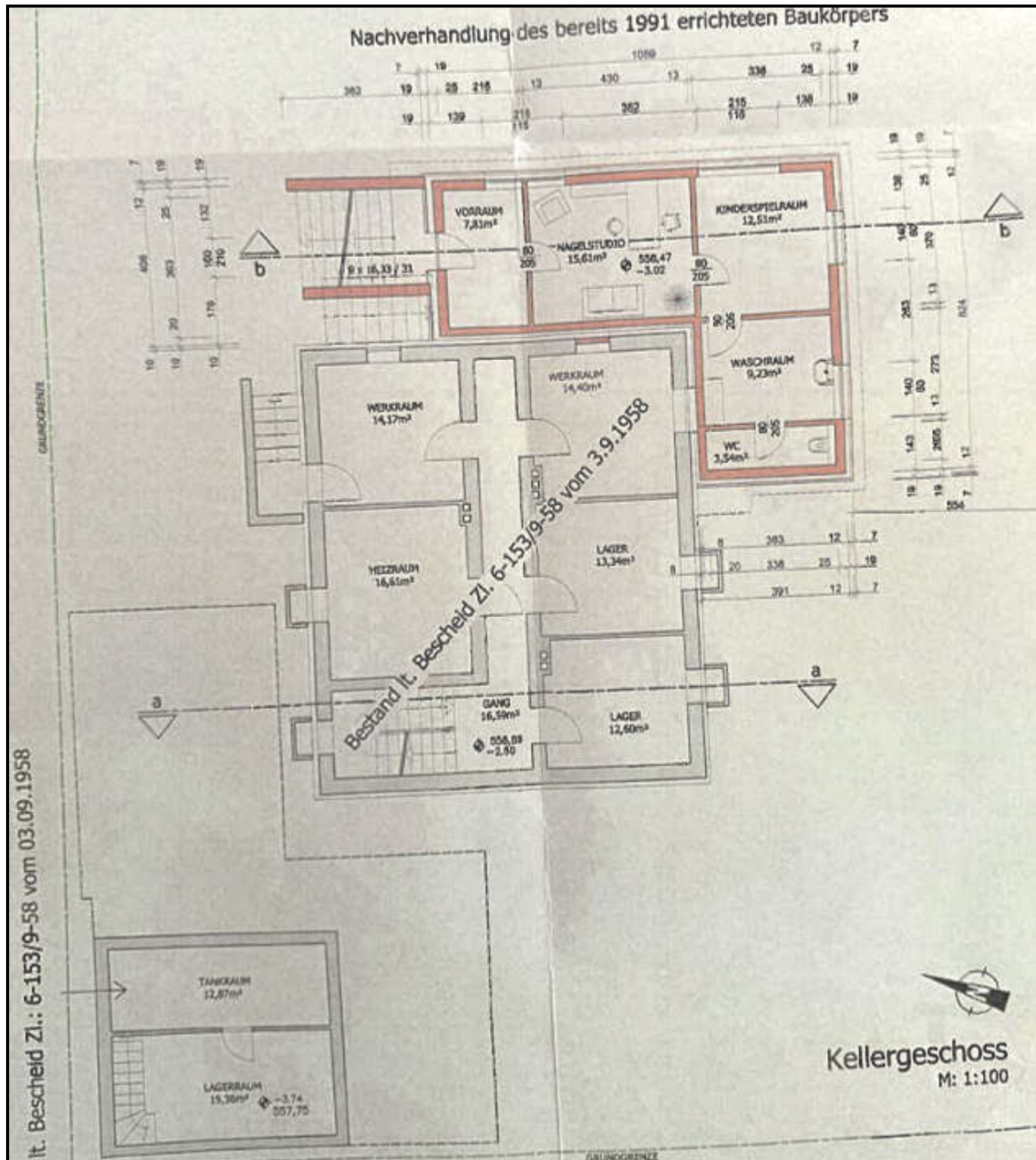
An die Gemeinde Ried i.Z. wurde als Baubeginn für die vorhin beschriebene Baumaßnahme der 13.03.2023 angezeigt. Mit Schreiben wurde der Gemein-



Mit **Bescheid** vom **20.11.2024** wurde der ostseitige Zubau im Kellergeschoß mit überdachter Außentreppe und begehbarem Flachdach von der Baubehörde bewilligt (siehe Beilage 6).

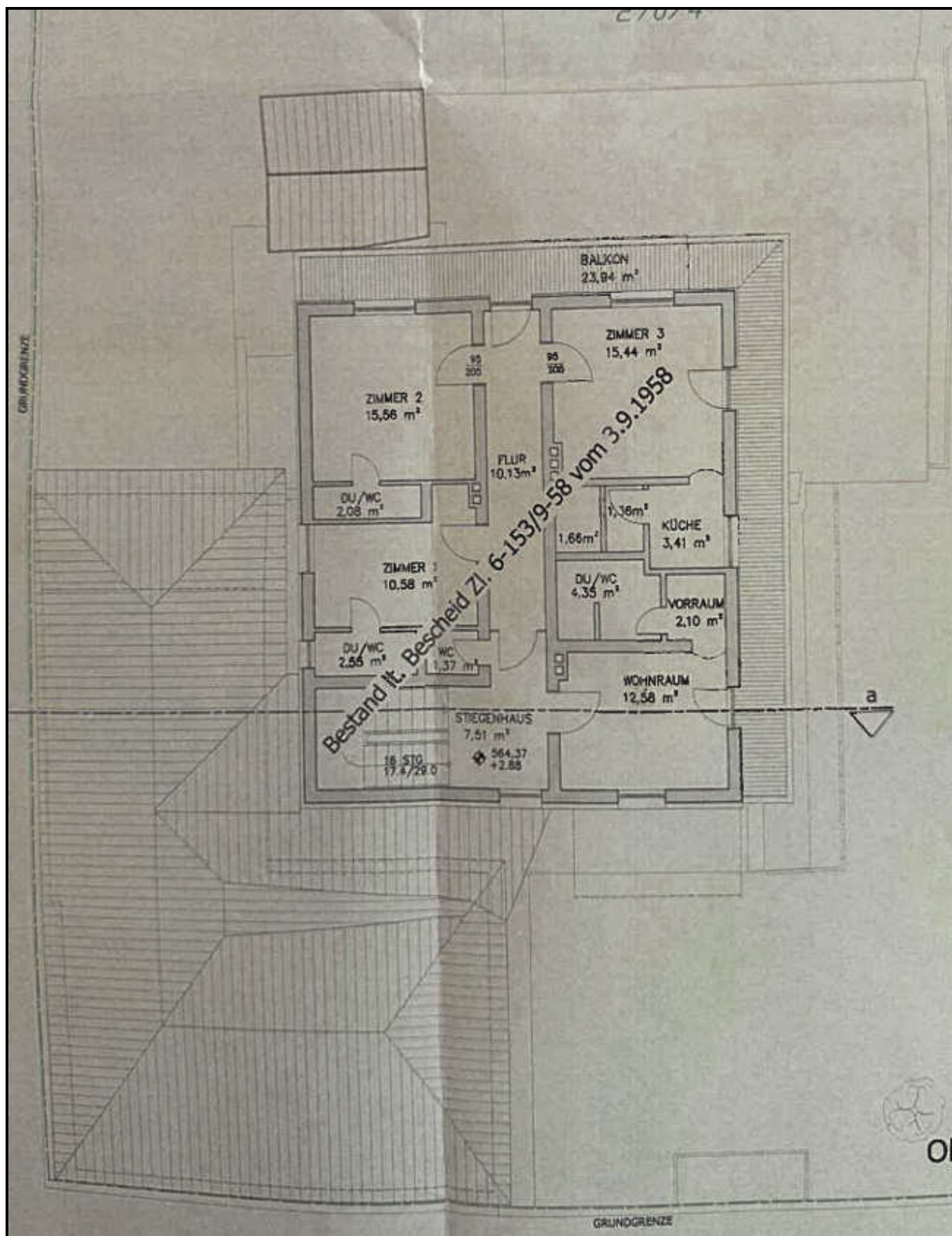
Auf den nachfolgend abgebildeten Grundrissplänen (siehe Beilage 6), die Grundlage des Baubescheides vom 20.11.2014 waren, sind die aktuell bestehenden Grundrisse der einzelnen Geschosse und dazu die Daten der Baubescheide abgebildet.

Kellergeschoß





Obergeschoß



Dachgeschoß

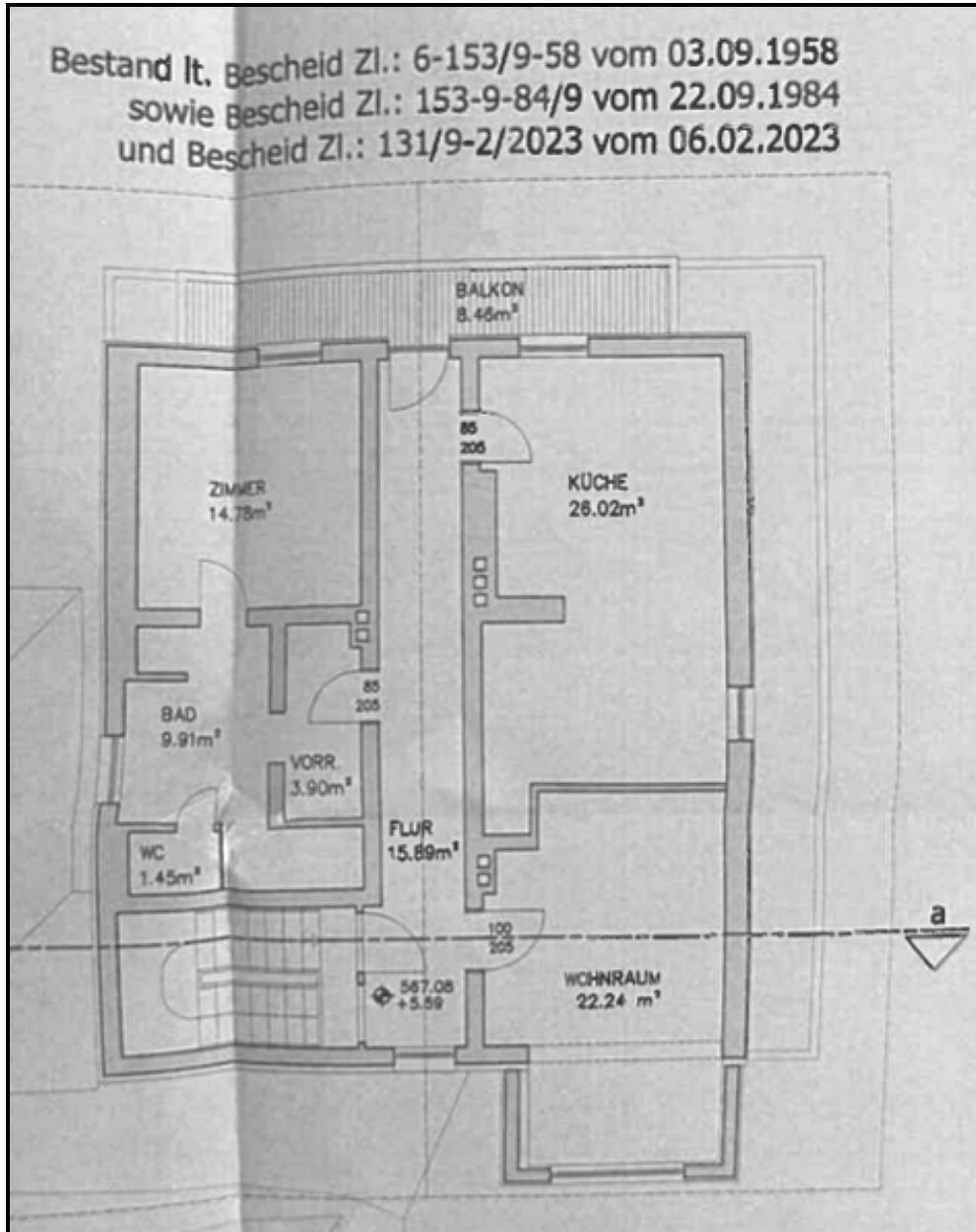


Abbildung 12: Grundrisspläne KG, EG, OG, DG laut Bescheid vom 20.11.2024

Hinweise:

Gegenüber den vorhin abgebildeten Grundrissplänen konnten bei der Befundaufnahme einige kleinere Änderungen in der Erschließung von Räumen im Innenbereich der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte festgestellt werden. Diese Änderungen sind:

1. **Garage:** Abtrennung eines Lagers (7,28 m²) von der Garage und Erschließung dieses Lagers durch den Einbau einer Tür vom angrenzenden Lager (13,21 m²).

Im Kellergeschoß der Garage besteht noch der Öltankraum mit einer Einstiegluke.

2. **Wohnung Top 2:** Der Abstellraum zur Küche wurde abgetrennt. Erschlossen wird dieser durch eine Tür vom Gang. Angrenzend an die Küche besteht ein kleiner Raum, der offen mit der Küche verbunden ist.
3. **Wohnung Top 3:** Vom Flur der Wohnung Top 3 gelangt man über eine herunterklappbare Dachtreppe in den Dachboden.

Hinweis: Dieser Dachboden scheint im Nutzwertgutachten weder als allgemeiner Raum auf, noch wurde dieser der Wohnung Top 3 zugeordnet. Zugehörig ist der Dachboden ausschließlich vom Flur der Wohnung Top 3 aus. In diesem bestehen auch verschiedenste Anschlüsse, z.B. von Sat-Kabeln.

Zum Zustand und der Ausstattung des Gebäudes bzw. der Bewertungsobjekte teilte Herr Robert Fankhauser dem SV bei der Befundaufnahme folgendes mit:

1. Es bestehen keine Mangelhaftigkeiten, alle Ausstattungen und Einrichtungen sind funktionstüchtig und wurden instand gehalten.
2. Die Einbauküche in der Wohnung Top 2 ist ca. 20 Jahre alt, die Einbauküche in der Wohnung Top 3 ca. 40 Jahre.
3. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine zentrale Gasheizung.
4. Im Wohnhaus sind 80% dreipolige Kabel verlegt, 20% mit klassischer Nulung.

Heizung / Warmwasseraufbereitung

Die Wohnungen werden durch die zentrale Gasheizung mit Wärmeenergie versorgt. In den Räumen erfolgt die Wärmeabgabe durch Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Anlage. Im Energieausweis vom 14.10.2024 (siehe Beilage 7) ist zur Warmwasseraufbereitung, zur Raumheizung und Lüftung folgendes ausgeführt:

Nennwärmeleistung des Heizkessels für Raumheizung	$P_{H,KN,SK} = 2,65 \text{ kW}$	$P_{H,KN,Ref,SK} = 2,65 \text{ kW}$
Flächenbezogene Nennwärmeleistung des Heizkessels für Raumheizung	$P_{H,KN,Ref,SK} \text{ pro m}^2 \text{ BGF} =$	40,69 W/m²
WARMWASSERBEREITUNG		
Warmwasserabgabe und -verteilung	ohne Zirkulation; BGF(versorgt) = 65,1 m²	
Warmwasserspeicherung	indirekt beheizter Speicher; Inhalt: 175 l	
Warmwasserbereitstellung	gebäudezentral; kombiniert mit Raumheizung	
RAUMHEIZUNG		
Wärmeabgabe und -verteilung	Radiatoren; Einzelraumheizer; BGF(versorgt) = 65,1 m²; 50°C/30°C; gleitender Betrieb	
Wärmespeicherung		
Wärmebereitstellung	gebäudezentral; Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas - Brennwertkessel); modulierend: 4,22 kW; BJ ab 2015	
LÜFTUNG		
Art der Lüftung	Fensterlüftung	
Gerätespezifikation		
Korrekturf. Lüftungsleitungsämmung		

Die nachfolgenden Bilder zeigen den Heizraum und deren Ausstattung:



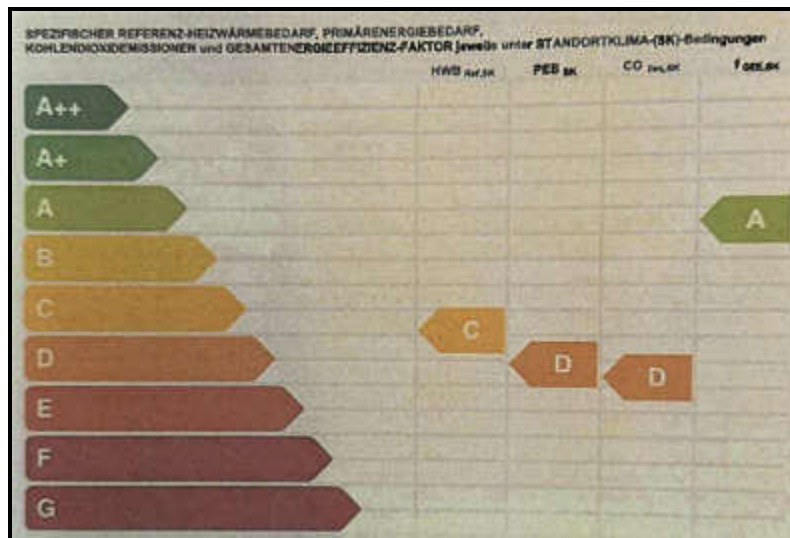
Der Heizraum befand sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem mangelhaft instand gehaltenen Zustand. Ob die technische Ausstattung der Heiz-

anlage tatsächlich einwandfrei funktioniert, konnte vom SV bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Energieausweis

Für das Gebäude wurde am 14.10.2024 ein Energieausweis erstellt (siehe Beilage 7). Darin wird der Referenz-Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima mit 97,1 kWh/m²a ausgewiesen. Der Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima beträgt 103,6 kWh/m²a. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor wurde im Energieausweis mit 0,82 ausgewiesen. Auf Grund des Gesamtenergieeffizienzfaktors hat das Wohnhaus mit der bewertungsgegenständlichen Wohnungen eine bessere Energiekennzahl als das Referenzgebäude, das einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,00 hat.

Das nachfolgend abgebildete Deckblatt des Energieausweises zeigt die Einstufung des Gebäudes in die einzelnen Energieeffizienzklassen.



WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} =$	6 315 kWh/a	$HWB_{Ref,SK} = 97,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK} =$	6 744 kWh/a	$HWB_{SK} = 103,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{ww} =$	330 kWh/a	$WWWB = 5,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK} =$	9 117 kWh/a	$HEB_{SK} = 140,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Warmwasser			$\epsilon_{AWZ,WW} = 5,73$
Energieaufwandszahl Raumheizung			$\epsilon_{AWZ,RH} = 1,14$
Energieaufwandszahl Heizen			$\epsilon_{AWZ,H} = 1,37$
Betriebsstrombedarf	$Q_{BS} =$	321 kWh/a	$BSB = 4,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Kühlbedarf	$Q_{KB,SK} =$	1 447 kWh/a	$KB_{SK} = 22,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Kühlenergiebedarf	$Q_{KEB,SK} =$	- kWh/a	$KEB_{SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Kühlen			$\epsilon_{AWZ,K} = 0,00$
Befeuchtungsenergiebedarf	$Q_{BeIEB,SK} =$	- kWh/a	$BeIEB_{SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Beleuchtungsenergiebedarf	$Q_{BeIEB} =$	3 699 kWh/a	$BeIEB = 56,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} =$	13 137 kWh/a	$EEB_{SK} = 201,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} =$	16 640 kWh/a	$PEB_{SK} = 255,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB_{n,em},SK} =$	14 121 kWh/a	$PEB_{n,em,SK} = 217,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB_{em},SK} =$	2 520 kWh/a	$PEB_{em,SK} = 38,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} =$	3 162 kg/a	$CO_{2eq,SK} = 48,6 \text{ kg/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK} = 0,82$
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} =$	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Abbildung 13: Energieausweis - Deckblatt und Wärme- und Energiebedarf

7.5.2 Wohnungseigentum und Nutzwerte

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 85 KG 87115 Ried wurde auf Grund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 29.01.2025 sam Nachtrag vom 17.03.2025 (siehe Beilage 8) Wohnungseigentum begründet. Auf Basis der im Nutzwertgutachten vom 05.12.2024 (siehe Beilage 9) ermittelten Nutzwerte wurden folgende Wohnungseigentumsobjekte gebildet:

- 3 Wohnungen
- 2 sonstige selbständige Räumlichkeiten (Studio, Garage),
- 8 KFZ Stellplätze im Freien

Die Nutzwerte der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wurden im Nutzwertgutachten vom 05.12.2024 (siehe Beilage 9) wie folgt ermittelt und festgesetzt:

Obergeschoss						
TOP 2 Wohnung	m²	Faktor			bewert. Nutzfl.	Nutzw.
Flur	10,13					
DU/WC	2,55					
Zimmer 1	10,58					
DU/WC	2,08					
Zimmer 2	15,56					
Zimmer 3	15,44					
Küche	3,41					
AR	3,21					
	62,96	x	1,00	=	62,96	
Balkon	23,94					
Zuschlag wegen Balkon:						
23,94m² x 0,25=5,985 d.i. 9,51% v.62,96	62,96	x	0,0951	=	<u>6,00</u>	
	Summe Wohnung				68,96	69
Zubehör:	m²	Faktor				
Gesamtzubehör Räume OG:	19,03	x	0,95	=	18	
WC (OG)	1,37	x	0,95	=	1	
Lager (KG)	12,60	x	0,30	=	4	
	Summe Zubehör				23	<u>23</u>
Nutzwert				Top 2		92

Abbildung 14: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 2

Dachgeschoss						
TOP 3 Wohnung	m²	Faktor			bewert. Nutzfl.	Nutzw.
Flur	15,89					
Vorr.	3,90					
WC	1,45					
Bad	9,91					
Zimmer	14,78					
Küche	26,02					
Wohnraum	22,24					
	94,19	x	1,00	=	94,19	
Balkon	8,46					
STGH	1,39					
Zuschlag wegen Balkon:						
8,46m² x 0,25=2,115 d.i. 2,25% v.94,19	94,19	x	0,0225	=	2,00	
Zuschlag wegen STGH:						
1,39m² x 0,10=0,139 d.i. 0,15% v.94,19	94,19	x	0,0015	=	1,00	
Treppenlauf (OG/DG)	1,00					
Zuschlag wegen Treppenlauf	1,00	x	1,00	=	1,00	
Abschlag für Aufstiegshöhe						
-2,50%	94,19	x	-0,025	=	-2,35	
	Summe Wohnung				95,84	96
Zubehör:						
	m²	Faktor				
Lager	13,34	x	0,30	=	4	
Gesamtzubehör Garten	49,43	x	0,10	=	5	
	Summe Zubehör				9	9
Nutzwert			Top 3			105

Abbildung 15: Nutzwerte und Nutzflächen Wohnung Top 3

Erdgeschosssebene:					
TOP 5 Garage	m ²	Faktor		bewert. Nutzfl.	Nutzw.
Garage	56,56				
Lager	7,28				
Lager (KG-Ebene)	12,87				
Lageraum (KG-Ebene)	<u>15,36</u>				
	92,07	x	0,40 =	36,83	
Treppenlauf (KG/EG)	1,00				
Zuschlag wegen Treppenlauf	1,00	x	1,00 =	<u>1,00</u>	
	Summe Garage			37,83	38
Zubehör:	m ²	Faktor			
Skiraum	6,95	x	0,25 =	2	
Gesamtzubehör Lager	26,69	x	0,30 =	<u>8</u>	
	Summe Zubehör			10	<u>10</u>
	Nutzwert			Top 5	48

Abbildung 16: Nutzwerte und Nutzflächen Garage Top 5

TOP 6	m ²	Faktor		bewert. Nutzfl.	Nutzw.
KFZ-Stellplatz	<u>15,65</u>				
	15,65	x	0,20 =	<u>3,13</u>	
				3,13	<u>3</u>
	Nutzwert			Top 6	3

TOP 13	m ²	Faktor		bewert. Nutzfl.	Nutzw.
KFZ-Stellplatz	<u>19,62</u>				
	19,62	x	0,20 =	<u>3,92</u>	
				3,92	<u>4</u>
	Nutzwert			Top 13	4

Abbildung 17: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Freistellplätze Top 6 und Top 13

Laut Nutzwertgutachten vom 05.12.2024 (siehe Beilage 9) bestehen auf der Liegenschaft EZ 85 KG 87115 Ried folgende **Allgemeinflächen**:

Kellergeschoss:	Gang 11,80m ² , Heizraum 16,61m ² .
Erdgeschoss:	Zugang/Zufahrt 105,27m ² , Gang 7,91m ² , Pflaster 5,18m ² , STGH 4,02m ² .
Obergeschoss:	Stiegenhaus 7,51m ² .

Hinweise:

1. Laut Nutzwertgutachten sollten auf der Liegenschaft insgesamt 8 im Freien liegende KFZ-Abstellplätze bestehen. Tatsächlich bestehen aber nur 7 KFZ-Abstellplätze, weil der KFZ-Abstellplatz Top 12 in der Natur nicht besteht, sondern dieser ein Teil der Gartenfläche von Top 1 ist.
2. Von den sieben bestehenden KFZ-Abstellplätzen sind die Abstellplätze Top 7 bis Top 11 auf der Asphaltfläche mit weiß aufgemalten Seitenlinien gekennzeichnet.
3. Die beiden bewertungsgegenständlichen Abstellplätze Top 6 und Top 13 liegen auf den mit Verbundsteinen befestigten Bereich, sind aber nicht durch Markierungen gekennzeichnet, sodass deren genaue Lage nicht erkennbar ist.

Die nachfolgenden Bilder zeigen die Lage der KFZ-Abstellplätze, wie diese im Nutzwertgutachten festgelegt wurde. Die Bezeichnung auf den Bildern wurde vom SV vorgenommen.





Hausverwaltung - Rücklage - Betriebskostenabrechnungen

Laut Mitteilung von Herrn Robert Fankhauser wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eigen verwaltet.

Es werden keine Betriebskostenabrechnungen erstellt und auch keine Rücklage gebildet.

Für einen Erwerber eines Wohnungseigentumsobjektes ist nachteilig, dass bisher keine Rücklage gebildet wurde. Sollten daher Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft anfallen, müssen diese von einem zukünftigen Wohnungseigentümer direkt bezahlt werden.

Ob bei den Betriebskostenabrechnungen eine verbrauchsabhängige Ermittlung betreffend Heizung, Warm- und Kaltwasser und Strom möglich ist, kann vom SV nicht beurteilt werden, weil dazu eine genaue Überprüfung durch einen Sanitär-, Heizungs- oder Elektrotechniker notwendig ist. Laut Mitteilung von Herrn Robert Fankhauser bei der Befundaufnahme ist keine Erfassung des Heizungs- und Warmwasserverbrauchs für die einzelnen WE-Objekte möglich. Derzeit erfolgt laut Mitteilung die Aufteilung aller anfallenden Betriebs- und Heizkosten auf die beiden Wohnungseigentümer je zur Hälfte.

7.5.3 Vermietung von WE-Objekten

Wohnung Top 2:

Bei der Befundaufnahme waren 2 Räume der Wohnung Top 2 Schlafzimmer mit Dusche und WC, samt Küchenbereich mit Esstisch an einen Mitarbeiter der Fa. Solar Schmiede GmbH, Giessenweg 4, 6263 Fügen vermietet. Die Miete wurde von der Firma bezahlt, einen schriftlichen Mietvertrag gab es nicht. Die Anmietung der vorgenannten Räumlichkeiten wurde für die Monate August, September und Oktober 2025 vereinbart. Seit 01. November 2025 wurde die Wohnung laut Mitteilung nicht mehr von der Firma gemietet. Für

die Mietzinszahlung wurde von der Fa. Elektro Fankhauser an die Mieterin eine Rechnung ausgestellt. Der Gesamtmietzins für die 3 Monate betrug € 1.229,00 inklusive 10,00% Ust., sodass die monatliche Miete netto € 372,42 betrug. In diesem Betrag sind auch die angefallenen Betriebskosten enthalten.

Wohnung Top 3:

Bei der Befundaufnahme waren bis auf den Wohnraum (22,24 m²) die anderen Räume der Wohnung Top 3 an eine Mieterin vermietet. Mitvermietet wurde auch ein Autoabstellplatz. Laut Mitteilung von Herrn Robert Fankhauser besteht für dieses Mietverhältnis ein befristeter Vertrag auf 3 Jahre. Trotz Zusicherung von Herrn Fankhauser, den Mietvertrag an den SV innerhalb einer Woche nach Befundaufnahme an den SV zu übermitteln, erfolgte dies nicht. Laut Mitteilung zahlt die Mieterin einen Hauptmietzins (ohne Ust., BK/HK) von € 700,00 pro Monat. Die Nutzfläche des vermieteten Bereiches der Wohnung Top 3 beträgt inklusive des Flurs 71,95 m². Umgerechnet auf 1 m² der vermieteten Nutzfläche beträgt der monatliche Mietzins € 9,73.

Hinweise:

1. Alle Angaben (Befristung, Mietzins u.dgl.) von Herrn Robert Fankhauser konnten auf Grund des nicht vorgelegten schriftlichen Mietvertrages vom SV nicht überprüft werden.
2. Es ist daher nicht sicher, ob tatsächlich ein wirksam befristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde. **Es ist auch möglich, dass ein unbefristetes Mietverhältnis betreffend die vermieteten Räume von Top 3 besteht, das von einem Käufer nicht aufgelöst werden kann.**

Garage Top 5:

Bei der Befundaufnahme konnte nicht festgestellt werden, ob die Garage Top 5 vermietet ist oder nicht. Herr Fankhauser teilte dazu nichts mit. Anhaltspunkte für den SV, dass die Garage vermietet sein könnte, bestanden nicht.

KFZ-Abstellplätze Top 6 und Top 13:

Ein Abstellplatz ist an die Mieterin des vermieteten Bereiches der Wohnung Top 3 vermietet. Weil diese Vermietung im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung erfolgte, gilt zur Befristung das gleiche, wie vorher bei den Hinweisen zur Wohnung Top 3 vom SV festgehalten wurde. Es kann daher auch sein, dass betreffend eines Abstellplatzes ein unbefristetes Mietverhältnis besteht, das von einem Käufer nicht aufgelöst werden kann.

Ob auch an dem zweiten Abstellplatz ein Mietverhältnis besteht oder nicht, konnte vom SV nicht festgestellt werden.

7.5.4 Detailbeschreibung der Wohnungseigentumsobjekte

Nach der Zufahrt bzw. dem Zugang von der Kleinriedstraße gelangt man auf einen mit Betonverbundsteinen ausgelegten Bereich, auf dem die im Freien liegenden Autoabstellplätze angeordnet sind. Daran schließt ostseitig des Hauses bis zur Garage ein Vorplatz an, auf dem Porphyrplatten verlegt sind. Zwischen den Betonverbundsteinen und den Porphyrplatten ist ein Rigol eingebaut.



Seitlich der Garage führt ein schmaler Zugang zum westseitig im Erdgeschoß liegenden Hauseingang, an den im Haus das Stiegenhaus anschließt, über das die Geschoße des Hauses erschlossen werden. Die Eingangstüre in das

Wohnhaus besteht aus einem Eisentürstock einem in einen Stahlrahmen eingebauten Glaseinsatz. Außen sind drei schmiedeeiserne Stangen mit Verzierungen und ein querlaufendes massives Holzbrett mit Schnitzereien aufgesetzt. Vor der Eingangstüre besteht ein niederes Podest, das mit Porphyrlplatten ausgelegt ist.



Vor der Garage gelangt man über eine an das Haus angebaute Stiege in das Kellergeschoß, das der Wohnung Top 1 zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet ist.



Im Stiegenhaus besteht eine Holzstiege mit einem Holzgeländer. Der Gangbereich vor der Stiege ist im Erdgeschoß gefliest. Die Unterseite der Treppenläufe und Podeste sind verschlossen, verputzt und gemalt. Über die Stiege mit Podest gelangt man in das erste Obergeschoß. An das Podest im Obergeschoß schließt ein von Westen nach Osten verlaufender Gang an, der mit einer Tür zum Podest des Stiegenhauses abgeschlossen ist. Über den allgemeinen Bereich des Stiegenhauses sind vom Podest aus noch zwei Räume (WC, Wohnraum mit Vorraum und Dusche/WC) zugehörig, die ebenfalls der Wohnung Top 2 zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet sind.





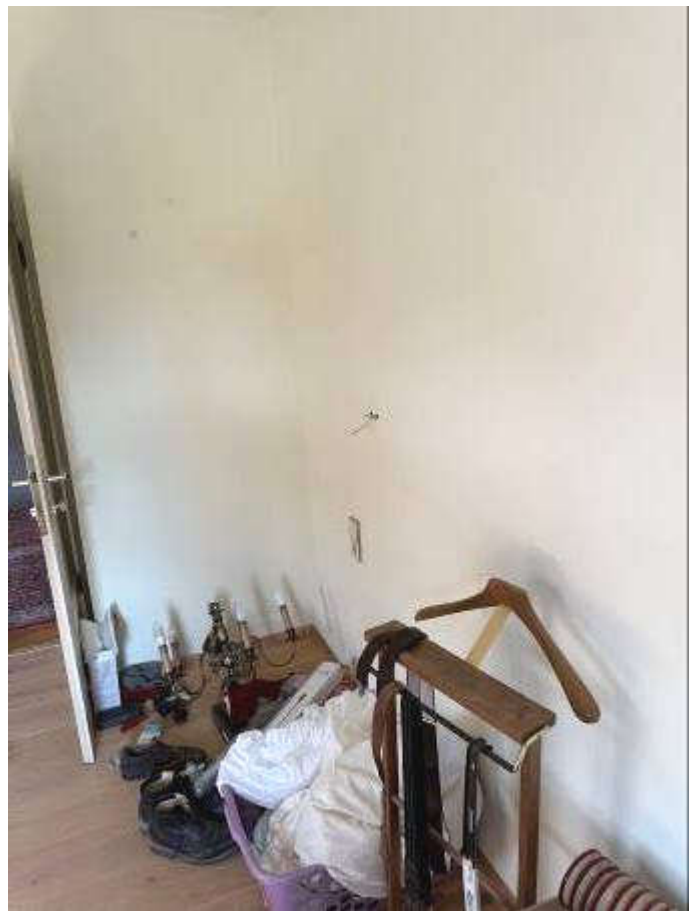
Vor der Eingangstür in den Flur der Wohnung Top 2 gelangt man nordseitig durch eine Futterstocktür mit gemaltem Türblatt mit Füllung und aufgesetzten Profileleisten in das WC. In diesem ist ein Fliesenboden verlegt, die Wände sind circa 2 Drittel hoch verfliest. Der Wandbereich oberhalb und die Decke sind verputzt und gemalt. Im Verputz sind verschiedene Risse feststellbar. Ausgestattet ist das WC mit einem verschmutzten Wand-WC, bei dem die Klobrille fehlt, und einem Aufputzspülkasten. Oberhalb des WC's ist an der Wand ein Lüfter montiert, bei dem das Abdeckgehäuse fehlt.





Gegenüber der Treppe gelangt man vom Podest südseitig durch eine Futterstocktür mit Türblatt wie zuvor beim WC beschrieben, in ein Zimmer, das im Parifizierungsplan als Wohnraum bezeichnet ist. In diesem Zimmer ist ein Dielenboden verlegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Westseitig ist ein Holzfenster mit Isolierverglasung mit einer kunststoffbeschichteten Fensterbank eingebaut. Unterhalb der Fensterbank besteht ein an der Wand montierter Rippenheizkörper.





Südseitig gelangt man durch eine Holztür mit Glaseinsatz (Zweifachverglasung) oberhalb und unterhalb mit zwei Holzfüllungen auf den vorgelagerten Balkon, der süd- und ostseitig des Gebäudes verläuft.



Durch einen südostseitig bestehenden Rundbogen gelangt man in einen kleinen Vorraum, in dem der gleiche Dielenboden verlegt ist wie im Wohnraum. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke verläuft ein Abflussrohr.



Vom Vorraum gelangt man durch eine Futterstocktür mit furniertem Türblatt mit Profilaufsätzen in das Bad, in dem ein abgemauerter Bereich für die Dusche besteht, die beim Einstieg mit einer dreiteiligen Duschabtrennung abgeschlossen ist.





Der Boden und die Wände sind bis zur Decke gefliest, die Decke ist verputzt und gemalt. Rechts nach der Tür ist an der Wand ein Rippenheizkörper montiert. Anschließend besteht ein Waschbecken mit einem Etagere oberhalb und einem darüber an der Wand befestigten Spiegel. Oberhalb ist an der Wand ein Beleuchtungskörper montiert und besteht ein Auslass mit Elektrokabeln wahrscheinlich für den Anschluss eines Lüfters. Ein Lüfter mit einem Abdeckgehäuse besteht auch oberhalb der Badtüre.



Links nach der Eingangstür ins Bad ist ein WC mit einem Aufputzspülkasten installiert. Der nordseitige Wandbereich vor der Dusche ist mit großformatigen grauen Fliesen neu verfliesen worden.



Im Stiegenhausbereich ist vor der Wohnungseingangstüre ein Mosaikparkettboden verlegt, Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Die Innentüren der Wohnung Top 2 sind Futterstocktüren mit einfachen, gemalten Türblättern mit aufgesetzten Profilleisten und einer großflächigen Füllung. Die Türen sind sehr abgenutzt und mit einfachen Türdrücker ausgestattet. Die Wohnung ist vom Treppenhaus mit einer Holzkonstruktion mit Futterstocktür mit glattfurniertem Türblatt abgeschlossen.





Anschließend an diese Tür ist im Flur der Wohnung ein Mosaikparkettboden verlegt. Ostseitig gelangt man vom Flur durch eine Holztür mit Glaseinsatz auf den vorgelagerten Balkon. Der Flur innerhalb der Wohnung verläuft von Westen nach Osten, von diesem sind die einzelnen Räume zugebar. Soweit einsehbar ist der Mosaikparkettboden an verschiedensten Stellen abgenutzt, insbesondere bei den Eingangstüren in die Räume bzw. auf den Balkon.



Nach dem Eingang befindet sich auf der linken Seite der im Parifizierungsplan mit Zimmer 1 bezeichnete Raum. In diesem ist ein Dielenboden verlegt, Wände und Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke ist an Elektrokabeln eine Glühbirne angeschlossen. Teilweise sind frei laufende Leitungen verlegt. Nordseitig ist ein altes Holzverbundfenster mit 2 einfachen Glasscheiben und alten Beschlägen mit einer kunststoffbeschichteten Fensterbank unterhalb eingebaut. Im Außenbereich weist der Holzrahmen des Fensters im unteren Bereich Beschädigungen auf. Im Außenbereich besteht eine Kupferfensterbank. Unterhalb der beschichteten Fensterbank ist ein alter Rippenheizkörper montiert.





Anschließend an das Zimmer gelangt man westseitig in ein Bad, in dem teilweise ein neuer Fliesenboden verlegt ist. Auch die Westwand ist halbhoch mit neuen Fliesen verkleidet. An den anderen Wandbereichen besteht noch die alte Verfliesung. Links ist eine Dusche mit Duschtasse eingebaut, die mit einer aufschiebbaren Duschtrennung abgeschlossen ist. Die rückwärtigen Wände sind bis zur Decke verfliest. Am Boden im Bereich der Duschtasse sind leicht-

te Schimmelbildungen feststellbar. Ausgestattet ist die Dusche mit einer Handbrause, einer Duschstange und einer Seifenschale. An der westseitigen Wand ist ein Handwaschbecken mit Einhebelmischer montiert. Oberhalb ist ein einfacher Spiegel an der Wand befestigt.



Unterhalb des Fensters nach Norden ist ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten installiert. Das Verbundfenster aus Holz ist alt, hat zwei einfache Glasschei-

ben eingesetzt und weist verschiedenste Farbabplatzungen auf. Seitlich der Eingangstüre besteht ein alter schmaler Rippenheizkörper. Oberhalb der Tür ist ein Beleuchtungskörper montiert. Die Türhöhe beträgt 1,80. Die Decke ist verputzt und gemalt, ebenfalls der nicht geflieste Wandbereich. Die neuen Fliesen wurden auf die alte Verfliesung aufgesetzt. An der Decke verlaufen Abflussleitungen von der Wohnung oberhalb.



Gegenüberliegend von Zimmer 1 besteht ein Raum, in dem die Waschmaschine steht. Der Boden befindet sich im Rohzustand, Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Im Verputz sind verschiedenste Rissbildungen feststellbar.





Die Innentüren haben eine lichte Durchgangshöhe von circa 1,90. Im Flur ist an der Nordwand zwischen den beiden Zimmern ein alter Rippenheizkörper montiert. Nordseitig gelangt man vom Flur vor der Tür auf den Balkon nordseitig in das Zimmer 2, in dem ebenfalls ein Dielenboden verlegt ist. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Ostseitig ist ein Holzfenster mit einer Isolierglasscheibe eingebaut. Unterhalb besteht eine kunststoffbeschichtete Fensterbank und darunter ist ein alter Rippenheizkörper installiert.





Vom Zimmer 2 gelangt man westseitig in ein Bad ohne Fenster, das sehr schmal ist. Ausgestattet ist dieses mit einer Duschtasse mit einer dreiteiligen Duscabtrennung. Boden und Wände sind bis zur Decke gefliest, die Decke ist verputzt und gemalt. In der Duschgasse ist bei der Verfung zu den Fliesen starke Schimmelbildung feststellbar. An der Westwand befindet sich ein Handwaschbecken mit Einhebelmischer, oberhalb ist ein Spiegel darüber ein

Beleuchtungskörper montiert. Rechts ist eine stark verschmutzte Toilette mit einem Aufputzspülkasten eingebaut. Seitlich ist an der Wand ein alter Heizungs radiator montiert. Oberhalb des WC's ist eine Belüftung eingebaut.





Vom Flur, von dem man ostseitig durch eine Tür mit Glaseinsatz und zwei Füllungen unterhalb auf den vorgelagerten Balkon gelangt, führt vor der Tür auf den Balkon, südseitig eine Tür in das Zimmer 3. In diesem ist ein Laminatboden verlegt ist, ostseitig ist ein Holzfenster mit einer 2-fachen Verglasung und einer kunststoffbeschichteten Fensterbank eingebaut. Unterhalb besteht ein alter Rippenheizkörper.



Durch den südwestseitig angeordneten Rundbogen gelangt man in die Küche, in der ein Laminatboden verlegt ist. Rechts an der Wand ist ein Rippenheizkörper montiert. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Eingebaut ist eine einfache Einbauküche mit verschiedenen Geräten, Unter- und Oberkästchen. Die Unterkästchen sind mit einer beschichteten Arbeitsplatte abgeschlossen, in die das Nirosta-Abwaschbecken mit Einhebelmischer und Ablagefläche und das Ceranfeld eingelassen sind. Das ostseitig anschließende Unterkästchen ist mit einer dünnen Arbeitsplatte in Holzdekor abgeschlossen. Der Wandbereich zwischen Arbeitsplatte und Oberkästchen ist verputzt und gemalt. Laut erteilter Auskunft ist dieser Küchenblock bereits 20 Jahre alt. Unterhalb der Unterkästchen fehlt die Abdeckleiste.





Nordseitig gelangt man von der Küche durch einen offenen Durchgang in einen kleinen Abstellraum. Es ist zwar ein Futtertürstock eingebaut aber ohne Türblatt. Der Boden und die Wände sind bis zur Decke gefliest. Am Boden ist beim Eingang von der Küche eine Fliese kaputt. Oberhalb der Tür ist ein Lüfter montiert.



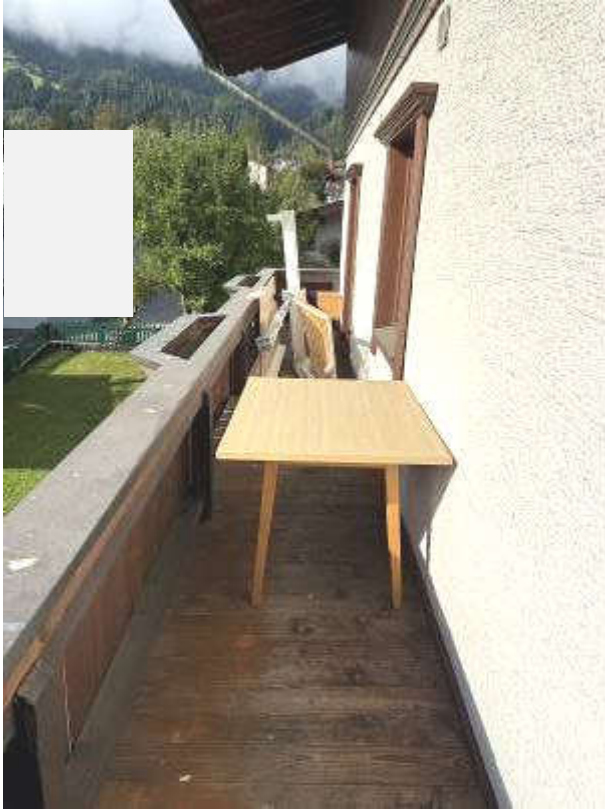


Vom Zimmer 3 gelangt man südseitig auf den vorgelagerten Balkon. Ein Ausgang auf den Balkon ist auch vom Flur durch die ostseitig angeordnete Tür möglich.



Der entlang der Ost und Südseite des Hauses verlaufende Balkon hat einen Holzboden und eine Holzbrüstung, die mit einem Abdeckbrett abgeschlossen ist. Die Brüstungshöhe beträgt 0,84 m. Außen sind auf die Brüstung mit Kup-

fer eingefasste Blumentröge aufgesetzt. Die Außenwände im Bereich der Wohnung Top 2 sind außen grob verputzt und gemalt. Ab dem Boden des Balkons im Dachgeschoß sind die Wände bis zum Dach mit Holz verschalt. Die Balkontüren und Fenster der Wohnung Top 2 haben im Balkonbereich Holzeinfassungen mit Schnitzereien, auf die oberhalb ein vorspringendes Holzprofil aufgesetzt ist. Das Holz des Balkons und auch der Fenster- und Türrahmen ist sehr abgewittert.





Vom Podest des Obergeschoßes gelangt man über die Stiege, die gleich ausgeführt ist wie die vom Erd- in das Obergeschoß, zu einem Podest im Dachgeschoß, das mit einer Trennwand zum Stiegenhaus abgeschlossen ist. Die Trennwand besteht zum Stiegenhaus aus einer Holzkonstruktion auf die innen und außen furnierte Spanplatten aufgesetzt sind. In die Abtrennung ist

eine Isolierglasscheibe eingesetzt und es besteht anschließend an die Stiege eine Öffnung für eine Tür. Die Trennwand ist noch nicht fertiggestellt und es fehlt auch noch der Türstock mit dem Türblatt. Das Geländer der Stiege hat eine Höhe von ca. 80 cm. Die Wände und die Decke im Stiegenhaus sind verputzt und gemalt. Bei der Decke besteht eine leichte Dachschräge. Bei dem an die Trennwand anschließenden Wandbereich im Flur fehlt bei einer Elektrodose die Abdeckung.



Laut erteilter Auskunft von Herrn Fankhauser Robert ist in der gesamten Wohnung Top 3 eine Fußbodenheizung verlegt. Er teilte auch mit, dass in der Wohnung vor circa 5-6 Jahren der Estrich mit der Fußbodenheizung und der Boden erneuert wurden. Das Badezimmer wurde laut Auskunft vor circa 10 Jahren erneuert.

Hinweis:

Ob in allen Räumen tatsächlich eine Fußbodenheizung besteht, konnte vom SV nicht festgestellt werden. Festgestellt konnte aber vom SV werden, dass im ostseitigen Zimmer und in der Küche unterhalb der Fenster und auch im Flur alte Rippenheizkörper installiert sind. Auch im Energieausweis (siehe Beilage 7) ist angeführt, dass die Wärmeabgabe durch Heizkörper erfolgt. Dass eine Fußbodenheizung bestehen würde, ergibt sich aus dem Energieausweis aber nicht.

Im Flur der Wohnung Top 3 ist ein Dielenboden verlegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Im Flur besteht in der Decke eine Dachluke mit einer herunterklappbaren Stiege zum Aufstieg in den Dachboden. Im Flur besteht eine Raumhöhe von ca. 2,36 m. An der Ostseite gelangt man durch eine Tür auf den vorgelagerten Balkon. In die westseitige Wand ist im PoDESTbereich des Stiegenhauses ein Holzfenster mit einer zweifachen Verglasung und einer Steinfensterbank unterhalb eingebaut.



Gegenüberliegend der Stiege gelangt man durch eine neuere Futterstocktür mit furniertem Türblatt in einen Wohnraum, der durch einen westseitig auskragenden Holzzubau im Jahr 2023 vergrößert wurde. Südseitig besteht im Raum eine Dachschräge. In diesem Raum ist ein Dielenboden verlegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Im Zubau wurden die Wände mit Rigipsplatten verkleidet. Westseitig ist ein zweiteiliges Element eingebaut, das aus einer Fixverglasung und einer Tür besteht. Die Tür mit Glaseinsatz

hat außen kein Geländer bzw. Absturzsicherung. Der Türrahmen ist an verschiedenen Stellen leicht abgenutzt bzw. verschmutzt.





Rechts von der Tür in den Wohnraum, bestehen offene Bereiche, aus denen Kabel hängen. Teilweise wurden verschiedene Fertigstellungsarbeiten nicht vorgenommen. Im Außenbereich ist der Zubau ebenfalls nicht fertig gestellt. Südseitig fehlt auch die Isolierung und dieser Wandbereich ist auch nicht verschlossen.





Vom Flur gelangt man ostseitig durch eine Tür in einen Vorraum, an den ein Bad und ein WC anschließt. Vom Bad gelangt man ostseitig in das Schlafzimmer. Die ursprünglich bestehende Tür vom Schlafzimmer in den Flur wurde innen verschlossen. Daher ist ein Zugang zum Schlafzimmer nur durch das Badezimmer möglich. Die Tür wurde vom Flur in den Vorraum ebenfalls erneuert.



Im Vorraum und im Badezimmer sind am Boden quadratische schwarz und hellgrau gemusterte Fliesen in Schachbrettmuster verlegt. Die Fliesenspiegel an den Wänden fehlen. Durch einen Durchgang gelangt man vom Vorraum in das Bad. Seitlich des Durchganges ist der Wandbereich mit weißen Paneelen verkleidet, der restliche Wandbereich ist verputzt und gemalt, ebenfalls die Decke. In die Decke sind Spots eingelassen. Im Vorraum stehen auch zwei Kästen. Teilweise fehlt bei den Elektrodosen die Abdeckung. In die Decke sind ein Lüftungsauslass und Spots eingebaut und besteht ein Auslass von einem Elektroschlauch.



Im Bad ist rechts nach dem offenen Durchgang ein Doppelwaschbecken mit einem großen Spiegel oberhalb eingebaut und einem darüber montierten Neonlichtbalken. Die Wände sind in diesem Bereich mit großformatigen weißen Fliesen verkleidet.



Vom Bad gelangt man nordseitig durch einen offenen Durchgang in die Dusche, deren Wände mit großformatigen Marmorfliesen verkleidet wurden, die

Decke ist verputzt und gemalt und es wurden Spots eingebaut. Weiters besteht in der Rigipsdecke ein offenes Loch. An der Wand ist eine Duschstange mit Einhebelmischer und Handbrause montiert. Im Bereich der Duschtasse und der anschließenden Verfließung sind verschiedenste Schimmelbildungen feststellbar. Zum nordseitig angrenzenden WC besteht eine blickdichte, raumhohe Glasscheibe.

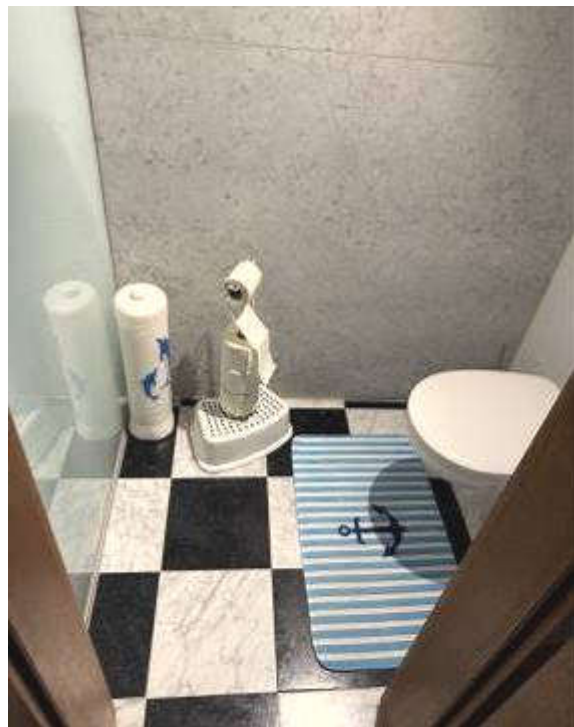




Vom Bad gelangt man nordseitig in das WC, das zum Bad mit einer alten Futterstocktür mit furniertem Türblatt mit Posthornrücken abgeschlossen ist. Die Bodenverfliesung ist gleich wie im Bad ausgeführt.



Ausgestattet ist das WC mit einem Wand-WC mit Unterputzspülkasten und einer Ablage oberhalb. Der Wandbereich zur Dusche besteht aus einer blickdichten Glasscheibe. Die anderen Wände sind bis zur Dachschräge mit den gleichen großflächigen Fliesen wie die Dusche verfliesen. Die Dachschräge wurde mit Rigipsplatten verkleidet, die verputzt und gemalt wurden und in die ein Spot eingebaut wurde. Laut Mitteilung ist im Bad eine Fußbodenheizung verlegt für die ein Regler besteht, der in eine Wand eingebaut ist.



In die nordseitige Außenwand ist im Bad etwas unterhalb der Dachschräge ein kleines Fenster mit einer kunststoffbeschichteten Fensterbank eingebaut. Anschließend besteht eine Nische, deren Wände bis zur Decke verflies sind. Die Rigipsdecke ist verputzt und gemalt. In dieser Nische steht die Waschmaschine.



Vom Badezimmer gelangt man ostseitig durch eine schmale Futterstocktür mit glatt furniertem Türblatt und einer Breite von ca. 60 cm, in das Schlafzimmer,

in dem ein Parkettboden im Fischgrätmuster verlegt ist. Die Scheinung der Tür ist anschließend an die Türverkleidung verflies.



Der nordseitige Wandbereich im Schlafzimmer ist mit Holz bis zur Dachschräge mit Paneelen vertäfelt, der östliche Wandbereich ist verputzt und gemalt, ebenfalls die Decke. Der südseitige Wandbereich zum Flur ist mit beschichteten weißen Paneelen und unterhalb mit Paneelen mit einer Holzstruktur verkleidet. Die Tür zum Flur wurde im Innenbereich ebenfalls mit Paneelen verkleidet. Ostseitig ist ein Fenster mit einer Steinfensterbank eingebaut, und unterhalb besteht ein alter Rippenheizkörper.





Im Flur ist in die Südwand gegenüberliegend dem Badezimmer ein Elektroschrank eingebaut. Dieser ist verschlossen und konnte nicht geöffnet werden, weil im Außenbereich eine Abdichtung angebracht wurde. Laut erteilter Auskunft von Herrn Fankhauser sind im Elektroschrank Automatenicherungen

eingebaut, aber kein FI-Schalter. Im Flur ist anschließend an die Tür in den Vorraum des Bades an der Nordwand ein alter Rippenheizkörper montiert.



Vor der ostseitigen Tür auf den Balkon gelangt man südseitig in die Küche, in der ein Dielenboden verlegt ist. Die Futterstocktür wurde erneuert. Die Küche besteht aus räumlich zwei getrennten Bereichen, die mit einem offenen Durchgang verbunden sind.



Südseitig besteht eine Dachschräge, ostseitig ist ein Fenster zum Balkon und südseitig ein kleines Fenster im Bereich der Dachschräge. Die Fenster bestehen aus Holzstöcken mit Holzrahmen, in die Isolierglasscheiben mit einer 2-fachen Verglasung eingebaut sind.



Unterhalb des südseitigen Fensters besteht eine kunststoffbeschichtete Fensterbank. Unterhalb der Steinfensterbank des ostseitigen Fensters ist ein Rippenheizkörper an der Wand installiert. Die Wände und Decke sind verputzt und gemalt, ein Wandbereich ist im unteren Bereich mit Holzgitterstäben verkleidet. In der Rigipsdecke bestehen offene Lichtauslässe ohne eingesetzte Beleuchtungskörper. Ebenfalls bestehen wiederum Elektrodosen ohne Abdeckungen.



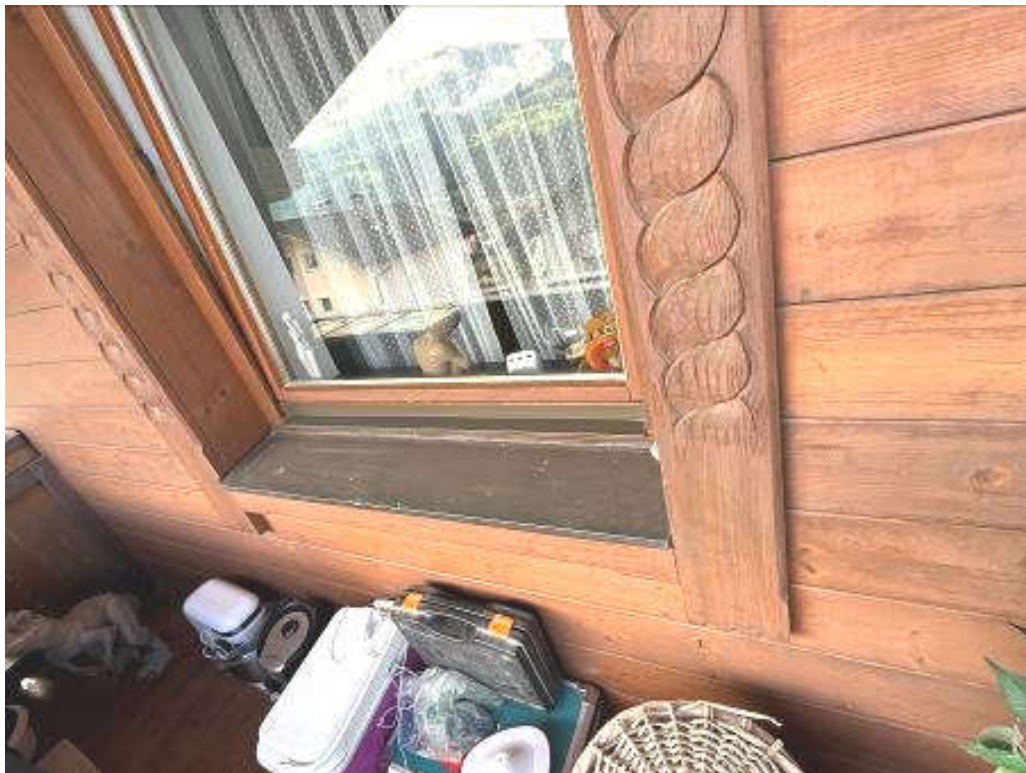


Die Einbauküche befindet sich im westseitigen Bereich der Küche. Die Küchenkästchen sind laut erteilter Auskunft bereits 40 Jahre alt und entlang der Nordwand angeordnet. Die Unter- und Oberkästchen haben furnierte dunkle Türchen mit Einfräsungen und ebensolche Schubladen. Die Unterkästchen sind mit einer beschichteten Arbeitsplatte abgeschlossen, in die eine Spüle mit Einhebelmischer und Abtropffläche bzw. ein Ceranfeld eingelassen sind. Unterhalb des Ceranfeldes ist ein Backrohr eingebaut. In die an die Küchenkästchen anschließende Nische steht auf der Arbeitsplatte ein Kühlschrank. Vor der Einbauküche ist im Wandbereich ein Regler installiert, der laut erteilter Auskunft für die Regelung der Fußbodenheizung dient.



Ostseitig gelangt man vom Flur durch eine Tür mit Glaseinsatz im oberen Bereich und unterhalb mit zwei Holzfüllungen auf den vorgelagerten Balkon, der vom Vordach des Hauses zur Gänze überragt wird. Im Außenbereich ist die

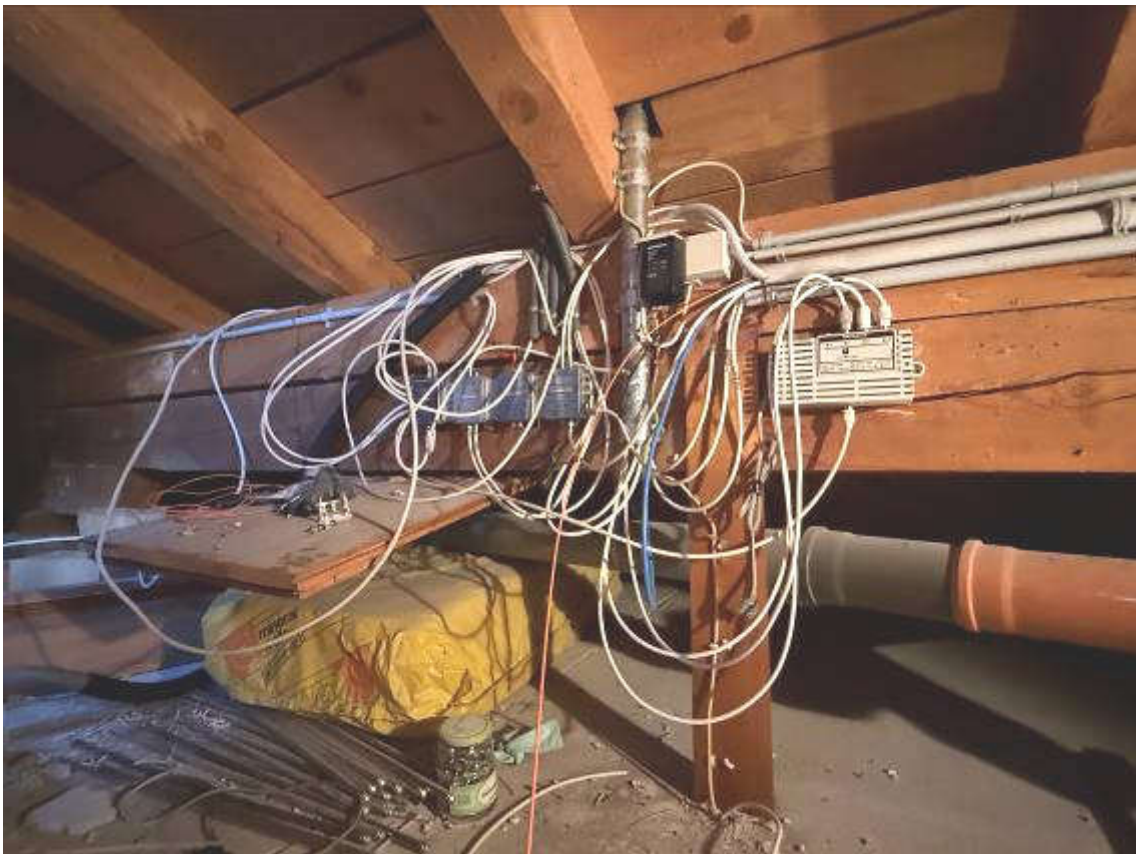
Holztür abgenutzt. Der Balkon ist der Wohnung nur auf der Ostseite vorgelagert und hat einen Holzboden und eine Holzbrüstung, die mit einem Abdeckbrett abgeschlossen ist. Das Abdeckbrett und die außen an die Brüstung aufgesetzten Blumenkästen sind mit Kupferblech abgedeckt. Der rückwärtige Wandbereich ist bis zum Dach mit Holz verschalt. Die Tür und die Fenster sind mit geschnitzten Brettern eingefasst, auf die oben ein vorspringendes Profilholz aufgesetzt ist.





Vom Flur gelangt man über eine herunterklappbare Holzterrasse in den Dachboden, in dem am Boden Heraklithplatten verlegt sind, die teilweise kaputt sind. Weil am Dachboden verschiedenste Sachen gelagert sind, konnte nicht festgestellt werden, wie der Boden aufgebaut ist. Der Holzdachstuhl ist innen aufgeschalt. In die nordseitige Dachhälfte ist ein kleines Dachfenster eingebaut. Im Dachboden ist ein Beleuchtungskörper montiert. Verschiedenste Leitungen sind Aufputz verlegt. In diesem Bereich befinden sich auch die Zulei-

tungen von der Satellitenanlage. Vom Dachfenster ist das Dach einsehbar. Dieses ist mit Kupferblech eingedeckt und hat aufgesetzte querlaufende Stangen. Auch die Einfassungen der Abluftrohre und der Kamine erfolgte mit Kupferblech.











Nach der Hauseingangstür gelangt man vom Erdgeschoßpodest des Stiegenhauses über die Stiege in das Kellergeschoß. Der Boden des Eingangsbereiches ist gefliest, die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. Über die Holzstiege mit seitlichem Holzgeländer mit Holzhandlauf gelangt man auf halber Höhe zu einem Podest und über die daran anschließende Stiege zum Gang im Kellergeschoß. Auf dem Protestbereich ist in die nordseitige Außenwand ein Holzverbundfenster mit zwei einfachen Glasscheiben eingebaut, das ungefähr zur Hälfte oberhalb des Niveaus des Zugangsweges zur Haustüre liegt.



Nach der Stiege gelangt man zum allgemeinen Gang, von dem aus die den beiden bewertungsgegenständlichen Wohnungen zugeordneten Kellerräume zugebar sind und auch der Zugang zum Heizraum erfolgt. Der Boden im Gang ist gefliest, die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke und im oberen Wandbereich verlaufen Aufputz verlegt verschiedenste Leitungen, Rohre und Kabelkanäle.



Gegenüberliegend vom Stiegenhaus gelangt man in den Kellerraum, der als Lager der Wohnung Top 2 zugeordnet ist. Der Raum ist mit einem Holzpfortentürstock mit einem Türblatt mit Holzrahmen und eingesetzten Füllungen aus Spanplatten zum Gang abgeschlossen. Vor der Tür sind etliche Fliesen im Gang gesprungen bzw. beschädigt.





Der Boden ist mit quadratischen zweifarbigen Fliesen verflies. Die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke ist eine Neonröhre aufgesetzt. Die Elektroleitungen sind alt und Aufputz verlegt. Südseitig ist ein Holzfenster mit Einfachverglasungen und alten Beschlägen zum außen anliegenden betonierten Kellerschacht eingebaut.





An den Kellerraum der Wohnung Top 2 schließt ostseitig der der Wohnung Top 3 zugeordnete Kellerraum an, der ebenfalls vom allgemeinen Gang zugängbar ist. Abgeschlossen ist dieser mit einem alten Türblatt mit Füllungen, das in einen Pfostentürstock eingebaut ist. Das gemalte Türblatt ist an verschiedensten Stellen beschädigt und sehr verschmutzt.



Am Boden sind PVC-Fliesen verlegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke ist ein Neonbalken montiert. Südseitig ist ein Kellerschachtfenster eingebaut, das gleich ausgeführt ist, wie das vom Keller der Wohnung Top 2. Verschiedenste Leitungen, wie z.B. Heiz-, Elektro- bzw. Telefonleitungen und an der Nordwand auch Leitungen von der Satanlage. In diesem Bereich bestehen auch Durchbrüche, die nicht verschlossen bzw. verputzt wurden und verlaufen auch alte Elektroleitungen.





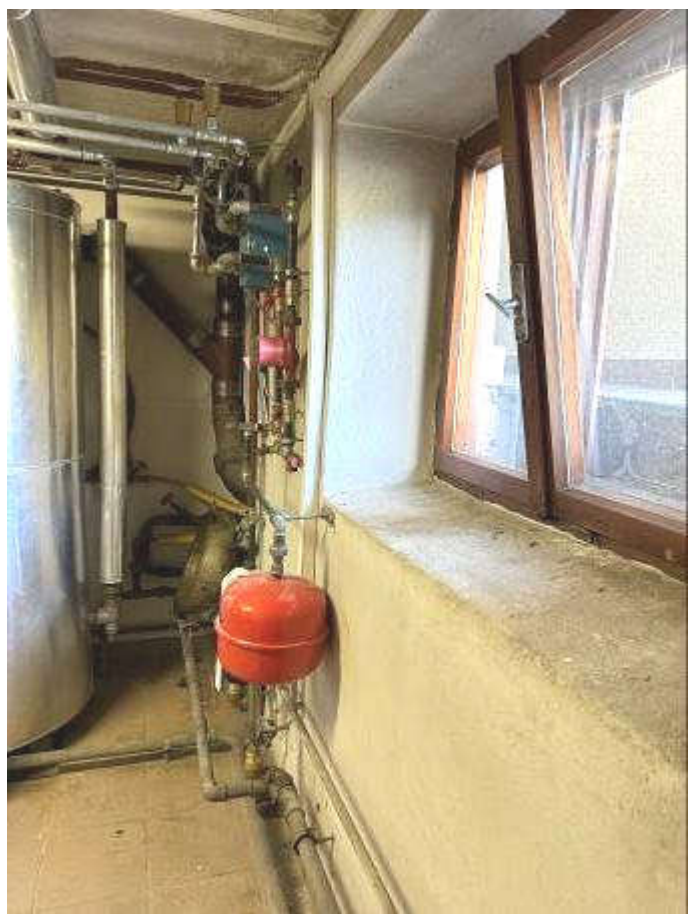
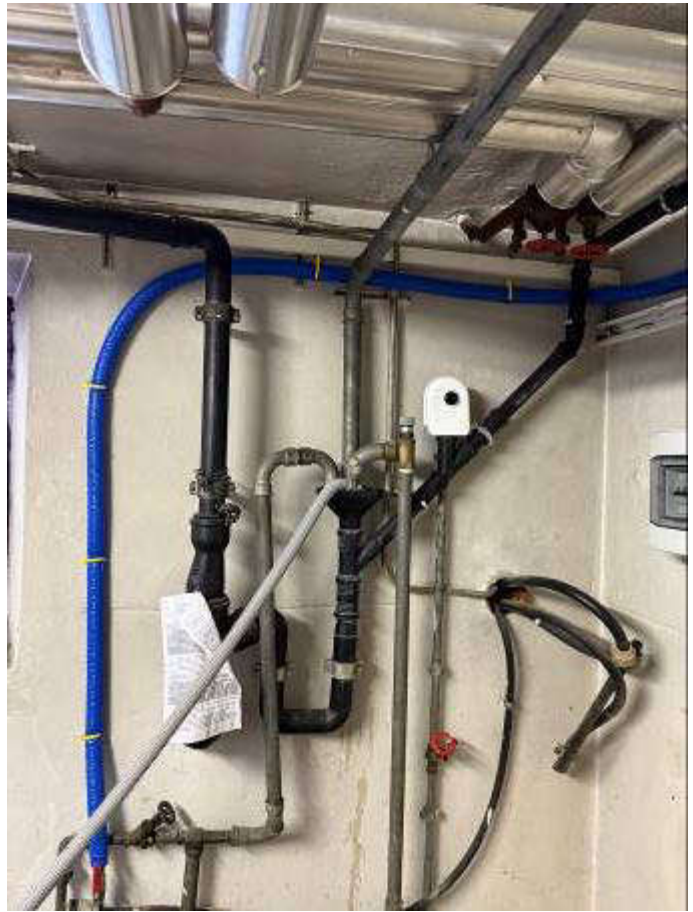
Gegenüberliegend vom Keller der Wohnung Top 3 gelangt durch eine Kellertüre in den nordseitig vom Gang anschließenden Heizraum. In diesem ist ein Fliesenboden verlegt, der an verschiedenen Stellen beschädigt ist bzw. nicht mit Fliesen ausgelegte Bereiche bestehen. In diesem ist die Gastherme der Fa. Heizbösch an der Ostwand eingebaut. Weiters ist eine Gaszuleitung mit einem Gaszähler montiert und es stehen auch zwei Boiler für die Warmwas-

seraufbereitung im Heizraum. Laut Mitteilung ist derzeit lediglich der linke Boiler eingeschaltet, der rechte ist außer Betrieb.



Weiters verlaufen an den Wänden und an der Decke verschiedenste Leitungen mit eingebauten Pumpen und anderen technischen Einrichtungen für den Betrieb der Heizung und der Warmwasseraufbereitung. Der Großteil der Leitungen ist nicht isoliert. An der Nordwand besteht auch die Wasserstation mit der Wasseruhr und ist ein Ausgleichsgefäß installiert. In die nordseitige Wand ist auch ein altes Holzfenster mit Einfachverglasungen eingebaut, an das im Außenbereich oberhalb des Kellerschachtes der Zugangsweg zur Hauseingangstüre anschließt.







Seitlich des Fensters besteht am Boden ein Schachtbereich der mit Holz abgedeckt ist und aus dem eine Leitung herausführt. Verschiedene Bereiche des Heizraumes sind verschmutzt und mangelhaft instandgehalten. An Wandbereichen sind Feuchtigkeitsstellen zu sehen und bestehen Farbabplatzungen.





Gegenüber der Hauseingangstüre besteht im westseitigen Außenbereich anschließend an das mit Porphyrplatten ausgelegte Pflaster eine Gartenfläche, die nordseitig bis zum Pflaster vor dem Garagengebäude und westseitig bis zur Gartenmauer reicht. Südseitig schließt der der Wohnung Top 3 zugeordnete Garten an den Garten der Wohnung Top 1 an. Entlang der gemeinsamen Grenze der Gärten der Wohnungen Top 1 und Top 3 wurde ein Zaun errichtet.





Das im nordwestseitigen Grundstücksbereich errichtete Garagengebäude besteht auf dem Niveau des Erdgeschoßes aus 3 Lagerräumen, einem Schi-raum und dem Garagenraum, von dem nordwestseitig eine Stiege zum Kellergeschoß der Garage führt. In diesem bestehen ein Lagerraum und der Tankraum. An den Pflasterbereich zwischen der Westseite des Hauses und dem Garagengebäude schließt ein Gang an, der ebenfalls mit Porphyrplatten ausgelegt ist, aber um 3 Stufen tiefer liegt. Dieser Gang verläuft auch zwischen der nordseitigen Hauswand und dem Garagengebäude bis zum Vorplatz vor der Garage.



Von dem an das Pflaster anschließenden Gang gelangt man durch eine Tür in ein Lager des Garagengebäudes, das ostwestseitig ausgerichtet ist. Weiters ist auch der nordseitig an das Lager angrenzende Schiraum vom Gang aus zugehbar. Nordseitig gelangt man vom Gang durch eine Tür in die Garage. In Verlängerung der westseitigen Hausmauer wurde zur Garage eine Schwingtür aus Holz mit einem Glaseinsatz eingebaut.



Durch eine Holztür mit aufgesetzten Profilen und Holztürstock gelangt man vom allgemeinen Gang in das südostseitig ausgerichtete Lager, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände und Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke ist ein Neonbalken aufgesetzt. Südseitig ist ein Fenster eingebaut und unterhalb ein Heizungs radiator. Die gegenüberliegende Wand ist halb-hoch gefliest. Oberhalb ist in die Wand ein Unterverteilerkasten eingebaut. In diesem Bereich bestehen Anschlussmöglichkeiten für Kalt- und Warmwasser und einen Abfluss. Seitlich der Eingangstüre bestehen Heizungs zuleitungen.





Durch eine in die westseitige Wand eingebaute einfache Holztür mit Holztürpfostenstock gelangt man in ein weiteres Lager, in dem ein Fliesenboden verlegt ist. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. Südseitig ist ein Kunststofffenster wahrscheinlich mit einer Dreifachverglasung eingebaut. Unterhalb ist ein Heizungs radiator an der Wand montiert.





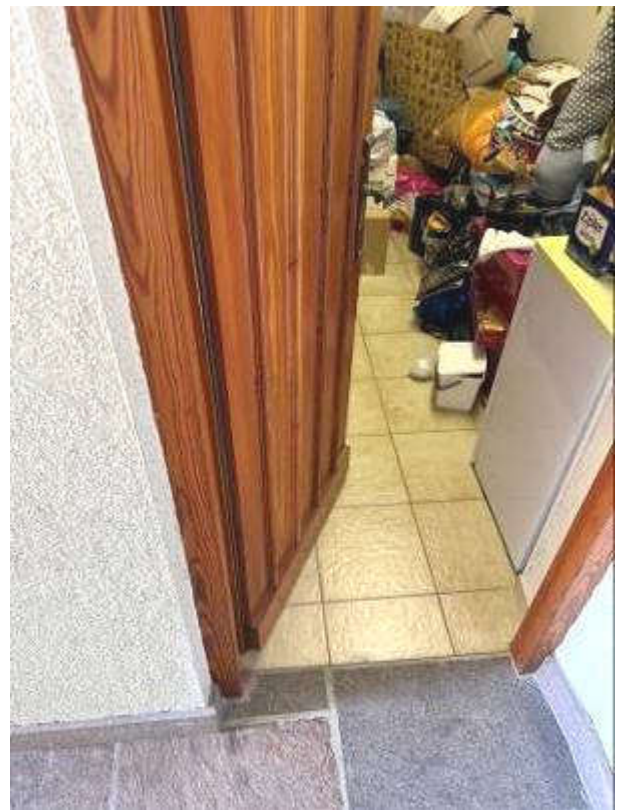
Nordseitig gelangt man vom Lager durch eine neu eingebaute Futterstocktür mit massivem Türblatt in ein Lager, das als Badezimmer ausgebaut wird, aber noch nicht fertig gestellt wurde. Es ist ein Fliesenboden aus unterschiedlichen Formaten und Farben verlegt. In der Dusche sind kleinformatige quadratische Fliesen am Boden verlegt. Der Wandbereich der Dusche ist bis zur Decke und der Bereich vom erst zu errichtenden WC mit Unterputzspülkasten und der Bereich mit dem Handwaschbecken sind mit weißen Fliesen ca. zweidrittelhoch verflies. Der ursprünglich bestehende Durchgang zur Garage wurde verschlossen. Der vollständige Verbau der Türe oberhalb des WC's wurde aber noch nicht durchgeführt. In diesem Raum besteht auch ein Anschluss für eine Waschmaschine. Oberhalb des Handwaschbeckens ist eine Etagere an der Wand befestigt, darüber ein Spiegel und oberhalb ein Beleuchtungskörper.







Vom Gang gelangt man in den Schiraum der zwischen Garage und dem als erstes beschriebenen Lager liegt. Im Schiraum ist ein Fliesenboden verlegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gemalt. An der Decke ist ein Beleuchtungskörper montiert. Abgeschlossen ist der Schiraum mit einer Holztür mit Pfostentürstock.





Im allgemeinen Zugangsbereich bestehen auch Kellerschächte, die mit Gitterrosten abgeschlossen sind.



Vom Gang nordseitig des Hauses gelangt man durch eine Holztüre mit Holzpfoistentürstock in die Garage, die ostseitig mit einem elektrisch öffnen- und schließbaren Sektionaltor abgeschlossen ist. In der Garage ist ein Fliesenboden verlegt, der im Einfahrtsbereich und im Abstellbereich eines Kraftfahrzeuges stark verschmutzt ist. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Betonde-

cke ist weiß gemalt und an dieser sind Neonbalken montiert. In die nordseitige Außenwand ist nach dem leicht rückspringenden Teil ein Bereich mit Glasziegeln eingebaut.





Entlang der nordwestseitigen Außenwand führt vom Erdgeschoß eine Betonstiege im Rohzustand in das Kellergeschoß des Garagengebäudes. Im Bereich der Stiege ist am Boden des Erdgeschoßes ein Eisengeländer angebracht. Bei der Betonstiege besteht seitlich weder ein Handlauf noch eine Absturzsicherung.



An die Stiege schließt ein Kellerraum an, in dem ein Betonboden im Rohzustand besteht. Die Wände und die Betondecke sind gemalt. Verschiedene Leitungen verlaufen offen an der Decke. Die Elektroleitungen sind ebenfalls Aufputz verlegt. Westseitig ist ein Kellerschacht ohne Fenster eingebaut, in den von der Westseite ein Rohr ragt. Dieser Raum wird als Lagerfläche genutzt und in diesem stehen verschiedene alte Regale. Insgesamt ist dieser Raum sehr abgenutzt und verschmutzt.





Ostseitig schließt an diesen Raum der Tankraum an, in den man durch eine Einstiegs Luke gelangt. In diesem Raum, der im Parifizierungsplan als Lager bezeichnet ist, steht noch der Stahltank der ehemaligen Ölheizung. Der an-

schließende Raum wird als Lagerfläche genutzt. In diesem sind verschiedene alte Regale aufgestellt. Insgesamt ist der Raum sehr abgenutzt und auch verschmutzt.





Das Garagengebäude ist mit einem Holzdachstuhl abgeschlossen, das als Walmdach ausgeführt wurde. Die Dacheindeckung erfolgte mit Flämm-pappe, die an verschiedenen Stellen Moosbildungen aufweist. In den Dachrinnen liegt abgeriebener Sand von der Flämm-pappe. Laut erteilter Auskunft von Herrn Fankhauser ist das Dach dicht. Der ostseitige vor die Garage ragende Dachbereich ist im Innenbereich als Sichtdachstuhl ausgeführt und ist innen umlaufend mit Holz verkleidet.





An die Garage schließt ostseitig ein Vorplatz an, der mit Porphyrplatten ausgelegt ist und vom Garagendach teilweise überragt wird. Das Vordach der Garage sitzt auf 2 Säulen auf, die mit einem flachen Boden miteinander verbunden sind. Bei den Porphyrplatten bestehen einige Sprünge und sind auch die

Verfugungen teilweise mit Gras bewachsen. Vor der Garage dürfte ein Bereich sein, in dem ursprünglich die Klärgrube untergebracht war.



Am ostseitigen Ende der Porphyryplatten wurde ein Rigol verlegt, an das bis zur Straße ein Bereich anschließt, auf dem Verbundsteine verlegt wurden.



Auf diesem Bereich sind die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge entsprechend dem Parifizierungsplan angeordnet. Der nordseitige Grundstücksbereich ist mit einer Mauer abgeschlossen, die mit Porphyrplatten abgedeckt und auf der Innenseite verkleidet ist. An verschiedenen Stellen bestehen Beschädigungen. Auf die Mauer sitzt ein kunststoffbeschichteter Zaun auf. Laut erteilter Auskunft steht die Mauer zur Hälfte auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück.



Vor der Garage führt entlang der nördlichen Hausmauer eine Stiege in das Kellergeschoß, die der Wohnung Top 1 zugeordnet ist. Bei der Mauer der Kellerstiege zum nordseitigen Bereich vor der Garage wurde eine Abtrennung errichtet. Ein solche fehlt bei der westseitigen Mauer der Kellerstiege. In diesem Bereich besteht auch keine Absturzsicherung.



Bewertungsgegenständlich sind auch zwei im Freien liegende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die auf dem mit Betonverbundsteinen ausgelegten Außenbereich liegen. Der KFZ-Abstellplatz Top 6 liegt vor dem Schaukasten, der KFZ-Abstellplatz Top 13 schließt an die nordseitige Grundstücksgrenze an. Bei beiden Abstellplätzen sind am Boden Verbundsteine verlegt. Allerdings bestehen keine Markierungen, sodass die genaue Lage der beiden Abstellplätze nicht festgestellt werden kann. Zur Straße hin besteht entlang der Grundstücksgrenze ein Streifen, der mit Granitsteinen ausgelegt ist. In den nachfolgenden Bildern ist die Lage der beiden bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplätze, der beiden Wohnungen und der Garage eingetragen.



7.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 2 und Top 3 war bei der Befundaufnahme im Innenbereich durchschnittlich. Vor dem Hintergrund der ursprünglichen Errichtung des Wohnhauses mit der Garage im Jahr 1959 (Baubescheid: 03.09.1958), der Anhebung und Sanierung des Daches im Jahr 1989, des Zu- und Umbaus des Garagengebäudes im Jahr 1991, sowie des Zubaus eines Wohnraumes bei der Wohnung Top 3 im Jahr 2023 entspricht der Gesamtzustand des Hauses mit dem Garagengebäude eher einem teilweise ordnungsgemäß instandgehaltenen Altbau mit teilweiser Modernisierung, jedoch ohne durchgehend hochwertigen oder zeitgemäßem Ausstattungsstandard.

Auf Grund der Detailbeschreibung in Pkt. 7.5.4 ergibt sich, dass die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 2 und Top 3, das Garagengebäude Top 5 sowie die KFZ-Abstellplätze insgesamt einen überwiegend normalen Bau- und Ausstattungszustand aufweisen, teilweise Verbesserungen (insbesondere bei der Wohnung Top 3), teils aber deutlich veraltete, mangelhaft instandgehaltene und auch sanierungsbedürftige Bereiche bestehen.

Hingewiesen wird, dass die Instandhaltung teilweise vernachlässigt wurde und dadurch zumindest die nachfolgend angeführten sanierungsbedürftigen Bereiche bestehen:

- Holzbauteile außen (Balkon, Fenster- und Türrahmen): deutlich abgewittert, mit Sanierungsbedarf hinsichtlich Anstrich und partieller Holzinstandsetzung. Austausch der alten Holzverbundfenster
- Sanitärbereiche: Schimmelbildungen in Duschen, teilweiser Mischzustand von alter und neuer Verfliesung, verschmutzte bzw. beschädigte Sanitärobjekte (WC, Lüfterabdeckungen, fehlende Klobrille) erfordern Reinigung, Instandsetzung bzw. Sanierung und Modernisierung.
- Innenoberflächen: Rissbildungen im Verputz, abgenutzte Bodenbereiche und stark abgenutzte Innentüren erfordern Investitionen für die Oberflächensanierung.
- Haustechnik: Alte Rippenradiatoren und sichtbare, alte Elektroinstallationen (freiliegende Leitungen, alte Schalter/Leitungen, fehlende FI-Schalter) erfordern mittel- bis langfristig eine Modernisierung, um dem heutigen Standard zu entsprechen.

Auf Grund der Detailbeschreibung ergibt sich für die Bewertungsobjekte folgende Einordnung in Bezug auf die Ausstattungsqualität:

- **Wohnung Top 2:** Insgesamt normaler Standard, einzelne Bereiche (Bäder, Küche) sind sehr einfach ausgeführt, teilweise wurden Verbesserungen (z.B. Böden) vorgenommen, es bestehen aber deutliche Abnutzungs- und Instandhaltungsdefizite und in verschiedenen Bereichen auch vorzunehmende Sanierungen (z.B. Tausch der alten Fenster).
- **Wohnung Top 3:** Mischbild aus gehobenem Ausbau (Bad, Schlafzimmer, Wohnraumerweiterung) und unvollständig fertiggestellten bzw. technisch veralteten Bereichen (Heizkörper, Fenster, Elektro, Oberflächen), in Summe normal bis leicht gehoben, jedoch mit Fertigstellungsmängeln. Zu be-

rücksichtigen ist auch, dass im Dachgeschoß eine etwas niedrigere Raumhöhe mit Dachschrägen besteht.

- **Garagengebäude Top 5:** nutzungsgerechter, einfacher bis normaler Standard mit teilweise nachgerüsteten Sanitär- und Lagerbereichen, jedoch mit erkennbarer Abnutzung und unvollständiger Fertigstellung (Bad im Lager, Dachabdichtung/Flämpappe gealtert).

Hinweis: Auf Grund von vorgenommenen aber nicht fertig gestellten Umbauten in den Lagerräumen ergibt sich, dass in diesem Bereich eine Kleinwohnung geschaffen werden soll. Die Nutzung dieses Bereiches zum Wohnen ist aber weder durch den Baubescheid noch durch die Widmung im Wohnungseigentumsvertrag gedeckt. Ob eine baubehördliche Bewilligung der Lagerräume des Garagengebäudes zur Wohnnutzung erreicht werden kann, kann vom SV nicht beurteilt werden. Für eine Widmungsänderung von Garage auf Wohnung braucht es nach den Bestimmungen des WEG die Zustimmung von allen Wohnungseigentümern. Ob eine solche erreicht werden kann, kann vom SV nicht beurteilt werden.

- **KFZ-Abstellplätze Top 6 und Top 13:** einfache Ausführung (Betonverbundsteine, keine Markierungen), funktional, dem Baualter entsprechend, normaler Standard.

Für einen Erwerber eines Wohnungseigentumsobjektes ist nachteilig, dass bisher keine Rücklage gebildet wurde. Sollten daher Erhaltungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft anfallen, müssen diese von einem zukünftigen Wohnungseigentümer direkt bezahlt werden. Ob bei den Betriebskostenabrechnungen eine verbrauchsabhängige Ermittlung betreffend Heizung, Warm- und Kaltwasser und Strom möglich ist, kann vom SV nicht beurteilt werden, weil dazu eine genaue Überprüfung durch einen Sanitär-, Heizungs- oder Elektrotechniker notwendig ist. Auf Grund der bei der Befundaufnahme von Herrn Fankhauser gemachten Mitteilung in Bezug auf die Abrechnungen und des Fehlens von Messgeräten zur Verbrauchserfassung kann aber davon ausgegangen werden, dass die anfallenden Heiz-, Warm-, Kaltwasser- und Stromkosten den einzelnen Bewertungsobjekten nicht verbrauchsmäßig zugeordnet werden können.

Hingewiesen wird, dass das Gebäude auf Grund der bestehenden Stiegen und Zugänge nicht barrierefrei ist. Lediglich der Garagenbereich im Erdgeschoß ist barrierefrei bzw. kann eine Barrierefreiheit leicht hergestellt werden.

7.7 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Berechnung des Herstellungswertes der Bewertungsobjekte wird als Berechnungseinheit die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte (Wohnung Top 2, Wohnung Top 3; Garage Top 5, KFZ-Freistellplätze Top 6 und Top 13) herangezogen.

Die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wird für die Ermittlung der Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag herangezogen. Die Ermittlung der Nutzflächen basiert auf den Flächenangaben im Nutzwertgutachten (siehe Beilage 9).

Nutzflächenaufstellung Wohnung Top 2 lt. NWG vom 05.12.2024		
Flur	OG	10,13 m ²
DU/WC	OG	2,55 m ²
Zimmer 1	OG	10,58 m ²
DU/WC	OG	2,08 m ²
Zimmer 2	OG	15,56 m ²
Zimmer 3	OG	15,44 m ²
Küche	OG	3,41 m ²
AR	OG	3,21 m ²
Wohnnutzfläche Wohnung Top 2		62,96 m²
Balkon	OG	23,94 m ²
Wohnraum	OG	12,58 m ²
Vorraum	OG	2,10 m ²
DU/WC	OG	4,35 m ²
WC	OG	1,37 m ²
Nutzfläche außerhalb von Top 2 liegende Räume		20,40 m²
Lager Top 2	KG	12,60 m ²

Nutzflächenaufstellung Wohnung Top 3 lt. NWG vom 05.12.2024		
Flur	DG	15,89 m ²
Vorraum	DG	3,90 m ²
WC	DG	1,45 m ²
Bad	DG	9,91 m ²
Zimmer	DG	14,78 m ²
Küche	DG	26,02 m ²
Wohnraum	DG	22,24 m ²
Wohnnutzfläche Wohnung Top 3		94,19 m²
Balkon	DG	8,46 m ²
Lager Top 3	KG	13,34 m ²
Pflaster	EG	7,89 m ²
Garten West 2 + Beet 2	EG	41,54 m ²

Tabelle 1: Nutzfläche Wohnung Top 2 und Wohnung Top 3

Nutzflächenaufstellung Garage Top 5 lt. NWG vom 05.12.2024		
Garage	EG	56,56 m ²
Lager	EG	7,28 m ²
Lagerraum	KG	15,36 m ²
Lager (Öltankraum)	KG	12,87 m ²
Nutzfläche Garage Top 5		92,07 m²
Skiraum	EG	6,95 m ²
Lager	EG	13,48 m ²
Lager	EG	13,21 m ²
Nutzfläche außerhalb von Top 5 liegende Räume		33,64 m²
KFZ-Stellplatz Top 6	EG	15,65 m ²
KFZ-Stellplatz Top 13	EG	19,62 m ²

Tabelle 2: Nutzfläche Garage Top 5 und KFZ-Freistellplätze Top 6 und Top 13

8 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen sowie der Dachhaut bzw. die Dacheindeckung mit Unterkonstruktion nicht überprüft wurde.

Der Sachverständige merkt an, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich (Relikte aus den Weltkriegen etc.), welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebensowenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt.

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

Laut § 3 (1) LBG¹² sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

Laut § 10(4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 LBG geregelten - wissenschaftlich anerkannten - Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und es ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen - das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

¹² Liegenschaftsbewertungsgesetz

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich wäre bei den Bewertungsobjekten nach Meinung des gefertigten Sachverständigen jeweils das Vergleichswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag anzuwenden. Es lässt sich auch am Immobilienmarkt feststellen, dass Käufer von der Art wie es die Bewertungsobjekte sind, sich grundsätzlich an den Quadratmeterpreisen von Nutzflächen von vergleichbaren Objekten orientieren.

Weil aber zu wenige vergleichbare Objekte von Wohnungen und Garagengebäuden, wie das bewertungsgegenständliche, recherchiert werden konnten, wird für die Ermittlung der jeweiligen Verkehrswerte das Sachwertverfahren herangezogen und der jeweils ermittelte Sachwert anschließend mit den vorliegenden Kaufpreisen von Objekten am Immobilienmarkt in Ried im Zillertal verglichen. Anhand dieses Vergleiches wird dann festgelegt, ob eine Marktanpassung des ermittelten Sachwertes vorgenommen werden muss oder nicht.

8.2 Berechnung Sachwert

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Allenfalls sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände zu berücksichtigen, wie z.B. ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigung durch Immissionen, unorganischer Aufbau des Gebäudes oder verlorener Bauaufwand oder der Einbau von besonderen Anlagen, die eine Werterhöhung darstellen.

8.2.1 Bodenwert

Auf Grund der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 LBG). Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass diese durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser

Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.¹³

Diese Methode setzt freilich voraus, dass entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleichsobjekte bietet, oder doch zumindest einige vergleichsfähige Veräußerungsfälle unter annähernd gleichen Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können.

Allgemein wird bei Anwendung der Vergleichswertmethode unterschieden zwischen

- dem direkten oder unmittelbaren Preisvergleich, bei dem der Wert direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wird, die zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen; sowie
- dem indirekten oder mittelbaren Preisvergleich, bei dem die Vergleichswerte zunächst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft „umgerechnet“ werden.

Dabei stellt der unmittelbare Preisvergleich eine idealtypische Wunschvorstellung dar, die praktisch kaum jemals Bedeutung erlangt, weil theoretisch und meistens wohl auch praktisch keine Liegenschaft einer anderen zur Gänze gleicht; selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft können sie sich erheblich unterscheiden; dass dabei zudem der Vergleichswert etwa zeitgleich zum Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sein muss, um für einen „unmittelbaren“ Preisvergleich geeignet zu sein, ist dann schon ein Glücksfall, der sicherlich auch nicht gleich für eine hinreichende Anzahl von Vergleichswerten eintreten wird.

In der KG Ried im Zillertal wurden bis zum Bewertungsstichtag immer wieder Grundstücke unterschiedlichster Lage und Größe verkauft. Soweit Grundstücke eine Flächenwidmung aufwiesen, die eine Bebauung mit einem Wohnhaus ausschließt, oder sonst Umstände bestanden, die eine Vergleichbarkeit mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht möglich macht, werden für die Bodenwertermittlung nicht herangezogen.

Die zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke liegen in einer Entfernung Luftlinie zwischen 190 m bis 650 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Alle Vergleichsgrundstücke sind so gewidmet, dass diese auch mit Wohnhäusern bzw. Wohnungen bebaut werden können (Wohngebiet, Landwirtschaftliches Mischgebiet). Das Grundstück Nr 5 liegt in der gelben Gefahrenzone. Weil die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone liegt, wird beim Vergleichsgrundstück 5 zur Berücksichtigung der gelben Gefahrenzone zum Kaufpreis ein Zuschlag von 5,00% angesetzt. Die Vergleichsobjekte sind alle gut besonnt, sind gut erschlossen und haben keine nachteiligen Immissionen vom Straßenlärm. Insofern bestehen zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine zu berücksichtigende wertrelevanten Unterschiede.

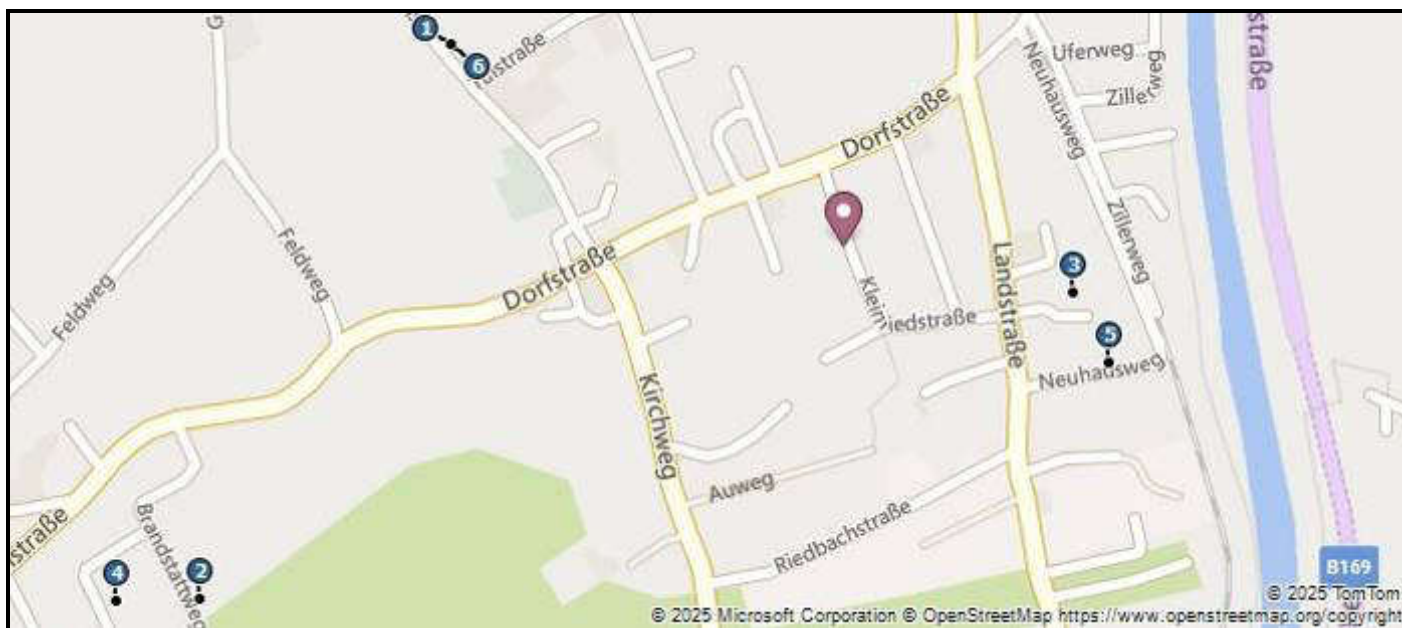
¹³ Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

Auf Grund der vorigen Ausführungen und der Anpassung des Kaufpreises des Vergleichsgrundstückes 5 wegen der gelben Gefahrenzone werden die nachfolgend angeführten Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche für die Ermittlung des Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 270/4 herangezogen:

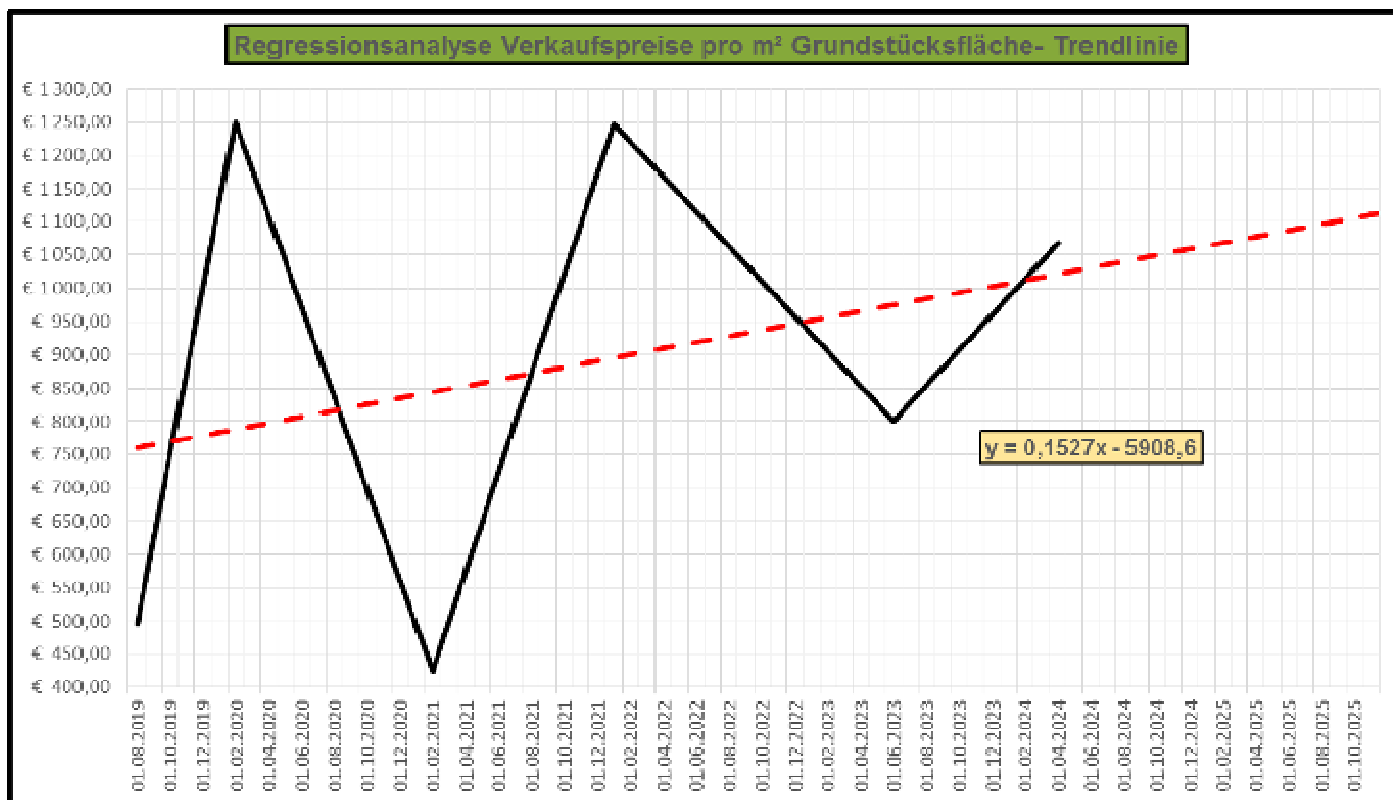
Nr.	KV-Datum	Liegenschaftsdaten	Kaufpreis angepasst	Fläche	m ² -Preis
1	28.08.2019	KG Ried, KGNr. 87115, EZ 90008, GStNr. 765/4	€ 300 000,00	604,00 m ²	€ 496,69
2	21.02.2020	KG Ried, KGNr. 87115, EZ 349, GStNr. 20/15	€ 625 000,00	500,00 m ²	€ 1 250,00
3	23.02.2021	KG Ried, KGNr. 87115, EZ 212, GStNr. 689/2	€ 315 137,50	741,50 m ²	€ 425,00
4	28.01.2022	KG Ried, KGNr. 87115, EZ 332, GStNr. 20/21	€ 760 000,00	610,00 m ²	€ 1 245,90
5	28.06.2023	KG Ried, KGNr. 87115, EZ 193, GStNr. 302/4	€ 514 500,00	642,00 m ²	€ 801,40
6	02.04.2024	KG Ried, KGNr. 87115, EZ 407, GStNr. 765/4	€ 645 000,00	604,00 m ²	€ 1 067,88

Tabelle 3: Vergleichsgrundstücke - angepasste Kaufpreise pro m² Grundstücksfläche

Die vorgenannten Grundstücke haben innerhalb des Gemeindegebietes von Ried im Zillertal folgende Lage:



Auf Grund der ermittelten Vergleichsgrundstücke und der erhobenen Verkaufspreise pro m² Grundstücksfläche wird mit Excel mit Hilfe einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie dargestellt und daraus der Preis pro m² Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 270/4 zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 auf Basis der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet, berechnet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,1527x - 5908,6$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag (25.09.2025) für das bewertungsgegenständliche Grundstück 270/4 ein Bodenwert von € 1.104,15 pro m² Grundstücksfläche. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird ein gerundeter Wert von **€ 1.100,00** pro m² Grundstücksfläche angesetzt

Weil die Liegenschaft optimal bebaut ist, wird kein Bebauungsabschlag in Ansatz gebracht.

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen lässt sich der gesamte Bodenwert für das Grundstück 270/4 zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 wie folgt berechnen:

Bodenwert Grundstück 270/4	
Gesamtfläche lt. Grundbuchsauszug	902,00 m²
Preis pro m²	€ 1 100,00
Bodenwert	€ 992 200,00
Bebauungsabschlag 0%	€ 0,00
Bodenwert Gst. 270/4	€ 992 200,00

Tabelle 4: Bodenwert Grundstück 270/4

Der gesamte Bodenwert des Grundstückes 270/4 wird entsprechend der jeweiligen Mindestanteile der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf diese umgelegt. Der jeweilige Wert wird als Bodenwertanteil für jedes Bewertungsobjekt der Sachwertberechnung zu Grunde gelegt. Ent-

sprechend der vorigen Festlegung ergeben sich folgende Bodenwertanteile für die Bewertungsobjekte:

Bodenwertanteil Wohnung Top 2	
Mindestanteil Wohnung Top 2	184/882
Bodenwertanteil Wohnung Top 2	€ 206 989,57
Bodenwertanteil Wohnung Top 3	
Mindestanteil Wohnung Top 3	210/882
Bodenwertanteil Wohnung Top 3	€ 236 238,10
Bodenwertanteil Garage Top 5	
Mindestanteil Garage Top 5	96/882
Bodenwertanteil Garage Top 5	€ 107 994,56
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 6	
Mindestanteil KFZ-Freistellplatz Top 6	6/882
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 6	€ 6 749,66
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 13	
Mindestanteil KFZ-Freistellplatz Top 13	8/882
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 13	€ 8 999,55

Tabelle 5: Bodenwertanteile der Bewertungsobjekte

8.2.2 Neuherstellungskosten

Laut § 6 (3) des LBG ist der Bauwert die Summe der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Abwertung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen, sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Laut § 10 (3) LBG sind beim Sachwertverfahren die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben, der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden, sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Es werden wie beim Sachwertverfahren üblich die Brutto-Preise angesetzt. Als Nutzfläche für die einzelnen Bewertungsobjekte werden die in Pkt. 7.7 dieses Gutachtens ausgewiesenen Nutzflächen als Basis verwendet.

Als Vergleich für die angesetzten Preise pro m² Nutzfläche werden zur Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte die vom Sachverständigenverband für das Jahr 2025 publizierten Herstellungskosten für Wohngebäude herangezo-

gen.¹⁴ Für eine normale Ausstattungsqualität werden die Neuherstellungskosten mit durchschnittlich € 3.600,00 pro m² Nutzfläche und für eine gehobene Ausstattung mit € 4.000,00 pro m² Nutzfläche angegeben. Für Nebengeschoße (z.B. Keller liegen die Herstellungskosten entsprechend der Ausstattung zwischen 40,00 bis 70,00% der vorhin angegebenen Neuherstellungskosten.

Von den empfohlenen Neuherstellungskosten werden unter Berücksichtigung der jeweiligen die Ausstattungsqualität der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte für deren Nutzflächen folgende Werte angesetzt:

Preise pro m ² Nutzfläche - Wohnung Top 2	
	€ pro m ²
Nutzfläche Wohnung Top 2	€ 3 600,00
Nutzfläche außerhalb von Wohnung Top 2	€ 3 600,00
Balkon (10,00% der Nutzfläche)	€ 360,00
Lager Top 2 (40,00% der Nutzfläche)	€ 1 440,00

Preise pro m ² Nutzfläche - Wohnung Top 3	
	€ pro m ²
Nutzfläche Wohnung Top 3	€ 3 800,00
Balkon (Ansatz wie Balkon von Top 2)	€ 360,00
Lager Top 3 (Ansatz wie Lager Top 2)	€ 1 440,00

Preise pro m ² Nutzfläche - GarageTop 5	
	€ pro m ²
Nutzfläche Garage - EG	€ 1 260,00
Nutzfläche Garage - KG (50% von EG)	€ 630,00
Nutzfläche Räume außerhalb - EG (90% von EG)	€ 1 134,00

Tabelle 6: Neuherstellungskosten Bewertungsobjekte

Hingewiesen wird, dass in den vorigen Ansätzen die Herstellungskosten für das Stiegenhaus bereits berücksichtigt sind.

8.2.3 Alterswertminderung Bewertungsobjekte

Für die Berechnung der Alterswertminderung ist zu berücksichtigen dass das auf der Liegenschaft ursprünglich bestehende Wohnhaus mit Bescheid vom 03.09.1958 (siehe Beilage 2) errichtet wurde. Wenngleich im Zuge der Erneuerung und Sanierung des Daches im Jahr 1989 und dem Zubau des Wohnraumes der Wohnung Top 3 im Jahr 2023 Verbesserungen und auch Sanierungen am Bestand vorgenommen wurden, wurden Mauern, Geschoßdecken u.dgl. aus dem ursprünglichen Errichtungsjahr übernommen.

¹⁴ Heft 3/2025, Sachverständige, S 151 ff

Auf Grund von vorgenommenen Modernisierungen, wie z.B. Erneuerungen von Fenstern, Dacherneuerung, Sanierungen in der Wohnung Top 3, des Einbaues einer Gasheizung, von Böden u.dgl. ergibt sich unter Berücksichtigung des Errichtungsjahres des Wohnhauses, der Sanierung und Erneuerung des Daches und des bestehenden Zustandes zum Zeitpunkt der Befundaufnahme für die Wohnung Top 2 eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren und für die Wohnung Top 3 eine Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer für die beiden Wohnungen von 70 Jahren, hat die Wohnung Top 2 zum Bewertungsstichtag ein fiktives Alter von 46 Jahren und die Wohnung Top 3 von 28 Jahren. Entsprechend der vorigen Ansätze ergibt sich daher für die Wohnung Top 2 ein fiktives Baujahr von 1979¹⁵ und für die Wohnung Top 3 ein fiktives Baujahr von 1997¹⁶.

Für die Garage Top 5, die mit Baubescheid vom 03.09.1958 errichtet und mit Baubescheid vom 22.09.1989 errichtet wurde, wird unter Berücksichtigung der zu den beiden Baujahren hergestellten Nutzflächen als fiktives Baujahr das Jahr 1967 angesetzt.

Für die Abstellplätze im Freien werden als fiktives Baualter 10 Jahre angesetzt.

Für die Alterswertberechnung der beiden Wohnungen Top 2 und Top 3 wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren¹⁷ zu Grunde gelegt. Für die Garage Top 5 wird auf Grund der massiven Bauweise ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Für die Alterswertberechnung der KFZ-Abstellplätze wird unter Berücksichtigung, dass diese im Freien liegen, keine Überdachung haben und der Art der Befestigung der Abstellfläche eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 30 Jahren zu Grunde gelegt.

Folgende Ansätze werden den Alterswertminderungen auf Grund der vorigen Ausführungen den verschiedenen Bewertungsobjekten zu Grunde gelegt und auf Basis dieser die lineare Alterswertminderung in Prozent ermittelt:

Entsprechend der vorigen Festlegungen lässt sich für die **Wohnung Top 2** die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

15,00%	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 1979)	46 Jahre
gewöhnliche Lebensdauer	70 Jahre
Alterswertminderung linear	65,71%

Tabelle 7: Alterswertminderung Wohnung Top 2

¹⁵ Berechnung: 2025 - fiktives Alter (46 Jahre) = 1979

¹⁶ Berechnung: 2025 - fiktives Alter (28 Jahre) = 1997

¹⁷ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 76: Ein- und Zweifamilienhäuser haben bei einer normalen Bauausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren.

Auf Grund der vorigen Festlegungen lässt sich für die **Wohnung Top 3** die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung Wohnung Top 3	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 1997)	28 Jahre
gewöhnliche Lebensdauer	70 Jahre
Alterswertminderung linear	40,00%

Tabelle 8: Alterswertminderung Wohnung Top 3

Für die **Garage Top 5** lässt sich die Alterswertminderung auf Grund der getroffenen Festlegungen wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung Garage Top 5	
Gebäudealter (fiktives Baujahr: 1967)	58
gewöhnliche Lebensdauer	70
Alterswertminderung linear	82,86%

Tabelle 9: Alterswertminderung Garage Top 5

Entsprechend der getroffenen Festlegungen lässt sich für die die beiden **KFZ-Abstellplätze Top 6 und Top 13** die Alterswertminderung wie folgt ermitteln:

Alterswertminderung KFZ-Abstellplätze	
Baualter fiktiv	10 Jahre
gewöhnliche Lebensdauer	30 Jahre
Alterswertminderung linear	33,33%

Tabelle 10: Alterswertminderung KFZ-Abstellplätze Top 6 und Top 13

8.2.4 Instandhaltungs- und Sanierungskosten

Wie im Befund beschrieben, besteht betreffend die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte Top 2, Top 3 und Top 5 ein teilweise mangelhafter Instandhaltungszustand, sind Fertigstellungsarbeiten notwendig und auch Sanierungen. Dadurch fallen für einen Erwerber Kosten an, die bei einem ordnungsgemäß instand gehaltenen, fertig gestellten bzw. sanierten Zustand eines Objektes so nicht gegeben sind.

In den Instandhaltungs- und Sanierungskosten sind auch anteilig anfallende Kosten einer Sanierung von allgemeinen Liegenschaftsbereichen und allgemeinen Gebäudeeinrichtungen enthalten. Dies deshalb, weil auf der Liegenschaft keine Rücklagen gebildet wurden, wie dies nach den Bestimmungen des WEG aber gesetzlich notwendig gewesen wäre. Durch die fehlende Rücklage fallen bei Sanierungen von allgemeinen Teilen des Hauses, wie z.B. Heizung, Fassade, Dach u.dgl. Kosten an, die von einem Wohnungseigentümer direkt zu bezahlen sind. Bestünde eine Rücklage, die eigentlich gebildet hätte werden müssen, könnten die Instandhaltungskosten über die Rücklage abgerechnet werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustandes, von noch fertig zu stellenden Bereichen, notwendigen Sanierungen und des aktuellen Zustandes der Bewertungsobjekte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme werden bei der Wohnung Top 2 Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und Sanierungskosten von 20,00% der Neuherstellungskosten, bei der Wohnung Top 3 Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und Sanierungskosten von 10,00% der Neuherstellungskosten und bei der Garage Top 5 Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und Sanierungskosten von 25,00% der Neuherstellungskosten angesetzt

Hinweise:

1. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die angesetzten Werte für die Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und Sanierungskosten geschätzte Ansätze sind, die auf Grund des bei der Befundaufnahme festgestellten Zustandes der Bewertungsobjekte angesetzt wurden. Sollten Sanierungen von allgemeinen Gebäudebereichen kurzfristig notwendig werden, lässt sich jedenfalls vom SV keine Aussage treffen, ob die in Abzug gebrachten Beträge dafür ausreichend sind.
2. Noch einmal wird darauf hingewiesen, dass in den angesetzten Kosten auch berücksichtigt ist, dass keine Rücklagen auf der Liegenschaft bestehen. Aus diesem Grund wurde auch ein etwas höherer Prozentsatz für die Instandhaltungs- und Sanierungskosten angesetzt, als diese ohne die Berücksichtigung der fehlenden Rücklage notwendig gewesen wäre.
3. Für die KFZ-Freistellplätze Top 6 und Top 13 werden keine Instandhaltungs- und Sanierungskosten angesetzt, weil es sich um einfache befestigte Freiflächen handelt, und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bei diesen keinen notwendigen Sanierungen feststellbar waren.

8.2.5 Sachwerte der Bewertungsobjekte

Auf Grund der vorhin festgelegten Ansätze ergibt sich unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenwertanteiles (siehe Tabelle 5) folgender Sachwert für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zum Bewertungsstichtag 25.09.2025:

Wohnung Top 2 6273 Ried, Kleinriedstraße 31		m²	€ pro m²	Summe
Nutzfläche Wohnung Top 2		62,96 m³	€ 3 600,00	€ 226 656,00
Nutzfläche außerhalb von Wohnung Top 2		20,40 m³	€ 3 600,00	€ 73 440,00
Balkon		23,94 m³	€ 360,00	€ 8 618,40
Lager Top 2		12,60 m³	€ 1 440,00	€ 18 144,00
Neuherstellungskosten (NHK)				€ 326 858,40
Alterswertminderung				
Alter / Jahre	46 Jahre			
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70 Jahre			
lineare Alterswertminderung		65,71%		-€ 214 778,65
Zeitwert Wohnung Top 2 - 6273 Ried, Kleinriedstraße 31				€ 112 079,75
abzgl. Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und Sanierungs-kosten (siehe Pkt. 8.2.4)			-20,00%	-€ 65 371,68
Bodenwertanteil Wohnung Top 2 am Grundstück 270/4 (siehe Tabelle 5)				€ 206 989,57
Sachwert Wohnung Top 2 - EZ 85 GB 87115 Ried				€ 253 697,64
Sachwert Wohnung Top 2 - gerundet				€ 254 000,00

Tabelle 11: Sachwert Wohnung Top 2

Wohnung Top 3 6273 Ried, Kleinriedstraße 31		m ²	€ pro m ²	Summe
Nutzfläche Wohnung Top 3		94,19 m ³	€ 3 800,00	€ 357 922,00
Balkon		8,46 m ³	€ 360,00	€ 3 045,60
Lager Top 3		13,34 m ³	€ 1 440,00	€ 19 209,60
Neuherstellungskosten (NHK)				€ 380 177,20
Alterswertminderung				
Alter / Jahre	28 Jahre			
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70 Jahre			
lineare Alterswertminderung			40,00%	-€ 152 070,88
Zeitwert Wohnung Top 3 - 6273 Ried, Kleinriedstraße 31				€ 228 106,32
abzgl. Instandhaltungs-, Fertigungs- und Sanierungs-kosten (siehe Pkt. 8.2.4)			-10,00%	-€ 38 017,72
Bodenwertanteil Wohnung Top 3 am Grundstück 270/4 (siehe Tabelle 5)				€ 236 238,10
Sachwert Wohnung Top 3 - EZ 85 GB 87115 Ried				€ 426 326,70
Sachwert Wohnung Top 3 - gerundet				€ 426 000,00

Tabelle 12: Sachwert Wohnung Top 3

Garage Top 5 6273 Ried, Kleinriedstraße 31		m ²	€ pro m ²	Summe
Nutzfläche Garage - EG		63,84 m ³	€ 1 260,00	€ 80 438,40
Nutzfläche Garage - KG		28,23 m ³	€ 630,00	€ 17 784,90
Nutzfläche Außerhalb liegende Räume - EG		33,64 m ³	€ 1 134,00	€ 38 147,76
Neuherstellungskosten (NHK)				€ 136 371,06
Alterswertminderung				
Alter / Jahre	58			
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	70			
lineare Alterswertminderung			82,86%	-€ 112 997,06
Zeitwert Garage Top 5 - 6273 Ried, Kleinriedstraße 31				€ 23 374,00
abzgl. Instandhaltungs-, Fertigungs- und Sanierungs-kosten (siehe Pkt. 8.2.4)			-25,00%	-€ 34 092,77
Bodenwertanteil Garage Top 5 am Grundstück 270/4 (siehe Tabelle 5)				€ 107 994,56
Sachwert Garage Top 5 - EZ 85 GB 87115 Ried				€ 97 275,79
Sachwert Garage Top 5 - gerundet				€ 97 000,00

Tabelle 13: Sachwert Garage Top 5

KFZ-Abstellplatz im Freien Top 6 6273 Ried, Kleinriedstraße 31	m ²	€ pro m ²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 6	15,65 m ³	€ 200,00	€ 3 130,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	10 Jahre		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	30 Jahre		
lineare Alterswertminderung		33,33%	-€ 1 043,23
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 6			€ 2 086,77
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 6 am Grundstück 270/4 (siehe Tabelle 5)			€ 6 749,66
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6 - EZ 85 GB 87115 Ried			€ 8 836,43
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6 - gerundet			€ 8 800,00

Tabelle 14: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 6¹⁸

KFZ-Abstellplatz im Freien Top 13 6273 Ried, Kleinriedstraße 31	m ²	€ pro m ²	Summe
Nutzfläche KFZ-Freistellplatz Top 13	19,62 m ³	€ 200,00	€ 3 924,00
Alterswertminderung			
Alter / Jahre	10 Jahre		
gewöhnliche Lebensdauer / Jahre	30 Jahre		
lineare Alterswertminderung		33,33%	-€ 1 307,87
Zeitwert KFZ-Freistellplatz Top 6			€ 2 616,13
Bodenwertanteil KFZ-Freistellplatz Top 13 am Grundstück 270/4 (siehe Tabelle 5)			€ 8 999,55
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 13 - EZ 85 GB 87115 Ried			€ 11 615,68
Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 13 - gerundet			€ 11 600,00

Tabelle 15: Sachwert KFZ-Freistellplatz Top 13¹⁹

8.3 Verkehrswerte der Bewertungsobjekte

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Sachwertermittlung orientieren.

Weiters muss die zum jeweiligen Wertermittlungszeitpunkt auf dem Immobilienmarkt herrschende Situation berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Liegenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen

¹⁸ Eigene Darstellung

¹⁹ Eigene Darstellung

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

Eine Recherche von verkauften Wohnungen in Ried im Zillertal zwischen den Jahren 2022 bis 2025 ergab Verkaufspreise von € 2.680,20 bis € 4.635,96 pro m² Nutzfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in allen Verkaufspreisen auch ein Preis für einen Autoabstellplatz enthalten war und die Wohnungen zwischen 1991 und 2002 errichtet wurden. Der harmonisierte, preisvalorisierte Verkaufspreis aller seit 2019 recherchierten Verkaufspreise von Wohnungen in Ried ergab einen Preis von € 3.659,22 pro m² Nutzfläche.

Verkehrswert Wohnung Top 2

Legt man den ermittelten gerundeten Sachwert der Wohnung Top 2 von € 254.000,00 (siehe Tabelle 12) auf die gesamte Nutzfläche der Wohnung Top 2 von 83,36 m² (Nutzfläche innerhalb und außerhalb der Wohnung Top 2) um, ergibt das einen Wert von € 3.047,02. Dieser Wert entspricht unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung Top 2 auch den recherchierten Verkaufspreisen von Wohnungen in Ried.

Daher wird der gerundete Sachwert der Wohnung Top 2 auch als Verkehrswert ausgewiesen. Der **Verkehrswert der Wohnung Top 2** zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 beträgt **€ 254.000,00**

Verkehrswert Wohnung Top 3

Legt man den ermittelten gerundeten Sachwert der Wohnung Top 3 von € 426.000,00 (siehe Tabelle 13) auf die gesamte Nutzfläche der Wohnung Top 3 von 94,19 m² um, ergibt das einen Wert von € 4.522,77. Nach Meinung des SV entspricht dieser Wert unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung Top 3 und der im Befund beschriebenen Besonderheiten nicht den zum Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnissen. Insbesondere würde ein Käufer auch bei seiner Kaufentscheidung auch berücksichtigen, dass die Wohnung Top 3 bis auf den Wohnraum vermietet ist, aber kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt. Es kann daher auch sein, dass ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, das nicht aufgelöst werden kann. In einem solchen Fall könnte ein Käufer nur ca. 24,00% der Gesamtnutzfläche der Wohnung Top 3, die nicht vermietet ist, nach einem Erwerb nutzen.

Zur Anpassung des ermittelten Sachwertes der Wohnung Top 3 an die aktuelle Situation am Immobilienmarkt und an die besondere Situation auf Grund des bestehenden Mietverhältnisses wird insgesamt ein Marktanpassungsabschlag von 25,00% angesetzt.

Auf Grund des ermittelten Sachwertes der Wohnung Top 3 und des angesetzten Marktanpassungsabschlages in der Höhe von 25,00% beträgt der **Verkehrswert der Wohnung Top 3** zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 **gerundet € 320.000,00.**

Berechnung: € 426.000,00 (Sachwert Top 3 - siehe Tabelle 13)
abzgl. 25,00% Marktanpassungsabschlag = € 106.500,00
Verkehrswert nicht gerundet = € 319.500,00
Verkehrswert gerundet = € 320.000,00

Verkehrswert Garage Top 5

Auf Grund der baubehördlichen Bewilligung und der wohnungseigentumsrechtlichen Widmung der Garage Top 5 kann diese nur als Garage genutzt werden und die zugeordneten Räume als Lager. Dadurch besteht aber gerade im ländlichen Bereich ein eingeschränkter Käuferkreis, weil auf den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken üblicherweise auch Garagen errichtet wurden.

Zur Anpassung des ermittelten Sachwertes der Garage Top 5 an die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt wird ein Marktanpassungsabschlag von 10,00% angesetzt.

Auf Grund des ermittelten Sachwertes der Garage Top 5 und des angesetzten Marktanpassungsabschlages in der Höhe von 10,00% beträgt der **Verkehrswert der Garage Top 3** zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 gerundet **€ 87.000,00**.

Berechnung: € 97.000,00 (Sachwert Top 5 - siehe Tabelle 14)
abzgl. 10,00% Marktanpassungsabschlag = € 9.700,00
Verkehrswert nicht gerundet = € 87.300,00
Verkehrswert gerundet = € 87.000,00

Verkehrswert KFZ-Freistellplätze

Die für die KFZ-Freistellplätze ermittelten Sachwerte sind auf Grund von recherchierten Verkaufspreisen unter Berücksichtigung der Lage im Freien und der Nichtüberdachung marktgerecht und werden daher als Verkehrswerte ausgewiesen.

Der **Verkehrswert des KFZ-Freistellplatzes Top 6** auf der Liegenschaft EZ 85 KG 87115 Ried beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 gerundet **€ 8.800,00**.

Der **Verkehrswert des KFZ-Freistellplatzes Top 13** auf der Liegenschaft EZ 85 KG 87115 Ried beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 gerundet **€ 11.600,00**.

Insgesamt muss darauf hingewiesen werden, dass der für den Bewertungsstichtag jeweils ermittelte Verkehrswert der Bewertungsobjekte nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.4 Zubehör

Zum Bewertungsstichtag waren bei der Befundaufnahme lediglich die in den beiden Wohnungen eingebauten Küchen als Zubehör zu qualifizieren.

Auf Grund des Alters der beiden Einbauküchen, der Art und des Zustandes haben beide keinen Wert.

Entsprechend des Zustandes, des Alters und der Art der **Einbauküchen** in der Wohnung Top 2 und der Wohnung Top 3 wird für diese ein Wert von **€ 0,00** angesetzt.

Dem gefertigten Sachverständigen ist wohl bewusst, dass die Einbauküchen in der Anschaffung einiges gekostet haben. Es ist jedoch erfahrungsgemäß so, dass Einbauten einerseits sehr nutzer- und objektspezifisch sind und andererseits nach Entfernung vom Einbauort nur mehr Bruchteile ihrer Anschaffungskosten als Veräußerungserlös generieren können. Im vorliegenden Bewertungsfall würden daher nach der Entfernung der Einbauküchen aus den Wohnungen noch Entsorgungskosten anfallen.

8.5 Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem **Grundbuch** ersichtliche, noch nicht bei der Bewertung berücksichtigte wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 2** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 3, 184/882-tel Anteile) **in 6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 254.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertvierundfünfzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung Top 3** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 4, 210/882-tel Anteile) **in 6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 320.000,00

(in Worten: **Euro dreihundertzwanzigtausend**)

Hinweis:

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass von der Wohnung Top 3 alle Räume mit Ausnahme des Wohnraumes vermietet sind. Weil dem SV kein schriftlicher Mietvertrag von der verpflichteten Partei vorgelegt wurde, kann es sein, dass betreffend der vermieteten Räume der Wohnung Top 3 ein unbefristetes Mietverhältnis besteht.

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **Garage Top 5** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 5, 96/882-tel Anteile) **in 6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 87.000,00

(in Worten: **Euro siebenundachtzigtausend**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 6** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 6, 6/882-tel Anteile) in **6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 8.800,00

(in Worten: **Euro achttausendachthundert**)

Der **Verkehrswert** des bewertungsgegenständlichen **KFZ-Freistellplatzes Top 13** (EZ 85 Grundbuch 87115 Ried; B-LNr 7, 8/882-tel Anteile) in **6273 Ried im Zillertal, Kleinriedstraße 31** beträgt zum Bewertungsstichtag 25.09.2025 insgesamt

€ 11.600,00

(in Worten: **Euro elftausendsechshundert**)

Hinweis:

Der vorhin für die Bewertungsobjekte jeweils ausgewiesene Verkehrswert hat lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam begründet wurde.

Der **Verkehrswert** des **Zubehörs** (Einbauküche Wohnung Top 2 und Wohnung Top 3) beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 0,00

(in Worten: **Euro null**)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 24.10.2025

10 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 20.01.2026
- Beilage 2: Bescheid vom 03.09.1958, Zl. 301/1989-153-9-89/9, Gemeinde Ried im Zillertal; Neubau eines Wohnhauses samt Garage; Grundrisspläne, Gebäudeschnitt, Ansichten
- Beilage 3: Bescheid vom 22.09.1989, Zl. 6-153/9-58, Gemeinde Ried im Zillertal; Anhebung und Sanierung des bestehenden Daches; Plan mit Ansichten
- Beilage 4: Bescheid vom 29.07.1991, Zl. 153-9-91/7, Gemeinde Ried im Zillertal; Um- und Zubau Garage; Baubeschreibung; Einreichplan mit Lageplan und Gebäudeschnitt
- Beilage 5: Bescheid vom 06.02.2023, Zl. 131/9-2/2023, Gemeinde Ried im Zillertal; Zubau Wohnraum zu Top 3; Baubeschreibung; Einreichpläne mit Lageplan und Gebäudeschnitt; Vermessungsplan vom 19.10.2022-Vermessung Ebenbichler ZT GmbH; Baubeginnsmeldung und Fertigstellungsanzeige; Bescheide Wasser-, Kanalanschlussgebühr, Verkehrsaufschließungsbeitrag
- Beilage 6: Bescheid vom 20.11.2024, Zl. 131/9-2/2023, Gemeinde Ried im Zillertal; Baubewilligung kellergeschoßiger Zubau mit überdachter Außentreppe und begehbaren Flachdach; Baubeschreibung; Einreichpläne mit Baubescheidangaben, Ansichten und Gebäudeschnitt Lageplan und Gebäudeschnitt; Vermessungsplan vom 08.07.2022-Vermessung Ebenbichler ZT GmbH; Baubeginnsmeldung und Fertigstellungsanzeige; Flächenaufstellung; Bescheide Wasser-, Kanalanschlussgebühr, Verkehrsaufschließungsbeitrag
- Beilage 7: Energieausweis vom 14.10.2024; Alternativprüfung durch Energie Tirol
- Beilage 8: Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit Vorkaufsrechtsvereinbarung vom 29.01.2025 ; Nachtrag zum WE-Vertrag vom 17.03.2025 (Richtigstellung Grundbuchsklausel)
- Beilage 9: Nutzwertgutachten vom 05.12.2024, Parifizierungspläne
- Beilage 10: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ried im Zillertal betreffend die Liegenschaft EZ 85; Widmungsbestätigung
- Beilage 11: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ried im Zillertal; Hochwasserrisikozonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus