



Geschäftszahl: 10 E 47/17h

Bezirksgericht Kufstein
Abteilung 1

Georg Pirmoser Straße 10
6330 Kufstein

Betreibende Partei:
Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
FN 037729i
Oberer Stadtplatz 1, 6330 Kufstein

Verpflichtete Partei:
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Hetzenauer Stefan, geb. 06.02.1955
Weinberg 44
6365 Kirchberg in Tirol
Firmenbuchnummer 343295x

vertreten durch:
HRR Rechtsanwälte GmbH
Bahnhofstraße 38
6300 Wörgl

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DER

VERKEHRSWERTE

B-LNR. 23, 1150/8798-TEL ANTEILE
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP B 3)

B-LNR. 24, 490/8798-TEL ANTEILE
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP B 5)

B-LNR. 25, 394/8798-TEL ANTEILE
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP B 8)

B-LNR. 26, 428/8798-TEL ANTEILE
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP B 9)

B-LNR. 78, 414/8798-TEL ANTEILE
(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN TOP B 1B)

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

**B-LNR. 29 BIS 37 SOWIE 62 BIS 64 MIT JE
12/8798-TEL ANTEILE**

(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN DEN KFZ-TIEF-
GARAGENPLÄTZEN TOP TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 42, 43, 44)

**B-LNR. 41, 42, 44, 45 UND 59 MIT JE
10/8798-TEL ANTEILE**

(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN DEN KFZ-
TIEFGARAGENPLÄTZEN TOP TG 21, 22, 24, 25, 39)

B-LNR. 67 BIS 74 MIT JE 6/8798-TEL ANTEILE

(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AN DEN KFZ-STELLPLÄTZEN
IM FREIEN TOP AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54)

B-LNR. 75 MIT 4/8798-TEL ANTEILE

(DAMIT UNTRENNBAR VERBUNDEN WE AM KFZ-STELLPLATZ IM
FREIEN TOP AP 55)



EZ 1387 KG 83020 WÖRGL - KUFSTEIN

Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz

6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1a
Tel.: 05224/20330 Handy: 0664/2364112
Email: sachverstaendiger@hauswurz.at

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

LIEGENSCHAFT

EZ 1387 GRUNDBUCH 83020 WÖRGL-KUFSTEIN



Rupert-Hagleitner-Straße 5-7

6300 WÖRGL

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 1b** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 414/8798-tel Anteile, B-LNr 78) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 275.000.00

(in Worten: **Euro zweihundertfünfsiebzigttausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 3** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 1150/8798-tel Anteile, B-LNr 23) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 1.247.000.00

(in Worten: **Euro eine Million zweihundertsiebenundvierzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 5** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 490/8798-tel Anteile, B-LNr 24) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 331.000.00

(in Worten: **Euro dreihunderteinunddreißigttausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 8** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 394/8798-tel Anteile, B-LNr 25) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 156.000.00

(in Worten: **Euro einhundertsechsfünzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 9** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 428/8798-tel Anteile, B-LNr 26) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 170.000.00

(in Worten: **Euro einhundertsiebzigttausend**)

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplätze** in der Tiefgarage (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein) in **6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7** beträgt zum Bewertungsstichtag jeweils gerundet

Top TG 3 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 29)	€ 15.900,00
Top TG 4 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 30)	€ 15.900,00
Top TG 5 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 31)	€ 15.900,00
Top TG 6 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 32)	€ 15.900,00
Top TG 7 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 33)	€ 15.900,00
Top TG 8 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 34)	€ 15.900,00
Top TG 9 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 35)	€ 15.900,00
Top TG 10 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 36)	€ 15.900,00
Top TG 11 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 37)	€ 15.900,00
Top TG 21 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 41)	€ 15.800,00
Top TG 22 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 42)	€ 15.800,00
Top TG 24 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 44)	€ 15.800,00
Top TG 25 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 45)	€ 15.800,00
Top TG 39 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 59)	€ 15.800,00
Top TG 42 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 62)	€ 15.900,00
Top TG 43 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 63)	€ 15.900,00
Top TG 44 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 64)	€ 15.900,00

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplätze im Freien** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein) in **6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7** beträgt zum Bewertungsstichtag jeweils gerundet

Top AP 47 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 6 7)	€ 4.100,00
Top AP 48 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 6 8)	€ 4.100,00
Top AP 49 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 6 9)	€ 4.100,00
Top AP 50 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 0)	€ 4.100,00
Top AP 51 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 1)	€ 4.100,00
Top AP 52 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 2)	€ 4.100,00
Top AP 53 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 3)	€ 4.100,00
Top AP 54 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 4)	€ 4.100,00
Top AP 55 (4/8798-tel Anteile, B - L N r 7 5)	€ 4.000,00

Hinweise:

1. Die vorhin für die Bewertungsobjekte ausgewiesenen Verkehrswerte haben lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam begründet wurde.
2. Der ermittelten Verkehrswerte verstehen sich - soweit nicht ausdrücklich anders angegeben - ohne Berücksichtigung einer allfällig anfallenden Umsatzsteuer. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG 1994 grundsätzlich unecht von der Umsatzsteuer befreit, sodass im Regelfall kein Recht auf Vorsteuerabzug besteht. Ob und in welcher Höhe bei einer konkreten Veräußerung Umsatzsteuer anfällt (insbesondere im Fall eines nach § 6 Abs 2 UStG 1994 zulässigen Verzichts auf die Steuerbefreiung) hängt von den umsatzsteuerlichen Verhältnissen und Dispositionen der jeweiligen Vertragsparteien ab und ist nicht Bestandteil der hier vorgenommenen Verkehrswertermittlung.
3. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für Zwecke des Exekutionsverfahrens erstellt. Die Ausführungen zur Umsatzsteuer dienen ausschließlich der allgemeinen Einordnung des ermittelten Verkehrswerts und stellen keine steuerliche Beratung dar und können eine solche insbesondere im Hinblick auf die individuelle Situation eines Erwerbers nicht ersetzen. Die konkrete umsatzsteuerliche Behandlung eines allfälligen Verwertungsverfahrens im Zuge der Exekution – einschließlich eines etwaigen Verzichts auf die Steuerbefreiung nach § 6 Abs 2 UStG 1994 und der diesbezüglich gegenüber dem Exekutionsgericht einzuhaltenden Fristen – sowie allfällige weitere steuerliche Konsequenzen sind gesondert mit einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater zu klären.

Der jeweilige **Wert** des unter C-LNR 11 einverleibten **Nutzungsrechtes** an den **Parteienkeller 5, 6, 7, 8, 9 und 10** beträgt zum Bewertungsstichtag jeweils gerundet

Parteienkeller 5	€ 6.600,00
Parteienkeller 6	€ 13.700,00
Parteienkeller 7	€ 6.600,00
Parteienkeller 8	€ 17.500,00
Parteienkeller 9	€ 10.700,00
Parteienkeller 10	€ 11.000,00

Hinweise:

1. Die vorhin für die Nutzungsrechte an den Parteienkellern ausgewiesenen Werte haben lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass die Benützungsbewertungsregelung von C-LNR 11 auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam vereinbart wurde.
2. Vom SV kann keine Zuordnung der vorhin ermittelten Werte für die Nutzungsrechte an den Parteienkellern zu den Bewertungsobjekten vorgenommen werden, weil nicht bekannt ist, welche Parteienkeller den einzelnen Bewertungsobjekten zuzuordnen sind.

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 191/9 in den Grenzkataster eingetragen ist.

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 Wohnungseigentumsobjekte wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme 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 Bewertungsobjekten konnten im Innern keine Abweichungen gegenüber den Parifizierungsplänen festgestellt werden. Lediglich bei der Einheit Top B 3, die auf den Parifizierungsplänen im Erd- und Obergeschoß im Innenbereich jeweils aus einem großen, nicht unterteilten Raum bestehen, erfolgte im Obergeschoß von der ehemaligen Mieterin eine Unterteilung im Innenbereich in Büros, Besprechungsräumen und Sanitarräumen, die bei der Befundaufnahme so bestand. Im Erdgeschoß wurde im nordwestlichen Eck des Raumes eine Sanitäreinheit mit WC, Behinderten-WC und Vorraum eingebaut.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Räume der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte vom Sachverständigen nicht ausgemessen wurden, sondern der Bewertung die Flächenangaben laut Parifizierungsplänen bzw. laut Nutzwertgutachten zu Grunde gelegt werden. Es wurde nur die Anordnung der Räume laut Grundrissplan und die Inneneinteilung anhand der Pläne verglichen.

Technik, Fahrräder, Schleusen, Hausmeister) und allgemeine Gänge. In dem im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5-1) waren im Untergeschoß auch 4 Lager als Allgemeinräume ausgewiesen. In 2 Lagern wurden 10 Kellerabteile eingebaut, die im Plan als Parteienkeller bezeichnet werden, und die beiden anderen Lager wurden ebenfalls als Parteienkeller festgelegt. Die Benutzung der Parteienkeller wurde in der Benützungsregelung vom 02.07.2012 festgelegt, die unter C-LNR 11 im Grundbuch einverleibt ist. Der verpflichteten Partei wurde das Nutzungsrecht an den Parteienkellern 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 12 eingeräumt.

Hinweis:

Allerdings wurde an dem Parteienkeller 12 das Nutzungsrecht auch einem anderen Wohnungseigentümer auf der Liegenschaft eingeräumt. Bei der Befundaufnahme war dieser Parteienkeller nicht zugehbar, weil die verpflichtete Partei dafür keinen Schlüssel hatte.

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.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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. Bei der Befundaufnahme wurde dem SV von der verpflichteten Partei mitgeteilt, dass er das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top B 1b verkauft habe. Es wurde dem SV auch ein Kaufvertrag übergeben, der aber von den Parteien nicht unterfertigt war. Trotz mehrmals versuchter Einholung eines unterfertigten Kaufvertrages, auch durch das BG Kufstein, wurde dem SV kein rechtsgültig unterfertigter Kaufvertrag betreffend das Objekt Top B 1b von der verpflichteten Partei übergeben.
2. Ebenfalls wurde dem SV kein Energieausweis betreffend die Bewertungsobjekte von der verpflichteten Partei übermittelt, obwohl der SV mehrmals versucht hat, dass er einen solchen übermittelt bekommt.

¹ ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAGGEBER	1
2	BEWERTUNGSSTICHTAG	1
3	ZWECK DES GUTACHTENS	1
4	BETREIBENDE PARTEI	1
5	VERPFLICHTETE PARTEI	2
6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG	2
7	BEFUND	5
7.1	Grundbuchsdaten	5
7.2	Lage und Infrastruktur	11
7.3	Widmung, Aufschließung und Anschlüsse	15
7.3.1	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan	15
7.3.2	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan	16
7.4	Rechte und Lasten	17
7.4.1	Reallast der Errichtung und Erhaltung eines Lattenzaunes	17
7.4.2	Dienstbarkeit der Trafostation	18
7.4.3	Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen	19
7.4.4	Benützungsregelung	20
7.5	Beschreibung des Gebäudes	23
7.5.1	Nutzwerte und Nutzflächen	32
7.5.2	Hausverwaltung, Betriebskosten, Vorschreibungen, Rücklage	36
7.5.3	Mietverhältnis	50
7.5.4	Detailbeschreibung der Bewertungsobjekte	50
7.6	Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme	77
7.7	Ermittlung der Nutzflächen	78
8	BEWERTUNG	79
8.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	79
8.2	Berechnung Ertragswert	81
8.2.1	Bodenwert	81
8.2.2	Reinertrag - Rohertrag	86
8.2.3	Bewirtschaftungskosten	88
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	89
8.2.5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	89
8.2.6	Vervielfältiger	90
8.2.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	91
8.2.8	Ergebnisse zum Ertragswert	92
8.3	Verkehrswert Bewertungsobjekte	101
8.4	Wert der Nutzungsrechte an den Parteienkellern	103
8.5	Dingliche Rechte und Lasten	107
8.6	Zubehör	107
9	GUTACHTEN	108
10	BEILAGENVERZEICHNIS	112

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage von Bauteil A und Bauteil B auf dem Gst. 191/9.....	11
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2017 - Adresse	13
Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung	15
Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation	16
Abbildung 5: Lage der Reallast der Zaunerrichtung	18
Abbildung 6: Verlauf der Dienstbarkeit der Trafostation.....	19
Abbildung 7: Parteienkeller laut Benützungsberechnung	21
Abbildung 8: Lageplan Gebäude mit WE-Objekten.....	24
Abbildung 9: Gebäudeschnitte.....	26
Abbildung 10: Grundrissplan Top B 1b.....	27
Abbildung 11: Grundrissplan Top B 3.....	27
Abbildung 12: Grundrissplan Top B 5.....	28
Abbildung 13: Grundrissplan Top B 8 und Top B 9	28
Abbildung 14: Grundriss Untergeschoß mit Lage TG-Plätze	29
Abbildung 15: Lage und Grundriss der KFZ-Freistellplätze.....	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzwert und Nutzflächen Top B 1b	34
Tabelle 2: Nutzwert und Nutzflächen Top B 3	35
Tabelle 3: Nutzwert und Nutzflächen Top B 5	35
Tabelle 4: Nutzwert und Nutzflächen Top B 8	35
Tabelle 5: Nutzwert und Nutzflächen Top B 9	35
Tabelle 6: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage	36
Tabelle 7: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Abstellplätze im Freien	36
Tabelle 8: Nutzflächenaufstellung der Bewertungsobjekte.....	78
Tabelle 9: Vergleichsobjekte - Anpassung der Kaufpreise - Abschläge und Zuschläge	83
Tabelle 10: Vergleichsobjekte - angepasste Preise pro m ² Grundstücksfläche	83
Tabelle 11: Bodenwertanteil Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8, Top B 9	85
Tabelle 12: Bodenwertanteil KFZ-Abstellplätze	86
Tabelle 13: Kapitalisierungszinssätze Bewertungsobjekte	89
Tabelle 14: Ertragswert Top B 1 b.....	92
Tabelle 15: Ertragswert Top B 3.....	93
Tabelle 16: Ertragswert Top B 5.....	94
Tabelle 17: Ertragswert Top B 8.....	95
Tabelle 18: Ertragswert Top B 9.....	96
Tabelle 19: Ertragswert Tiefgaragenplatz - 12/8798-Anteil	97
Tabelle 20: Ertragswert Tiefgaragenplatz - 10/8798-Anteil	98
Tabelle 21: Ertragswert Freistellplatz - 6/8798-Anteil	99
Tabelle 22: Ertragswert Freistellplatz - 4/8798-Anteil	100
Tabelle 23: Parteienkeller - Nutzfläche und Mietzins.....	104
Tabelle 24: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 5	105
Tabelle 25: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 6	105
Tabelle 26: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 7	106
Tabelle 27: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 8	106
Tabelle 28: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 9	107
Tabelle 29: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 10	107

Dieses Gutachten besteht aus 126 Seiten Urschrift, 13 Beilagen, 105 Fotos und wird in digitaler Form an den Auftraggeber übermittelt.

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Kufstein, Abteilung 1,
Georg Pirmoser Straße 10, 6330 Kufstein

laut Auftrag vom 24.04.2025 zur Schätzung der nachfolgend genannten Wohnungseigentumsobjekte, alle EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein:

- B-LNr. 23, 1150/8798-tel Anteile (Top B 3)
- B-LNr. 24, 490/8798-tel Anteile (Top B 5)
- B-LNr. 25, 394/8798-tel Anteile (Top B 8)
- B-LNr. 26, 428/8798-tel Anteile (Top B 9)
- B-LNr. 29 bis 37 sowie 62 bis 64 mit je 12/8798-tel Anteile (KFZ-Abstellplätze Top 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 42, 43, 44 in der Tiefgarage)
- B-LNr. 41, 42, 44, 45, 59 mit je 10/8798-tel Anteile (KFZ-Abstellplätze Top 21, 22, 24, 25, 39 in der Tiefgarage)
- B-LNr. 67 bis 74 mit je 6/8798-tel Anteile (KFZ-Abstellplätze Top 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 im Freien)
- B-LNr. 75 mit 4/8798-tel Anteile (KFZ-Abstellplatz Top 55 im Freien)
- B-LNr. 78 mit 414/8798-tel Anteile (Top B 1b)

2 Bewertungsstichtag

31.07.2025 als Tag der örtlichen Besichtigung und Befundaufnahme

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der unter Pkt. 1 genannten Wohnungseigentumsobjekte in EZ 1387 GB 83020 Wörgl-Kufstein im Exekutionsverfahren 10 E 47/25w.

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 Betreibende Partei

Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877, FN 037729i

Oberer Stadtplatz 1
6330 Kufstein

vertreten durch:

HRR Rechtsanwälte GmbH

Bahnhofstraße 38
6300 Wörgl

5 Verpflichtete Partei

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH, FN 343295x

Geschäftsführer **HETZNAUER Stefan**, geb. 06.02.1955

Weinberg 44

6365 Kirchberg in Tirol

6 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtens- erstellung

- Besichtigung und Befundaufnahme am 31.07.2025
- Grundbuchsauszug vom 25.11.2025
- Bescheid vom 03.08.2010, Zahl: SG/816/BW-BV-BM/1555/2010, Stadtbauamt Wörgl, Baubewilligung für den Neubau von Betriebsbauten in zwei Bauteilen: Bauteil A – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager, Fernheizwerk im EG, 2 Büros im OG 2, Bauteil B – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager im EG, 2 Büros im OG 2 auf Gst. Nr. 191/3; Bestätigung der Rechtskraft der Baubewilligung vom 01.09.2010; Meldung des Baubeginnes vom 15.09.2010; Einreichplan vom 21.04.2010; Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 23.04.2010; Technische Beschreibungen (Heizung-Sanitäre-Lüftung-Kälte; Elektrotechnik) vom Mai 2010; Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom Mai 2011; Bescheid vom 02.08.2010, GZl. 3.1-2565/A, BH Kufstein, Gewerbereferat, Entsorgung der anfallenden Oberflächengewässer; Endbefund für Gasbefeuerungsanlagen (30. 08. 2011)
- Bescheid vom 17.08.2010, GZl. 3.1-2565/B, BH Kufstein, Gewerbereferat, Gewerberechtliche Generalgenehmigung für das Businesscenter Wörgl; Bescheid vom 07.10.2011, GZl. 3.1-2565/C, BH Kufstein, Gewerbereferat, Änderung der gewerberechtlichen Generalgenehmigung für das Businesscenter Wörgl; diverse Bescheide für Betriebe im Businesscenter Wörgl (Spezialgenehmigungen)
- Bescheid vom 08.07.2016, Zahl: 131/1-24742/2013, Stadtbauamt Wörgl, Änderung der Baubewilligung betreffend den Neubau von Betriebsbauten in zwei Bauteilen: Bauteil A – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager, Fernheizwerk im EG, 2 Büros im OG 2, Bauteil B – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager im EG, 2 Büros im OG 2 auf Gst. Nr. 191/9 EZ 1387, KG Wörgl-Kufstein, Rupert Hagleitner-Straße 5 und 7, 6300 Wörgl; Tektur Baugesuch vom 19.09.2013; Tekturplan zum Einreichplan vom 30.06.2013; Mitteilung vom 07.05.2012 Durchführung der Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage, TÜV Austria Services GmbH
- Nutzwertgutachten vom 17.03.2011; Tekturpläne zum Einreichplan für die Parifizierung; Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 06.07.2011; Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.06.2013
- Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (C-LNR 11)

- Unterlagen Hausverwaltung G. Kager & Mag. P. Grißmann GmbH, Immobilienverwaltungen, Jochberger Straße 98, A-6370 Kitzbühel: Vorschreibung BK/HK 2025: Jahresabrechnung 2023 und 2024, E-Mail vom 25.08.2025
- Contractingvertrag IKB vom 12.03.2012
- Dienstbarkeitsvertrag vom 21.02.2011 (C-LNR 4)
- Kaufvertrag vom 19.02.1921 (C-LNR 1)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wörgl; Widmungsbestätigung
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Wörgl; Hochwasserrisikozone (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus
- Erhebungen im Bauakt im Stadtbauamt Wörgl
- Erhebungen in der digitalen Urkundensammlung betreffend Vergleichspreise
- 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) BKGI 1992/150
- *Stabentheiner*, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung, Manz Verlag Wien 2005, 2. erweiterte Auflage
- *Ross/Brachmann/Holzner*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken²⁷
- *Rössler/Langer/Kleiber/Simon*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten⁸ (2004)
- *Hauswurz*, Das Liegenschaftsbewertungsgutachten und die Verantwortlichkeit des Sachverständigen für Gutachtensmängel (2010), Dissertation Universität Innsbruck

◆ Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

31.07.2025; 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr

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

◆ Teilnehmer am Ortstermin

1. Herr **Stefan HETZENAUER**, Geschäftsführer WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH, FN 343295x, Weinberg 44 6365 Kirchberg in Tirol
2. Herr **MMag. Dr. Hans HAUSWURZ**, 6121 Baumkirchen, Oberfeldweg 1 a, als gerichtlich beeideter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen

Frau **Mag. Theresa HAUSWURZ**, Mitarbeiterin des SV

◆ Umfang der Besichtigung

Alle im Haus B liegenden Bewertungsobjekte konnten im Innen- und Außenbereich besichtigt werden, ebenso die Zufahrt und der Zugang zur Liegenschaft Rupert Hagleitner-Straße 7, die Bereiche um das Haus B, Stiegenhaus und Gangbereich im Haus B, Zugang und Zufahrt zur Tiefgarage, Zugang zu den Allgemeinflächen im Außenbereich der Liegenschaft, Trafostation von außen (Dienstbarkeit C-LNR 4). Sämtliche bewertungsrelevanten Räume und Flächen der Wohnungseigentumsobjekte konnten ungehindert zugewandelt werden, sodass eine ordnungsgemäße Befundaufnahme betreffend die Bewertungsobjekte ohne Einschränkung möglich war.

Besichtigt werden konnten auch die allgemeinen Kellerräume im Untergeschoß, die Gegenstand der Benützungsregelung (C-LNR 11) sind und auch die in diesem Bereich liegenden Allgemeinräume (Gänge, Technikraum, Heizraum u.dgl.). Allerdings konnten einige versperrte bzw. der anscheinend vermietete Parteienkeller 12 im Inneren nicht besichtigt werden. Grund dafür waren fehlende Schlüssel.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

7 Befund

7.1 Grundbuchsdaten

Gemäß Grundbuchsauszug vom 25.11.2025 (siehe Beilage 1) besteht betreffend die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft EZ 1387 KG 83020 Wörgl-Kufstein liegend folgender Grundbuchsstand (m Einzelnen siehe beiliegenden Grundbuchsauszug - Beilage 1).

```
KATASTRALGEMEINDE 83020 Wörgl-Kufstein                EINLAGEZAHL 1387
BEZIRKSGERICHT Kufstein
*****
*** Eingeschränkter Auszug                               ***
***   A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen              ***
***   B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n)       ***
***       23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42,   ***
***       44, 45, 59, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75,   ***
***       78                                             ***
***   C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 2519/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
    GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    191/9   G  GST-Fläche             *      7040
           Baufl.(10)                *      2999
           Sonst(50)                  *      4041  Rupert Hagleitner-Straße 5
                                           Rupert Hagleitner-Straße 7

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
    1  a 3102/2010 Eröffnung der Einlage für Gst 191/9 aus EZ 265
      b 2247/2011 Berichtigung
***** B *****
    23 ANTEIL: 1150/8798
      WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
      ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
      a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
      b 3102/2010 FN 343295x
      d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top B 3
      e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
        Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
        Wels, als Treuhänder
    24 ANTEIL: 490/8798
      WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
      ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
      a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
      b 3102/2010 FN 343295x
      d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top B 5
      e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
        Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
        Wels, als Treuhänder
```

Gutachten

**Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7**

- 25 ANTEIL: 394/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top B 8
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 26 ANTEIL: 428/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top B 9
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 29 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 3 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 30 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 4 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 31 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 5 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 32 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 6 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 33 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 7 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

Gutachten
Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

- 34 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 8 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 35 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 9 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 36 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 10 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
f 2519/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-07
- 37 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 11 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
f 2519/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-07
- 41 ANTEIL: 10/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 21 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 42 ANTEIL: 10/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 22 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 44 ANTEIL: 10/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 24 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

Gutachten
Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

- 45 ANTEIL: 10/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 25 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 59 ANTEIL: 10/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 39 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 62 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 42 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 63 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 43 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 64 ANTEIL: 12/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top TG 44 Kfz-Tiefgaragenplatz
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 67 ANTEIL: 6/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 47 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
- 68 ANTEIL: 6/8798
WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 48 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

Gutachten
Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

69 ANTEIL: 6/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 49 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

70 ANTEIL: 6/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 50 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

71 ANTEIL: 6/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 51 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

72 ANTEIL: 6/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 52 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

73 ANTEIL: 6/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 53 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

74 ANTEIL: 6/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 54 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

75 ANTEIL: 4/8798

WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
d 3990/2011 Wohnungseigentum an Top AP 55 Kfz-Stellplatz im Freien
e 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder

Gutachten
Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

78 ANTEIL: 414/8798
WÖPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH
ADR: Peter Anichstr. 18, Wörgl 6300
a 3102/2010 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
b 3102/2010 FN 343295x
g 2863/2013 Wohnungseigentum an Top B 1b
h 4603/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-12-14 für
Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04, öffentlicher Notar in 4600
Wels, als Treuhänder
i 2519/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-07
***** C *****
1 a 112/1921 1015/2004 1439/2005
REALLAST der Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung
eines Lattenzaunes zwischen Gst 169/31 und 175/3 (Gst 175/3
nur hins des früheren Gst 169/22) gem Abs IV Kaufvertrag
1921-01-19 für Gst 169/31 in EZ 519
b 3102/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
265
3 auf Anteil B-LNR 23 bis 26 29 bis 37 41 42 44 45 59 62 63 64
67 bis 75 78
b 4491/2011 IM RANG 4616/2010 Pfandurkunde 2010-10-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,500.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
c gelöscht
4 a 848/2011
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Benützung von
unterirdischen Verbindungen für Ver- und
Entsorgungsleitungen, begehbaren Kabelschächten und der
Errichtung und Benützung einer Trafostation auf Gst 191/9
gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2011-02-21 für
Stadtwerke Wörgl GmbH (FN 37758b)
5 auf Anteil B-LNR 23 bis 26 29 bis 37 41 42 44 45 59 62 63 64
67 bis 75 78
a 3299/2011 IM RANG 3509/2010 Pfandurkunde 2011-07-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
6 a 3990/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (§ 15 Heizkostenabrechnungsgem Pkt XI.
Abs 3 des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages 2011-06-30)
11 a 21388/2012 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
26 auf Anteil B-LNR 23 bis 26 29 bis 37 41 42 44 45 59 62 63 64
67 bis 75 78
a 3519/2024 Pfandurkunde 2024-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877
(FN 37729i)
28 auf Anteil B-LNR 23 bis 26 29 bis 37 41 42 44 45 59 62 63 64
67 bis 75 78
a 336/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 62/25 h)
29 auf Anteil B-LNR 23 bis 26 29 bis 37 41 42 44 45 59 62 63 64
67 bis 75 78
a 1000/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.207.507,04 samt Zinsen
laut Beschluss vom 2025-03-27, Kosten EUR 12.087,20 für
Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 (FN 37729i)
(10 E 47/25 w)
30 auf Anteil B-LNR 23 bis 26 29 bis 37 41 42 44 45 59 62 63 64
67 bis 75 78
a 1133/2025 Zahlungsbefehl 2025-01-08
PFANDRECHT vollstr. EUR 29.221,30
samt 4 % Z aus EUR 29.221,30 ab 2024-12-03,
Kosten EUR 1.997,62 samt 4 % Z seit 2025-01-08,
sowie Antragskosten EUR 1.801,52
für Mag. Hubert Breitwieser geb 1961-09-04 (6 E 734/25 w)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

7.2 Lage und Infrastruktur

Auf der Liegenschaft EZ 1387 KG 83020 Wörgl-Kufstein, bestehend aus dem Grundstück 191/9, bestehen 2 Gebäude, die im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) mit Bauteil A und Bauteil B bezeichnet wurden. Die beiden Gebäude sind auf dem zur Liegenschaft gehörigen Grundstück 191/9 wie folgt angeordnet:

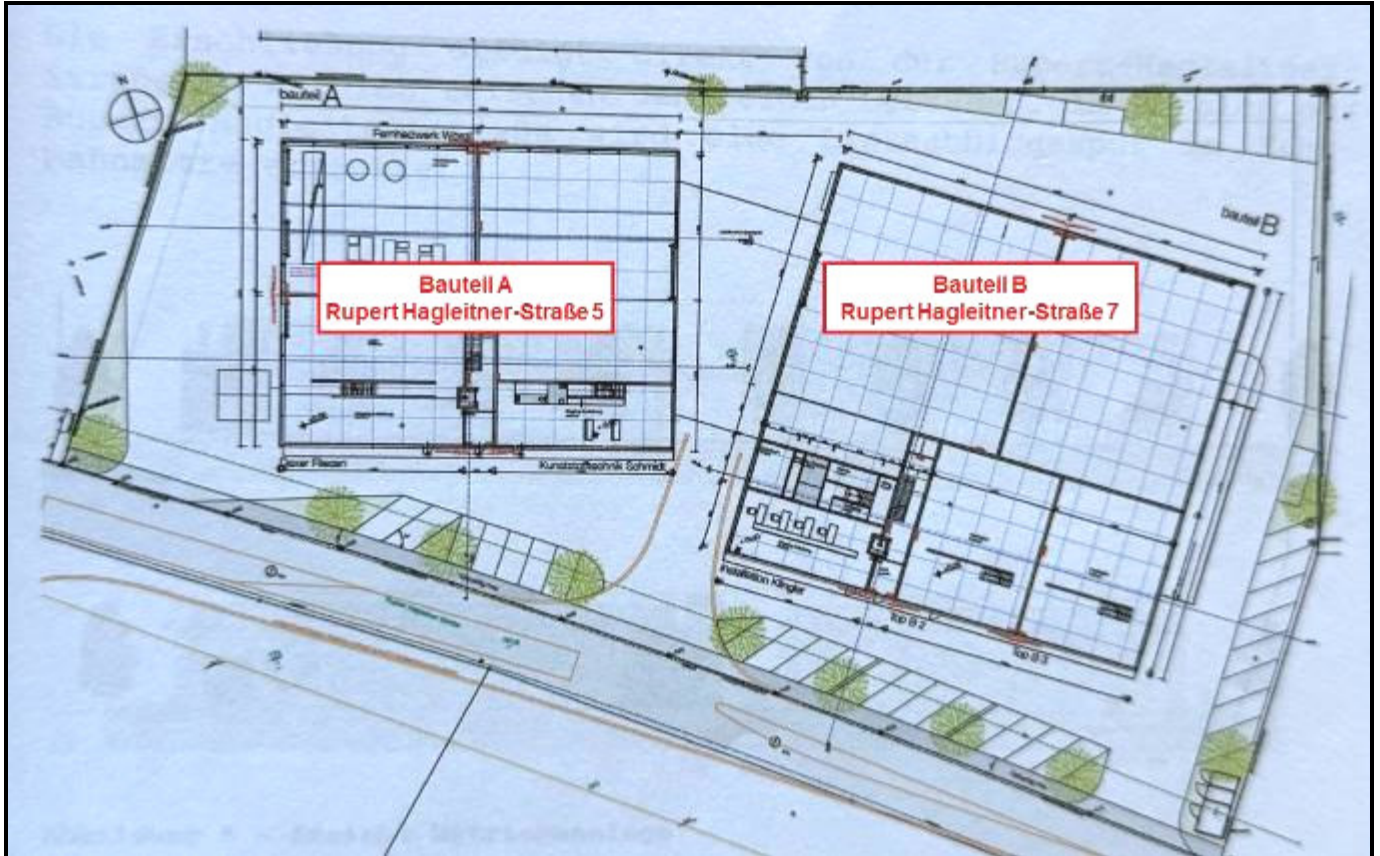


Abbildung 1: Lage von Bauteil A und Bauteil B auf dem Gst. 191/9

Die bewertungsgegenständlichen Objekte Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9 liegen alle im Gebäude Rupert Hagleitner-Straße 7 in 6300 Wörgl, welches auf der gewerblich genutzten Liegenschaft „Business Center Wörgl Ost“ errichtet wurde. Die bewertungsgegenständlichen KFZ-Tiefgaragenplätze liegen in der Tiefgarage, welche unterhalb des Erdgeschosses von Haus B errichtet wurden. Die bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplätze im Freien liegen im Bereich der ostseitigen Grundstücksgrenze anschließend an die Trafostation.

Laut Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 (siehe Beilage 5) bestehen auf der Liegenschaft insgesamt 14 sonstige selbständige Räumlichkeiten, 44 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage, 18 KFZ-Abstellplätze im Freien und 19-KFZ-Abstellplätze für Besucher.

Hinweise:

1. Im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) wird auf Seite 2 bei den Allgemeinflächen ausgeführt, dass im Außenbereich 35-KFZ-Besucherparkplätze bestehen, auf Seite 14 (Gutachten nach § 6 WEG) werden hingegen nur 19 KFZ-Besucherparkplätze ausgewiesen.

2. Auch im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 06.07.2011 (siehe Beilage 6) ist auf Seite 4 ausgeführt, dass auf der Liegenschaft im Außenbereich 35 KFZ-Besucherstellplätze bestehen.
3. In der Baubeschreibung vom 19.09.2013 (siehe Beilage 4), die dem Bescheid vom 08.07.2016 (siehe Beilage 4) zu Grunde liegt, ist ausgeführt, dass auf der Liegenschaft insgesamt 38 oberirdische Stellplätze bestehen. Im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) ist ausgeführt, dass an 18 KFZ-Abstellplätzen im Freien Wohnungseigentum begründet wurde. Demnach würden von den 38 in der Baubeschreibung genannten Abstellplätzen 20 allgemeine Parkplätze bestehen.
4. Auf dem Grundrissplan, der dem Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 (siehe Beilage 5) beigefügt ist, sind 19 nicht gefärbte Abstellplätze eingezeichnet. Wahrscheinlich sind diese die Besucherparkplätze.
5. Auf Grund der vorigen Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass tatsächlich nur 19 Besucherparkplätze bestehen und nicht die im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 auf Seite 2 und im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag genannte Zahl von 35 Abstellplätzen. Haftung für diese Feststellung übernimmt der Sachverständige nicht, weil es ihm nicht möglich war festzustellen, welche tatsächliche Anzahl an Besucherparkplätzen besteht.

Das Gebäude B besteht aus Unter-, Erd- und zwei Obergeschoßen. Im Untergeschoß von Haus B liegen verschiedene Parteienkeller, für die eine Benützungsregelung im Grundbuch unter C-LNR 11 einverleibt ist, Allgemeinräume, Gänge, Liffläche, Erschließungsbereiche und die Tiefgarage samt Abfahrtsrampe von der Außenfläche des Erdgeschoßes. Erschlossen werden die einzelnen Geschoße des Gebäudes über das allgemeine Treppenhaus bzw. einen Lift.

Die Bewertungsobjekte haben folgende Lage im Gebäude B:

- Top B1b liegt im Erdgeschoß im nordwestlichen Bereich
- Top B 3 im südöstlichen Bereich im Erd- und 1. Obergeschoß
- Top B 5 im nordöstlichen Bereich des Erdgeschoßes
- Top B 8 und Top B 9 im 2. Obergeschoß.

Südwestseitig führt direkt an der Liegenschaft die Rupert Hagleitner-Straße vorbei, von der man über mehrere Einfahrtsmöglichkeiten auf die Liegenschaft EZ 1387 zufahren kann.

Die gewerblich genutzte Liegenschaft mit der Bezeichnung „Business-Center Wörgl Ost“ liegt im östlichen Stadtgebiet von Wörgl und ist Luftlinie vom Stadtzentrum Wörgl ca. 950 m entfernt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der beiden Gebäude mit der Anschrift Rupert Hagleitner-Straße 5 und 7 und deren Nachbarliegenschaften, die entweder gewerblich genutzt werden (z.B. Fa. Egger) oder mit unterschiedlich großen Wohngebäuden bebaut sind. Südseitig der Straße liegen im

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Bereich des Gebäudes Rupert Hagleitner Straße 7 landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 2: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2017 - Adresse³

Wirtschaft, Verkehr und Infrastruktur

Wörgl hat aktuell 14.412 Einwohner (Stand: 01. Jänner 2025) und hat sich als wichtiger Wirtschaftsstandort im Tiroler Unterinntal etabliert. Die Stadt profitiert von der ausgeprägten Infrastruktur, einer hohen Versorgungssicherheit und Investitionen in Bildung und Verkehr. Besonders der Einzelhandel und Dienstleistungen sind wichtige Wirtschaftsfaktoren, während auch Logistik und Lager durch die zentrale Lage zwischen Innsbruck und Kufstein von Bedeutung sind.

Ein wichtiger Wirtschaftszweig ist der regionale Einzelhandel. So sind in der Stadt zahlreiche wichtige Handelsketten und Branchen vertreten.

Zwei Wirtschaftsparks im Westen und Osten der Stadt, ein Gewerbegebiet mit RoLa-Anschluss, sowie die Bahnhofstraße zeichnen den lebendigen Wirtschaftsstandort aus.

Überdies ist Wörgl eine Schulstadt mit über 10 Schulen und kann somit alle Anforderungen des Arbeitsmarktes abdecken.

Wörgl ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Westösterreich. So halten am Wörgler Hauptbahnhof neben Regionalbahnen und Bussen auch

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

viele Reisezüge. Mit dem dichten Omnibusnetz ist die Stadt Wörgl eine der am besten an den öffentlichen Verkehr angebotenen Gemeinden Österreichs.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht liegen die Bewertungsobjekte auf einer Liegenschaft, die sich auf Grund der verkehrsgünstigen Lage für nutzungsflexible Gewerbeobjekte, wie z.B. Büro, Lager, teilweise auch Handelsflächen mit zielgerichtetem Kundenverkehr, eignet). Einschränkungen ergeben sich aus der Randlage zum klassischen innerstädtischen Geschäftskern, einer eher nutzungsorientierten statt repräsentativer Umgebung sowie aus der standortbedingten Konkurrenz zu zentrumsnäheren Handelslagen.

Für Büros sprechen die Anbindung, ausreichende Parkmöglichkeiten und die Einbindung in ein etabliertes Gewerbegebiet, sofern der Schwerpunkt stärker auf funktionaler Nutzung als auf hochrepräsentativer Innenstadtlage liegt. Für klassische Verkaufsflächen mit stark passantenorientiertem Frequenzhandel (z.B. Innenstadt oder Einkaufszentrum) ist der Standort gegenüber den topfrequentierten City-Lagen und Shopping-Centern in Wörgl tendenziell nachrangig.

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Gebäudes Rupert Hagleitner-Straße 7 zur nächstgelegenen allgemeinen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:⁴

Bildungseinrichtungen:		Gesundheitsversorgung:	
Kinderbetreuung:	321 m	Arzt für Allgemeinmedizin:	827 m
Kindergarten:	311 m	Altenheim:	1,8 km
Volksschule:	505 m	Rettungsdienst:	997 m
AHS:	1,4 km		
Universität:	12,7 km		
Nahversorgung:		Sonstiges:	
Bäckerei:	555 m	Drogerie:	548 m
Lebensmittel, Supermarkt:	396 m	Bank, Sparkasse:	505 m
Apotheke:	771 m	Polizei:	645 m
Postamt:	528 m	Tankstelle:	414 m

Angebotssituation von Büros, Lagern und Geschäftsobjekten

Eine Analyse von angebotenen Immobilien, die der Nutzung der Bewertungsobjekte entsprechen (Büro, Lager, Geschäft), ergab, dass die Angebotslage in Wörgl aus den nachfolgend angeführten Daten aktuell als umfangreich und wettbewerbsintensiv zu beurteilen ist.

- Insgesamt werden auf verschiedenen Immobilienportalen rund 40 bis über 50 Gewerbeimmobilien zur Miete in Wörgl angeboten (inkl. Büros, Lager- und Hallenflächen bzw. Geschäftslokale).
- Im Bürosegment werden ca.17 Büroobjekte zur Miete angeboten, teils in zentrumsnahen, teils in periphereren Lagen, häufig mit moderner Ausstattung und variablen Flächengrößen.

⁴ Datenquelle: Herold; Datenstand halbjährlich aktuell

- Im Bereich Einzelhandelsflächen / Geschäftslokale werden rund 15 Objekte angeboten, darunter mehrere Flächen in zentralen bzw. hochfrequentierten Lagen (Innenstadt/Bahnhofstraße).
- Für Lager- und Hallenflächen gibt es auch verschiedenste Angebote, teils mit großer zusammenhängender Nutzfläche und guter LKW-Erschließung.
- Zum Kauf werden auf verschiedenen Portalen 7 Gewerbeimmobilien angeboten.

7.3 Widmung, Aufschließung und Anschlüsse

7.3.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Das Grundstück 191/9, auf dem auch das Gebäude Rupert Hagleitner-Straße 7 steht, in dem die Bewertungsobjekte liegen, ist als allgemeines Mischgebiet Mb-5 mit Einschränkung für betriebliche Nutzungen gem. § 40 Abs 2 TROG iVm § 39 Abs 2 TROG mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40 Abs 6 TROG gewidmet. Nicht zulässig sind auf der Liegenschaft auf Grund der Widmung Industrie- oder Transportbetriebe.

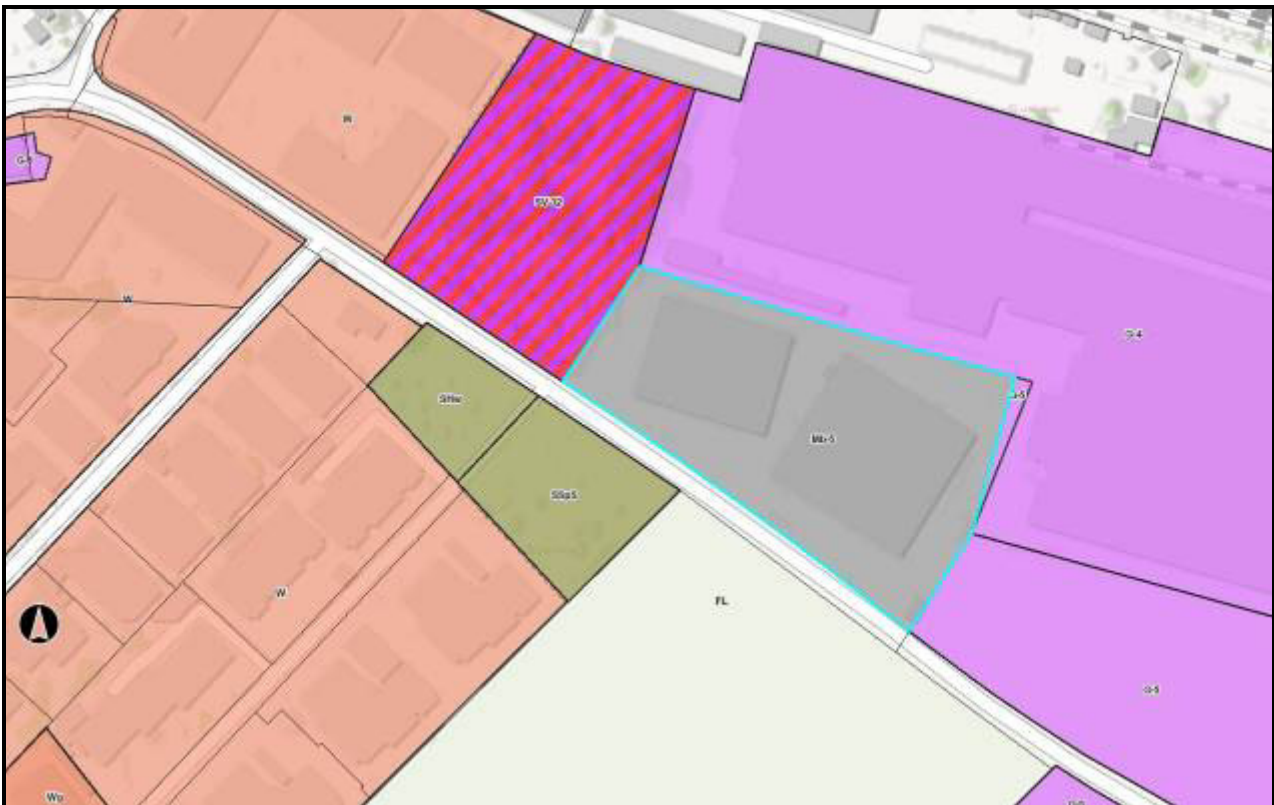


Abbildung 3: TIRIS Land Tirol - tirisMaps 2025 - Flächenwidmung⁵

In § 40 Abs 2, § 39 Abs 2 und § 40 Abs 6 TROG ist folgendes festgelegt:

§ 40 Abs 2 TROG

(2) Im allgemeinen Mischgebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Betriebe errichtet werden. Für das allgemeine Mischgebiet oder für Teile davon kann aus den im § 39 Abs. 2 lit. b bis e genannten Gründen festgelegt werden, dass außer den im gemischten Wohngebiet zulässigen Arten von Betrieben nur bestimmte weitere Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte weitere Arten von Betrieben nicht zulässig sind.

⁵ Vgl. Tiris, URL: <http://www.tirol.gv.at/tiris>

§ 39 Abs 2 TROG

(2) Für das Gewerbe- und Industriegebiet oder für Teile davon kann festgelegt werden, dass nur bestimmte Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte Arten von Betrieben nicht zulässig sind, soweit dies erforderlich ist, um

- a) Gefahren für das Leben und die Gesundheit der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen, hintanzuhalten,
- b) Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen im Verhältnis zu anderweitig gewidmeten Gebieten oder zwischen betrieblichen Tätigkeiten innerhalb des betreffenden Gebietes hintanzuhalten,
- c) eine den örtlichen Verhältnissen und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende sparsame und zweckmäßige Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes zu gewährleisten,
- d) schwerwiegende Belastungen der Bevölkerung durch den Verkehr oder eine Überlastung oder im Hinblick auf die sonstigen Verkehrserfordernisse unverhältnismäßige Belastung von Verkehrswegen durch Betriebe mit erheblichem Verkehrsaufkommen hintanzuhalten,
- e) eine Überlastung oder im Hinblick auf die sonstigen Erschließungserfordernisse unverhältnismäßige Belastung von Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung oder Abwasserbeseitigung durch Betriebe mit erheblichem Wasser- oder Energieverbrauch oder Abwasseranfall hintanzuhalten.

§ 40 Abs 6 TROG

(6) Für Mischgebiete kann festgelegt werden, dass als Wohnungen nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und das Aufsichts- und Wartungspersonal errichtet werden dürfen, insbesondere wenn diese Gebiete für eine uneingeschränkte Wohnnutzung nicht geeignet sind oder eine solche Einschränkung erforderlich ist, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen betrieblichen Tätigkeiten und Wohnnutzungen hintanzuhalten.

7.3.2 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Der **Gefahrenzonenplan** betreffend das Grundstück 191/9 liegt derzeit zur Überarbeitung bei der Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol. Trotz schriftlicher Anforderung um Übermittlung des Gefahrenzonenplanes, wurde dieser dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Laut Mitteilung der Wildbach- und Lawinenverbauung, GBL Unteres Inntal, liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück 191/9 KG Wörgl-Kufstein auf Grund des derzeitigen Planungsstandes, sowie der Geländeverhältnisse außerhalb der Gefährdung von Wildbächen sowie Lawinen.

Entsprechend des Hora-Passes (siehe Beilage 13) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die nachfolgende Einschätzung zur Gefahrensituation.

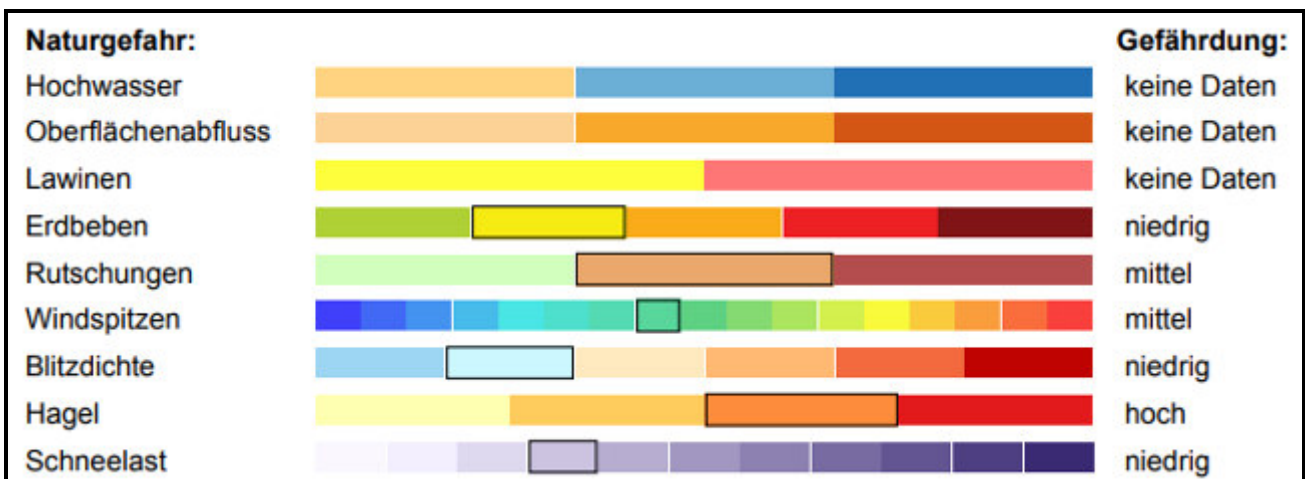


Abbildung 4: HORA-Pass - Gefahrensituation⁶

⁶ Vgl. <https://www.hora.gv.at/>

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Eine Abfrage im **Altlastenatlas** ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück 191/9 nicht in diesem aufscheint.

Zufahrt

Die Zufahrt zum „Business Center Wörgl Ost“ in dem die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte liegen, erfolgt über öffentliche Straßen und im unmittelbaren Bereich über die Rupert Hagleitner-Straße, die von der Salzburgerstraße im Bereich des Kreisverkehrs abzweigt. Von der Rupert Hagleitner-Straße, die unmittelbar südwestseitig an der Liegenschaft vorbeiführt, gelangt man durch verschiedene Einfahrtsmöglichkeiten auf die Liegenschaft.

Die Gebäude sind an das örtliche Wasser-, Kanal- und elektrische Stromnetz angeschlossen. Andere Versorgungsleitungen für Telefon oder Internet sind gegeben. Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

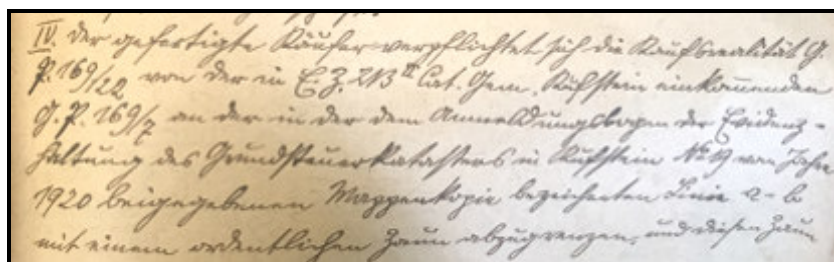
Mit Bescheid der BH Kufstein vom 02.08.2010 (siehe Beilage 2) ist festgelegt, dass die Niederschlagswässer aus den Verkehrsflächen über Rasensickermulden bzw. über ein Versickerungsbecken in den Untergrund abgeleitet werden. Die Dachwässer werden ebenfalls über zwei Rohrrigolanlagen in den Untergrund abgeleitet.

7.4 Rechte und Lasten

Mit der Liegenschaft EZ 1387 sind keine dinglichen Rechte verbunden. Unter C-LNR 1 ist die Reallast der Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung eines Lattenzaunes und unter C-LNR 4 die Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und Benützung einer Trafostation einverleibt. Weiters sind im C-Blatt unter LNR 6 eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen und unter LNR 11 eine Benützungsregelung einverleibt.

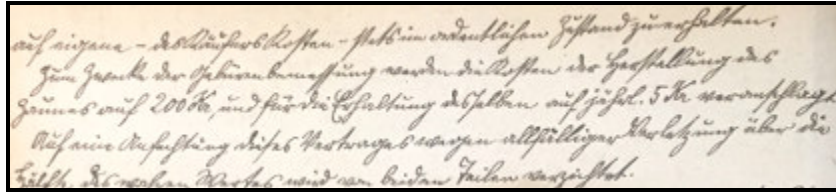
7.4.1 Reallast der Errichtung und Erhaltung eines Lattenzaunes

Die im C-Blatt der Liegenschaft unter LNR 1 einverlebte Reallast der Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung eines Lattenzaunes zwischen Gst 169/31 und 175/3 wurde im Kaufvertrag vom 19.01.1921 unter Abs IV vereinbart (siehe Beilage 12). Die Reallast wurde im vorgenannten Kaufvertrag wie folgt vereinbart:



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7



Die von der Reallast betroffene Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken 169/11 und 75/3 hat eine Länge von ca. 24 m und folgende Lage:



Abbildung 5: Lage der Reallast der Zaunerrichtung⁷

Die Reallast hat auf Grund der Art und der Lage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte.

7.4.2 Dienstbarkeit der Trafostation

Die im C-Blatt der Liegenschaft unter LNR 4 einverlebte Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und Benützung von unterirdischen Verbindungen für Ver- und Entsorgungsleitungen, begehbaren Kabelschächten und der Errichtung und Benützung einer Trafostation wurde im Dienstbarkeitsvertrag vom 21.02.2011 unter Pkt. II. vereinbart (siehe Beilage 11).

Von der Dienstbarkeit umfasst ist nicht nur die Errichtung einer Trafostation, sondern auch die Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und begehbaren Kabelschächten.

⁷ Vgl. Beilage 11, Kaufvertrag vom 19.01.1921, Abs. IV

Die Dienstbarkeit wurde von der WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH den Stadtwerken Wörgl immerwährend, unwiderruflich und unentgeltlich eingeräumt.

Die Lage der Trafostation und der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen sind laut Lageplan auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

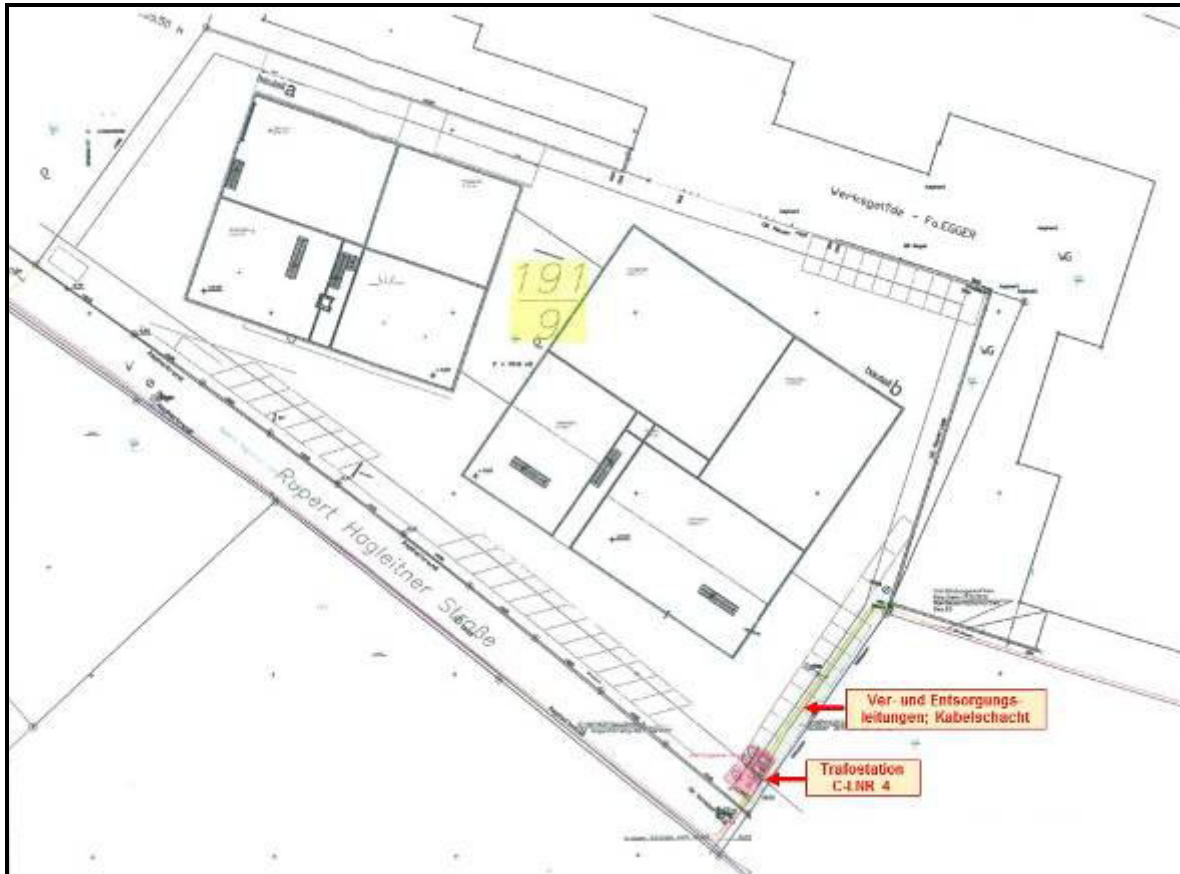


Abbildung 6: Verlauf der Dienstbarkeit der Trafostation⁸

Die vorgenannte Dienstbarkeit hat auf Grund der Lage der Trafostation und des Verlaufes der unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keinen wertmäßigen Einfluss auf die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte, weil diese in der Nutzung nicht negativ beeinflusst werden und der Dienstbarkeitsberechtigte die Verpflichtung hat, sämtliche Kosten der Wartung, Instandhaltung und Reparaturen zu tragen. Zudem könnte die Dienstbarkeitsgeberin auch eine Verlegung von Anlagen und Anlagenteilen auf eigene Kosten verlangen (siehe Beilage 11, Dienstbarkeitsvertrag Pkt. II.).

7.4.3 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

Unter C-LNR 6 ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 angemerkt. Die entsprechende Vereinbarung betrifft die Abrechnung der Kosten für Heizung und das Warmwasser und wurde im

⁸ Vgl. Beilage 11, Dienstbarkeitsvertrag vom 21.02.2011, Pkt. II.

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 30.06.2011 unter Pkt. XI. (siehe Beilage 6) wie folgt getroffen:

(3) Heizung und Warmwasser

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind gemäß Verbrauch getrennt zu erfassen. Ist dies – vor allem aus technischen Gründen – nicht möglich, so sind vom gesamten Verbrauch 75% der Heizung und 25% dem Warmwasser zuzuordnen.

Die Aufteilung der Energiekosten wird zu 75% nach dem Verbrauch und zu 25% nach der beheizbaren Nutzfläche vorgenommen.

Hingewiesen wird, dass im Kauf- und Wohnungsvertrag vom 06.07.2011 in Pkt. XI. (siehe Beilage 6) noch weitere Vereinbarungen getroffen wurden, die die Verwaltung der Liegenschaft betreffen. Folgende die Liegenschaftsverwaltung betreffende Punkte wurden zusätzlich zum Thema Heizung und Warmwasser geregelt: *Hausverwaltung, Bewirtschaftungskosten, Contracting, Aufteilung der Aufwendungen, Hausordnung und Versicherung.*

7.4.4 Benützungsregelung

Unter C-LNR 11 ist eine Benützungsregelung einverleibt, die 4 Lagerräume (Gesamtfläche von gerundet 440 m²) betrifft, die im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) als Allgemeinflächen festgelegt wurden. In der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (siehe Beilage 7) wurde festgelegt, dass im Bereich der vorgenannten Lagerräume bzw. Allgemeinflächen baulich abgeschlossene Parteienkeller errichtet werden sollen.

In der Benützungsvereinbarung wurde in Pkt. III. die Zuordnung der Parteienkeller wie folgt vorgenommen:

- a) das ausschließliche Benützungsrecht an Parteienkeller 1, Parteienkeller 3, Parteienkeller 5, Parteienkeller 6, Parteienkeller 7, Parteienkeller 8, Parteienkeller 9, Parteienkeller 10 und Parteienkeller 12 wird jeweils der Firma WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH eingeräumt;
- b) das ausschließliche Benützungsrecht am Parteienkeller 2 wird der Frau Maria Strasser eingeräumt;
- c) das ausschließliche Benützungsrecht am Parteienkeller 4 wird der Firma Kunststofftechnik Schmidt GmbH eingeräumt;
- d) das ausschließliche Benützungsrecht am Parteienkeller 11 wird der Firma Berg Bauer-Lebensmittel Vertriebsgesellschaft m.b.H. eingeräumt;
- e) das ausschließliche Benützungsrecht am Parteienkeller 12 wird der Firma C & C Schreder GmbH eingeräumt.

Auf Grund der auf dem vorhin abgebildeten Plan ausgewiesenen Flächen, ergeben sich für die noch der Fa. WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH zugeordneten Parteienkeller folgende Nutzflächen:

Objekte	Nutzfläche
Parteienkeller 5	12,95 m ²
Parteienkeller 6	26,97 m ²
Parteienkeller 7	12,97 m ²
Parteienkeller 8	34,50 m ²
Parteienkeller 9	21,14 m ²
Parteienkeller 10	21,73 m ²

Hinweis:

Der Parteienkeller 12 ist bei der vorigen Abbildung deshalb nicht angeführt, weil dieser zwei Miteigentümern der Liegenschaft in der Benützungsvereinbarung zugeordnet wurde. Dieser Parteienkeller wird auch bei der Ermittlung des Wertes des Nutzungsrechtes an den Parteienkellern nicht berücksichtigt, weil sich für den SV nicht ergibt, ob der Parteienkeller 12 zur ausschließlichen Nutzung der Fa. WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH zugeordnet ist oder nicht.

In der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (siehe Beilage 7) wurde in Pkt. IV. u.a. folgendes vereinbart:

Somit geht das jeweilige Benützungsrecht an den Parteienkellern auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien hinsichtlich ihrer jeweiligen Mit- und Wohnungseigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1387 GB 83020 Wörgl-Kufstein über und sind die Vertragsparteien insoweit auch zur rechtsgeschäftlichen Übertragung ihres jeweiligen Benützungsrechtes an ihre künftigen Rechtsnachfolger berechtigt.

Mit dem jeweiligen Benützungsrecht ist für die Vertragsparteien weiters auch das Recht verbunden, ihre Parteienkeller an dritte Personen zu vermieten oder weiterzugeben. In diesem Zusammenhang wird einvernehmlich festgestellt, dass einzelne Parteienkeller von den Vertragsparteien bereits den Mietern ihrer Wohnungseigentumseinheiten zur Verfügung gestellt worden sind.

Hinsichtlich der Tragung der Kosten für die Nutzung der Parteienkeller wurde in der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (siehe Beilage 7) in Pkt. V. folgendes vereinbart:

Hinsichtlich der auf die Parteienkeller entfallenden (anteiligen) Betriebs- und Bewirtschaftungskosten gelten die einschlägigen Regelungen gemäß den mit den Vertragsparteien abgeschlossenen Kaufverträgen hinsichtlich ihrer Wohnungseigentumseinheiten bzw. die einschlägigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes sinngemäß.

7.5 Beschreibung des Gebäudes

Die beiden Gebäude des Business Center Wörgl Ost wurden auf Grund des Baubescheides vom 03.08.2010 (siehe Beilage 2) neu errichtet. Geplant war die Errichtung laut Baubescheid in zwei Bauteilen. In Bauteil A war im Erdgeschoß die Errichtung von 3 Betriebseinheiten (Produktion, Lager) und Fernheizwerk und im Obergeschoß von 2 Büros und in Bauteil B war im Erdgeschoß die Errichtung von 3 Betriebseinheiten (Produktion, Lager) und im 2. Obergeschoß von 2 Büros geplant.

Dem vorgenannten Bescheid waren technische Beschreibungen (siehe Beilage 2) betreffend Heizung, Sanitäre, Lüftung, Kälte und Elektrotechnik beige-schlossen.

Mit Schreiben vom 15.09.2010 (siehe Beilage 2) wurde der Baubehörde mitgeteilt, dass mit den Bauarbeiten am 16.09.2010 begonnen wird.

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (siehe Beilage 2) der WöPro Wörgler Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die verschiedenen Kaufverträgen als integrierender Bestandteil beigelegt wurde, ist folgendes ausgeführt:

1 KONSTRUKTION/ ROHBAU:	
1.1 Fundamente:	Streifenfundamente aus Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen
1.2 Kellermauerwerk:	Stahlbeton
1.3 Außenwände:	Beton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit Wärmedämmung, siehe Fassade Punkte 2.1.
1.4 Dach:	Umkehrdach
1.5 Stiegen Allgemein:	<ul style="list-style-type: none"> • Fertigteilstiegen aus Stahlbeton • Handläufe/ Geländer Stahlkonstruktion • Stiegenhaus nicht beheizt
1.6 Geschossdecken	Sind auf eine maximale Nutzlast von einer Tonne pro m ² ausgelegt
2 AUSBAU:	
2.1 Fassade	VWS – 14 cm – weiß - verputzt Änderung vorbehalten lt. Architekt horizontale Gliederung Perimeterdämmung (Sockeldämmung im Erdreich) lt. Vorgabe Bauphysiker
2.2 Spenglerarbeiten:	Colorblech, bei Bedarf Uginox
2.3 Fenster :	In Kunststoffausführung mit Isolierverglasung, teilweise als Dreh- oder Drehkippflügel, zum Teil Fixverglasung mit horizontalem Kämpfer als Absturzsicherung Isolierverglasung Wärmeschutz 1,1W/m ² K Außenfensterbank: Colorblech
2.4 Türen/Tore	Pro Einheit wird ein Eingangsportal im Ausmaß von 1 x 2,2 Meter und ein Rolltor mit den Massen 3 x 5 Meter eingebaut
2.5 Fluchttüren	Fluchttüren sind nach behördlicher Auflage ein zu bauen. Diese sind je doch nicht in der Standardausstattung enthalten.
2.6 Wandoberfläche Keller:	Betonwände und -decken schalrein natur
2.7 Wandoberflächen:	Betonoberfläche
2.8 Deckenuntersichten:	Betondecken / Holzuntersicht
2.9 Bodenbelag Lager:	Beton versiegelt
2.10 Bodenbelag Ausstellung:	Beton fertig für den Ausbau
2.11 Bodenbelag Büro:	Beton fertig für den Ausbau
2.12 Kellerabteile:	Zu jeder Einheit gehört ein versperbares Kellerabteil. Kellerabteiltrennwände als Holzlattenkonstruktion, (als Archiv gedacht)

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

3	GEBÄUDETECHNIK:	Gemäß HLS-Planung
3.1	Heizungsversorgung Lager:	Zwei Heizlüfter laut Angaben der HLS-Planung
3.2	Heizungsversorgung Ausstellung:	Ist im Übergabeschacht zu übernehmen
3.3	Heizungsversorgung Büro:	Ist im Übergabeschacht zu übernehmen
3.4	Warmwasseraufbereitung:	Ist im Übergabeschacht zu übernehmen
3.5	WC-Anlage:	WC inkl. Waschtisch
3.6	Storm:	Ist im Übergabeschacht zu übernehmen
3.7	Abluftschacht:	Ist im Übergabeschacht zu übernehmen
3.8	Verbrauchszählung:	Kaltwasserzähler, Stormzähler, Wärmemengenzählung je Einheit

Die beiden Gebäude wurden gegenüber dem Baubescheid anders ausgeführt. Mit Baubescheid vom 08.07.2016 (siehe Beilage 4) wurden die Änderungen baubehördlich bewilligt. Folgende Änderungen gegenüber dem Bescheid vom 03.08.2010 wurden vorgenommen:

Bauteil A: Änderungen der Betriebseinheiten im EG, Entfall der 2 Büros im OG, Entfall Fernheizwerk

Bauteil B: Änderungen der Betriebseinheiten im EG, Vergrößerung TG im UG

Die beiden Gebäude (Bauteil A, Bauteil B) und die in diesen liegenden Wohnungseigentumsobjekten sind auf der Liegenschaft wie folgt angeordnet:

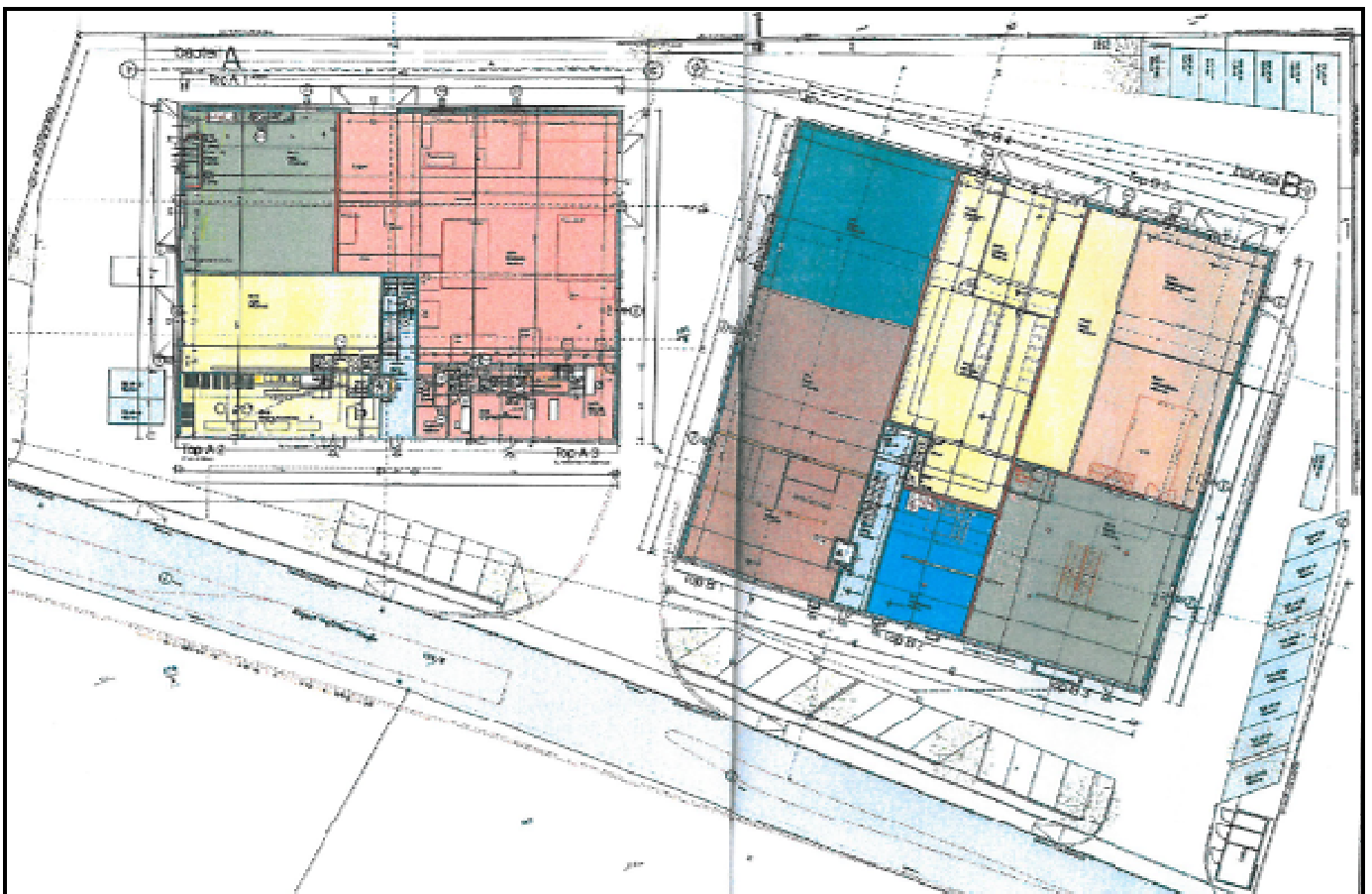


Abbildung 8: Lageplan Gebäude mit WE-Objekten¹⁰

¹⁰ zum Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 (siehe Beilage 5) beigefügter Plan

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

In dem nachfolgenden Auszug aus der Baubeschreibung vom 19.09.2013 (siehe Beilage 4) sind die Änderungen in der Bauausführung rot eingetragen.

BAUVORHABEN:	
Art der Konstruktion:	Stahlbetonskelettbau
Art des Schallschutzes:	siehe Beilage DI.Fiby
Art der Wärmedämmung:	WDVS 14cm
Art der Heizung:	Gasheizung
Leistung der Heizung:	Brennstoff:
Wärmebedarf d. Gebäudes:	[kWh/m ² *a]
BAUTEILE und EINRICHTUNGEN (ggf. Ergänzungsblatt verwenden):	
Wände (Fassade): (Struktur, Farbe)	Stahlbetonwände mit WVDS Putz weiss
Dachhaut: (Material, Struktur, Farbe)	Bitumenabdichtung mit Kiesauflage, Foliendach
Fundamente: (Form, Material)	Stahlbeton
Zwischenwände: (Material)	Gipskarton/Holz wände
Dach: (Form, Konstruktion, Neigung)	Brettschichtträger
Stiegen: (Form, Konstruktion, Material)	Betonfertigteile
Fenster: (Konstruktion, Material)	Kunststofffenster
Verglasungen:	2-Scheiben
Art d. Rauch- und Abgasfänge:	Lichter Querschnitt:
Blitzschutzanlage: <input type="checkbox"/> ein <input checked="" type="checkbox"/> nein	Art der Anlage:
Brandschutzeinrichtung:	Siehe Beilage IBS

Mit Schreiben vom 07.05.2012 (siehe Beilage 4) wurde dem Stadtbauamt mitgeteilt, dass für die Aufzugsanlage im Gebäude Rupert Hagleitner-Straße 7 ein Prüfzeugnis ausgestellt wurde.

Mit Bescheid vom 17.08.2010 (siehe Beilage 3) wurde von der BH Kufstein, Gewerbereferat für das Businesscenter Wörgl die gewerberechtliche Generalgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb der im Bescheid beschriebenen Betriebsanlage auf Basis der genannten Projektunterlagen erteilt.

Mit Bescheid vom 07.10.2010 (siehe Beilage 3) wurde von der BH Kufstein, Gewerbereferat für das Businesscenter Wörgl die gewerberechtliche Generalgenehmigung abgeändert. Die Generalgenehmigung wurde dahingehend abgeändert als die Errichtung eines Stand-Gasbrennwertkessels bewilligt wurde. Im Bescheid ausgeführt wurde, dass die Aufstellung des Kessels in einem eigenen Heizraum erfolgt, welcher über Lüftungsleitungen für Zu- und Abluft be- und entlüftet wird. Bei Eintritt in den Heizraum sind Brandschutzklappen eingebaut. Die Abgase werden mittels eines Kamins ins Freie abgeführt. Der Kellerraum, durch welche die Gas- und Lüftungsleitungen führen, wird nicht als Garage genutzt.

Für die bereits im Business-Center angesiedelten Betriebe wurden von der BH Kufstein mittels Bescheide auf Basis der Generalgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Betriebsstätte Spezialgenehmigungen erteilt (siehe Beilage 3).

Die Schnitte von Gebäude B sind wie folgt:

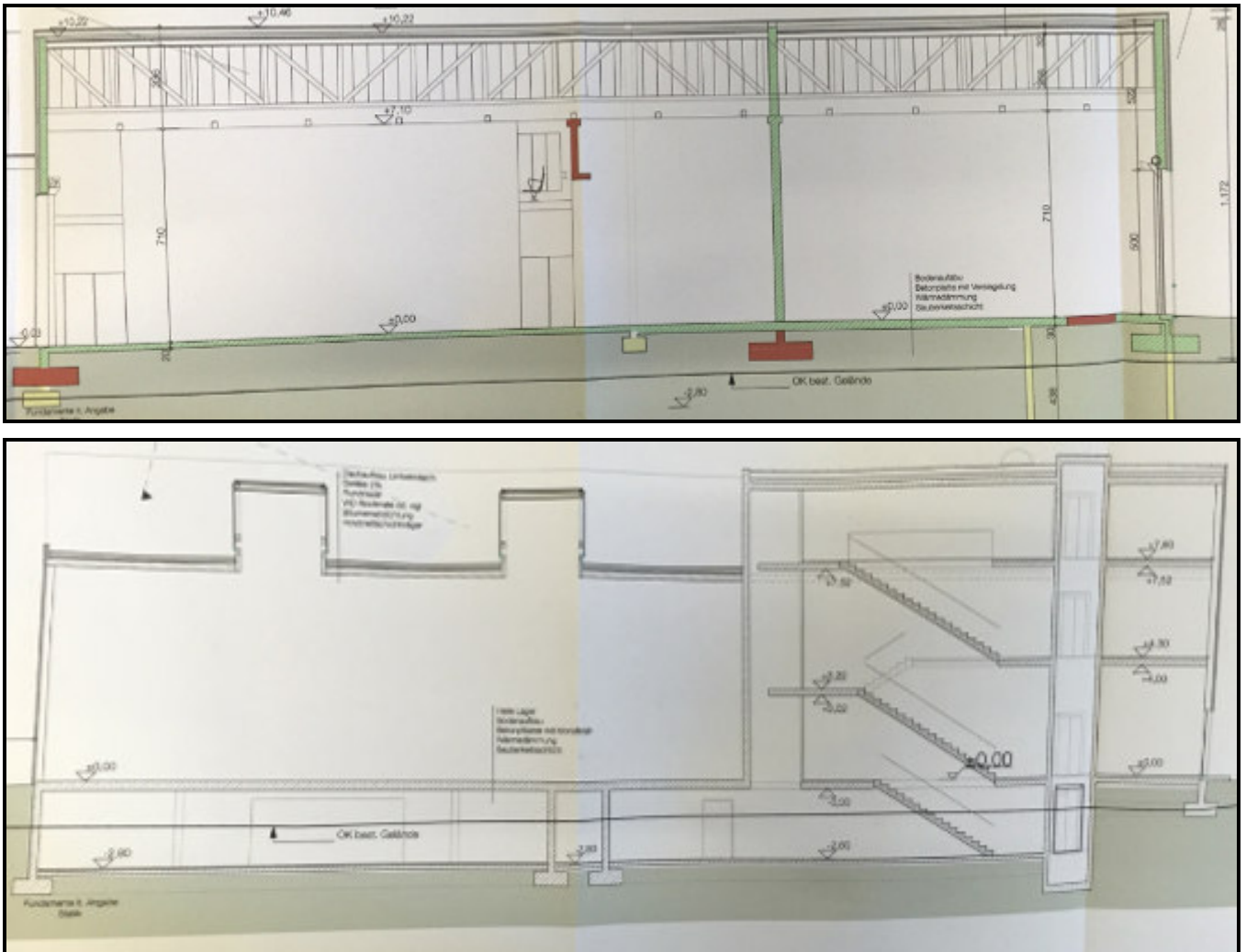


Abbildung 9: Gebäudeschnitte¹¹

Die nicht als KFZ-Abstellplätze gewidmeten bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte haben folgende Lage:

Top B 1b: Gebäude B, EG - **Top B 3:** Gebäude B, EG und 1. OG

Top B 5: Gebäude B, EG - **Top B 8:** Gebäude B, 2. OG - **Top B 9:** Gebäude B, 2. OG

Die vorhin genannten Wohnungseigentumsobjekte haben die nachfolgend abgebildeten Grundrisse (die Pläne wurden aus dem Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 entnommen).

Top B 1b

Das mit Lager bezeichnete Bewertungsobjekt Top B 1b wurde durch Unterteilung des Objektes Top B 1 in die Wohnungseigentumsobjekte Top B 1a, Top B 1b und Top B 1c gebildet. Basis für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes war das Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 (siehe Beilage 5).

¹¹ Aus dem Bauakt kopierter Plan.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

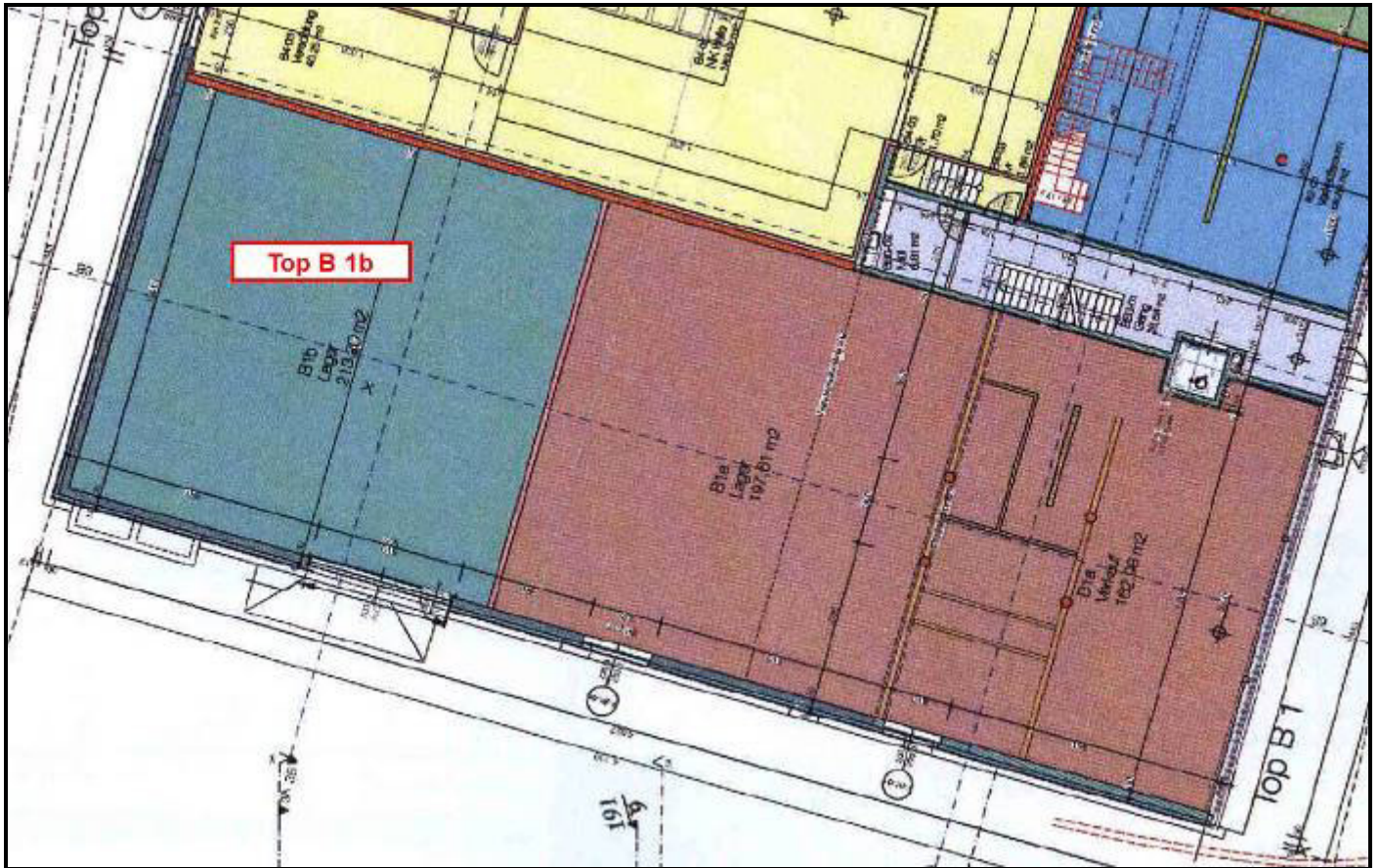


Abbildung 10: Grundrissplan Top B 1b

Top B 3

Grundrissplan Erdgeschoß

Grundrissplan 1. Obergeschoß

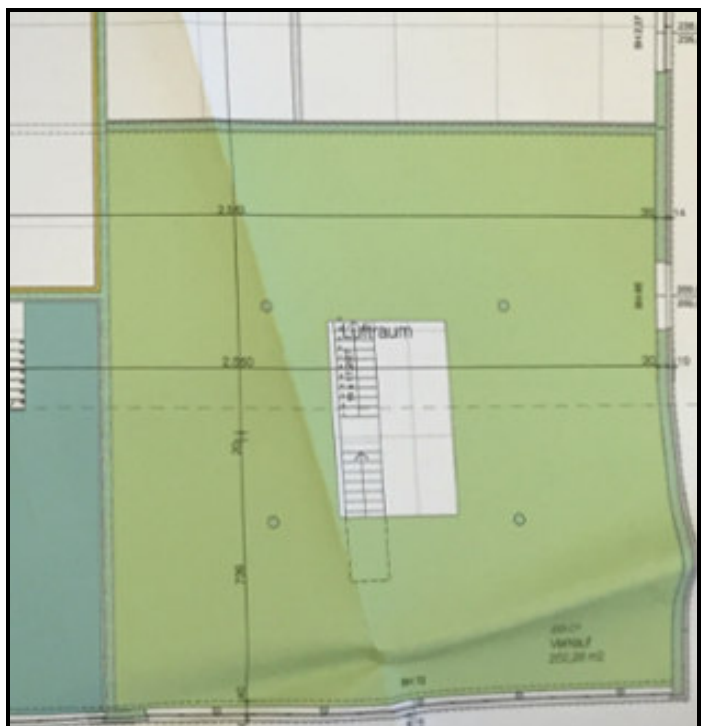
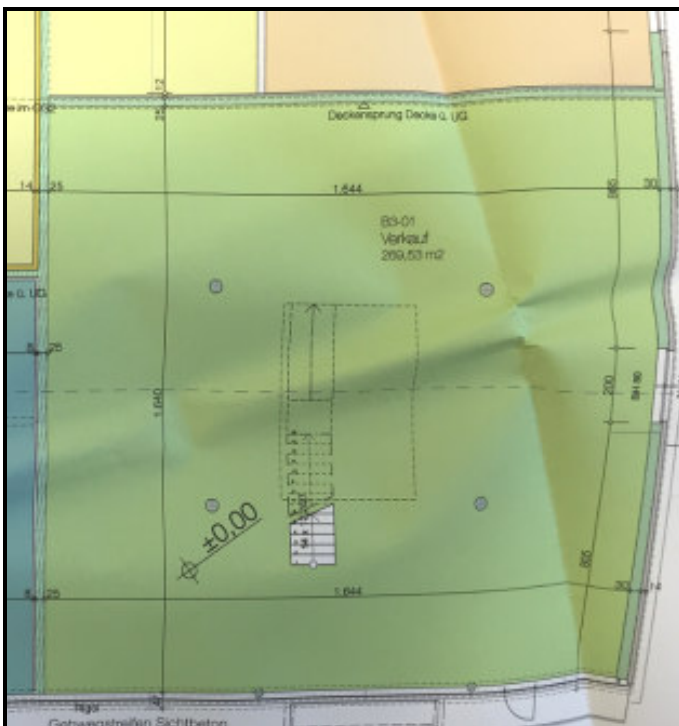


Abbildung 11: Grundrissplan Top B 3

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Das Untergeschoß mit der Tiefgarage samt den bewertungsgegenständlichen 17 KFZ-Tiefgaragenplätzen (rote Markierungen) hat folgenden Grundriss:



Abbildung 14: Grundriss Untergeschoß mit Lage TG-Plätze

Hinweis:

Der im Untergeschoß liegende Bereich mit den Lagerräumen wurde in Parteienkeller umgestaltet (siehe Pkt. 7.4.4 dieses Gutachtens). An den Parteienkellern bestehen auf Grund der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (siehe Beilage 7) ausschließliche Benützungsrechte.

Die im Freien liegenden 9 bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplätze haben folgende Lage und folgenden Grundriss:

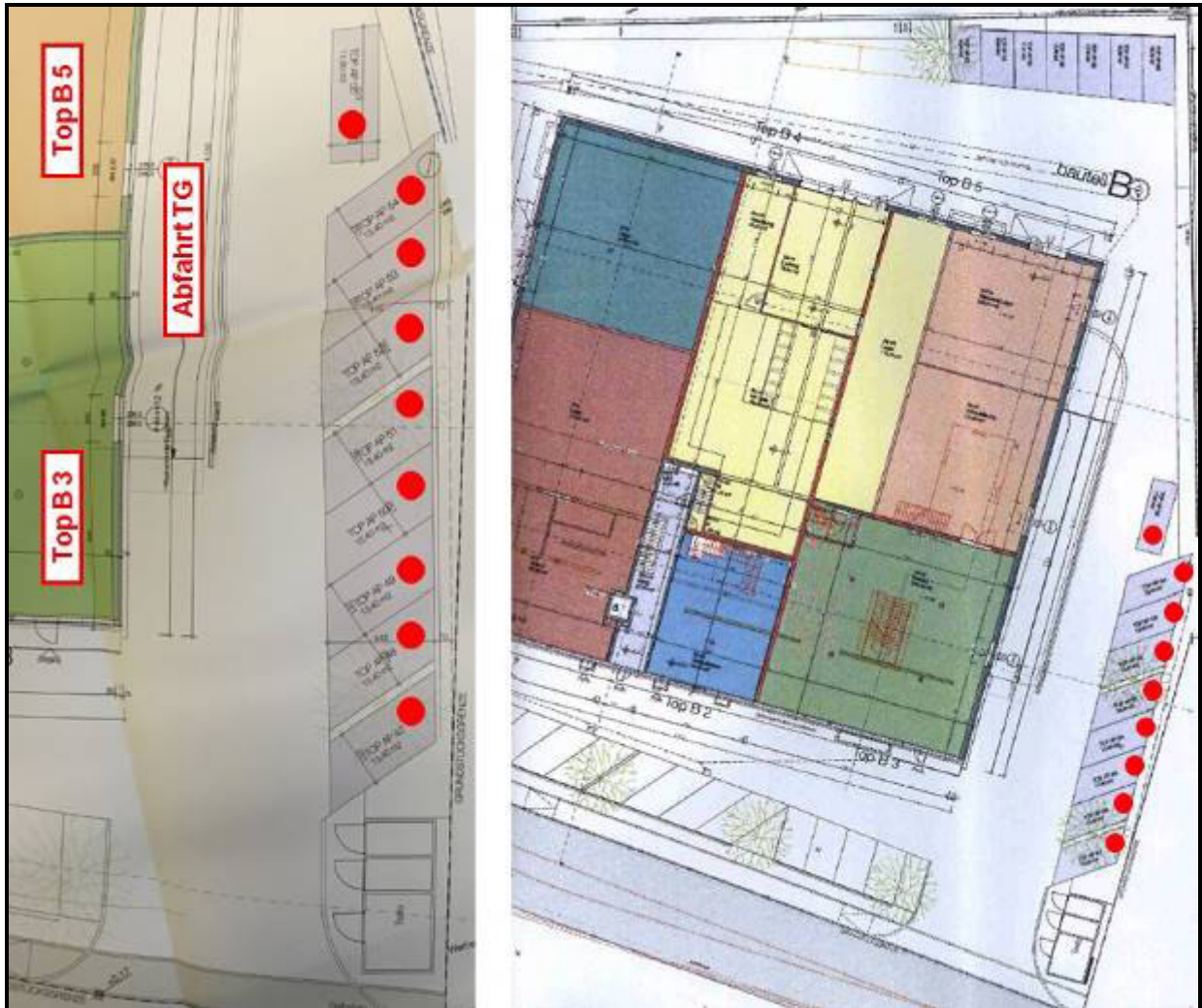


Abbildung 15: Lage und Grundriss der KFZ-Freistellplätze

Die bewertungsgegenständlichen 9 KFZ-Freistellplätze sind in den beiden vorigen Abbildungen mit einem roten Kreis markiert. Im linken Bild sind diese groß dargestellt. Aus dem rechten Bild ist die Lage der Abstellplätze auf der Liegenschaft ersichtlich.

Hinweis:

Bei der Befundaufnahme waren von den insgesamt 9 bewertungsgegenständlichen KFZ-Freistellplätzen nur 5 am Boden durch weiße Striche markiert. Markiert waren die Abstellplätze Top AP 47 bis Top AP 51, die KFZ-Abstellplätze Top AP 52 bis Top AP 55 hatten keine Markierung.

Heizanlage:

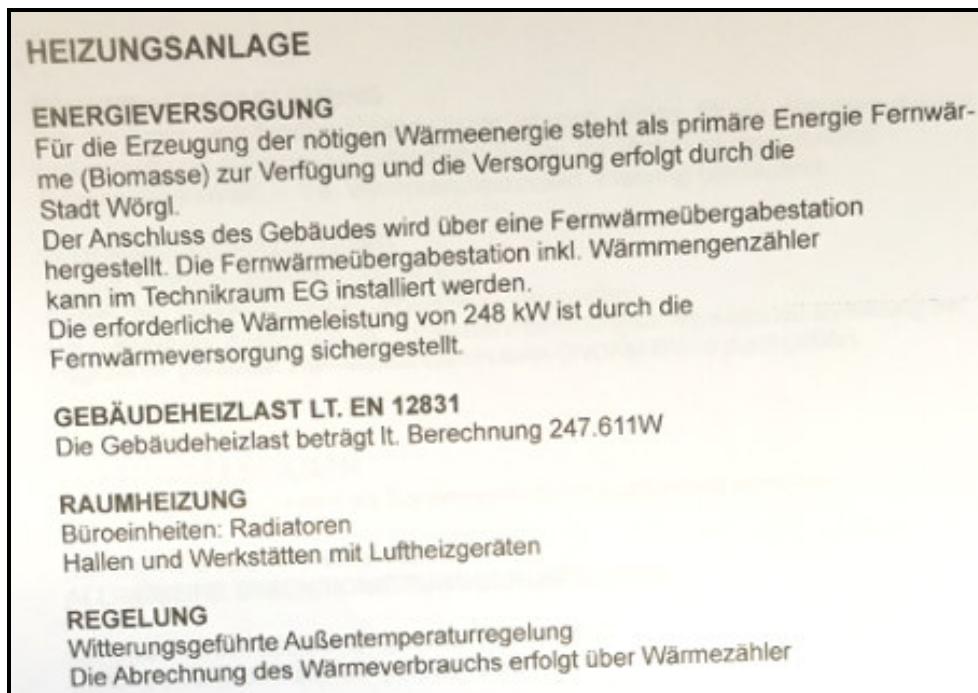
Beheizt werden die Gebäude durch eine zentrale Heizanlage, die im Gebäude B im Untergeschoß liegt und laut Mitteilung der Hausverwaltung von der IKB als Contractor betrieben wird. In dem Contractingvertrag (siehe Beilage 8), der dem Sachverständigen von der Hausverwaltung übermittelt wurde, ist ausgeführt, dass der Contractor folgende Leistungen erbringt:

- Finanzierung und Erwerb der Anlagen (Kauf der Contractinganlagen)
- Betrieb, Instandhaltung und Optimierung der Anlagen
- Lieferung von Nutzenergie

Der Contractingvertrag hat laut Pkt. XI. des Vertrages eine Laufzeit von 15 Jahren (siehe Beilage 8).

Hinweise:

1. Der dem Sachverständigen übermittelte Contractingvertrag enthält keine Unterschriften. Daher kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden, ob der Vertrag mit allen Wohnungseigentümern abgeschlossen wurde und rechtsgültig zustande gekommen ist. Laut Mitteilung der Hausverwaltung begann die Laufzeit des Contractingvertrages im Jahr 2012.
2. Ursprünglich war die Beheizung der Gebäude mittels Fernwärme geplant (siehe Baubescheid vom 03.08.2010, Beilage 2). Im Endbefund für Gasbefeuerungsanlagen vom 30.08.2011 (siehe Beilage 2) wurde die errichtete Gasanlage überprüft. Im Baubescheid vom 08.07.2016 (siehe Beilage 4) wurde der Entfall der Beheizung durch das Fernheizwerk Wörgl baubewilligt. In der dem Bescheid beigeschlossenen Baubeschreibung vom 19.09.2013 (siehe Beilage 4) ist ausgeführt, dass die Beheizung durch eine Gasanlage erfolgt.
3. In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (siehe Beilage 2), die verschiedenen Kaufverträgen zu Grunde liegt, wird in Bezug auf die Gebäudetechnik auf die HLS-Planung verwiesen. Weiters ist beschrieben, dass zur „Heizungsversorgung Lager“ zwei Heizlüfter laut Angaben der HKLS-Planung errichtet werden und die „Heizungsversorgung Ausstellung“ im Übergabeschacht zu entnehmen ist. In der technischen Beschreibung der Heizanlage vom Mai 2010 (siehe Beilage 2) ist die Energieversorgung für die Gebäude wie folgt festgelegt:



4. In der Reparaturreserveabrechnung für das Jahr 2023 (siehe Beilage 8) der Hausverwaltung ist für das Gebäude Rupert Hagleitner-Straße 7 (Gebäude B) bei den Ausgaben für ProContracting mit der Bezeichnung „Gestehungskosten Heizhaus“ ein Bruttobetrag von € 25.968,38 und für das Jahr 2024 in der Rücklagenabrechnung ein Nettobetrag von € 22.881,92 mit der gleichen Bezeichnung verbucht.

Warmwasser:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung erfolgt die Warmwasseraufbereitung innerhalb des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigene Kosten.

Energieausweis:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung liegt für die beiden Gebäude kein Energieausweis vor. Daher kann vom SV auch keine Aussage zum Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienzfaktor der beiden Gebäude getroffen werden.

Barrierefreiheit:

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top B 3 ist auf Grund der innen liegenden Stiege nicht barrierefrei ausgeführt. Die anderen bewertungsgegenständlichen Objekte sind auf Grund ihrer Erdgeschoßlage bzw. auf Grund des vorhandenen Liftes grundsätzlich barrierefrei. Allerdings bestehen durch Türschwellen und andere Absätze Bereiche, die nicht ganz barrierefrei sind.

Allgemeinzustand:

Laut erfolgter Mitteilung der Hausverwaltung bestehen beim Gebäude B bei der Außenwand Feuchtigkeitsprobleme, die vor allem im Winter auftreten. Die Ursache ist laut der Hausverwaltung die Nässe und Salzstreuung. Der Vorschlag der Hausverwaltung, das Problem durch das Anbringen einer Verblechung zu beheben, wurde von der Eigentümergemeinschaft nicht umgesetzt, weil die Rücklagen zu gering sind.

Hinweise:

Hingewiesen wird, dass dem SV von der Hausverwaltung keine Protokolle von Eigentümerversammlungen übermittelt wurden, aus denen Informationen über den Gebäudezustand abgeleitet werden könnten.

Ebenso wurden dem SV keine Informationen übermittelt, ob Erhaltungsarbeiten auf der Liegenschaft geplant sind.

7.5.1 Nutzwerte und Nutzflächen

Nutzwerte:

Im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) wurden die Nutzwerte der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft festgelegt und der Gesamtnutzwert der Liegenschaft mit 8798 Nutzwerten festgelegt. Die Teilung des Objektes Top B 1 in die drei Wohnungseigentumsobjekte Top B 1a, Top

B 1b und Top B 1c wurde im Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 (siehe Beilage 5) berücksichtigt. Durch die Teilung haben sich die Gesamtnutzwerte der Liegenschaft nicht verändert.

Auf Grund des Nutzwertgutachtens vom 17.03.2011 und des Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 ergeben sich für die einzelnen Bewertungsobjekte folgende Nutzwerte und Mindestanteile:

<u>Top B1b, Erdgeschoß</u>					
Lager	213,20	0,97	206,80	207 x 2	414

<u>Top B3</u>					
<u>Erdgeschoß:</u>					
Verkauf	269,53	1,10	296,48	296	
<u>1.Obergeschoß:</u>					
Verkauf	252,28	1,10	277,51	278	
				574	
<u>Zuschläge zum Nutzwert:</u>					
Treppe EG-OG				1	
Nutzfläche gesamt	521,81			575 Nutzwert	575 x 2 1150/8798

<u>Top B5</u>					
<u>Erdgeschoß:</u>					
Lager	244,95	1,00	244,95	245 Nutzwert	245 x 2 490/8798

<u>Top B8</u>					
<u>2.Obergeschoß:</u>					
Büro	170,69	1,10	187,76	188	
<u>Zuschläge zum Nutzwert</u>					
Innenhof	29,78	0,30	8,93	9	
				197 Nutzwert	197 x 2 394/8798

<u>Top B9</u>					
<u>2.Obergeschoß:</u>					
Büro	186,27	1,10	204,90	205	
<u>Zuschläge zum Nutzwert</u>					
Innenhof	29,78	0,30	8,93	9	
				214 Nutzwert	214 x 2 428/8798

Hinweis:

Ob die beiden Innenhofflächen auf Grund der fehlenden Abgeschlossenheit dem jeweiligen Büro als Zuschlag zugeordnet werden können, ist vom SV nicht zu beurteilen, weil es sich diesfalls um eine Rechtsfrage handelt. Eine solche darf vom SV nicht beurteilt werden.

Im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) wurden folgende All-
 gemeinflächen auf der Liegenschaft ausgewiesen:

7. <u>Allgemeinflächen</u>	
Bauteil A:	EG: Treppenhaus mit Gang, Liftfläche, 2 Technikräume 1.OG: Treppenhaus mit Gang, Liftfläche, Vorraum
Bauteil B:	UG: Treppenhaus mit Gang, Liftfläche, 2 Technikräume, 4 Lager, Heizraum, Schleuse, Zufahrts- und Rangierfläche in der Tief- garage, Abfahrtsrampe zur Tiefgarage. EG: Treppenhaus mit Gang, Liftfläche, Müllraum 1.OG: Treppenhaus mit Gang, Liftfläche 2.OG: Treppenhaus mit Gang, Liftfläche, Vorraum
Außenbereiche:	Zufahrtsflächen, Ladebereich überdacht, Trafohäuschen, 35 KFZ- Besucherstellplätze

Hinweis:

Auf die Problematik der im Nutzwertgutachten bei den Allgemeinflächen ange-
 führten Anzahl an Besucherparkplätzen wurde bereits hingewiesen (siehe Pkt.
 7.2 dieses Gutachtens).

Nutzfläche:

Die Nutzflächen der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjek-
 te werden aus dem Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 und dem Nutzwertän-
 derungsgutachten vom 21.05.2013 entnommen und der Verkehrswertberech-
 nung zu Grunde gelegt. Entsprechend der vorgenannten Urkunden haben die
 Bewertungsobjekte folgenden Nutzwert (Mindestanteil) und folgende Nutzflä-
 chen:

Nutzflächenaufstellung Top B 1 b	
Nutzwertanteile: 414 / 8798	
Erdgeschoß	
Lager	213,20 m ²
Nutzfläche Top B 1 b gesamt	213,20 m²

Tabelle 1: Nutzwert und Nutzflächen Top B 1b¹²

¹² Eigene Darstellung

Nutzflächenaufstellung Top B 3	
Nutzwertanteile: 1150 / 8798	
Erdgeschoß	
Verkauf	269,53 m ²
Nutzfläche EG	269,53 m²
1. Obergeschoß	
Verkauf	252,28 m ²
Nutzfläche OG	252,28 m²
Nutzfläche Top B 3 gesamt	521,81 m²

Tabelle 2: Nutzwert und Nutzflächen Top B 3¹³

Nutzflächenaufstellung Top B 5	
Nutzwertanteile: 490 / 8798	
Erdgeschoß	
Lager	244,95 m ²
Nutzfläche Top B 5 gesamt	244,95 m²

Tabelle 3: Nutzwert und Nutzflächen Top B 5¹⁴

Nutzflächenaufstellung Top B 8	
Nutzwertanteile: 394 / 8798	
2. Obergeschoß	
Büro	170,69 m ²
Nutzfläche Top B 8 gesamt	170,69 m²
Innenhof	29,78 m ²

Tabelle 4: Nutzwert und Nutzflächen Top B 8¹⁵

Nutzflächenaufstellung Top B 9	
Nutzwertanteile: 428 / 8798	
2. Obergeschoß	
Büro	186,27 m ²
Nutzfläche Top B 9 gesamt	186,27 m²
Innenhof	29,78 m ²

Tabelle 5: Nutzwert und Nutzflächen Top B 9¹⁶¹³ Eigene Darstellung¹⁴ Eigene Darstellung¹⁵ Eigene Darstellung¹⁶ Eigene Darstellung

Nutzflächen und Nutzwerte Tiefgaragenplätze		
	Nutzfläche	Nutzwert
Top TG 3	13,80 m ²	12/8798
Top TG 4	13,80 m ²	12/8798
Top TG 5	13,80 m ²	12/8798
Top TG 6	13,80 m ²	12/8798
Top TG 7	15,00 m ²	12/8798
Top TG 8	15,00 m ²	12/8798
Top TG 9	15,00 m ²	12/8798
Top TG 10	15,00 m ²	12/8798
Top TG 11	14,60 m ²	12/8798
Top TG 21	12,88 m ²	10/8798
Top TG 22	13,50 m ²	10/8798
Top TG 24	13,50 m ²	10/8798
Top TG 25	13,00 m ²	10/8798
Top TG 39	13,13 m ²	10/8798
Top TG 42	15,14 m ²	12/8798
Top TG 43	14,00 m ²	12/8798
Top TG 44	14,00 m ²	12/8798

Tabelle 6: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage¹⁷

Nutzflächen und Nutzwerte Freistellplätze		
	Nutzfläche	Nutzwert
Top AP 47	13,40 m ²	6/8798
Top AP 48	13,40 m ²	6/8798
Top AP 49	13,40 m ²	6/8798
Top AP 50	13,40 m ²	6/8798
Top AP 51	13,40 m ²	6/8798
Top AP 52	13,40 m ²	6/8798
Top AP 53	13,40 m ²	6/8798
Top AP 54	13,40 m ²	6/8798
Top AP 55	11,50 m ²	4/8798

Tabelle 7: Nutzwerte und Nutzflächen KFZ-Abstellplätze im Freien¹⁸

7.5.2 Hausverwaltung, Betriebskosten, Vorschriften, Rücklage

Hausverwaltung:

Die Hausverwaltung der Liegenschaft erfolgt durch die G. Kager & Mag. P. Grißmann GmbH, Jochberger Str. 98, 6370 Kitzbühel.

Für die Verwaltung der Liegenschaft wurden in Pkt. XI. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages (siehe Beilage 6) folgende Regelungen getroffen:

¹⁷ Eigene Darstellung

¹⁸ Eigene Darstellung

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

(2) Bewirtschaftungskosten:

Ab der Übergabe des Kaufgegenstandes hat die Käuferin anteilmäßig die Beiträge zur Deckung der Betriebs-, Verwaltungs-, Energie- und Instandhaltungskosten in der von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Höhe in monatlichen Akontobeträgen im Voraus spesen- und abzugsfrei mittels Abbuchungs- oder Daueraufträgen oder von der Hausverwaltung zugesandten Zahlscheinen zu entrichten. Dies gilt bis auf Widerruf als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Spätestens zum 30.06. eines jeden Jahres wird über die vorausgegangene Abrechnungsperiode (Kalenderjahr) eine Abrechnung über den tatsächlichen Aufwand gelegt. Eventuelle Guthaben können auf künftige Vorauszahlungen vorgetragen werden, allfällige Fehlbeträge sind innerhalb von 2 Monaten ab Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Falle des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Wohnungseigentümer ist bzw. war.

Betreffend die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser wurde die Regelung der Aufteilung der Aufwendungen gem. § 15 Heizkostenabrechnungsgesetz im Grundbuch ersichtlich gemacht (siehe Pkt. 7.4.3 dieses Gutachtens).

Im vorgenannten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wurden im Pkt. XI. betreffend Contracting und die Aufteilung der Aufwendungen noch folgende Vereinbarungen getroffen:

(4) Contracting:

Die Verkäuferin behält sich vor, die Energieversorgung ganz oder teilweise auf Basis eines Contracting-Vertrages zu bewerkstelligen. Die Käuferin erklärt sich vorab damit ausdrücklich einverstanden.

(5) Aufteilung der Aufwendungen:

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode gemäß § 32 WEG 2002 zu tragen. Die Verkäuferin behält sich eine abweichende Regelung gemäß § 32 Absatz 2 WEG 2002 bei Bedarf vor. Diese wird dann im Grundbuch ersichtlich gemacht, wenn das Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern hergestellt ist.

Hinweise:

1. Laut den Abrechnungen der Hausverwaltung werden die Betriebskosten getrennt für die beiden Häuser erfasst. Auch die Betriebskosten für die Garagen und Frestellplätze werden getrennt erfasst. Es werden auch die Rücklagen getrennt nach Haus A, Haus B, Abstellplätze bei Haus B und Garage bzw. Abstellplätze bei Haus B erfasst. Die Rücklagen werden von der Hausverwaltung getrennt für Haus A und Haus B abgerechnet.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

2. Den Abrechnungen sind entsprechend der Nutzwerte Aufteilungsschlüssel zu Grunde gelegt, die bei jedem Wohnungseigentumsobjekt angeführt sind (siehe BK-Abrechnungen, Beilage 8).

Betriebskostenabrechnungen

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Betriebskostenabrechnungen für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte inklusive der Rücklage für die **Jahre 2023** und **2024** (siehe Beilage 8) dargestellt.

Hinweis: Bei den Betriebskostenabrechnungen ist zu berücksichtigen, dass die Bewertungsobjekte Top B 3 und Top B 5 nach Auszug des letzten Mieters leer stehen. Die beiden Büros Top 8 und Top 9 auf Grund des Zustandes nicht vermietet werden konnten und in Top B 1b nur verschiedene Sachen von einem anderen Wohnungseigentümer gelagert sind.

Abrechnung 2023 - Top B 1b

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B1b WöPro Wörgler Projekt. GmbH Lager B1b (regelbesteuert)
Rechnung 24/3281/JA00441 14.05.2024 1.01. -31.12.	
Abrechnung 2023	
Beträge in EUR Objekt Aufwand netto Ihr Anteil Ust	
BK-ALLGEMEIN 34.135,31	
davon	
BK-Allgemein 31.830,65	1.606,28
bereits vorgeschrieben	1.748,16-
Guthaben	*****141,88- 28,38- 20%
BK H7/Block B 5.984,10	
davon	
BK H7/Block B 5.500,48	402,05
bereits vorgeschrieben	597,96-
Guthaben	*****195,91- 39,18- 20%
RF H7/Block B	
RF H7/Block B	2.384,64
bereits vorgeschrieben	2.384,64-
Nachforderung	*****0,00
USt vom Aufwand	(1.630,05) 326,02 20%
<hr/> Summe Aufwand 4.392,97	
Summe bereits vorgeschrieben 4.730,76-	
Zwischensumme *****337,79- *****258,46	
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand	
RF H7/Block B (20%)	326,02-
Abrechnungs-Guthaben	*****663,81-
20% USt	258,46
Abrechnungs-Guthaben brutto	EUR *****405,35- =====
Zu Ihrer Information:	
- Ihr Zlg. Rückstand per 14.05.2024	1.400,13
Nachforderung	EUR *****994,78

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2023 - Top B 3

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental		WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 5+7 6300 Wörgl Nutzung B3 WöPro Wörgler Projekt. GmbH Geschäft B3B5, TG5-9 (regelbesteuert)	
Abrechnung 2023		Rechnung 24/3281/JA00641	14.05.2024
		1.01.-31.12.	
Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
BK-ALLGEMEIN	34.135,31		
davon			
BK-Allgemein	31.830,65	6.363,03	
bereits vorgeschrieben		6.924,96-	
Guthaben		*****561,93-	112,39- 20%
BK-AP/TG	2.304,66	232,79	
bereits vorgeschrieben		253,56-	
Guthaben		*****20,77-	4,15- 20%
HEIZUNG			
31.12. Heizkosten 2023		950,49	
bereits vorgeschrieben		1.283,64-	
Guthaben		*****333,15-	66,63- 20%
KALTWASSER			
31.12. Kaltwasser 2023		0,89	
bereits vorgeschrieben		0,36-	
Nachforderung		*****0,53	0,11 20%
BK H7/Block B	5.984,10		
davon			
BK H7/Block B	5.500,48	1.592,65	
bereits vorgeschrieben		2.368,68-	
Guthaben		*****776,03-	155,21- 20%
BK H7/B Garagen	483,62	58,27	
bereits vorgeschrieben		86,64-	
Guthaben		*****28,37-	5,67- 20%
<hr/>			
Summe Aufwand		9.198,12	
Summe bereits vorgeschrieben		10.917,84-	
Abrechnungs-Guthaben		*****1.719,72-	*****343,94-
20% Ust		343,94-	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****2.063,66-	*****343,94-
		=====	
Zu Ihrer Information:			
- Ihr Zlg. Rückstand per 14.05.2024		3.307,80	
Nachforderung		EUR *****1.244,14	

Abrechnung 2023 - Top B 5

Hinweis: In den von der Hausverwaltung übermittelten Abrechnungen, war keine Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023 für das Lager Top B 5 enthalten.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2023 - Top B 8

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental		WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B8 WöPro Wörgler Projekt. GmbH Geschäft B8 (regelbesteuert)	
A b r e c h n u n g 2023		Rechnung 24/3281/JA00091	14.05.2024
1.01.-31.12.			
<u>Beträge in EUR</u>	<u>Objekt Aufwand netto</u>	<u>Ihr Anteil</u>	<u>Ust</u>
BK-ALLGEMEIN	34.135,31		
davon			
BK-Allgemein	31.830,65	1.528,68	
bereits vorgeschrieben		1.663,68-	
Guthaben		*****135,00-	27,00- 20%
BK H7/Block B	5.984,10		
davon			
BK H7/Block B	5.500,48	382,63	
bereits vorgeschrieben		569,04-	
Guthaben		*****186,41-	37,28- 20%
RF H7/Block B			
RF H7/Block B		2.269,44	
bereits vorgeschrieben		2.269,44-	
Nachforderung		*****0,00	
USt vom Aufwand	24.450,55	(1.551,29)	310,26 20%
Summe Aufwand		4.180,75	
Summe bereits vorgeschrieben		4.502,16-	
Zwischensumme		*****321,41-	*****245,98
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
RF H7/Block B (20%)		310,26-	
Abrechnungs-Guthaben		*****631,67-	
20% USt		245,98	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****385,69-	
		=====	
Zu Ihrer Information:			
- Ihr Zlg. Rückstand per 14.05.2024		2.302,11	
Nachforderung		EUR *****1.916,42	

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2023 - Top B 9

Firma		WEG	
WöPro Wörgler Projekt .GmbH		Liegenschaft 3281	UID: ATU67392216
z. H. Stefan Hetzenauer		Rupert-Hagleitner-Straße 7	
Brixentaler Straße 60		6300 Wörgl	
6361 Hopfgarten im Brixental		Nutzung B9	WöPro Wörgler Projekt .GmbH
		Geschäft B9 (regelbesteuert)	
Abrechnung 2023		Rechnung 24/3281/JA00101	14.05.2024
		1.01.-31.12.	
Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
BK-ALLGEMEIN	34.135,31		
davon			
BK-Allgemein	31.830,65	1.660,59	
bereits vorgeschrieben		1.807,20-	
Guthaben		*****146,61-	29,32- 20%
BK H7/Block B	5.984,10		
davon			
BK H7/Block B	5.500,48	415,64	
bereits vorgeschrieben		618,12-	
Guthaben		*****202,48-	40,50- 20%
RF H7/Block B		2.465,28	
RF H7/Block B		2.465,28-	
bereits vorgeschrieben		*****0,00	
Nachforderung			
USt vom Aufwand	24.450,55	(1.685,16)	337,04 20%
Summe Aufwand		4.541,51	
Summe bereits vorgeschrieben		4.890,60-	
Zwischensumme		*****349,09-	*****267,22
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
RF H7/Block B (20%)		337,04-	
Abrechnungs- Guthaben		*****686,13-	
20% USt		267,22	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****418,91-	
Zu Ihrer Information:			
- Ihr Zlg. Rückstand per 14.05.2024		1.447,41	
Nachforderung		EUR *****1.028,50	

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2024 - Top B 1b

Firma		WEG	
WöPro Wörgler Projekt .GmbH		Liegenschaft 3281	UID: ATU67392216
z.H. Stefan Hetzenauer		Rupert-Hagleitner-Straße 7	
Brixentaler Straße 60		6300 Wörgl	
6361 Hopfgarten im Brixental		Nutzung B1b	
		WöPro Wörgler Projekt .GmbH	
		Lager B1b	
		(regelbesteuert)	
A b r e c h n u n g 2024		Rechnung 25/3281/JA00441	23.06.2025
		1.01.-31.12.	
Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
BK-ALLGEMEIN	31.963,15		
davon			
BK-Allgemein	29.805,15	1.504,06	
bereits vorgeschrieben		1.709,28-	
Guthaben		*****205,22-	41,04- 20%
BK H7/Block B	6.562,18		
davon			
BK H7/Block B	6.031,84	440,89	
bereits vorgeschrieben		597,96-	
Guthaben		*****157,07-	31,41- 20%
RF H7/Block B			
RF H7/Block B		2.831,76	
bereits vorgeschrieben		2.831,76-	
Nachforderung		*****0,00	
USt vom Aufwand	31.391,51	(1.854,49)	370,89 20%
<hr/>			
Summe Aufwand		4.776,71	
Summe bereits vorgeschrieben		5.139,00-	
Zwischensumme		*****362,29-	*****298,44
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
RF H7/Block B (20%)		<u>370,89-</u>	
Abrechnungs-Guthaben		*****733,18-	
20% USt		298,44	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****434,74-	
		=====	
Zu Ihrer Information:			
- Ihr Zlg. Rückstand per 23.06.2025		2.400,75	
Nachforderung		EUR *****1.966,01	

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2024 - Top B 3

Firma WöPro Wörgler Projekt .GmbH z.H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental		WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 5+7 6300 Wörgl Nutzung B3 WöPro Wörgler Projekt .GmbH Geschäft B3B5 ,TG5-9 (regelbesteuert)	
Abrechnung 2024		Rechnung 25/3281/JA00641	23.06.2025
1.01.-31.12.			
Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
BK-ALLGEMEIN	31.963,15		
davon			
BK-Allgemein	29.805,15	5.958,12	
31.12. Müllgebühr 2024		0,65	
Zwischensumme		* 5.958,77	
bereits vorgeschrieben		6.771,00-	
Guthaben		*****812,23-	162,45- 20%
BK-AP/TG	2.158,00	217,98	
Zwischensumme		* 217,98	
bereits vorgeschrieben		247,68-	
Guthaben		*****29,70-	5,94- 20%
HEIZUNG			
31.12. Heizkosten 2024		1.163,42	
bereits vorgeschrieben		1.552,08-	
Guthaben		*****388,66-	77,73- 20%
KALTWASSER			
31.12. Kaltwasser 2024		0,01	
Nachforderung		*****0,01	0,00 20%
BK H7/Block B	6.562,18		
davon			
BK H7/Block B	6.031,84	1.746,51	
bereits vorgeschrieben		2.368,56-	
Guthaben		*****622,05-	124,41- 20%
BK H7/B Garagen	530,34	63,90	
bereits vorgeschrieben		86,64-	
Guthaben		*****22,74-	4,55- 20%
Summe Aufwand		9.150,59	
Summe bereits vorgeschrieben		11.025,96-	
Abrechnungs-Guthaben		*****1.875,37-	*****375,08-
20% USt		375,08-	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****2.250,45-	
		=====	
Zu Ihrer Information:			
- Ihr Zlg. Rückstand per 23.06.2025		5.051,25	
Nachforderung		EUR *****2.800,80	

Abrechnung 2024 - Top B 5

Hinweis: In den von der Hausverwaltung übermittelten Abrechnungen, war keine Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2024 für das Lager Top B 5 enthalten.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2024 - Top B 8

Firma WöPro Wörgler Projekt.GmbH z.H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental		WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B8 WöPro Wörgler Projekt.GmbH Geschäft B8 (regelbesteuert)	
A b r e c h n u n g 2024		Rechnung 25/3281/JA00091	23.06.2025
1.01.-31.12.			
<u>Beträge in EUR</u>	<u>Objekt Aufwand netto</u>	<u>Ihr Anteil</u>	<u>Ust</u>
BK-ALLGEMEIN	31.963,15		
davon			
BK-Allgemein	29.805,15	1.431,40	
bereits vorgeschrieben		1.626,72-	
Guthaben		*****195,32-	39,06- 20%
BK H7/Block B	6.562,18		
davon			
BK H7/Block B	6.031,84	419,59	
bereits vorgeschrieben		569,04-	
Guthaben		*****149,45-	29,89- 20%
RF H7/Block B			
RF H7/Block B		2.694,96	
bereits vorgeschrieben		2.694,96-	
Nachforderung		*****0,00	
USt vom Aufwand	31.391,51	(1.764,90)	352,97 20%
Summe Aufwand		4.545,95	
Summe bereits vorgeschrieben		4.890,72-	
Zwischensumme		*****344,77-	*****284,02
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
RF H7/Block B (20%)		352,97-	
Abrechnungs-Guthaben		*****697,74-	
20% USt		284,02	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****413,72-	
		=====	
Zu Ihrer Information:			
- Ihr Zlg. Rückstand per 23.06.2025		5.503,18	
Nachforderung		EUR *****5.089,46	

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Abrechnung 2024 - Top B 9

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z.H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B9 WöPro Wörgler Projekt. GmbH Geschäft B9 (regelbesteuert)																																																														
Rechnung 25/3281/JA00101 23.06.2025 1.01.-31.12.																																																															
A b r e c h n u n g 2024																																																															
<u>Beträge in EUR</u>	<u>Objekt Aufwand netto</u>	<u>Ihr Anteil</u>	<u>Ust</u>																																																												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">BK-ALLGEMEIN</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">31.963,15</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>davon</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> BK-Allgemein</td> <td style="text-align: right;">29.805,15</td> <td style="text-align: right;">1.554,92</td> <td></td> </tr> <tr> <td> bereits vorgeschrieben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.767,00-</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Guthaben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">*****212,08-</td> <td style="text-align: right;">42,42- 20%</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding-top: 10px;">BK H7/Block B</td> </tr> <tr> <td>davon</td> <td style="text-align: right;">6.562,18</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> BK H7/Block B</td> <td style="text-align: right;">6.031,84</td> <td style="text-align: right;">455,80</td> <td></td> </tr> <tr> <td> bereits vorgeschrieben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">618,12-</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Guthaben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">*****162,32-</td> <td style="text-align: right;">32,46- 20%</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding-top: 10px;">RF H7/Block B</td> </tr> <tr> <td> RF H7/Block B</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2.927,52</td> <td></td> </tr> <tr> <td> bereits vorgeschrieben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2.927,52-</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Nachforderung</td> <td></td> <td style="text-align: right;">*****0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td> USt vom Aufwand</td> <td style="text-align: right;">31.391,51</td> <td style="text-align: right;">(1.917,20)</td> <td style="text-align: right;">383,45 20%</td> </tr> </table>				BK-ALLGEMEIN	31.963,15			davon				BK-Allgemein	29.805,15	1.554,92		bereits vorgeschrieben		1.767,00-		Guthaben		*****212,08-	42,42- 20%	BK H7/Block B				davon	6.562,18			BK H7/Block B	6.031,84	455,80		bereits vorgeschrieben		618,12-		Guthaben		*****162,32-	32,46- 20%	RF H7/Block B				RF H7/Block B		2.927,52		bereits vorgeschrieben		2.927,52-		Nachforderung		*****0,00		USt vom Aufwand	31.391,51	(1.917,20)	383,45 20%
BK-ALLGEMEIN	31.963,15																																																														
davon																																																															
BK-Allgemein	29.805,15	1.554,92																																																													
bereits vorgeschrieben		1.767,00-																																																													
Guthaben		*****212,08-	42,42- 20%																																																												
BK H7/Block B																																																															
davon	6.562,18																																																														
BK H7/Block B	6.031,84	455,80																																																													
bereits vorgeschrieben		618,12-																																																													
Guthaben		*****162,32-	32,46- 20%																																																												
RF H7/Block B																																																															
RF H7/Block B		2.927,52																																																													
bereits vorgeschrieben		2.927,52-																																																													
Nachforderung		*****0,00																																																													
USt vom Aufwand	31.391,51	(1.917,20)	383,45 20%																																																												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Summe Aufwand</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">4.938,24</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Summe bereits vorgeschrieben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5.312,64-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zwischensumme</td> <td></td> <td style="text-align: right;">*****374,40-</td> <td style="text-align: right;">*****308,57</td> </tr> <tr> <td>Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> RF H7/Block B (20%)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">383,45-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abrechnungs-Guthaben</td> <td></td> <td style="text-align: right;">*****757,85-</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 20% USt</td> <td></td> <td style="text-align: right;">308,57</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abrechnungs-Guthaben brutto</td> <td></td> <td style="text-align: right;">EUR *****449,28-</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border-top: 1px solid black; padding-top: 10px;"> Zu Ihrer Information: - Ihr Zlg. Rückstand per 23.06.2025 2.481,90 Nachforderung EUR *****2.032,62 </td> </tr> </table>				Summe Aufwand		4.938,24		Summe bereits vorgeschrieben		5.312,64-		Zwischensumme		*****374,40-	*****308,57	Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand				RF H7/Block B (20%)		383,45-		Abrechnungs-Guthaben		*****757,85-		20% USt		308,57		Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****449,28-		Zu Ihrer Information: - Ihr Zlg. Rückstand per 23.06.2025 2.481,90 Nachforderung EUR *****2.032,62																											
Summe Aufwand		4.938,24																																																													
Summe bereits vorgeschrieben		5.312,64-																																																													
Zwischensumme		*****374,40-	*****308,57																																																												
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand																																																															
RF H7/Block B (20%)		383,45-																																																													
Abrechnungs-Guthaben		*****757,85-																																																													
20% USt		308,57																																																													
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****449,28-																																																													
Zu Ihrer Information: - Ihr Zlg. Rückstand per 23.06.2025 2.481,90 Nachforderung EUR *****2.032,62																																																															

Hinweis:

Die Betriebskostenabrechnungen für die KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage und die Freistellplätze können aus den beigefügten Abrechnungen für die Jahre 2023 und 2024 ersehen werden (siehe Beilage 8).

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Betriebskostenvorschreibungen

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Betriebskostenvorschreibungen für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte für das Jahr **2025** (siehe Beilage 8) dargestellt.

Vorschreibung 2025 - Top B 1b

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B1b WöPro Wörgler Projekt. GmbH Lager B1b (regelbesteuert)
Vorschreibung 2/2025	
BK H7/Block B 49,83 20% 414 Anteile von 5664 BK-Allgemein 126,04 20% 414 Anteile von 8204 RF H7/Block B 269,10 0% 414 Anteile von 5664	Rechnung 25/3281/VS00033 1.02.2025 Netto gesamt 444,97 20% USt 35,18 ----- Summe EUR 480,15 =====

Vorschreibung 2025 - Top B 3

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 5+7 6300 Wörgl Nutzung B3 WöPro Wörgler Projekt. GmbH Geschäft B3B5, TG5-9 (regelbesteuert)
Vorschreibung 1/2025	
BK H7/Block B 197,38 20% 1640 Anteile von 5664 BK H7/B Garagen 7,22 20% 60 Anteile von 498 BK-Allgemein 499,30 20% 1640 Anteile von 8204 BK AP/TG 19,27 20% 60 Anteile von 504 HK Verbrauch 119,71 20%	Rechnung 25/3281/VS00037 1.01.2025 Netto gesamt 841,88 20% USt 168,37 ----- Summe EUR 1.010,25 =====

Vorschreibung 2025 - Top B 5

Hinweis: In den von der Hausverwaltung übermittelten Vorschreibungen, war keine Betriebskostenvorschreibung für das Jahr 2025 für das Lager Top B 5 enthalten.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Vorschreibung 2025 - Top B 8

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B8 WöPro Wörgler Projekt. GmbH Geschäft B8 (regelbesteuert)																																																																
Vorschreibung 1/2025																																																																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">BK H7/Block B</td> <td style="width: 10%;">47,42</td> <td style="width: 10%;">20%</td> <td style="width: 10%;">394</td> <td style="width: 10%;">Anteile</td> <td style="width: 10%;">von</td> <td style="width: 10%;">5664</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>BK-Allgemein</td> <td>119,95</td> <td>20%</td> <td>394</td> <td>Anteile</td> <td>von</td> <td>8204</td> <td>Rechnung 25/3281/VS00041 1.01.2025</td> </tr> <tr> <td>RF H7/Block B</td> <td>256,10</td> <td>0%</td> <td>394</td> <td>Anteile</td> <td>von</td> <td>5664</td> <td></td> </tr> </table>	BK H7/Block B	47,42	20%	394	Anteile	von	5664		BK-Allgemein	119,95	20%	394	Anteile	von	8204	Rechnung 25/3281/VS00041 1.01.2025	RF H7/Block B	256,10	0%	394	Anteile	von	5664		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Netto gesamt</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">423,47</td> </tr> <tr> <td>20% USt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">33,47</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="border-top: 1px dashed black;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">EUR</td> <td style="text-align: right;">456,94</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="border-top: 1px dashed black;"></td> </tr> </table>	Netto gesamt							423,47	20% USt							33,47									Summe						EUR	456,94								
BK H7/Block B	47,42	20%	394	Anteile	von	5664																																																											
BK-Allgemein	119,95	20%	394	Anteile	von	8204	Rechnung 25/3281/VS00041 1.01.2025																																																										
RF H7/Block B	256,10	0%	394	Anteile	von	5664																																																											
Netto gesamt							423,47																																																										
20% USt							33,47																																																										
Summe						EUR	456,94																																																										

Vorschreibung 2025 - Top B 9

Firma WöPro Wörgler Projekt. GmbH z. H. Stefan Hetzenauer Brixentaler Straße 60 6361 Hopfgarten im Brixental	WEG Liegenschaft 3281 UID: ATU67392216 Rupert-Hagleitner-Straße 7 6300 Wörgl Nutzung B9 WöPro Wörgler Projekt. GmbH Geschäft B9 (regelbesteuert)																																																																
Vorschreibung 1/2025																																																																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">BK H7/Block B</td> <td style="width: 10%;">51,51</td> <td style="width: 10%;">20%</td> <td style="width: 10%;">428</td> <td style="width: 10%;">Anteile</td> <td style="width: 10%;">von</td> <td style="width: 10%;">5664</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>BK-Allgemein</td> <td>130,31</td> <td>20%</td> <td>428</td> <td>Anteile</td> <td>von</td> <td>8204</td> <td>Rechnung 25/3281/VS00044 1.01.2025</td> </tr> <tr> <td>RF H7/Block B</td> <td>278,20</td> <td>0%</td> <td>428</td> <td>Anteile</td> <td>von</td> <td>5664</td> <td></td> </tr> </table>	BK H7/Block B	51,51	20%	428	Anteile	von	5664		BK-Allgemein	130,31	20%	428	Anteile	von	8204	Rechnung 25/3281/VS00044 1.01.2025	RF H7/Block B	278,20	0%	428	Anteile	von	5664		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Netto gesamt</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">460,02</td> </tr> <tr> <td>20% USt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">36,36</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="border-top: 1px dashed black;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">EUR</td> <td style="text-align: right;">496,38</td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="border-top: 1px dashed black;"></td> </tr> </table>	Netto gesamt							460,02	20% USt							36,36									Summe						EUR	496,38								
BK H7/Block B	51,51	20%	428	Anteile	von	5664																																																											
BK-Allgemein	130,31	20%	428	Anteile	von	8204	Rechnung 25/3281/VS00044 1.01.2025																																																										
RF H7/Block B	278,20	0%	428	Anteile	von	5664																																																											
Netto gesamt							460,02																																																										
20% USt							36,36																																																										
Summe						EUR	496,38																																																										

Vorschreibung KFZ-Abstellplätze

In den übermittelten Betriebskostenvorschreibungen für das Jahr 2025 sind für die verschiedenen Abstellplätze in der Tiefgarage bzw. im Freien keine eigenen Vorschreibungen enthalten.

Rücklage:

Laut Aufstellung der Hausverwaltung (siehe Beilage 8) bestanden in den letzten 4 Jahren jeweils zum 31.12. für das Gebäude B die in der nachfolgenden Abbildung ausgewiesenen Rücklagenhöhen bzw. wurden insgesamt folgende Beträge als Rücklage vorgeschrieben.

	2021	2022	2023	2024
Rücklage Haus 7/B				
Stand Rücklage H7/B per 31.12.	5.740,35	3.151,68	9.693,31	14.817,76
Vorschreibungen	22.356,00	22.356,00	35.769,60	42.476,40
Rücklage/Anteil/Monat 6.210 Anteile	0,30	0,30	0,48	0,57

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Die von der Hausverwaltung übermittelte Langfassung der Rücklagenabrechnung für das Jahr 2024 (siehe Beilage 8) zeigt die insgesamt angefallenen Ausgaben und die Vorschreibungsbeträge:

Abrechnung 2024		Liegenschaft 3281	Seite 8
Langfassung - Rücklagenabrechnung		Rupert-Hagleitner-Straße 5+7	
vom 1.1.2024 bis 31.12.2024		6300 Wörgl	
Beträge in EUR			
RF H7/Block B		Vorsteuer	Ausgaben netto
* Fernwärme			
31.12. Gestehungskosten Heizhaus		22.881,92 U	22.881,92
* KEST			
31.12. 2024		114,15	114,15
* Sonstige Ausgaben			
8.02. Seelaus/Licht Stiegenh. rep	105,56	527,80 U	
21.03. Perthaler/Rep. Brandsch.tür	152,88	764,38 U	
27.05. Druckmüller/Notleuchten	291,78	1.458,89 U	
19.08. Bokura/Bodenschutzkonzept	260,31	1.301,55 U	
19.08. Maschinenring/Rekultivierun	76,32	381,60 U	
25.09. Maschinenring/Zaun Nachbar	561,99	2.809,94 U	
28.10. BH/Oberflächenentwässerung		24,70	
28.10. Ehrenstrasser/Baum entsor.	214,56	1.072,82 U	
8.11. Gwiggner/Bepflanzung	32,63	192,68 U	
	Summe Ausgaben		8.534,36
			*****31.530,43
			Einnahmen netto
* Zinsen			
31.12. 2024		456,60	456,60
	Summe Einnahmen		456,60
			*****456,60
			Zusammenfassung
Ausgaben ohne USt v. Aufw.			31.530,43
U=USt v. Aufw. 20% von	31.391,51		6.278,12
Summe Ausgaben			*****37.808,55
Summe Einnahmen			*****456,60-
vorgeschriebene Beiträge			42.476,40-
Ergebnis der Abrechnungsperiode	Zugang	EUR	*****5.124,45-
Stand per 1.01.2024	Guthaben	EUR	9.693,31-
Ergebnis der Abrechnungsperiode	Zugang		5.124,45-
Stand per 31.12.2024	Guthaben	EUR	*****14.817,76-
			=====

Hinweise:

Auffallend ist, dass der größte Teil der vorgeschriebenen Beiträge für die Rücklage von € 42.476,40 in die Gestehungskosten für das Heizhaus in der Höhe von € 22.881,92 fließt. Das sind gerundet 54% der gesamten für das Jahr 2024 vorgeschriebenen Rücklagen.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
 KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
 KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
 EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Betriebs- und Heizkostenvergleich:

Der nachfolgend von der Hausverwaltung erstellte Vergleich der Betriebs- und Heizkosten zeigt die Kostenentwicklung der letzten 4 Jahre (siehe Beilage 8).

Betriebs- und Heizkostenvergleich - EG Rupert-Hagleitner-Str. 5+7, Wörgl				
	2021	2022	2023	2024
Grundsteuer	670,16	670,16	670,16	670,16
Strom	1.988,04	2.601,39	4.048,78	4.120,12
Wasser/Kanal	645,66	864,03	809,67	823,55
Versicherung	4.768,84	5.306,16	5.784,70	5.836,73
Schneeräumung	12.064,10	8.531,20	10.848,75	7.468,75
Hausbetreuung	5.532,96	5.754,35	6.329,76	6.945,00
Bankspesen	266,43	306,35	500,20	936,64
Verwaltungshonorar	3.846,84	4.387,08	4.718,40	4.734,48
Porto/Barauslagen	93,43	125,00	167,96	206,87
Sonstige Ausgaben	905,70	1.218,03	1.066,60	1.044,40
Summe Betriebskosten Allgemein	30.782,16	29.763,75	34.944,98	32.786,70
Vorschreibungen	30.200,52	30.200,52	38.052,00	36.794,04
Betriebskosten Haus 5/A				
Wasser/Kanal allg. Anteil Haus 5/A	35,00	77,38	54,10	69,62
Müllgebühr	3.283,93	2.685,37	2.729,11	3.277,72
sonstige Ausgaben	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Betriebskosten Haus 5/A	3.318,93	2.762,75	2.783,21	3.347,34
Vorschreibungen	2.499,96	2.499,96	2.499,96	3.000,00
Betriebskosten Haus 7/B				
Wasser/Kanal allg. Anteil Haus 7/B	83,98	185,64	129,80	167,03
Liftwartung + Telefongebühr	2.383,64	1.800,19	1.786,66	1.932,11
Müllgebühr	921,96	905,98	950,56	1.116,80
Reinigung	3.555,72	3.697,93	4.067,64	4.463,04
Sonstige Ausgaben	42,00	121,98	0,00	0,00
Summe Betriebskosten Haus 7/B	6.987,30	6.711,72	6.934,66	7.678,98
Vorschreibungen	8.899,32	8.899,32	8.899,32	8.898,84
Heizkosten				
Summe Heizkosten	7.258,09	6.414,97	9.924,83	12.782,30
Vorschreibungen	9.000,00	9.000,00	15.000,24	14.375,24
HK/m²/Monat 3.468,05 m²	0,23	0,20	0,31	0,40
Rücklage Haus 5/A				
Stand Rücklage H5/A per 31.12.	1.501,70	420,73	3.140,44	6.779,76
Vorschreibungen	9.316,80	9.316,80	14.906,88	17.701,92
Rücklage/Anteil/Monat 2.588 Anteile	0,30	0,30	0,48	0,57
Rücklage Haus 7/B				
Stand Rücklage H7/B per 31.12.	5.740,35	3.151,68	9.693,31	14.817,76
Vorschreibungen	22.356,00	22.356,00	35.769,60	42.476,40
Rücklage/Anteil/Monat 6.210 Anteile	0,30	0,30	0,48	0,57

Hinweis:

Der Vergleich der Heizkosten zeigt, dass die Kosten pro m² im Monat von 2021 (€ 0,23) bis 2024 (€ 0,40) um gerundet 74% gestiegen sind.

7.5.3 Mietverhältnis

Die Bewertungsobjekte Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9 standen zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leer. Laut Mitteilung von Herrn Hetzenauer sind von einem Wohnungseigentümer Sachen im Lager Top B 1b gelagert. Laut Mitteilung besteht aber kein Mietverhältnis an diesem Bewertungsobjekt. Ob die Mitteilung von Herrn Hetzenauer richtig ist, konnte vom SV nicht überprüft werden.

Hinweis:

Der Sachverständige konnte nicht in Erfahrung bringen oder überprüfen, ob mit dem Wohnungseigentümer, der Sachen im Bewertungsobjekt Top B 1b gelagert hat, tatsächlich kein Mietverhältnis besteht. Hingewiesen wird, dass ein Mietverhältnis auch mündlich vereinbart werden kann. Jedenfalls wird vom SV keine Haftung für die Richtigkeit der Auskunft von Herrn Hetzenauer übernommen, dass tatsächlich kein Mietverhältnis am Lager Top B 1b besteht.

7.5.4 Detailbeschreibung der Bewertungsobjekte

TOP B 1b

Dieses befindet sich im nordwestlichen Bereich des Gebäudes B und ist mit einem raumhohen Rolltor mit einer eingesetzten Tür und Lichtband abgeschlossen.



In diesem Lager besteht ein Betonboden, die Südwand ist mit Rigips verkleidet. Die nord-, ost- und westseitige Wand sind betoniert und befinden sich im

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Rohzustand. Die Decke ist mit OSB-Platten verkleidet. In der Mitte besteht ein Aufsatz, der nordseitig mit Profilitgläsern abgeschlossen ist. Teilweise verlaufen Leitungen Aufputz, ebenso Abflussleitungen vom Dach. Soweit einsehbar sind keine Elektroleitungen installiert und auch keine Zuleitungen für ein Heizregister.



Dieses Lager soll laut erteilter Auskunft von Herrn Hetzenauer an den Biobergbauer verkauft worden sein. Herr Hetzenauer konnte dem SV aber keinen unterschriebenen Kaufvertrag vorlegen.



Derzeit wird das Lager noch von einer Nachbarfirma genutzt und muss von dieser erst ausgeräumt werden. Die südseitige Wand wurde laut erteilter Aus-

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

kunft von Herrn Hetzenauer als Holzriegelwand errichtet. Eine Betonmauer besteht in diesem Bereich aber nicht. Grund dafür war, dass dieses Lager mit dem ursprünglich südlichen angrenzenden Bereich verbunden war und erst nachträglich abgeteilt wurde.



Im Außenbereich sind die Wände teilweise verschmutzt, teilweise bestehen Abplatzungen. Im oberen Bereich bestehen Verschmutzungen, deren Ursache aber nicht eruiert werden konnte. Bei den Fenstern im Außenbereich bestehen kunststoffbeschichtete Fensterbänke.



Top B 3

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

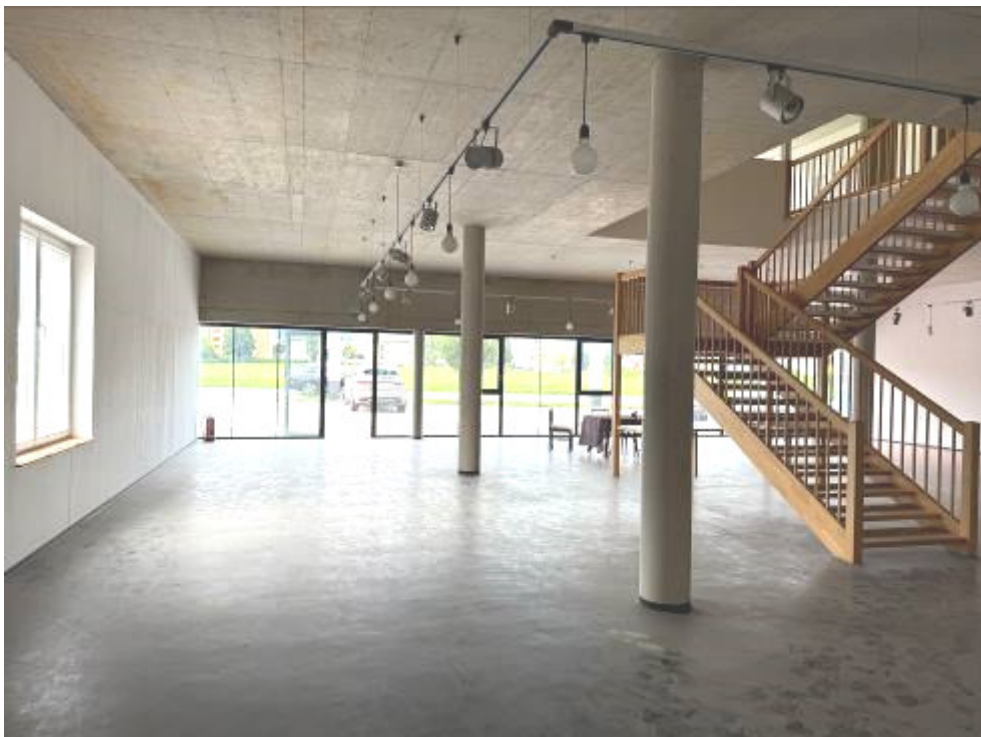
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Das Bewertungsobjekt Top B 3 liegt im Gebäude B im südöstlichen Bereich des Erdgeschoßes, angrenzend an die Tiefgaragenabfahrt. Vom Geschäftslokal liegt ein Bereich im Erd- und der andere im Obergeschoß, die beide durch eine innenliegende Holzstreppe miteinander verbunden sind.



Südseitig besteht über die gesamte Breite des Geschäftslokales eine Glasfront mit verschiedenen Fixverglasungen, einer Tür und insgesamt 4 eingebauten Fenstern. Ostseitig ist ein doppelflügeliges Fenster eingebaut.



Im Objekt, das im Innenbereich leer ist, ist ein geklebter PVC-Boden verlegt. Die Wände sind gemalt, oberhalb der Fenster befindet sich die Betonwand im

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Rohzustand. An der Betondecke, die auf insgesamt 4 Säulen aufliegt, ist eine umlaufende Beleuchtungsschiene mit Beleuchtungsgruppen montiert.



Im Boden bestehen eingelassene Auslässe für verschiedene Anschlüsse. Laut erteilter Auskunft von Herrn Hetzenauer ist im Erdgeschoß und auch im Obergeschoß ein Doppelboden verlegt. Überprüft konnte diese Aussage vom SV aber nicht werden. Im Obergeschoß ist nur im südseitigen Zwischenbüro ein Bodenauslass vorhanden, in dem Elektrostecker und Internetanschlüsse bestehen.



Ungefähr in der Mitte des Erdgeschoßraumes steht frei eine Holzstiege mit Podest, über die man in das Obergeschoß gelangt.

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7



Im nordwestlichen Bereich besteht eine abgeteilte WC-Anlage, die mit einer Schiebetüre abgeschlossen ist. Die WC-Anlage besteht aus einem Vorraum, von dem aus ein WC und ein Behinderten-WC erschlossen werden. Im Vorraum ist auf der linken Seite ein Handwaschbecken an der Wand montiert, das verschmutzt ist. Die Wände sind halbhoch verfliest, der obere Bereich ist gespachtelt und geweißt. Am Boden ist ein schwarzer PVC-Boden verlegt.



Geradeaus gelangt man in ein behindertengerecht ausgeführtes Behinderten-WC, das mit einem WC samt Unterputzpülkasten ausgestattet ist. Die Türen

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

bestehen aus Stahlzargen mit glatten Türblättern. Der Boden ist gefliest, die Wände sind halbhoch verflies. Der restliche Wandbereich ist gespachtelt und gemalt.



Rechts gelangt man in ein WC. Der Boden und die Wände sind bis zur Hälfte hoch verflies. Oberhalb ist an der Decke die Lüftung eingebaut bzw. ein Licht. Ausgestattet ist das WC mit einer WC-Anlage mit einem Unterputzspülkasten.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

An der Nordwand ist ein Elektrounterverteilerkasten eingebaut, in den verschiedene Automatenicherungen und 2 FI-Schalter installiert sind. In diesem Bereich bestehen an der Wand auch ein Wasseranschluss und ein Abfluss.



Über die Stiege mit Podest, deren Geländer aus Holzstäben mit aufgesetzten Holzhandläufen besteht, gelangt man in das Obergeschoß, in dem ein Laminatboden verlegt ist. Der Bereich der Stiege ist im Obergeschoß mit einer Brüstung abgeschlossen, die gleich ausgeführt ist wie das Stiegengeländer. Bei der Unterseite der Geschoßdecke bestehen bei der Stiege Risse.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Im Obergeschoß besteht noch die Raumeinteilung, wie diese von der ehemaligen Mieterin geschaffen wurde.



Der Innenausbau erfolgte auf Kosten der Mieterin in Leichtbauweise. Die Räume wurden als Büros, als Besprechungsraum und als EDV-Raum genutzt.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Nordwestseitig ist ein Sanitärbereich angeordnet. In diesem besteht eine Dusche, ein WC und im Gang ist ein Waschmaschinenanschluss installiert.



Als Innentüren wurden glatte Türblätter mit Stahlzargen eingebaut. Die Wände sind gespachtelt und gemalt.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Teilweise besteht an den Wänden noch der ursprüngliche Zustand. Es sind an den Wänden auch verschiedenste Beschädigungen feststellbar. Die Betondecke befindet sich im Rohzustand und sind an dieser verschiedenste Beleuchtungskörper montiert.



In den Büroräumen verläuft im unteren Bereich ein Kabelkanal mit verschiedenen Anschlüssen. Im südseitigen Bereich ist eine Fensterfront mit verschiedenen Fixverglasungen und teilweise aus Fenstern bestehend, eingebaut. In den ostseitig angeordneten Räumen sind jeweils doppelflügelige Fenster eingebaut. Teilweise sind in den Büroräumen Lichtbalken an der Decke montiert.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Die eingebauten Fenster sind von der Marke Rekord, unterhalb der Fenster befinden sich Holzfensterbänke, die sich in einem schlechten Zustand befinden. Im Obergeschoß sind bei den südseitigen Fenstern bespannte Außenrollos montiert, die elektrisch bedienbar sein sollten, aber deren Leitungen nicht angeschlossen sind. Die Rollos dienen dem Sonnenschutz.



Im nordostseitigen Büro konnte beim Fenster auf der linken Seite ein Wassereintritt festgestellt werden. Die Fensterbank fehlt.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Im nordseitigen Bereich, der offen an die Stiege anschließt, bestehen an der Nordseite Anschlüsse für Wasser und ein Abfluss.



Nach dem Stiegenaufgang gelangt man im Obergeschoß in den nordwestseitig gelegenen Sanitäranlagenbereich, in dem im Vorraum ein Waschbecken an der Wand montiert ist.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

An den Vorraum schließt ein Gang an, der die Sanitarräume erschließt und in dem an der Wand der Verteilerkasten für die Fußbodenheizung untergebracht ist. Der Boden im Vorraum ist verflies, die Wände bis zur Hälfte. Der obere Bereich ist verputzt. Die Türen bestehen aus Stahlzargen mit glatten Türblättern. Am Ende des Ganges ist die Wand bis zur Hälfte mit Fliesen verkleidet. In diesem Bereich besteht ein Waschmaschinenanschluss.



Rechts befindet sich eine Dusche mit Duschtrennwand. Der Boden der Dusche ist verflies, die Wände bis zur Hälfte, im Bereich der Dusche bis zur Decke. Die Decke hat eine Lüftung.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Anschließend befindet sich ein Damen WC. Die Wand ist dort ebenfalls bis zur Hälfte hoch verfliest. Der obere Wandbereich ist gespachtelt und gemalt. Am Boden ist derselbe Fliesenboden wie im Vorraumbereich verlegt. Ausgestattet ist das WC mit einem Unterputzspülkasten.



Anschließend gelangt man in das Herren WC. Der Boden ist gefliest, die Wände bis zur Hälfte. Das WC hat einen Unterputzspülkasten. Oberhalb ist ein Boiler montiert.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Vor dem Eingang in den Sanitärbereich befindet sich in einem Raum, in dem die Serveranlage untergebracht ist, auch ein Elektrounterverteiler mit Automatenicherungen und FI-Schalter. Dieser Raum befindet sich im Rohzustand, die Wände sind gemalt.



Top B 5

Nordseitig gelangt man durch eine doppelflügelige Brandschutztür vom Geschäftslokal Top B 3 zum anschließenden Lager Top B 5. In diesem Lager ist ebenfalls ein PVC-Boden verlegt, die Betonwände befinden sich teilweise im Rohzustand bzw. sind gemalt.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

An der Westwand wurde laut Mitteilung von Herrn Hetzenauer eine Vorsatzschale aus Rigips über die gesamte Raumhöhe errichtet, weil sich im angrenzenden Raum Kühlräume befinden. Laut Mitteilung wurde die Vorsatzschale aus wärmetechnischen Gründen errichtet.



Die Decke ist mit OSB-Platten verkleidet. In der Mitte des Holzdachstuhles bestehen zwei aufgesetzte, höhere Bereiche, die mit Profilitverglasungen abgeschlossen sind.



Es bestehen Fenster bzw. Fixverglasungen. An Wänden sind Heizregister montiert. Verschiedene Leitungen verlaufen offen an der Decke bzw. den Wänden. Ebenfalls verlaufen Abflussleitungen von der Dachentwässerung.



Nordseitig ist ein automatisch öffnendes Rolltor über die gesamte Raumhöhe eingebaut, seitlich ein doppelflügeliges Fenster. Ostseitig ebenfalls ein Fenster und ein Fenster mit Fixverglasung.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

An der Südwand ist ein Elektrounterverteilerkasten montiert. In diesem sind verschiedenste Automatenicherungen und ein FI-Schalter eingebaut. An der Ostwand ist ein Handwaschbecken mit Wasserzulauf montiert. Die Wasserleitungen sind Aufputz verlegt.



Top B 8 und Top B 9

Im Erdgeschoß gelangt durch die südseitig angeordnete Eingangstür in das allgemeine Stiegenhaus, das westseitig an das Geschäft Top B 3 anschließt. Nach dem Eingang in das Stiegenhaus gelangt man zu einem Lift und zu einer Betontreppe, die die beiden Obergeschoße und das Untergeschoß erschließen.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Nach dem Liftausstieg im zweiten Obergeschoß gelangt man zu einem allgemeinen Gang, von dem aus verschiedene Objekte und auch die beiden bewertungsgegenständlichen Büros Top 8 und Top 9 erschlossen werden. Im Gang sind am Boden Fliesen verlegt, die Wände und Decke sind gemalt. Die beiden bewertungsgegenständlichen Objekte schließen an den allgemeinen Gang ostseitig an und sind von diesem mit einfachen Türen abgetrennt. Das Büro Top 8 ist südseitig und das Büro Top 9 nordseitig angeordnet.



Beide Büros sind beginnend von Westen mit einer Mauer und einem daran anschließenden Innenhof voneinander getrennt, der von beiden Büros aus zugänglich ist. Ostseitig sollte anschließend an den Innenhof bis zur ostseitigen Außenmauer des Gebäudes eine Mauer bestehen, die die beiden Büros voneinander trennt. Die Mauer besteht aber derzeit nicht.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Der Innenhof ist mit in Holzrahmen eingelassenen großen Glaselementen abgetrennt, die eine zweifache Verglasung haben. Eingebaut sind in die Glaselemente auch Türen von beiden Büros und kleinere Fenster. Der Innenhof ist nicht überdacht. Der Betonboden ist im Innenbereich mit Flämm-pappe abgedichtet.



Im Außenbereich wurde die Flämm-pappe hochgezogen und im Bereich der Rahmen durch umlaufende anthrazitfarbene Verblechungen abgeschlossen. Teilweise liegt die Flämm-pappe nur lose am Boden. Ob sich diese vom Boden gelöst hat oder nicht, konnte nicht festgestellt werden. Teilweise steht Wasser am Boden. Ob der Boden im Innenhof dicht ist, kann vom SV nicht beurteilt werden.



Gutachten

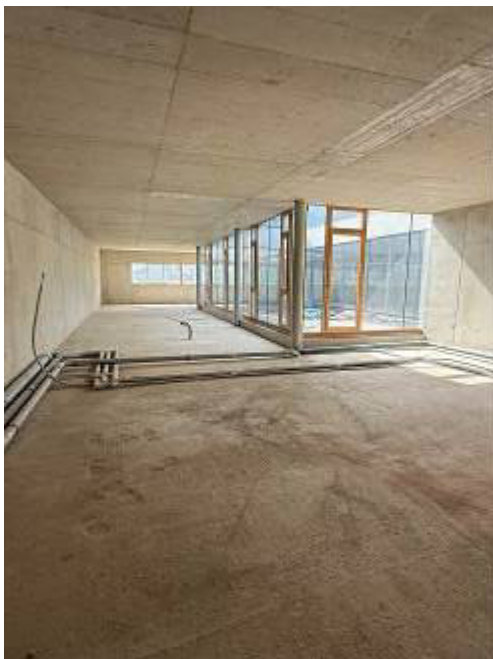
Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Die Büros befinden sich im Rohzustand. Es besteht eine Betonboden, Betonwände und eine Betondecke. Es besteht kein Estrich, keine Heizung und auch keine Elektroleitungen sind verlegt. Südseitig ist in die Außenmauer eine Fensterfront eingebaut, die teilweise aus Fixverglasungen besteht. Im Außenbereich sind die Fensterrahmen anthrazitfarbig, im Innenbereich sind die Kunststofffenster weiß. Die eingebauten Glasscheiben haben eine zweifache Verglasung. In die ostseitige Außenwand sind ebenfalls Fenster eingebaut. Die eingebauten Fenster in den beiden Büros sind Kunststofffenster von der Firma Rekord.



Am Boden der Büros sind Verrohrungen mit Kabeln verlegt, teilweise verlaufen Leitungen quer durch die Büros. Im nordseitigen Büro verlaufen im westseitigen Bereich am Boden ebenfalls verschiedenste Leitungen. Die am Boden verlegten Leitungen verlaufen durch die Betondecke in unterhalb liegende Einheiten.



Gutachten

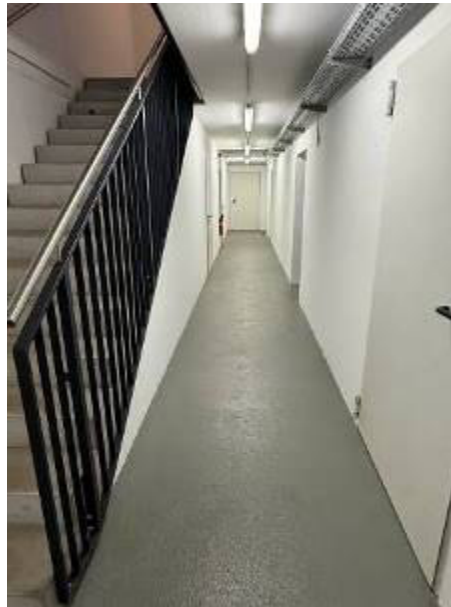
Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Auf die Dachgeschoßdecke ist laut erteilter Auskunft von Herrn Hetzenauer eine Dämmschicht aufgebracht. Auf der Dämmung ist eine Abdichtung und Flämmplatte aufgebracht und eine Kiesschicht.

Laut erteilter Auskunft von Herrn Hetzenauer hat man sich mit einem potentiellen Käufer für die beiden Büros B 8 und B 9 auf einen Kaufpreis von € 800.000 geeinigt. Weiters wurden für die beiden im Erdgeschoß liegenden Objekte Top B 3 und Top B 5 laut Herrn Hetzenauer insgesamt von einem Kaufinteressenten € 2.700.000 als Kaufpreis geboten.

Parteienkeller (Benützungsregelung)

Im Untergeschoß schließt an die Stiege bzw. an den Lift ein allgemeiner Gang an, auf dessen Betonboden ein grauer Anstrich aufgebracht wurde. Die Wände und Decke sind gespachtelt. Die Türen bestehen aus Stahlzargen und glatten Türblättern. Es bestehen allgemeine Räume, wie z.B. ein Fahrrad- und Hausmeisterraum. Die zwischen den beiden Räumen im Plan eingezeichnete Säule besteht nicht.



Gegenüberliegend vom Lift befindet sich die Eingangstüre zum Parteienkeller 12, der auch einen Zugang von der Tiefgarage hat. Für diesen Parteienkeller besteht laut der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (siehe Beilage ...) ein Nutzungsrecht zu Gunsten der verpflichteten Partei und der Fa. C & C Schreder GmbH. Dieser Parteienkeller konnte nicht besichtigt werden, weil Herr Hetzenauer dafür keinen Schlüssel hat.

In dem am Ende vom Gang liegenden Raum Allgemeintechnik befindet sich auch die Wasserstation.



Nach dem Lift gelangt man links in einen allgemeinen Gangbereich, in dem ein Asphaltboden verlegt ist. An den Gang schließen beidseitig Kellerabteile an, die mit Holzlatten voneinander und zum Gang abgetrennt sind. Im gesamten Bereich der Kellerabteile besteht ebenfalls ein Asphaltboden. An der Decke sind verschiedene Leitungen aufputz verlegt. Die Nutzung der Kellerabteile wurde in der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 (siehe Beilage ...) an verschiedene Wohnungseigentümer übertragen. Die verpflichtete Partei hat ein Nutzungsrecht insgesamt an 6 Parteikellern ohne den Parteienkeller 12.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9
KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44
KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55
EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

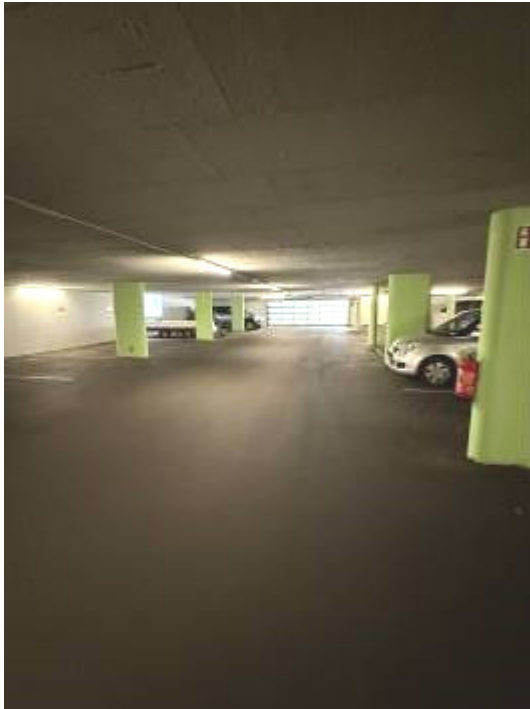
Im Plan ist anschließend an den Lift im Kellergeschoß ein Gang eingezeichnet, der in Natur nicht besteht. Das laut Plan anschließende Kellerabteil besteht nicht. Die im Plan eingezeichneten Kellerabteile stimmen nicht mit der Anordnung bei der Befundaufnahme überein. In einigen Kellerabteilen sind verschiedenste Sachen gelagert, in anderen stehen Regale, andere sind leer.

Durch eine Tür gelangt man von den Kellerabteilen in einen allgemeinen Gang, von dem man rechts in den Heizraum gelangt. Im Heizraum verlaufen verschiedene Leitungen offen an den Wänden, bestehen verschiedene Pumpen und technische Einrichtungen zum Betrieb der Heizanlage. Laut Auskunft von Herrn Hetzenauer ist die Heizanlage eine Contracting-Anlage. Im Heizraum besteht ein Betonboden, die Betonwände sind gemalt, teilweise sind Wände verputzt und gemalt.

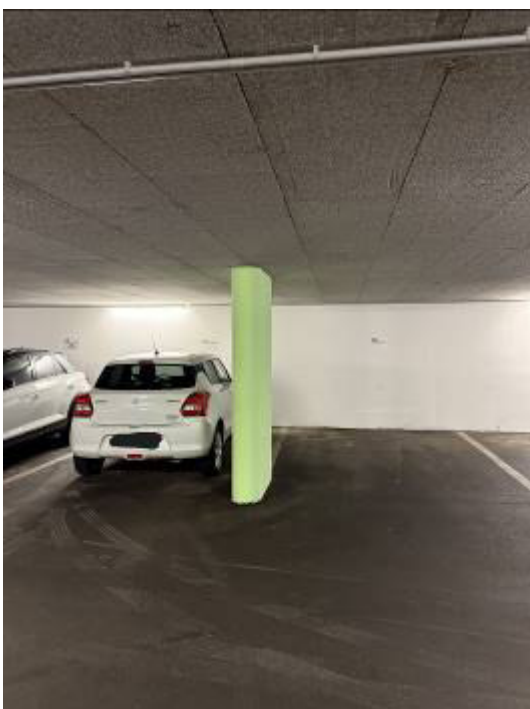


Tiefgarage mit den KFZ-Abstellplätzen

Gegenüberliegend des Heizraumes gelangt man durch eine Tür in die Tiefgarage. In dieser ist ein Asphaltboden verlegt. Die Betondecke, die auf Betonsäulen aufliegt, ist mit Isolierplatten verkleidet. Die Außenwände sind betonierte und weiß gemalt.



An der Decke verlaufen verschiedene Leitungen, an der Südwand teilweise Abflussleitungen. Als Beleuchtungskörper sind Neonröhren an der Decke in der Mitte und an den Seiten montiert. Im Bereich der Nordwand ist ein Lüftungsschacht eingebaut. Die einzelnen Abstellplätze sind mit weißen Strichen gekennzeichnet.



Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Die Zufahrt, die über die ostseitig vom Gebäude B liegende Abfahrtsrampe erfolgt, ist mit einem automatisch öffnabaren Rolltor abgeschlossen. Die Einfahrtshöhe in die Tiefgarage beträgt ca. 2,36 m.



Abstellplätze im Freien

Die bewertungsgegenständlichen Abstellplätze im Freien sind an der ostseitigen Grundstücksgrenze situiert und schließen nordseitig an die Trafostation an.



Die Zufahrtsfläche zu diesen Abstellplätzen wird auch von den nordseitig im Gebäude B liegenden Objekten und zum Abfahren in die Tiefgarage genutzt. Die gesamte Bodenfläche ist asphaltiert. Insgesamt sind 5 Abstellplätze, beginnend von Süden, am Boden markiert. Bei den anderen 4 Abstellplätzen fehlt die Markierung.



7.6 Bau- und Ausstattungszustand bei der Befundaufnahme

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Top B1b, Top B 8 und Top B 9 befanden sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem Rohbauzustand und müssen im Innenbereich erst komplett ausgebaut werden. Allerdings ist es möglich ohne größere Investitionen das Bewertungsobjekt Top B 1b als Lager zu nutzen.

Die Bewertungsobjekte Top B 3 und Top B 5 wurden laut Mitteilung an den Sachverständigen von der ehemaligen Mieterin im Innenbereich auf eigene Kosten entsprechend der jeweiligen Nutzung der ehemaligen Mieterin ausgebaut und ausgestattet. Nachdem die Mieterin aus beiden Objekten ausgezogen ist und die Objekte bei der Befundaufnahme leer standen, geht der SV davon aus, dass allfällige Ablöseansprüche die verpflichtete Partei betreffen und nicht einen Käufer.

Umfangreichere Fertigstellungskosten fallen für die beiden Büros Top 8 und Top 9 an, weil sich diese im Innenbereich im Rohbauzustand befinden. Fertigstellungskosten fallen aber auch für den Innenhof an, der je zur Hälfte den beiden Büros zugeordnet ist.

Im Außenbereich befinden sich die Gebäude, soweit mit freiem Auge sichtbar, in einem ordnungsgemäßen Zustand. Auch im Bereich der Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Lift) des Gebäudes B bestand ein solcher Zustand. Auch die Tiefgarage befand sich bei der Befundaufnahme in einem ordnungsgemäßen Zustand, ohne offenkundige Mangelhaftigkeiten.

7.7 Ermittlung der Nutzflächen

Als Basis zur Ermittlung des Verkehrswertes der einzelnen Bewertungsobjekte wird deren Nutzfläche herangezogen.

Die Ermittlung der Nutzflächen basiert auf den Flächenangaben im Nutzwertgutachten vom 17.03.2011 (siehe Beilage 5) und im Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013 (siehe Beilage 5).

Die Nutzflächen der einzelnen Bewertungsobjekte sind detailliert in Pkt. 7.5.1 dieses Gutachtens angeführt. Zusammenfassend ergeben sich folgende Nutzflächen für die einzelnen Bewertungsobjekte:

Nutzflächen Tiefgaragenplätze			
Top TG 3	13,80 m ²		
Top TG 4	13,80 m ²		
Top TG 5	13,80 m ²		
Top TG 6	13,80 m ²		
Top TG 7	15,00 m ²		
Top TG 8	15,00 m ²		
Top TG 9	15,00 m ²		
Top TG 10	15,00 m ²		
Top TG 11	14,60 m ²		
Top TG 21	12,88 m ²		
Top TG 22	13,50 m ²		
Top TG 24	13,50 m ²		
Top TG 25	13,00 m ²		
Top TG 39	13,13 m ²		
Top TG 42	15,14 m ²		
Top TG 43	14,00 m ²		
Top TG 44	14,00 m ²		
Nutzflächen Freistellplätze			
Top AP 47	13,40 m ²		
Top AP 48	13,40 m ²		
Top AP 49	13,40 m ²		
Top AP 50	13,40 m ²		
Top AP 51	13,40 m ²		
Top AP 52	13,40 m ²		
Top AP 53	13,40 m ²		
Top AP 54	13,40 m ²		
Top AP 55	11,50 m ²		

Nutzflächenaufstellung der Bewertungsobjekte	
Top B 1b	213,20 m ²
Top 3 (EG + OG)	521,81 m ²
Top 5	244,95 m ²
Top 8	170,69 m ²
Innenhof	29,78 m ²
Top 9	186,27 m ²
Innenhof	29,78 m ²

Tabelle 8: Nutzflächenaufstellung der Bewertungsobjekte¹⁹

¹⁹ Eigene Darstellung

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 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, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt.

Laut § 3 (1) LBG²⁰ 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.

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das Ertragswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte anzuwenden. Wenngleich bei Wohnungseigentumsobjekten grundsätzlich das Vergleichswertverfahren

²⁰ Liegenschaftsbewertungsgesetz

zur Wertermittlung heranzuziehen ist, eignet sich dieses Verfahren zur Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte nicht, weil zu wenig Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten vorliegen.

Das Ertragswertverfahren wird zur Wertermittlung auch deshalb herangezogen, weil Top B 3 und Top B 5 schon einmal vermietet waren und solche Objekte grundsätzlich auch von Mietern am Immobilienmarkt nachgefragt werden. Auch die Bewertungsobjekte Top B 1b, Top 8 und Top 9 werden vielfach entsprechend Ihrer Nutzungsart (Lager, Büros) zur Miete angeboten und am Immobilienmarkt von Interessenten zur Miete nachgefragt. Der Ertragsgesichtspunkt ergibt sich vor allem daraus, dass sich potentielle Kaufinteressenten auch für die Rentabilität ihres eingesetzten Kapitals interessieren.²¹

Das Ertragswertverfahren ist grundsätzlich bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung Erträge erzielt werden können bzw. könnten.²²

Nach Pkt. 6.5.1 der ÖNORM B 1802-1 ist der Ertragswert bei Liegenschaften zu ermitteln, wenn diese primär Ertragszwecken dienen oder dienen können.²³

Kranewitter führt in seinem Buch „*Liegenschaftsbewertung*“ aus, dass das Ertragswertverfahren vor allem bei Geschäfts- und Bürogebäuden, die vermietet werden und bei gemischtgenutzten Liegenschaften zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen wird.²⁴

Auch im Buch „*Immobilienbewertung Österreich*“ wird ausgeführt, dass im Regelfall das Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Büroimmobilien als auch von Handelsimmobilien und gemischt genutzten Objekten zur Anwendung kommt.²⁵ Die Ertragsorientierung wird daran ersichtlich, dass ein Käufer sich für die Rentabilität des von ihm investierten Kapitals interessiert. Das Ertragswertverfahren nimmt diese Sichtweise auf, indem die zukünftigen Erträge auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden. Damit steht also die Erwirtschaftung von Einzahlungsüberschüssen bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund.

Auch im Buch „*Liegenschaftsbewertungsgutachten*“ wird die Meinung vertreten, dass das Ertragswertverfahren zur Wertermittlung bei Geschäftslokalen, Bürogebäuden und gewerblich genutzten Liegenschaften zur Anwendung kommt.²⁶

Jeder Eigennutzer aber auch Investor wird die für ihn gewinnmaximierende Wahl treffen und es spielt erfahrungsgemäß keine Rolle wie teuer oder günstig ein Grundstück oder Gebäude ist. Es zählt vielmehr, wie gut eine solche Liegenschaft zur Erzielung von Gewinnen geeignet ist oder zu welchem Mietzins sich das Gebäude vermieten lässt.

²¹ Vgl. Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten-Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Wien 2014, S. 21

²² Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 19

²³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022-03-01

²⁴ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 19

²⁵ Vgl. Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, ÖVI, Wien 2022, S. 341

²⁶ Vgl. Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten-Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Wien 2014, S. 21 f

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

8.2 Berechnung Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist in § 6 LBG gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils der Jahresreinerträge) ermittelt. Wesentliche zur Ertragswertberechnung abgeleitete Prämissen werden in der Folge erläutert.

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.²⁷

²⁷ Vgl. § 4 (3) LBG (BGBl. Nr. 150/1992).

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

Ursprünglich war das bewertungsgegenständliche Grundstück als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmet. Nunmehr ist dieses als allgemeines Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung gewidmet. Daher werden zur Ermittlung des Bodenwertes auch Grundstücke mit dieser Flächenwidmung herangezogen.

In Wörgl wurden in den letzten Jahren nur sehr wenige vergleichbare Grundstücke mit der vorhin beschriebenen Widmung verkauft. Unterschiedlich waren bei den Verkäufen die Lage, das Flächenausmaß, unterschiedliche Belastungen und Gefahrenzonenfestlegungen.

Weil auf Vergleichsobjekten teilweise Dienstbarkeiten lasten (z.B. Leitungsrechte, Führung von Hochspannungsleitungen, Geh- und Fahrrechte) und teilweise auch Gefahrenzonenfestlegungen bestehen, werden diese bei den betroffenen Grundstücken mit einem Zuschlag von 2,50% bis 10,00% zum jeweiligen Kaufpreis ausgeglichen. Bei den vorgenannten Zuschlägen wurde auch berücksichtigt, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auch eine Dienstbarkeit und eine Reallast lasten, aber keine Gefahrenzonenfestlegung besteht.

Weil einige der Vergleichsobjekte eine wesentlich kleinere Grundfläche haben und sich am Immobilienmarkt feststellen lässt, dass größere Grundstücke einen durchschnittlich niedrigeren Verkaufspreis pro m² Grundstücksfläche haben, werden bei den Grundstücken mit kleineren Flächen Abschläge in Abhängigkeit ihrer Größe vom Verkaufspreis in der Höhe zwischen 10,00% bis 20,00% angesetzt.

Für die unterschiedlichen Lagen der Vergleichsobjekte wird im Verhältnis zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein Zuschlag bzw. Abschlag vorgenommen, weil alle Grundstücke gut erschlossen und über öffentliche Straßen gut erreichbar sind. Insgesamt besteht für alle Vergleichsgrundstücke eine gute Anbindung an die Bundesstraße und die Autobahn, sodass die unterschiedliche räumliche Lage kein wertbeeinflussendes Kriterium darstellt.

Nachfolgend sind die Vergleichsgrundstücke mit den tatsächlich bezahlten Kaufpreisen angeführt und die vom SV vorgenommene Anpassung der Kaufpreise auf Basis der vorigen Ausführungen.

Nr.	Kaufpreis	Preis pro m ²	Abschläge / Zuschläge		KP angepasst
			Dienstbarkeiten, Gefahrenzone	Grundstücksgröße	
1	€ 1 434 773,75	€ 174,42	10,00%	0,00%	€ 1 578 251,13
2	€ 1 142 089,71	€ 190,35	10,00%	0,00%	€ 1 256 298,68
3	€ 1 641 021,24	€ 195,55	10,00%	0,00%	€ 1 805 123,36
4	€ 433 010,00	€ 215,00	5,00%	-10,00%	€ 411 359,50
5	€ 257 000,00	€ 294,72	2,50%	-20,00%	€ 212 025,00
6	€ 437 000,00	€ 314,16	0,00%	-15,00%	€ 371 450,00
7	€ 500 000,00	€ 500,00	0,00%	-20,00%	€ 400 000,00

Tabelle 9: Vergleichsobjekte - Anpassung der Kaufpreise - Abschläge und Zuschläge²⁸

Auf Grund der in der vorigen Tabelle ausgewiesenen angepassten Kaufpreise der Vergleichsobjekte ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Preise pro m² Grundstücksfläche.

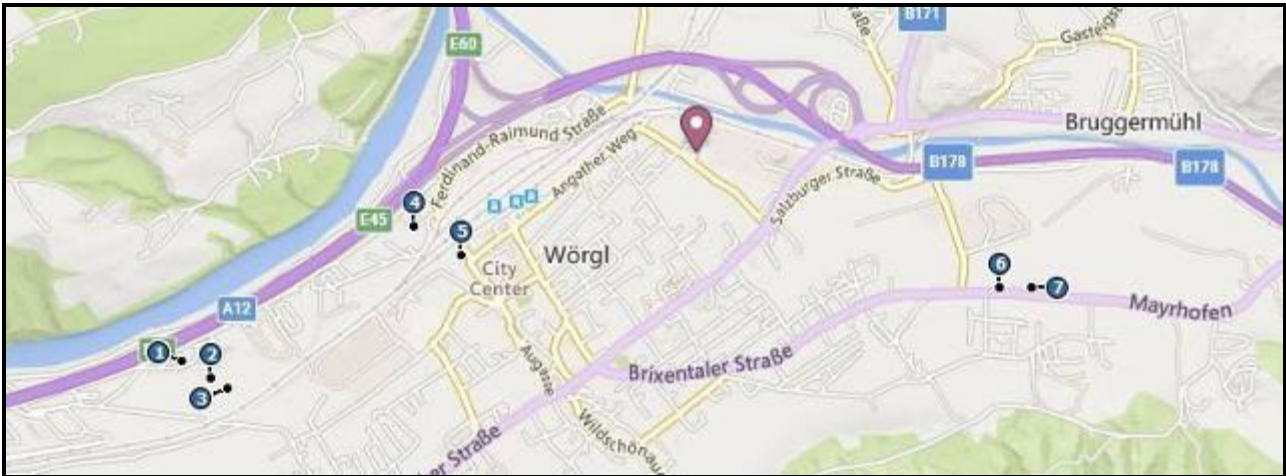
Nr.	KV-Datum	Grundstücksdaten	Kaufpreis angepasst	Fläche	m ² -Preis
1	10.10.2013	KG Wörgl-Rattenberg, EZ 800, GStNr. 191/1	€ 1 578 251,13	8 226,00 m ²	€ 191,86
2	10.10.2013	KG Wörgl-Rattenberg, EZ 792, GStNr. 374/2	€ 1 256 298,68	6 000,00 m ²	€ 209,38
3	10.10.2013	KG Wörgl-Rattenberg, EZ 38, GStNr. 375	€ 1 805 123,36	8 392,00 m ²	€ 215,10
4	04.03.2016	KG Wörgl-Rattenberg, EZ 608, GStNr. 130/8	€ 411 359,50	2 014,00 m ²	€ 204,25
5	15.12.2016	KG Wörgl-Kufstein, EZ 278, GStNr. 107/2	€ 212 025,00	872,00 m ²	€ 243,15
6	29.01.2019	KG Wörgl-Kufstein, EZ 740, GStNr. 225/2	€ 371 450,00	1 391,00 m ²	€ 267,04
7	30.10.2024	KG Wörgl-Kufstein, EZ 1315, GStNr. 398/4; 398/6	€ 400 000,00	1 000,00 m ²	€ 400,00

Tabelle 10: Vergleichsobjekte - angepasste Preise pro m² Grundstücksfläche²⁹

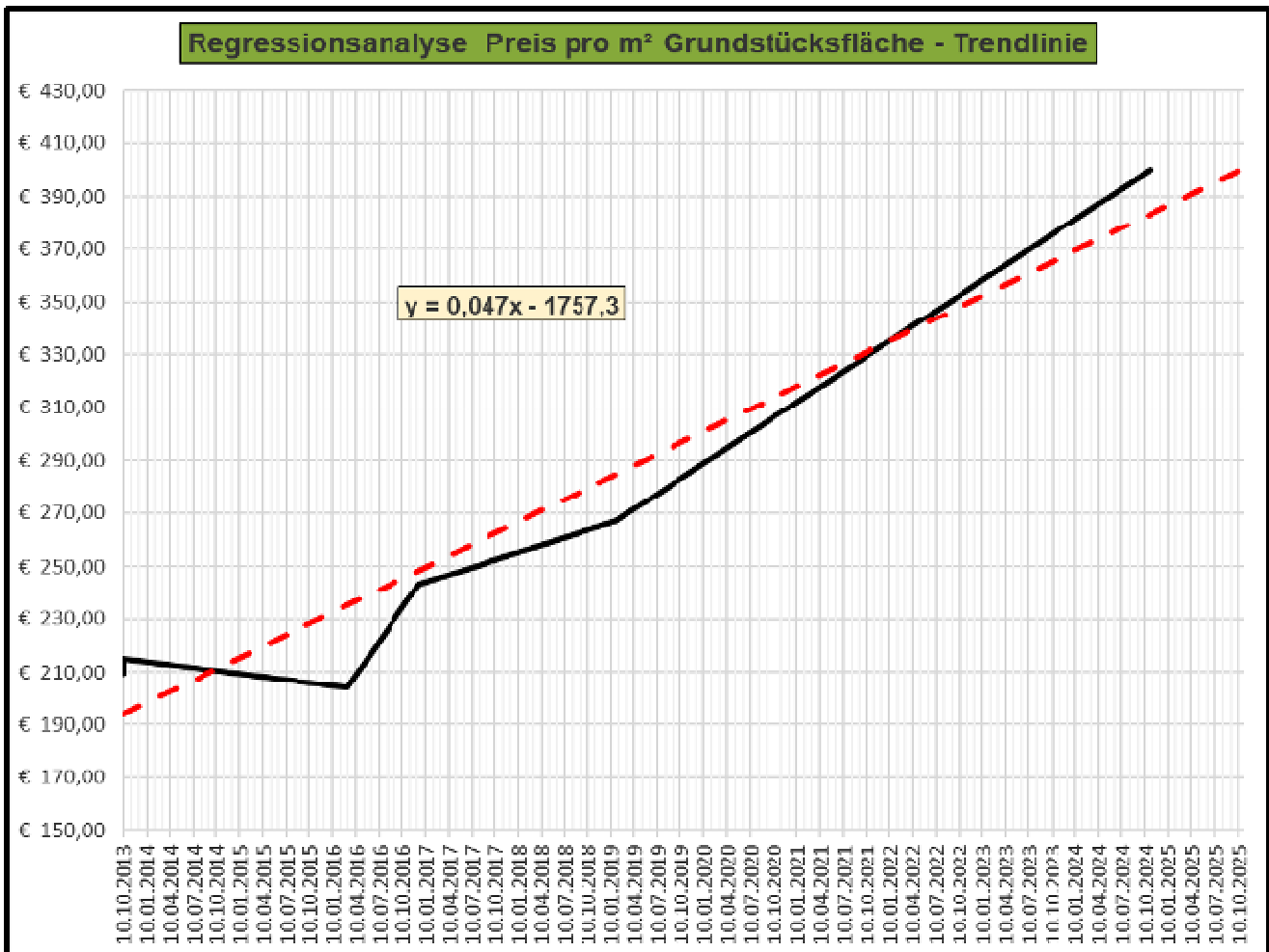
²⁸ Eigene Darstellung

²⁹ Eigene Darstellung

Die Vergleichsobjekte haben innerhalb des Stadtgebietes von Wörgl folgende Lage:



Auf Grund der in der vorigen Tabelle 10 angeführten Vergleichsgrundstücke und der angepassten Verkaufspreise pro m² Grundstücksfläche wird in Excel mit einer Regressionsanalyse die Entwicklung der Verkaufspreise anhand einer Trendlinie ermittelt und daraus der Wert pro m² Grundstücksfläche zum Bewertungsstichtag 31.07.2025 berechnet. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe der ermittelten Formel, die den Anstieg der Trendlinie abbildet.



Auf Grund der in der vorigen Abbildung ausgewiesenen Formel ($y = 0,047x - 1757,3$) ergibt sich zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 191/9 ein Wert von **€ 398,54** pro m² Grundstücksfläche. Für die Ermittlung des gesamten Bodenwertes des Grundstückes 191/9 wird ein gerundeter Wert von **€ 400,00** angesetzt.

Weil das Grundstück in Bezug auf die Gebäudesituierung und der Ausnutzung der Grundstücksgröße optimal bebaut ist, wird kein Bebauungsabschlag in Ansatz gebracht.

Der für das gesamte Grundstück 191/9 ermittelte Bodenwert wird auf die einzelnen Bewertungsobjekte auf Grund des jeweiligen Mindestanteiles an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft umgelegt.

Auf Basis der vorhin getroffenen Festlegungen lässt sich der Bodenwertanteil für die einzelnen Bewertungsobjekte wie folgt berechnen:

Bodenwert Grundstück 191/9 - EZ 1387 KG Wörl	
Fläche Grundstück 191/9	7 040 m ²
Preis p. m ²	€ 400,00
Summe	€ 2 816 000,00
Bebauungsabschlag 0%	€ 0,00
Bodenwert Liegenschaft EZ 1387	€ 2 816 000,00
Bodenwert anteilig Top B 1b	
Mindestanteil Top B 1b	414/8798
Bodenwert Top B 1b	€ 132 510,12
Bodenwert anteilig Top B 3	
Mindestanteil Top B 3	1150/8798
Bodenwert Top B 3	€ 368 083,66
Bodenwert anteilig Top B 5	
Mindestanteil Top B 5	490/8798
Bodenwert Top B 5	€ 156 835,64
Bodenwert anteilig Top B 8	
Mindestanteil Top B 8	394/8798
Bodenwert Top B 8	€ 126 108,66
Bodenwert anteilig Top B 9	
Mindestanteil Top B 9	428/8798
Bodenwert Top B 9	€ 136 991,13

Tabelle 11: Bodenwertanteil Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8, Top B 9

Bodenwertanteile Tiefgaragenplätze		
	Mindestanteil	Bodenwertanteil
Top TG 3	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 4	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 5	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 6	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 7	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 8	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 9	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 10	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 11	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 21	10/8798	€ 3 200,73
Top TG 22	10/8798	€ 3 200,73
Top TG 24	10/8798	€ 3 200,73
Top TG 25	10/8798	€ 3 200,73
Top TG 39	10/8798	€ 3 200,73
Top TG 42	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 43	12/8798	€ 3 840,87
Top TG 44	12/8798	€ 3 840,87

Bodenwertanteile Freistellplätze		
	Mindestanteil	Bodenwertanteil
Top AP 47	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 48	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 49	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 50	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 51	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 52	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 53	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 54	6/8798	€ 1 920,44
Top AP 55	4/8798	€ 1 280,29

Tabelle 12: Bodenwertanteil KFZ-Abstellplätze³⁰

8.2.2 Reinertrag - Rohertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen **Reinertrag** auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der nicht auf einen Mieter umlegbaren und somit vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Weil die Bewertungsobjekte im Wohnungseigentum stehen und diese in einem Gebäude liegen, welches auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, fällt ein allfälliges Mietverhältnis nur in den Teilanwendungsbereich des MRG und der Mietzins kann frei vereinbart werden.³¹

Der **Rohertrag** umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten (§ 5 Abs 2 LBG). Der Ermittlung des Rohertrags sind in diesem Kontext jedoch nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zu Grunde zu legen (§ 5 Abs 3 LBG).

Zu berücksichtigen sind für den Ansatz des Mietzinses die unterschiedlichen Nutzungen der verschiedenen Bewertungsobjekte und die für diese am lokalen Immobilienmarkt bestehenden Verhältnisse. Feststellen lässt sich, dass Büros derzeit in Wörgl schwer vermietbar sind und ein Überangebot an solchen Flächen besteht. Dies wurde dem Sachverständigen auch von lokal tätigen Immobilienmaklern so bestätigt. Auch in Bezug auf gemischt genutzte

³⁰ Eigene Darstellung

³¹ Vgl. § 1 Abs 4 MRG

Objekte (Geschäftslokal mit Büro) gibt es einige Angebote. Obwohl Lagerobjekte auch zum Kauf regelmäßig nachgefragt werden, konnte Top B 1b und Top 3 bisher nicht verkauft werden.

Bei der Festsetzung des Mietzinses wird von einem fertig gestellten Zustand ausgegangen. Zur Berücksichtigung des nicht fertig gestellten Zustandes werden bei den Bewertungsobjekten Top B 1b, Top B 8 und Top B 9 Fertigstellungskosten in Abzug gebracht, die zur Herstellung eines entsprechend der wohnungseigentumsrechtlichen Widmung der Bewertungsobjekte durchschnittlichen Zustandes notwendig sind.

Bei den Bewertungsobjekten Top B 3 und Top B 5 wird von dem bei der Befundaufnahme bestehenden Zustand ausgegangen.

Auf Grund von bei Vermietern erhobenen Mietzinse für Geschäfts-, Büro- und Lagerflächen, der Recherche bei Maklern und der im Immobilienpreisspiegel veröffentlichten Mietzinse, werden für die Bewertungsobjekte folgende Mietzinse pro m² Nutzfläche angesetzt:

Top B 1b (Lager): € 7,00	Top B 3 (Geschäft): € 12,00
Top B 5 (Lager): € 7,00	Top B 8 (Büro): € 11,50
Top B 9 (Büro): € 11,50	

Hinweise:

- Der vorhin für die Büros angesetzte Mietzins ist nur unter der Voraussetzung erzielbar, wenn diese in einen vermietbaren Zustand versetzt werden. Auf Grund des Rohbauzustandes im Innenbereich fallen umfangreiche Fertigstellungsarbeiten an, wie z.B. Herstellen der gesamten Elektrik, der Heizung, des Estrichs, der Bodenbeläge, der Wandverputze oder auch die Herstellung einer Sanitäreinheit. Bei den Fertigstellungskosten wird davon ausgegangen, dass ein durchschnittlicher Ausstattungszustand hergestellt wird. Weil keine konkreten Angebote für die Kosten der Fertigstellungsarbeiten vorliegen, werden 45,00% der Nettoneuherstellungskosten in Ansatz gebracht. Entsprechend dieser Festlegungen lassen sich die Fertigstellungskosten für die beiden Büros Top 8 und Top 9 wie folgt berechnen:

€ 3 000,00	Neuherstellungskosten pro m ² exkl. Ust	
€ 1 350,00	45,00%	Fertigstellungsarbeiten in Prozent
€ 230 431,50	Top B 08 - Fertigstellungskosten exkl. Ust. gesamt	
€ 251 464,50	Top B 09 - Fertigstellungskosten exkl. Ust. gesamt	

- Für das Lager Top B 1b muss im Innenbereich die Elektrik noch hergestellt und müssen die Heizregister eingebaut werden. Unter Berücksichtigung, dass es sich bei Top B 1b um ein Lager handelt, wird nur eine sehr einfache Ausstattung beim Ansatz der Fertigstellungskosten in Ansatz gebracht. Als pauschaler Wert werden für die vorhin genannten Fertigstellungsarbeiten von Top B1b Kosten von netto € 12.000,00 angesetzt.

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich bei den vorigen Ansätzen lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kosten-

voranschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung der Fertigstellungsarbeiten bei der Verkehrswertermittlung handelt. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

Für die Tiefgaragen-Abstellplätze wird pro Stellplatz ein monatlicher Nettomietzins von gesamt € 70,00 und für die im Freien liegenden Abstellplätze ein monatlicher Nettomietzins von gesamt € 20,00 angesetzt.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Liegenschaft (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 Abs 2 LBG).

Die Abschreibung ist bereits im Rahmen einer Ertragswertberechnung implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt worden (vgl. auch § 5 Abs 2 LBG).

Verwaltungskosten ergeben sich aus den Arbeitskosten der Liegenschaftsverwaltung, den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese nicht durch gesetzliche bzw. vertragliche Regelungen auf einen Mieter umgelegt werden können. Bei den bewertungsgegenständlichen Objekten können im Falle einer Vermietung die Verwaltungskosten größtenteils an einen Mieter weiterverrechnet werden. Weil aber trotz der grundsätzlichen Überwälzbarkeit der Verwaltungskosten auf einen Mieter für den Vermieter ein gewisser Verwaltungsaufwand bestehen bleibt, werden bei allen Objekten 1,00% des Rohertrages als Verwaltungskosten bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt.

Die nicht-umlagefähigen Betriebskosten umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die auf Grund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf einen Mieter umgelegt werden können bzw. wegen Leerstand oder sonstigen Gründen entstehen. Weil im vorliegenden Fall bei einer Vermietung sämtliche Betriebskosten, mit Ausnahme der Rücklage, an einen Mieter weiterverrechnet werden können und auch keine mietrechtlichen Beschränkungen bei der Weiterverrechnung der Bewirtschaftungskosten bestehen, wird für die Ertragswertberechnung für diese Position kein Ansatz vorgenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Diese Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt.

Im Buch Immobilienbewertung Österreich ist ausgeführt, dass die Instandhaltungskosten zwischen 7,00% und 25,00% der Jahresroherträge liegen.

Im Fall der vorliegenden Ertragswertbewertung wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten bei den Lagern Top B 1 b und Top 5 von 8,00 %, beim Geschäft Top B 3 von 10,00 %, und bei den Bewertungsobjekten Top B 8 und Top B 9 von jeweils 10,00% des jeweiligen jährlichen Roh-

ertrages gewählt. Für die Tiefgaragenabstellplätze wird ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten von 5,00 % und für die Frestellplätze von 3,00% des jeweiligen jährlichen Rohertrages gewählt.

Das Mietausfallwagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen des Gebäudes durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall der vorliegenden Wertermittlung wird unter Berücksichtigung des Mietzinsansatzes, der aktuellen Mietsituation am Immobilienmarkt und der bestehenden Nachfrage nach Objekten mit der Nutzungsart der Bewertungsobjekte ein Ansatz des Mietausfallrisikos von 4,0% p. a. des Jahresrohertrages angesetzt.³²

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Weiters kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung erfolgt. Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 Abs 4 und § 10 Abs 2 LBG).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage und den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte werden auf Basis der vorigen Ausführungen folgende Liegenschaftszinssätze angesetzt:

Bewertungsobjekt	Liegenschaftszinssatzzinssatz
Top B 1 b	5,00 %
Top B 3	4,50 %
Top B 5	5,00 %
Top B 8, Top B 9	4,60 %
Tiefgaragenplätze	4,00%
Frestellplätze	5,00%

Tabelle 13: Kapitalisierungszinssätze Bewertungsobjekte³³

8.2.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnut-

³² Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 94

³³ Eigene Darstellung

zungsdauer hängt im Wesentlichen von der gewöhnlichen Lebensdauer und diese von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise und der Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Verwendung des Gebäudes gegenüber der gewöhnlichen Lebensdauer für jeden Eigentümer verkürzt, d.h., dass auch bei einer anderweitigen Nutzung die volle wirtschaftliche Verwertbarkeit verloren geht.³⁴

In der Literatur³⁵ werden für Bürogebäude nach Bauausführung und Standort eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 60 Jahren und für Gewerbe und Industriegebäude in massiver Bauweise von 30 bis 50 Jahren angeführt.³⁶

Weil das Gebäude Rupert Hagleitner-Straße 7 ein gemischt genutztes Gebäude ist (Lager, Büro, Geschäft), wird eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren angesetzt.

Weil das Gebäude im Jahr 2011 errichtet wurde, hat dieses zum Bewertungsstichtag ein Alter von 14 Jahren. Auf Grund der angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren und eines Gebäudealters von 14 Jahren ergibt sich für die Ertragswertberechnung eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

8.2.6 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der auf die Gebäude entfallenden Anteile der Jahresreinerträge. Gemäß § 5 Abs 1 LBG ergibt er sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Im Fall der vorliegenden Wertanalyse werden für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte unter Berücksichtigung des angesetzten Liegenschaftszinssatzes (siehe Tabelle 13) und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 41 Jahren folgende Vervielfältiger angesetzt:

Bewertungsobjekt	Vervielfältiger
Top B 1 b	17,29 ³⁷
Top B 3	18,57 ³⁸
Top B 5	17,29 ³⁹
Top B 8, Top B 9	18,30 ⁴⁰
Tiefgaragenplätze	19,99 ⁴¹
Freistellplätze	17,29 ⁴²

³⁴ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 102

³⁵ Vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, Wien 2017, 7. Aufl., S. 76 f

³⁶ Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020

³⁷ Berechnungsformel: $(1,05^{41}-1) / (1,05^{41}*0,05)$

³⁸ Berechnungsformel: $(1,045^{41}-1) / (1,045^{41}*0,045)$

³⁹ Berechnungsformel: $(1,05^{41}-1) / (1,05^{41}*0,05)$

⁴⁰ Berechnungsformel: $(1,046^{41}-1) / (1,046^{41}*0,046)$

⁴¹ Berechnungsformel: $(1,04^{41}-1) / (1,04^{41}*0,04)$

⁴² Berechnungsformel: $(1,05^{41}-1) / (1,05^{41}*0,05)$

8.2.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen insbesondere in Frage:

Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer oder erhöhter laufender Instandhaltungskosten berücksichtigt sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf Grund der Berücksichtigung des jeweiligen Objektzustandes beim Ansatz des Mietzinses bzw. durch den Ansatz von Fertigstellungskosten und der Berücksichtigung von bestehenden Risiken beim Liegenschaftszinssatz kein gesonderter Wert unter diesem Punkt in Ansatz gebracht.

8.2.8 Ergebnisse zum Ertragswert

Auf Grund der festgesetzten Mietzinse (siehe Pkt. 8.2.2), der kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten (siehe Pkt. 8.2.3), des festgelegten Liegenschaftszinssatzes (siehe Pkt. 8.2.4), der Restnutzungsdauer (siehe Pkt. 8.2.5), des errechneten Vervielfältigers (siehe Pkt. 8.2.6) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (siehe Pkt. 8.2.7) wird der Ertragswert für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wie folgt berechnet:

Ertragswert Top B 1b - Lager	
Nutzfläche	213,20 m ²
Mietzins pro m ²	€ 7,00
Mietzins pro Monat	€ 1 492,40
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 17 908,80
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 716,35
Instandhaltungskosten 8,00 % vom Rohertrag	€ 1 432,70
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 179,09
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungskosten + Verwaltungskosten)	€ 2 328,14
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	13,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 15 580,66
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 132 510,12
Reinertrag des Bodens pro Jahr (5,00 % des Bodenwertes)	€ 6 625,51
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 8 955,15
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	17,29
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 154 834,54
Errechnete Abschläge - Fertigstellungsarbeiten	-€ 12 000,00
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 142 834,54
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 132 510,12
Ertragswert Top B 1b gesamt	€ 275 344,66
Ertragswert Top B 1b gerundet	€ 275 000,00

Tabelle 14: Ertragswert Top B 1 b

Ertragswert Top B 3 - Geschäftslokal	
Nutzfläche	521,81 m ²
Mietzins pro m ²	€ 12,00
Mietzins pro Monat	€ 6 261,72
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 75 140,64
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 3 005,63
Instandhaltungskosten 10,00 % vom Rohertrag	€ 7 514,06
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 751,41
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 11 271,10
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	15,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 63 869,54
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 368 083,66
Reinertrag des Bodens pro Jahr (4,50 % des Bodenwertes)	€ 16 563,76
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 47 305,78
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	4,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	18,57
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 878 468,33
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 878 468,33
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 368 083,66
Ertragswert Top B 3 gesamt	€ 1 246 551,99
Ertragswert Top B 3 gerundet	€ 1 247 000,00

Tabelle 15: Ertragswert Top B 3⁴³

⁴³ Eigene Darstellung

Ertragswert Top B 5 - Lager	
Nutzfläche	244,95 m ²
Mietzins pro m ²	€ 7,00
Mietzins pro Monat	€ 1 714,65
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 20 575,80
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 823,03
Instandhaltungskosten 8,00 % vom Rohertrag	€ 1 646,06
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 205,76
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 2 674,85
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	13,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 17 900,95
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 156 835,64
Reinertrag des Bodens pro Jahr (5,00 % des Bodenwertes)	€ 7 841,78
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 10 059,17
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	17,29
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 173 923,05
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 173 923,05
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 156 835,64
Ertragswert Top B 5 gesamt	€ 330 758,69
Ertragswert Top B 5 gerundet	€ 331 000,00

Tabelle 16: Ertragswert Top B 5⁴⁴

⁴⁴ Eigene Darstellung

Ertragswert Top B 8 - Büro nicht fertig gestellt	
Nutzfläche	170,69 m ²
Mietzins pro m ²	€ 11,50
Mietzins pro Monat	€ 1 962,94
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 23 555,28
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 942,21
Instandhaltungskosten 10,00 % vom Rohertrag	€ 2 355,53
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 235,55
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 3 533,29
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	15,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 20 021,99
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 126 108,66
Reinertrag des Bodens pro Jahr (4,60 % des Bodenwertes)	€ 5 801,00
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 14 220,99
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	4,60%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	18,30
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 260 244,12
Errechnete Abschläge - Fertigstellungsarbeiten	-€ 230 431,50
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 29 812,62
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 126 108,66
Ertragswert Top B 8 gesamt	€ 155 921,28
Ertragswert Top B 8 gerundet	€ 156 000,00

Tabelle 17: Ertragswert Top B 8⁴⁵

⁴⁵ Eigene Darstellung

Ertragswert Top B 9 - Büro nicht fertig gestellt	
Nutzfläche	186,27 m ²
Mietzins pro m ²	€ 11,50
Mietzins pro Monat	€ 2 142,11
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 25 705,32
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 1 028,21
Instandhaltungskosten 10,00 % vom Rohertrag	€ 2 570,53
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 257,05
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 3 855,79
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	15,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 21 849,53
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 136 991,13
Reinertrag des Bodens pro Jahr (4,60 % des Bodenwertes)	€ 6 301,59
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 15 547,94
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	4,60%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	18,30
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 284 527,30
Errechnete Abschläge - Fertigstellungsarbeiten	-€ 251 464,50
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 33 062,80
Bodenwert (siehe Tabelle 11)	€ 136 991,13
Ertragswert Top B 9 gesamt	€ 170 053,93
Ertragswert Top B 9 gerundet	€ 170 000,00

Tabelle 18: Ertragswert Top B 9⁴⁶

⁴⁶ Eigene Darstellung

Ertragswert Tiefgaragenplätze mit einem 12/8798-Anteil	
Mietzins pro Monat pauschal	€ 70,00
Rohrertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 840,00
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohrertrag	€ 33,60
Instandhaltungskosten 5,00 % vom Rohrertrag	€ 42,00
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohrertrag	€ 8,40
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 84,00
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohrertrag) x 100	10,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 756,00
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 3 840,87
Reinertrag des Bodens pro Jahr (4,00 % des Bodenwertes)	€ 153,63
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 602,37
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	4,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	19,99
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 12 041,38
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 12 041,38
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 3 840,87
Ertragswert Tiefgaragenplätze (12/8798-Anteil)	€ 15 882,25
Ertragswert Tiefgaragenplätze (12/8798-Anteil) - gerundet	€ 15 900,00

Tabelle 19: Ertragswert Tiefgaragenplatz - 12/8798-Anteil⁴⁷

⁴⁷ Eigene Darstellung

Ertragswert Tiefgaragenplätze mit einem 10/8798-Anteil	
Mietzins pro Monat pauschal	€ 70,00
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 840,00
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 33,60
Instandhaltungskosten 5,00 % vom Rohertrag	€ 42,00
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 8,40
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 84,00
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	10,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 756,00
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 3 200,73
Reinertrag des Bodens pro Jahr (4,00 % des Bodenwertes)	€ 128,03
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 627,97
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	4,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	19,99
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 12 553,12
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 12 553,12
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 3 200,73
Ertragswert Tiefgaragenplätze (10/8798-Anteil)	€ 15 753,85
Ertragswert Tiefgaragenplätze (10/8798-Anteil) - gerundet	€ 15 800,00

Tabelle 20: Ertragswert Tiefgaragenplatz - 10/8798-Anteil⁴⁸

⁴⁸ Eigene Darstellung

Ertragswert Freistellplätze mit einem 6/8798-Anteil	
Mietzins pro Monat pauschal	€ 20,00
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 240,00
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 9,60
Instandhaltungskosten 3,00 % vom Rohertrag	€ 7,20
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 2,40
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 19,20
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	8,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 220,80
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 1 920,44
Reinertrag des Bodens pro Jahr (5,00 % des Bodenwertes)	€ 96,02
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 124,78
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	17,29
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 2 157,45
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 2 157,45
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 1 920,44
Ertragswert Freistellplätze (6/8798-Anteil)	€ 4 077,89
Ertragswert Freistellplätze (6/8798-Anteil) - gerundet	€ 4 100,00

Tabelle 21: Ertragswert Freistellplatz - 6/8798-Anteil⁴⁹

⁴⁹ Eigene Darstellung

Ertragswert Frestellplätze mit einem 4/8798-Anteil	
Mietzins pro Monat pauschal	€ 20,00
Rohertrag (nachhaltige Miete) pro Jahr	
	€ 240,00
Mietausfallwagnis 4,00 % vom Rohertrag	€ 9,60
Instandhaltungskosten 3,00 % vom Rohertrag	€ 7,20
Verwaltungskosten 1,00% vom Rohertrag	€ 2,40
Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Mietausfallwagnis + Instandhaltungs-kosten + Verwaltungskosten)	€ 19,20
in v.H. der Jahresroherträge (Bewirtschaftungskosten : Rohertrag) x 100	8,00%
Reinertrag pro Jahr	€ 220,80
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 1 280,29
Reinertrag des Bodens pro Jahr (5,00 % des Bodenwertes)	€ 64,01
Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr (= Reinertrag pro Jahr minus Reinertrag des Bodenanteils pro Jahr)	€ 156,79
angepasster Liegenschaftszinssatz [in %]	5,00%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	17,29
Ertragswert Wohnung vor Zu- bzw. Abschläge (= Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr mal Vervielfältiger)	€ 2 710,90
Errechnete Zu- bzw. Abschläge	0
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 2 710,90
Bodenwert (siehe Tabelle 12)	€ 1 280,29
Ertragswert Frestellplätze (4/8798-Anteil)	€ 3 991,19
Ertragswert Frestellplätze (4/8798-Anteil) - gerundet	€ 4 000,00

Tabelle 22: Ertragswert Frestellplatz - 4/8798-Anteil⁵⁰

⁵⁰ Eigene Darstellung

8.3 Verkehrswert Bewertungsobjekte

Der Verkehrswert wird im Sinne von § 7 (1) LBG aus dem Ertragswert ermittelt, hinsichtlich der Marktsituation überprüft und unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Legt man den jeweils ermittelten Ertragswert auf die Nutzfläche der Bewertungsobjekte um, so erhält man folgende Werte pro m² Nutzfläche:

Bewertungsobjekt	Ertragswert	Nutzfläche	Preis pro m ² Nutzfläche netto
Top B 1 b	€ 275 000,00	213,20 m ²	€ 1 289,87
Top B 3	€ 1 247 000,00	521,81 m ²	€ 2 389,76
Top B 5	€ 331 000,00	244,95 m ²	€ 1 351,30
Top B 8	€ 156 000,00	170,69 m ²	€ 913,94
Top B 9	€ 170 000,00	186,27 m ²	€ 912,65

Von Anlegern wird für gewerbliche Objekte eine Bruttoanfangsrendite von 5,50% bis 6,00% erwartet. Dies wurde dem Sachverständigen auch von mit dem Verkauf von Gewerbeliegenschaften in Wörgl befassten Immobilienmaklern so bestätigt. Abhängig ist diese einerseits vom bestehenden Risiko und andererseits von der zu erwartenden Wertsteigerung. Gerade das Risiko ist bei der Vermietung von den Bewertungsobjekten gegeben. Das ergibt sich einerseits aus der Nichtvermietung von Objekten und andererseits auch aus dem bereits seit Errichtung bestehenden Leerstand. Daher besteht sowohl für die Vermietung als auch den Verkauf ein doch nicht unbeträchtliches Risiko, das ein Anleger in einer höheren Bruttoanfangsrendite berücksichtigt.

Nachfolgend wird von den Bewertungsobjekten auf Grund des angesetzten jährlichen Rohertrages und des ermittelten Ertragswertes die Bruttoanfangsrendite berechnet.⁵¹

Bewertungsobjekt	Ertragswert fertig gestellte Objekte	Jahresrohertrag fertig gestellte Objekte	Bruttoanfangsrendite fertig gestellte Objekte
Top B 1 b	€ 287 000,00	€ 17 908,80	6,24%
Top B 3	€ 1 247 000,00	€ 75 140,64	6,03%
Top B 5	€ 331 000,00	€ 20 575,80	6,22%
Top B 8	€ 386 000,00	€ 23 555,28	6,10%
Top B 9	€ 422 000,00	€ 25 705,32	6,09%

Die ermittelte Bruttoanfangsrendite liegt bei allen Objekten höher als 6,00% und entspricht den von Käufern von gewerblichen Objekten geforderten Bruttoanfangsrenditen.

Auf Grund der errechneten Bruttoanfangsrenditen ergibt sich, dass die ermittelten Ertragswerte für die verschiedenen Bewertungsobjekte unter Berücksichtigung der Lage der bewertungsgegenständlichen Objekte, der Art der

⁵¹ Berechnung: (Jahresrohertrag / Ertragswert) x 100

Nutzung, des baulichen Zustandes und den geforderten Bruttoanfangsrenditen für vergleichbare Objekte den aktuellen Marktverhältnissen in Wörgl zum Bewertungsstichtag entsprechen.

Aus den vorhin genannten Gründen wird daher der Ertragswert für die Bewertungsobjekte Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9 auch als deren Verkehrswert ausgewiesen.

Hinweis:

Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass die für die einzelnen Bewertungsobjekte ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Auf Grund der ermittelten Ertragswerte für die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem gleichen Mindestanteil (siehe Tabelle 19 bis Tabelle 22), ergeben sich für die einzelnen Bewertungsobjekte die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Ertragswerte.

Bewertungsobjekt	Ertragswert		Bewertungsobjekt	Ertragswert
Top TG 3	€ 15 900,00		Top AP 47	€ 4 100,00
Top TG 4	€ 15 900,00		Top AP 48	€ 4 100,00
Top TG 5	€ 15 900,00		Top AP 49	€ 4 100,00
Top TG 6	€ 15 900,00		Top AP 50	€ 4 100,00
Top TG 7	€ 15 900,00		Top AP 51	€ 4 100,00
Top TG 8	€ 15 900,00		Top AP 52	€ 4 100,00
Top TG 9	€ 15 900,00		Top AP 53	€ 4 100,00
Top TG 10	€ 15 900,00		Top AP 54	€ 4 100,00
Top TG 11	€ 15 900,00		Top AP 55	€ 4 000,00
Top TG 21	€ 15 800,00			
Top TG 22	€ 15 800,00			
Top TG 24	€ 15 800,00			
Top TG 25	€ 15 800,00			
Top TG 39	€ 15 800,00			
Top TG 42	€ 15 900,00			
Top TG 43	€ 15 900,00			
Top TG 44	€ 15 900,00			

Eine Recherche von verkauften Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge in Wörgl ergab, dass die für die Bewertungsobjekte ermittelten Ertragswerte unter Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft, der Lage der Abstellplätze auf der Liegenschaft, des Alters des Gebäudes und der Anzahl von zu verkaufenden Abstellplätzen auf einer Liegenschaft auch den durchschnittlichen pauschalen

Bruttoverkaufspreisen von verkauften Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge in Wörgl zum Bewertungsstichtag entsprechen.

Aus den vorhin genannten Gründen wird daher der Ertragswert für die einzelnen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auch als deren Verkehrswert ausgewiesen.

Hinweis:

Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass die für die einzelnen Bewertungsobjekte ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.4 Wert der Nutzungsrechte an den Parteienkellern

Sollten zu den Bewertungsobjekten (Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9 bzw. KFZ-Abstellplätzen) auch Nutzungsrechte an den Parteienkellern 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 mitübertragen werden sind auch der Wert für das Nutzungsrecht an einem übertragenen Kellerabteil zum Verkehrswert des jeweiligen Verkehrswertes der Bewertungsobjekte dazuzurechnen.

Hinweis:

Der SV kann keine Zuordnung der zu ermittelnden Werte der Nutzungsrechte an den Parteienkellern zu den Bewertungsobjekten vornehmen, weil nicht bekannt ist, welche Parteienkeller den einzelnen Bewertungsobjekten zuzuordnen sind.

Für die Ermittlung des Wertes der in der Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012 zu Gunsten der verpflichteten Partei festgelegten Nutzungsrechte an den Parteienkellern 5, 6, 7, 8, 9 und 10 werden folgende Bewertungsansätze zu Grunde gelegt:

1. Zur Ermittlung der Nutzungsrechte an den Parteienkellern wird die Ertragswertmethode herangezogen und anhand des angesetzten Mietzinses für jeden Parteienkeller der Barwert der jährlichen Mietzinszahlungen berechnet. Betreffend die Bewertungsmethodik wird auf den Pkt. 8.2 dieses Gutachtens verwiesen.
2. Das Nutzungsrecht am Parteienkeller 12 wird nicht ermittelt, weil für den SV nicht feststellbar ist, ob an diesem Keller tatsächlich ein ausschließliches Nutzungsrecht der verpflichteten Partei besteht.
3. Der Wertermittlung werden die in Pkt. 7.4.4 ausgewiesenen Nutzflächen für die einzelnen Parteienkeller zu Grunde gelegt.
4. Als Mietzins wird pro m² Nutzfläche ein Wert von € 3,00 für jeden Parteienkeller angesetzt. In diesem Ansatz ist berücksichtigt, dass zu den einzelnen Parteienkellern nur ein Zugang, aber keine Zufahrt mit einem Kraftfahrzeug möglich ist. Weiters ist zu berücksichtigen, dass sich die Keller lediglich zu Lagerzwecken eignen, diese nicht beheizt sind, keine Wasseranschlüsse u.dgl. bestehen und mit einem Kellertrennwandsystem aus

Holzlaternen vom Gang und den angrenzenden Parteienkellern abgetrennt sind.

Auf Grund der Nutzfläche und des angesetzten Mietzinses pro m² Nutzfläche ergeben sich für die verschiedenen Parteienkeller folgende monatlichen Mietzinse:

Nutzflächen Parteienkeller (lt. Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012)			
Mietzins pro m² Nutzfläche und Monat			
Objekte	Nutzfläche	Mietzins pro m ²	Mietzins pro Monat
Parteienkeller 5	12,95 m ²	€ 3,00	€ 38,85
Parteienkeller 6	26,97 m ²	€ 3,00	€ 80,91
Parteienkeller 7	12,97 m ²	€ 3,00	€ 38,91
Parteienkeller 8	34,50 m ²	€ 3,00	€ 103,50
Parteienkeller 9	21,14 m ²	€ 3,00	€ 63,42
Parteienkeller 10	21,73 m ²	€ 3,00	€ 65,19

Tabelle 23: Parteienkeller - Nutzfläche und Mietzins⁵²

5. Als Nutzungsdauer wird die für das Gebäude in Pkt. 8.2.5 angesetzte Restnutzungsdauer von 41 Jahren angesetzt.
6. Weil für die Parteienkeller auf Grund der Art, der Ausstattung, der Lage und der Erschließung nur ein eingeschränkter externer Interessentenkreis als Mieter in Frage kommt, wird dieses Risiko durch den Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes in der Höhe von 5,50% berücksichtigt.
7. Als Mietausfallwagnis werden 4,00%, als Instandhaltungskosten 8,00% und als Verwaltungskosten 1,00% vom jährlichen Mietzins in Ansatz gebracht, wie diese Ansätze auch bei den Bewertungsobjekten Top B 1b und Top B 5 gewählt wurden.
8. Die vom Rohertrag auf Basis der vorhin genannten Prozentsätze ermittelten Abschläge, werden vom Jahresmietzins (Rohertrag) in Abzug gebracht. Der nach Abzug der in Pkt. 7 genannten Positionen vom Rohertrag ergibt den Jahresreinertrag.
9. Auf Grund des angesetzten Liegenschaftszinssatzes von 5,50% und der Restnutzungsdauer von 41 Jahren wird anhand der Barwertformel der Vervielfältiger⁵³ ermittelt.
10. Durch die Multiplikation des jährlichen Reinertrages mit dem Vervielfältiger wird der Wert des Nutzungsrechtes des jeweiligen Parteienkellers vermittelt.

⁵² Eigene Darstellung

⁵³ Berechnungsformel: $(1,055^{41}-1) / (1,055^{41}*0,055)$

Auf Grund der vorigen Festlegungen ergeben sich für das jeweilige Nutzungsrecht an den verschiedenen Parteienkeller folgende Werte:

Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 5	
Mietzins pro Monat - siehe Tabelle 23	€ 38,85
Mietzins pro Jahr (Rohertrag)	€ 466,20
abzgl. Mietausfallwagnis - 4,00%	-€ 18,65
abzgl. Instandhaltungskosten - 8,00%	-€ 37,30
abzgl. Verwaltungskosten - 1,00%	-€ 4,66
Reinertrag jährlicher Mietzins	€ 405,59
Liegenschaftszinssatz angepasst	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	16,16
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 5	€ 6 554,33
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 5 - gerundet	€ 6 600,00

Tabelle 24: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 5⁵⁴

Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 6	
Mietzins pro Monat - siehe Tabelle 23	€ 80,91
Mietzins pro Jahr (Rohertrag)	€ 970,92
abzgl. Mietausfallwagnis - 4,00%	-€ 38,84
abzgl. Instandhaltungskosten - 8,00%	-€ 77,67
abzgl. Verwaltungskosten - 1,00%	-€ 9,71
Reinertrag jährlicher Mietzins	€ 844,70
Liegenschaftszinssatz angepasst	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	16,16
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 6	€ 13 650,35
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 6 - gerundet	€ 13 700,00

Tabelle 25: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 6⁵⁵

⁵⁴ Eigene Darstellung

⁵⁵ Eigene Darstellung

Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 7	
Mietzins pro Monat - siehe Tabelle 23	€ 38,91
Mietzins pro Jahr (Rohertrag)	€ 466,92
abzgl. Mietausfallwagnis - 4,00%	-€ 18,68
abzgl. Instandhaltungskosten - 8,00%	-€ 37,35
abzgl. Verwaltungskosten - 1,00%	-€ 4,67
Reinertrag jährlicher Mietzins	€ 406,22
Liegenschaftszinssatz angepasst	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	16,16
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 7	€ 6 564,52
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 7 - gerundet	€ 6 600,00

Tabelle 26: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 7⁵⁶

Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 8	
Mietzins pro Monat - siehe Tabelle 23	€ 103,50
Mietzins pro Jahr (Rohertrag)	€ 1 242,00
abzgl. Mietausfallwagnis - 4,00%	-€ 49,68
abzgl. Instandhaltungskosten - 8,00%	-€ 99,36
abzgl. Verwaltungskosten - 1,00%	-€ 12,42
Reinertrag jährlicher Mietzins	€ 1 080,54
Liegenschaftszinssatz angepasst	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	16,16
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 8	€ 17 461,53
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 8 - gerundet	€ 17 500,00

Tabelle 27: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 8⁵⁷⁵⁶ Eigene Darstellung⁵⁷ Eigene Darstellung

Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 9	
Mietzins pro Monat - siehe Tabelle 23	€ 63,42
Mietzins pro Jahr (Rohertrag)	€ 761,04
abzgl. Mietausfallwagnis - 4,00%	-€ 30,44
abzgl. Instandhaltungskosten - 8,00%	-€ 60,88
abzgl. Verwaltungskosten - 1,00%	-€ 7,61
Reinertrag jährlicher Mietzins	€ 662,11
Liegenschaftszinssatz angepasst	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	16,16
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 9	€ 10 699,70
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 9 - gerundet	€ 10 700,00

Tabelle 28: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 9⁵⁸

Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 10	
Mietzins pro Monat - siehe Tabelle 23	€ 65,19
Mietzins pro Jahr (Rohertrag)	€ 782,28
abzgl. Mietausfallwagnis - 4,00%	-€ 31,29
abzgl. Instandhaltungskosten - 8,00%	-€ 62,58
abzgl. Verwaltungskosten - 1,00%	-€ 7,82
Reinertrag jährlicher Mietzins	€ 680,59
Liegenschaftszinssatz angepasst	5,50%
Errechnete Restnutzungsdauer [Jahre]	41
Vervielfältiger [Zahl]	16,16
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 10	€ 10 998,33
Wert des Nutzungsrechtes an Parteienkeller 10 - gerundet	€ 11 000,00

Tabelle 29: Wert des Nutzungsrecht am Parteienkeller 10

8.5 Dingliche Rechte und Lasten

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

8.6 Zubehör

Bei der Befundaufnahme war in den Bewertungsobjekten kein zu berücksichtigendes Zubehör vorhanden.

⁵⁸ Eigene Darstellung

9 Gutachten

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 1b** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 414/8798-tel Anteile, B-LNr 78) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 275.000.00

(in Worten: **Euro zweihundertfünfsiebzigttausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 3** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 1150/8798-tel Anteile, B-LNr 23) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 1.247.000.00

(in Worten: **Euro eine Million zweihundertsiebenundvierzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 5** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 490/8798-tel Anteile, B-LNr 24) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 331.000.00

(in Worten: **Euro dreihunderteinunddreißigttausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 8** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 394/8798-tel Anteile, B-LNr 25) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 156.000.00

(in Worten: **Euro einhundertsechsfünzigtausend**)

Der **Verkehrswert** der sonstigen selbständigen Räumlichkeit **Top B 9** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein; 428/8798-tel Anteile, B-LNr 26) in 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7 beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt

€ 170.000.00

(in Worten: **Euro einhundertsiebzigttausend**)

Gutachten

Sonstige selbständige Räumlichkeiten Top B 1b, Top B 3, Top B 5, Top B 8 und Top B 9

KFZ-Abstellplätze TG 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21, 22, 24, 25, 39, 42, 43 und 44

KFZ-Abstellplätze AP 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55

EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, 6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein) in **6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7** beträgt zum Bewertungsstichtag jeweils gerundet

Top TG 3 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 29)	€ 15.900,00
Top TG 4 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 30)	€ 15.900,00
Top TG 5 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 31)	€ 15.900,00
Top TG 6 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 32)	€ 15.900,00
Top TG 7 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 33)	€ 15.900,00
Top TG 8 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 34)	€ 15.900,00
Top TG 9 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 35)	€ 15.900,00
Top TG 10 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 36)	€ 15.900,00
Top TG 11 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 37)	€ 15.900,00
Top TG 21 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 41)	€ 15.800,00
Top TG 22 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 42)	€ 15.800,00
Top TG 24 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 44)	€ 15.800,00
Top TG 25 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 45)	€ 15.800,00
Top TG 39 (10/8798-tel Anteile, B - L N r 59)	€ 15.800,00
Top TG 42 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 62)	€ 15.900,00
Top TG 43 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 63)	€ 15.900,00
Top TG 44 (12/8798-tel Anteile, B - L N r 64)	€ 15.900,00

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen **KFZ-Abstellplätze im Freien** (EZ 1387 Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein) in **6300 Wörgl, Rupert Hagleitner-Straße 5-7** beträgt zum Bewertungsstichtag jeweils gerundet

Top AP 47 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 6 7)	€ 4.100,00
Top AP 48 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 6 8)	€ 4.100,00
Top AP 49 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 6 9)	€ 4.100,00
Top AP 50 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 0)	€ 4.100,00
Top AP 51 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 1)	€ 4.100,00
Top AP 52 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 2)	€ 4.100,00
Top AP 53 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 3)	€ 4.100,00
Top AP 54 (6/8798-tel Anteile, B - L N r 7 4)	€ 4.100,00
Top AP 55 (4/8798-tel Anteile, B - L N r 7 5)	€ 4.000,00

Hinweise:

1. Die vorhin für die Bewertungsobjekte ausgewiesenen Verkehrswerte haben lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass Wohnungseigentum auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam begründet wurde.
2. Der ermittelten Verkehrswerte verstehen sich - soweit nicht ausdrücklich anders angegeben - ohne Berücksichtigung einer allfällig anfallenden Umsatzsteuer. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG 1994 grundsätzlich unecht von der Umsatzsteuer befreit, sodass im Regelfall kein Recht auf Vorsteuerabzug besteht. Ob und in welcher Höhe bei einer konkreten Veräußerung Umsatzsteuer anfällt (insbesondere im Fall eines nach § 6 Abs 2 UStG 1994 zulässigen Verzichts auf die Steuerbefreiung) hängt von den umsatzsteuerlichen Verhältnissen und Dispositionen der jeweiligen Vertragsparteien ab und ist nicht Bestandteil der hier vorgenommenen Verkehrswertermittlung.
3. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für Zwecke des Exekutionsverfahrens erstellt. Die Ausführungen zur Umsatzsteuer dienen ausschließlich der allgemeinen Einordnung des ermittelten Verkehrswerts und stellen keine steuerliche Beratung dar und können eine solche insbesondere im Hinblick auf die individuelle Situation eines Erwerbers nicht ersetzen. Die konkrete umsatzsteuerliche Behandlung eines allfälligen Verwertungs Vorgangs im Zuge der Exekution – einschließlich eines etwaigen Verzichts auf die Steuerbefreiung nach § 6 Abs 2 UStG 1994 und der diesbezüglich gegenüber dem Exekutionsgericht einzuhaltenden Fristen – sowie allfällige weitere steuerliche Konsequenzen sind gesondert mit einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater zu klären.

Der jeweilige **Wert** des unter C-LNR 11 einverleibten **Nutzungsrechtes** an den **Parteienkeller 5, 6, 7, 8, 9 und 10** beträgt zum Bewertungsstichtag jeweils gerundet

Parteienkeller 5	€ 6.600,00
Parteienkeller 6	€ 13.700,00
Parteienkeller 7	€ 6.600,00
Parteienkeller 8	€ 17.500,00
Parteienkeller 9	€ 10.700,00
Parteienkeller 10	€ 11.000,00

Hinweise:

1. Die vorhin für die Nutzungsrechte an den Parteienkellern ausgewiesenen Werte haben lediglich unter der Voraussetzung Gültigkeit, dass die Benützungsbewilligung von C-LNR 11 auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtswirksam vereinbart wurde.
2. Vom SV kann keine Zuordnung der vorhin ermittelten Werte für die Nutzungsrechte an den Parteienkellern zu den Bewertungsobjekten vorgenommen werden, weil nicht bekannt ist, welche Parteienkeller den einzelnen Bewertungsobjekten zuzuordnen sind.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Mag. Dr. Hans Hauswurz
Baumkirchen, am 03.12.2025

10 Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Grundbuchsauszug vom 25.11.2025
- Beilage 2: Bescheid vom 03.08.2010, Zahl: SG/816/BW-BV-BM/1555/2010, Stadtbauamt Wörgl, Baubewilligung für den Neubau von Betriebsbauten in zwei Bauteilen: Bauteil A – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager, Fernheizwerk im EG, 2 Büros im OG 2, Bauteil B – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager im EG, 2 Büros im OG 2 auf Gst. Nr. 191/3; Bestätigung der Rechtskraft der Baubewilligung vom 01.09.2010; Meldung des Baubeginnes vom 15.09.2010; Einreichplan vom 21.04.2010; Baugesuch inkl. Baubeschreibung vom 23.04.2010; Technische Beschreibungen (Heizung-Sanitäre-Lüftung-Kälte; Elektrotechnik) vom Mai 2010; Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom Mai 2011; Bescheid vom 02.08.2010, GZl. 3.1-2565/A, BH Kufstein, Gewerbereferat, Entsorgung der anfallenden Oberflächengewässer; Endbefund für Gasbefeuerungsanlagen (30. 08. 2011)
- Beilage 3: Bescheid vom 17.08.2010, GZl. 3.1-2565/B, BH Kufstein, Gewerbereferat, Gewerberechtliche Generalgenehmigung für das Businesscenter Wörgl; Bescheid vom 07.10.2011, GZl. 3.1-2565/C, BH Kufstein, Gewerbereferat, Änderung der gewerberechtlichen Generalgenehmigung für das Businesscenter Wörgl; diverse Bescheide für Betriebe im Businesscenter Wörgl (Spezialgenehmigungen)
- Beilage 4: Bescheid vom 08.07.2016, Zahl: 131/1-24742/2013, Stadtbauamt Wörgl, Änderung der Baubewilligung betreffend den Neubau von Betriebsbauten in zwei Bauteilen: Bauteil A – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager, Fernheizwerk im EG, 2 Büros im OG 2, Bauteil B – 3 Betriebseinheiten Produktion, Lager im EG, 2 Büros im OG 2 auf Gst. Nr. 191/9 EZ 1387, KG Wörgl-Kufstein, Rupert Hagleitner-Straße 5 und 7, 6300 Wörgl; Tektur Baugesuch vom 19.09.2013; Tekturplan zum Einreichplan vom 30.06.2013; Mitteilung vom 07.05.2012 Durchführung der Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage, TÜV Austria Services GmbH
- Beilage 5: Nutzwertgutachten vom 17.03.2011; Tekturpläne zum Einreichplan für die Parifizierung; Nutzwertänderungsgutachten vom 21.05.2013

- Beilage 6: Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 06.07.2011; Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.06.2013
- Beilage 7: Benützungsvereinbarung vom 02.07.2012
- Beilage 8: Unterlagen Hausverwaltung G. Kager & Mag. P. Grißmann GmbH, Immobilienverwaltungen, Jochberger Straße 98, A-6370 Kitzbühel: Verschreibung BK/HK 2025: Jahresabrechnung 2023 und 2024, E-Mail vom 25.08.2025
- Beilage 9: Contractingvertrag IKB vom 12.03.2012
- Beilage 10: Dienstbarkeitsvertrag vom 21.02.2011 (C-LNR 4)
- Beilage 11: Kaufvertrag vom 19.02.1921 (C-LNR 1)
- Beilage 12: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wörgl; Widmungsbestätigung
- Beilage 13: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Wörgl; Hochwasserrisiko zonierung (Gefahrenlandkarte HORA) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus