

C251212 - V1

BEWERTUNGSGUTACHTEN über die Verkehrswertermittlung

der Liegenschaft
Wohnung Top 3 (Dachgeschoss) – Marktstraße 6 – 6230 Brixlegg
inkl. Kellerabteil
BP: .198 EZ: 424, Bezirksgericht: Rattenberg

Exekutionssache
Betreibende Partei: **Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG**
Am Belvedere 1
1100 Wien
vertreten durch Dr. Peter Wallnöfer et al., Rechtsanwälte in Innsbruck

Verpflichtete Partei (Eigentümerin): **Sevcan Yavuz**
geb. 06.01.1992
Marktstraße 29c Top 5, 6230 Brixlegg

Weitere verpflichtete Partei: **Necmettin Yavuz**
geb. 26.09.1990

Bezirksgericht Rattenberg
4 E 1481/25m

Richter:
Mag. Ernst Sparber



Jenbach, im Dezember 2025

Baumeister Dipl. Ing. (FH) Anton Kurz

1. Ausfertigung

A. Kurzübersicht

Auftraggeber	AZ.: 4 E 1481/25m Bezirksgericht Rattenberg Abteilung für Exekutionssachen Pfarrgasse 8, 6240 Rattenberg Mag. Ernst Sparber
Liegenschaft	Eigentumswohnung Top 3 inkl. Kellerabteil / Marktstraße 6 Marktstraße 6 / Top 3 inkl. KA AT 6230 Brixlegg Einlagezahl 424, Grundbuch Brixlegg (83105), Bezirksgericht Rattenberg
Stichtag	12.12.2025
Sachverständiger	Bmstr. DI (FH) Anton Kurz

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

B. Zusammenfassung

Sachwert	154.000,00 €
unbelast. Verkehrswert gerundet	154.000,00€

C. Gutachten

1. Auftrag und Zweck des Gutachtens

Der unterfertigte Sachverständige wurde durch das Bezirksgericht Rattenberg im Exekutionsverfahren 4 E 1481/25m beauftragt, den Verkehrswert der oben genannten Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Dieser wird definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Besonderer Arbeitsauftrag im Zuge des Lokalaugenscheins:

Aufgrund der spezifischen Situation war eine Zusammenführung der reinen Substanzbewertung mit einer detaillierten Prüfung der vorliegenden mietrechtlichen Dokumente (Lichtbild eines handschriftlichen Vertragsfragments) sowie der baulichen Sicherheitsmängel vorzunehmen.

Ermittelt wird der Verkehrswert ohne Einrichtung und Inventar.

Das Gutachten dient zur Durchführung der Abhandlung der oben angeführten Exekutionssache.

2. Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

Folgende Unterlagen wurden zur Gutachtenerstellung verwendet:

- Ortsaugenschein vor Ort am 16.09.2025 um 16:00 Uhr mit Sevcan Yavuz und Herrn Roman Rezac ohne weitere Beteiligte.
- Historisches Parifizierungsgutachten (Ing. Puecher, 1985)
- Grundbuchauszug der EZ 424 vom 08.12.2025
- Zugriff auf den digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan (tiris) am 08.12.2025
- Zugriff auf den digitalen Gefahrenzonenplan (tiris) am 08.12.2025
- Erhebungen zu Vergleichspreisen auf der Immobilienplattform Exploreal
- Einsichtnahme in den Bauakt 17.09.2025 Gemeinde Brixlegg
- Historisches Parifizierungsgutachten (Ing. Puecher, 1985).
- Zugriff auf den Ortsbildschutzkataster (tiris) am 08.12.2025
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser / Kainz, Der Wert der Immobilie, Graz 2011
- Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, Wien 2022
- Zeitschriftenreihe „Sachverständige“, herausgegeben vom Hauptverband allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Zeitschriftenreihe „Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung“
- Nutzungsdauerkatalog, herausgegeben vom Hauptverband allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark und Kärnten
- Tiroler Raumordnungsgesetz TROG idgF
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1
- OIB Richtlinien

3. Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber sowie zu allen Beteiligten und erstattet nachstehendes nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens wurde der zum Zeitpunkt der Erstattung vorliegende Wissensstand zugrunde gelegt. Es können nur die zum Zeitpunkt der Erstattung vorliegenden Unterlagen berücksichtigt werden. Sollten neue, bis dato unbekannte Unterlagen, Dokumente oder Umstände bekannt werden, kann dies unter Umständen zu Änderungen von Befund und gutachterlichem Schluss führen.

Das Gutachten ist nur dazu bestimmt, im gegenständlichen Fall als Beweismittel zu dienen. Jede andere unmittelbare oder mittelbare Verwendung ist nicht zulässig.

Die Bewertung erfolgt gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Aufgrund der festgestellten Sicherheitsmängel wird zudem auf die OIB-Richtlinien (insb. RL 4 "Nutzungssicherheit") und die Bauordnung für Tirol Bezug genommen.

4. Befund, Beschreibung der Liegenschaft

Gutsbestand:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83105 Brixlegg EINLAGEZAHL 424
BEZIRKSGERICHT Rattenberg

Letzte TZ 2171/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.198	GST-Fläche	408	
	Bauf.(10)	129	
	Gärten(10)	279	Marktstraße 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 78/224

Magdalene Sansone-Mühlbacher

GEB: 1943-08-25 ADR: Marktstr. 6, Brixlegg 6230

a 594/1986 Übergabsvertrag 1985-08-26 Eigentumsrecht

b 594/1986 Wohnungseigentum an W 1 (Erdgeschoß)

c 594/1986 Vorkaufsrecht

d gelöscht

2 ANTEIL: 82/224

Magdalene Sansone-Mühlbacher

GEB: 1943-08-25 ADR: Marktstr. 6, Brixlegg 6230

a 594/1986 Übergabsvertrag 1985-08-26 Eigentumsrecht

b 594/1986 Wohnungseigentum an W 2 (Obergeschoß)

c 594/1986 Vorkaufsrecht

e 2171/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-26 für Treuhänder

Mag. Josef Reitter geb 1964-12-07, öffentl. Notar

4 ANTEIL: 64/224

Sevcan Yavuz

GEB: 1992-01-06 ADR: Marktstraße 29c, Brixlegg 6230

a 594/1986 Wohnungseigentum an W 3 (Dachgeschoß)

b 538/2021 IM RANG 251/2021 Kaufvertrag 2020-12-02, Änderung des

Kaufvertrags vom 02.12.2020 2020-12-04 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 1 2

a 594/1986

VORKAUFRECHT gem Vereinbarung 1985-09-23 für Mühlbacher

Inge (1941-08-18)

13 auf Anteil B-LNR 4

a 538/2021 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2021-03-10

PFANDRECHT

EUR 243.000,--

14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 48.600,--

für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft (FN 38732i)

b 639/2025 Hypothekarklage (41Cg 24/25k LG Innsbruck)

- 14 auf Anteil B-LNR 1
a 979/2021 Pfandurkunde 2021-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.000,--
für Sparkasse Rattenberg Bank AG (FN 183535f)
b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 4
a 1133/2024 Rückstandsausweis 2024-07-04
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 867,23
Zinsbetrag EUR 38,33 enthaltene Nebenforderung EUR 20,69
7,88 % Z pro Jahr aus EUR 846,54 ab 2024-07-01, Kosten EUR
103,-- für Österreichische Gesundheitskasse (4 E 1385/24t)
- 16 auf Anteil B-LNR 4
a 671/2025 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
vollstreckbar EUR 9.266,18 samt 2,361 % Z (vierteljährlich)
aus EUR 9.463,76 vom 01.10.2024 bis 01.10.2024 und aus EUR
9.346,30 seit 02.10.2024, den Kosten von EUR 1.256,83 samt
4 % Z seit 12.08.2024, Kosten EUR 707,33 und Kosten des
Exekutionsantrages von EUR 730,83 für
Santander Consumer Bank GmbH (4E 759/25k)
b 876/2025 BEITRITT 4E 1095/25x siehe C-LNR 17
- 17 auf Anteil B-LNR 4
a 876/2025 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
vollstreckbar EUR 2.672,65, darin enthalten EUR 6,50 an
Nebenforderung, samt 3,38 % Z aus EUR 2.666,15 seit
19.08.2024, den Kosten von EUR 417,68 samt 4 % Z seit
04.03.2025, den Kosten von EUR 401,18, Kosten des
Exekutionsantrages von EUR 378,68 (darin enthalten EUR
39,28 an USt und EUR 143,-- an Barauslagen) für
TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG (FN 44133b) (4E 1095/25x)
b 876/2025 BEITRITT zu 4E 759/25k siehe C-LNR 16
- 18 auf Anteil B-LNR 4
a 1222/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 226.126,23 samt 1,25 %
Z vierteljährlich kapitalisiert seit 01.04.2025, 3 % Z
vierteljährlich kapitalisiert seit 01.04.2025 und der
Kosten von EUR 12.702,26 samt 4 % Z seit 14.05.2025 sowie
der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 2.463,58 (darin
enthalten EUR 261,00 an USt und EUR 897,60 an Barauslagen)
für Bausparkasse der Österr. Sparkassen AG (4 E 1481/25m)

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

Die eingetragenen Pfandrechte sowie das Veräußerungsverbot bleiben ohne Bewertung, da eine Freistellung des Grundbuchs vorausgesetzt wird.

Laut Auskunft des Eigentümers ist die Wohnung momentan vermietet.

Laut Auskunft des Eigentümers bestehen keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Pflichten.

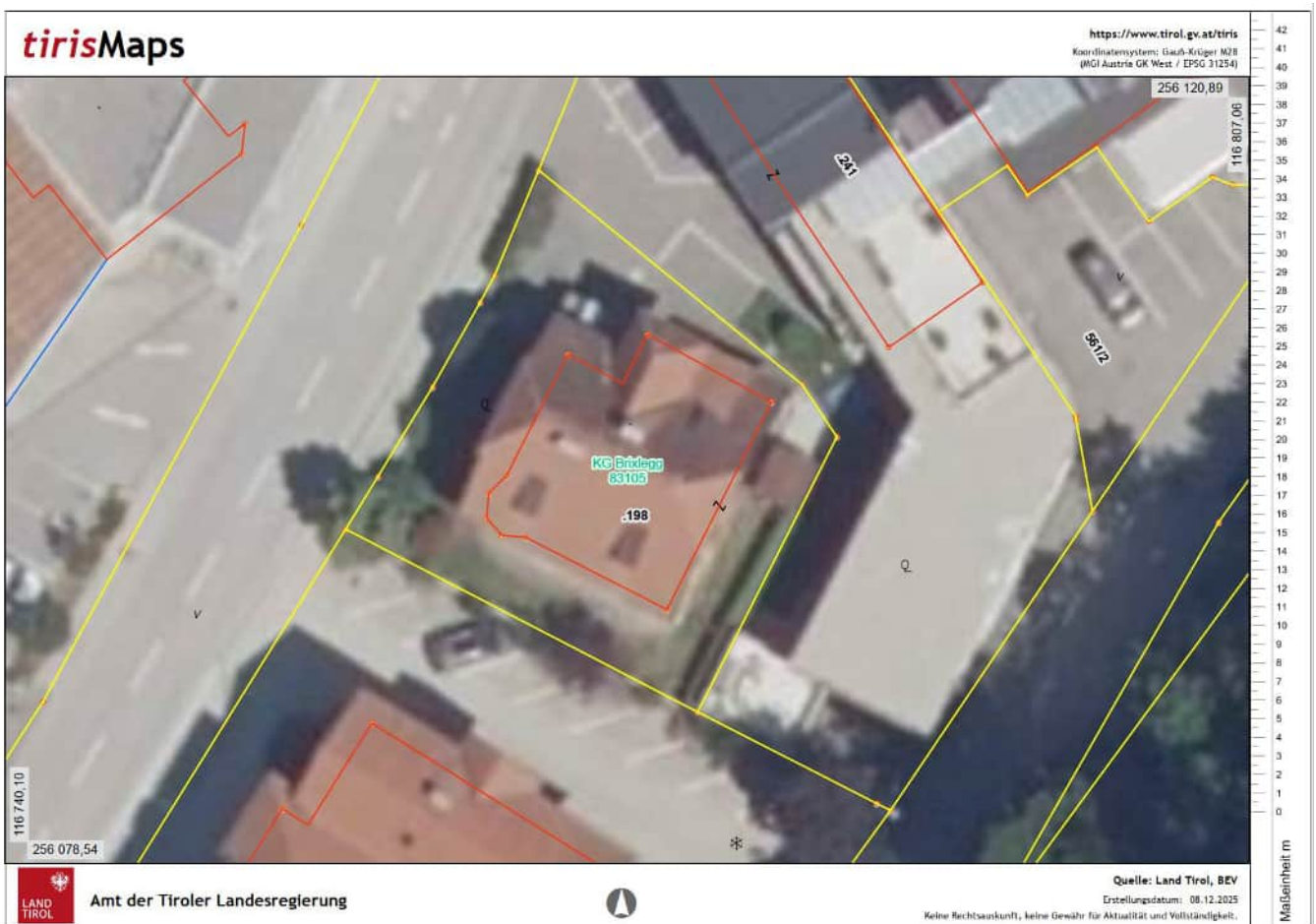
Lage und Topographie:

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Marktgemeinde Brixlegg (Bezirk Kufstein, Tirol). Es handelt sich um ein Mehrparteienhaus (Baujahr ca. 1950er Jahre, Dachausbau/Parifizierung ca. 1985).

- Grundstück: .198, Baufläche und Gärten, 408 m².
- Objekt: Wohnung Top 3 im Dachgeschoß.
- Nutzfläche: 74,56 m² (laut Nutzwertgutachten).
- Zubehör: Kellerabteil.

Parkierung: Es ist kein PKW-Stellplatz im Wohnungseigentum zugeordnet. Es sind vor dem Haus aber nicht markierte Parkmöglichkeiten (max. 2-3 Stück) gegeben. Dies stellt im ländlich-urbanen Raum Brixlegg einen erheblichen wertmindernden Faktor dar.

Digitale Katastralmappe mit Orthofoto:



Verkehrsverhältnisse, Infrastruktur, Parkplätze:

Die Marktgemeinde Brixlegg (PLZ 6230) liegt am Eingang des Alpbachtals, südlich des Inns, auf einer Seehöhe von ca. 534 m. Sie hat sich historisch als Industrie- und Handelsstandort etabliert ("Montanwerke Brixlegg").

Infrastruktur und Versorgung:

Brixlegg verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die städtischen Charakter aufweist. Im Ortszentrum befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Banken. Das Bildungsangebot umfasst Kindergarten, Volksschule und Mittelschule. Höhere Schulen sind in den Nachbargemeinden (Glasfachschole Kramsach, Gymnasium Wörgl/Kufstein) leicht erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die verkehrstechnische Erschließung ist hervorragend:

Bahn: Der Bahnhof Brixlegg ist Haltepunkt für S-Bahnen und Regionalexpress-Züge der ÖBB. Innsbruck ist in ca. 30 Minuten, Kufstein in ca. 20 Minuten erreichbar.

Straße: Über die Anschlussstelle Kramsach/Brixlegg besteht eine direkte Anbindung an die Inntalautobahn A12. Die Tiroler Straße B171 führt direkt durch den Ort.

Bus: Ein dichtes Netz an Regiobus-Linien erschließt die Seitentäler (Alpbachtal) und Nachbargemeinden. Es gibt bei dieser Anlage genügend Anwohnerparkplätze, welche sich Großteils im Eigentum befinden und einige Besucherparkplätze.

Parksituation:

Das Wohnhaus verfügt über keine Tiefgarage und die Parksituation ist aufgrund der dichten Bebauung sehr dürftig. Der Wohnung ist kein Stellplatz zugewiesen. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen erfolgt über eine nicht verbücherte Zufahrt der BP.: .241

Widmung und Gefahrenzonen:

Die Liegenschaft ist als Mischgebiet laut TROG gewidmet. Die Bebauung und die Nutzung entsprechen dieser Widmung.

Im Gefahrenzonenplan (tiris) ist für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft keine Zone mit Gefährdung verzeichnet.

Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindewasserleitung der Gemeinde Brixlegg, die Abwasserentsorgung über die Gemeindekanalisation der Gemeinde Brixlegg. Die Stromversorgung erfolgt durch den kommunalen Stromanbieter.

Die Beheizung erfolgt über eine dezentrale Ölheizung in der Wohnung und Einzelöfen.

Der Öltank befindet sich im Keller. Ein Gasanschluss ist im Haus vorhanden. Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler in der Wohnung. Der Sicherungskasten befindet sich im Stiegenhaus. Keine FI – Schutzschalter aber neue Zähler wurden montiert.

Beschreibung des Gebäudes (Allgemeinteile und Wohnung):

Nach Recherchen am Bauamt der Gemeinde Brixlegg wurde das gutachtensgegenständliche Gebäude genehmigt und durch die Leo Mühlbacher erbaut.

Die Anlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen welche über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen sind. Die gutachtensgegenständliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoß.

Das Gebäude verfügt über keinen Personenaufzug.

Laut Auskunft des Wohnungseigentümers wurden die Wohnung 1985 parifiziert.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem dem Alter entsprechenden aber abgewohnten Zustand.

Es konnten im Zuge des Lokalaugenscheins folgende Mängel festgestellt werden:

Der Lokalaugenschein am 16.09.2025 fand im Beisein der Eigentümerin und der Hausverwaltung statt. Der Erhaltungszustand der Wohnung Top 3 und der relevanten Allgemeinteile ist als schlecht / stark sanierungsbedürftig zu klassifizieren.

Festgestellte Mängel und Bauschäden:

Feuchtigkeit und Schimmel:

In einigen Räumen (insb. an Wärmebrücken/Außenwänden) wurde Schimmelbefall festgestellt.

Ursache: Vermutlich Kombination aus bauphysikalischen Mängeln (schlechte Dämmung, Wärmebrücken im Dachbereich) und mangelnder Lüftung. Der Befall ist gesundheitsgefährdend.

Absturzsicherungen und Fenster (Gefahr im Verzug):

Geländer bei den Fenstern in der Wohnung: Die Absturzsicherungen sind nicht normgerecht.

Brüstungshöhen: Die Fenster in der Wohnung weisen Parapethöhen auf, die deutlich unter den geforderten 100 cm (bzw. 110 cm ab 12m Absturzhöhe gemäß OIB RL 4) liegen. Die Vorhandene Absturzsicherung ist unzureichend und gefährlich. Die Fenster sind nicht mit einem Sicherheitsglas versehen.

Stiegenhaus: Ein Fenster im Stiegenhaus ist offenbar, verfügt über kein Sicherheitsglas (Verletzungsgefahr bei Bruch) und hat eine zu niedrige Brüstung ohne Schutzvorrichtung.

Erschließung: Der Stiegenaufgang zur Wohnung im Dachgeschoß ist sehr steil (nicht normgerechte Steigung). Das Geländer ist desolat und instabil.

Ein baurechtlich und sicherheitstechnisch erforderlicher zweiter Handlauf fehlt.

Die Eingangstür zur Wohnung weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf (Anstoßgefahr).

Warn- und Hinweispflicht (Gefahr im Verzug):

Beim Lokalaugenschein wurde die Hausverwaltung und die Eigentümerin mündlich vom SV darauf hingewiesen, dass alle relevanten Sicherheitsmängel umgehend zu sanieren sind. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung wurden bis zum Bewertungsstichtag nur die Fenstergriffe demontiert.

Der Sachverständige kommt seiner Warnpflicht gemäß § 1168a ABGB (analog) und Standesregeln nach und weist das Gericht sowie die Parteien ausdrücklich auf Folgendes hin:

WARNUNG: GEFAHR IM VERZUG

Aufgrund der beim Lokalaugenschein festgestellten Mängel besteht im Bereich der Fenster und des Stiegenhauses (fehlende/zu niedrige Absturzsicherungen, fehlendes Sicherheitsglas) akute Absturz- und Verletzungsgefahr. Der massive Schimmelbefall stellt eine akute Gesundheitsgefährdung für die Bewohner dar. Es wird dringend empfohlen, sofortige Sicherungsmaßnahmen (Sperrung von Bereichen, provisorische Absturzsicherungen) zu veranlassen. Der Ersteher übernimmt hier eine Liegenschaft mit sofortigem Handlungsbedarf im Sinne der Verkehrssicherungspflicht.

Der Keller befindet sich in einem dem Alter entsprechendem Zustand, die Balkone und die Fassaden weisen einige Mängel auf.

Die Versorgungsleitungen im Keller sind dem Alter entsprechend.

Über sonstige anstehende Sanierungs- bzw. Erhaltungsarbeiten kann keine Aussage getroffen werden.

Die detaillierte Befundaufnahme der Wohnung inklusive Fotodokumentation kann der Beilage entnommen werden.

Außenanlagen:

Einfache Außenanlagen dem Alter entsprechend. Nur wenige Besucherparkplätze vorhanden. Allgemeinteile und Gärten nicht zugeordnet.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Beim Lokalaugenschein konnte festgestellt werden, dass die Balkone stark abgenutzt sind und dass bei den Betonfertigteilen bei den Laubengängen Betonabplatzungen vorhanden sind und die Bewehrung freigelegt ist. Ansonsten konnten augenscheinlich keine gröberen Baumängel festgestellt werden.

Miet- und Bestandsverhältnisse:

Laut Angabe des Auftraggebers besteht für die Wohnung derzeit eine Miet- und Bestandsverhältnis.

Dem Sachverständigen liegt ein Lichtbild eines handschriftlichen, unvollständigen Mietvertragsdokumentes vor. Die Prüfung dieses Dokuments unter mietrechtlichen Gesichtspunkten (§ 29 MRG) ergibt folgende für die Bewertung ausschlaggebende Feststellung:

Mietstatus: Laut Meinung des SV liegt hier ein unbefristetes Hauptmietverhältnis laut MRG vor. Daher wird ein Mietverhältnis durch Zeitablauf nur aufgelöst, wenn dies schriftlich vereinbart wurde. Das vorliegende Fragment genügt dem Schriftformgebot nicht (fehlende Unterschriften, unvollständiger Text, mangelnde Urkundeneinheit).

Rechtsfolge: Die Befristung ist unwirksam. Das Mietverhältnis gilt ex lege als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eigentümerwechsel: Gemäß § 1120 ABGB („Kauf bricht Miete nicht“) i.V.m. § 2 MRG tritt ein Ersteher in dieses unbefristete Verhältnis ein. Eine Kündigung ist nur aus wichtigen Gründen (§ 30 MRG) möglich, was eine Eigennutzung durch den Ersteher massiv erschwert.

Zubehör zur Wohnung:

Ergänzend wird festgehalten, dass folgendes Zubehör zur Wohnung Top 3 im Gutachten berücksichtigt wurde:

- 1.) Kellerabteil laut Parifizierung (berücksichtigt beim Vergleichsobjekt und in den Herstellkosten)

5. Gutachten und Bewertung

Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Bewertungszeitpunkt. Laut 5.4.1. der ÖNORM B 1802-1 ist dem Verkehrswert die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz hat der Sachverständige unter Beachtung des jeweiligen Standes der Bewertungswissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Die gutachtensgegenständliche Wohnung kann sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung verwendet werden.

Aufgrund der Anweisung und der spezifischen Mängelsituation wird das Sachwertverfahren angewandt, jedoch stark modifiziert durch Marktanpassungsabschläge ("Hybridverfahren"). Ein reines Ertragswertverfahren würde aufgrund der unklaren Mietsituation und der notwendigen sanierungsbedingten Leerstehung zu keinem repräsentativen Ergebnis führen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, Kosten für Mängelbehebungen sowie rückgestaute Investitionen sind gesondert zu berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Bauwertes ist der Neubauwert zum Stichtag der Bewertung. Es ist also nicht von den seinerzeitigen, tatsächlichen Herstellkosten auszugehen, sondern von fiktiven Herstellkosten zum Bewertungszeitpunkt auszugehen.

Es ist üblich, den Neubauwert aus den Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit zu ermitteln.

In den Herstellkosten sind neben den reinen Baukosten auch die anteiligen Honorare, Gebühren und Abgaben enthalten.

Im **Ertragswertverfahren** steht der aus der Sache durch Vermietung oder Verpachtung erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) errechnet sich der Reinertrag.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, Kosten für Mängelbehebungen sowie rückgestaute Investitionen sind gesondert zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer und Neubauwert:

Die gutachtensgegenständliche Wohnung befindet sich in einem in den Jahren 1950 bis 1960 in Massivbauweise errichteten Gebäude. Es wird davon ausgegangen dass die Wohnung ca. um 1985 ausgebaut und parifiziert wurde. Daher wird als fiktives Baujahr 1985 angenommen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Miet- und Eigentumswohngebäuden beträgt 50 – 80 Jahre. ¹

Nach Durchführung der notwendigen Maßnahmen wie im Befund beschrieben, kann für die gutachtensgegenständliche Wohnung bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren** angesetzt werden.

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach den Nutzflächen errechnet.

Die Berechnung der Neubaukosten erfolgt nach den Normalherstellkosten, welche die reinen Baukosten und die Nebenkosten (Gebühren, Abgaben und Honorare) enthalten.

¹ Nutzungsdauerkatalog, Seite 23

Aufgrund der Bauweise und der Ausstattung wird zur Ermittlung der Neubaukosten ein Wert von **4.300,00 € / m² Nett Nutzfläche inkl. UST** angesetzt. Diese Kosten orientieren sich an der Empfehlung über die Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, publiziert in der Zeitschrift „Sachverständige“.

In diesen Kosten sind die anteiligen Kosten für Allgemeinteile (Treppenhaus, Kellerräume) enthalten.

Ermittlung der Nutzflächen:

Die Nutzfläche der **Wohnung TOP 3** beträgt, nach den Parifizierungsplänen von 1985, **74,56 m²** und das dazugehörige **Kellerabteil**. Die allgemein von allen nutzbaren Allgemeinräume bleiben unberücksichtigt.

Wohnung Top 3 (Dachgeschoß): Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoß. Die Erschließung erfolgt über das allgemeine Treppenhaus. Laut dem Plan und der Beschreibung gliedert sich die Wohnung wie folgt:

Raum	Fläche lt. Plan 1985 (ca.)	Bodenbelag (Annahme)	Ausstattung (Annahme)
Diele	17,70 m ²	Laminat/Fliesen	Zentraler Verteiler
Küche	8,44 m ²	PVC/Fliesen	Anschlüsse f. Küche
Wohnzimmer	19,86 m ²	Parkett/Laminat	Zugang Balkon
Zimmer 1	11,54 m ²	Teppich/Laminat	Dachschräge
Zimmer 2	10,16 m ²	Teppich/Laminat	Dachschräge
Garderobe	1,85 m ²	-	Nische
Bad	3,74 m ²	Fliesen	Dusche, Waschbecken
WC	1,27 m ²	Fliesen	WC-Muschel
Summe WFL	74,56 m²		

5.1. Ermittlung im Sachwertverfahren

Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt, so als wäre das Grundstück unbebaut (§ 6 Abs. 2 LBG).

Grundlagen:

- Grundstücksfläche: 408 m²
- Widmung: Mischgebiet
- Lagequalität: Gut (Zentrum Brixlegg)

Bodenpreisniveau Brixlegg 2025:

Die Bodenpreise im Tiroler Unterinntal sind in den letzten Jahren stark gestiegen.

Für zentrale Lagen in Brixlegg werden Preise zwischen 500 € und 800 € pro m² beobachtet.

Referenzwerte aus der Kaufpreissammlung (Immobilienpreisspiegel, Exploreal):

- Brixlegg Randlage: ca. 450 €/m²
- Brixlegg Zentrum (gute Nutzbarkeit): ca. 650 - 800 €/m²

Da das Grundstück.198 relativ klein und unregelmäßig geschnitten ist, aber eine hohe bauliche Ausnutzung (3 Geschoße) aufweist, wird ein Basispreis am oberen Mittelwert angesetzt.

Ansatz Bodenwert:

Basispreis: 620,00 €/m²

Berechnung Bodenwert Gesamtliegenschaft:

$$408 \text{ m}^2 \times 620,00 \text{ €/ m}^2 = 252.960,00 \text{ €}$$

Anteil der Bewertungseinheit Top 3 (64/224 Anteile):

Der auf die Wohnung entfallende Bodenwertanteil berechnet sich anteilig:

$$252.960,00 \text{ €} \times (64/224) = 72.274,29 \text{ €}$$

Zwischenergebnis Bodenwertanteil: 72.274,29 €

Bauwert

Normalherstellungskosten (NHK 2025) für Dachgeschoßausbau: ca. € 4.300 / m².

$$\text{Neubauwert: } 74,56 \text{ m}^2 * € 4.300 = 320.608,00 \text{ €}$$

$$\text{Alterswertminderung (40 Jahre, 1,25\% p.a. = 50\%):} \quad - 160.304,00 \text{ €}$$

$$\text{Außenanlagenanteil (pauschal):} \quad + 4.800,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme Bauzeitwert (technisch):} \quad \mathbf{165.104,00 \text{ €}}$$

Abschläge für Bauschäden ("Cost to Cure")

Aufgrund des Lokalaugenscheins sind folgende zwingende Abzüge für die Instandsetzung vorzunehmen:

Sanierung Schimmel/Bad: Abschlagen Putz/Fliesen, Trocknung,

$$\text{Neuaufbau, thermische Sanierung der Wärmebrücken:} \quad 25.000,00 \text{ €}$$

Sicherheitstechnik (Gefahr im Verzug): Erneuerung Geländer, Einbau Fenstergitter/Absturzsicherungen, Austausch Fensterglas Stiegenhaus

$$\text{(Sicherheitsglas), Montage 2. Handlauf:} \quad 15.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Türe/Sonstiges: Anpassung Eingangstür, Malerarbeiten:} \quad 5.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Summe der Mängel-Abzüge:} \quad \mathbf{45.000,00 \text{ €}}$$

Zwischenwert (Sachwert abzüglich Mängel)

$$\text{Bodenwert (72.274,00 €)}$$

$$+ \text{ Bauzeitwert (165.104 €)}$$

$$- \text{ Mängel (45.000 €) =} \quad \mathbf{192.378,00 \text{ €}}$$

Marktanpassung (Rechtliche Risiken & Mietsituation)

Der ermittelte Wert von rund € 192.000 spiegelt den Wert einer sanierten, aber leeren Wohnung (abzüglich der Sanierungskosten) wider.

Tatsächlich ist die Wohnung jedoch vermietet (mündlich, unbefristet). Dies stellt ein massives Verwertungsrisiko dar:

Kündigungsschutz des Mieters.

Geringer oder unsicherer Ertrag (Mietzinsminderungsrecht wegen Schimmel z. Zt. wohl 50-100%).

Kein Parkplatz zugeordnet (wertmindernd in Brixlegg Zentrum).

Für diese Risiken (Mercantile Depreciation) ist ein Marktanpassungsabschlag von 20 % auf den Zwischenwert vorzunehmen.

Abschlag: $192.378 \text{ €} * 0,20 = 38.475,60 \text{ €}$

Verbleibender Verkehrswert: **153.902,40 €**

D. Verkehrswert

Der Sachverständige ist gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz verpflichtet, eine „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Bewertung der Liegenschaft EZ 424, KG Brixlegg, Anteil B-LNR 4 (Top 3), ist maßgeblich geprägt durch den **schlechten Bauzustand** und die **komplexe rechtliche Situation**.

Wesentliche wertbeeinflussende Faktoren:

- **Gefahr im Verzug:** Akute Sicherheitsmängel bei Absturzsicherungen und massiver Schimmelbefall erfordern sofortige Investitionen.
- **Rechtsunsicherheit:** Das Bestehen eines mündlichen, unbefristeten Mietvertrages erschwert die Verwertung und Eigennutzung massiv.
- **Fehlendes Zubehör:** Kein eigener Stellplatz, kein eigener Garten.

Der Sachverständige bewertet den Verkehrswert (Marktwert) zum Stichtag 12.12.2025, unter Berücksichtigung aller Lasten und Mängel, gerundet mit:

€ 154.000,00

(in Worten: Euro Einhundertvierundfünfzigtausend)

Es wird dem Exekutionsgericht empfohlen, die Bieter im Edikt ausdrücklich auf das Bestehen des mündlichen Mietverhältnisses und die akuten Sicherheitsmängel hinzuweisen.

Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren, stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Ansätze, wie beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzflächen oder Baualter sind eindeutig.

Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen Annahmen dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert, die Annahmen zum Neubauwert, die Beurteilung des Bauzustandes und die Annahme zur gewöhnlichen Lebensdauer und die damit in Zusammenhang stehende Restnutzungsdauer.

Der Wert jeder Liegenschaft bewegt sich in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite von +/- 10% bis +/- 15 % liegt.

Allgemeine Erläuterung zum Gutachten:

1.) Umfang des Lokalausweises:

Die Liegenschaft wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

2.) Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objekts wurde vom Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind daher nicht durchgeführt worden. Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom sofern ersichtlich mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwands vorgenommen.

3.) Technische Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen:

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

4.) Energieausweis:

Zum Bewertungsstichtag war kein Energieausweis vorhanden. Der Sachverständige kann daher die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jeglicher Haftung frei.

5.) Baugrund- und Gebäuderisiko:

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt und es bestehen auch keine Hinweise darauf. Untersuchungen des Baugrundes (Bodenbelastbarkeit, Grundwasserstände) und sonstige chemische oder bauphysikalische Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt.

Vom SV wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes auch nicht von überdeckten Gebäudeteilen durchgeführt. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßen Augenschein.

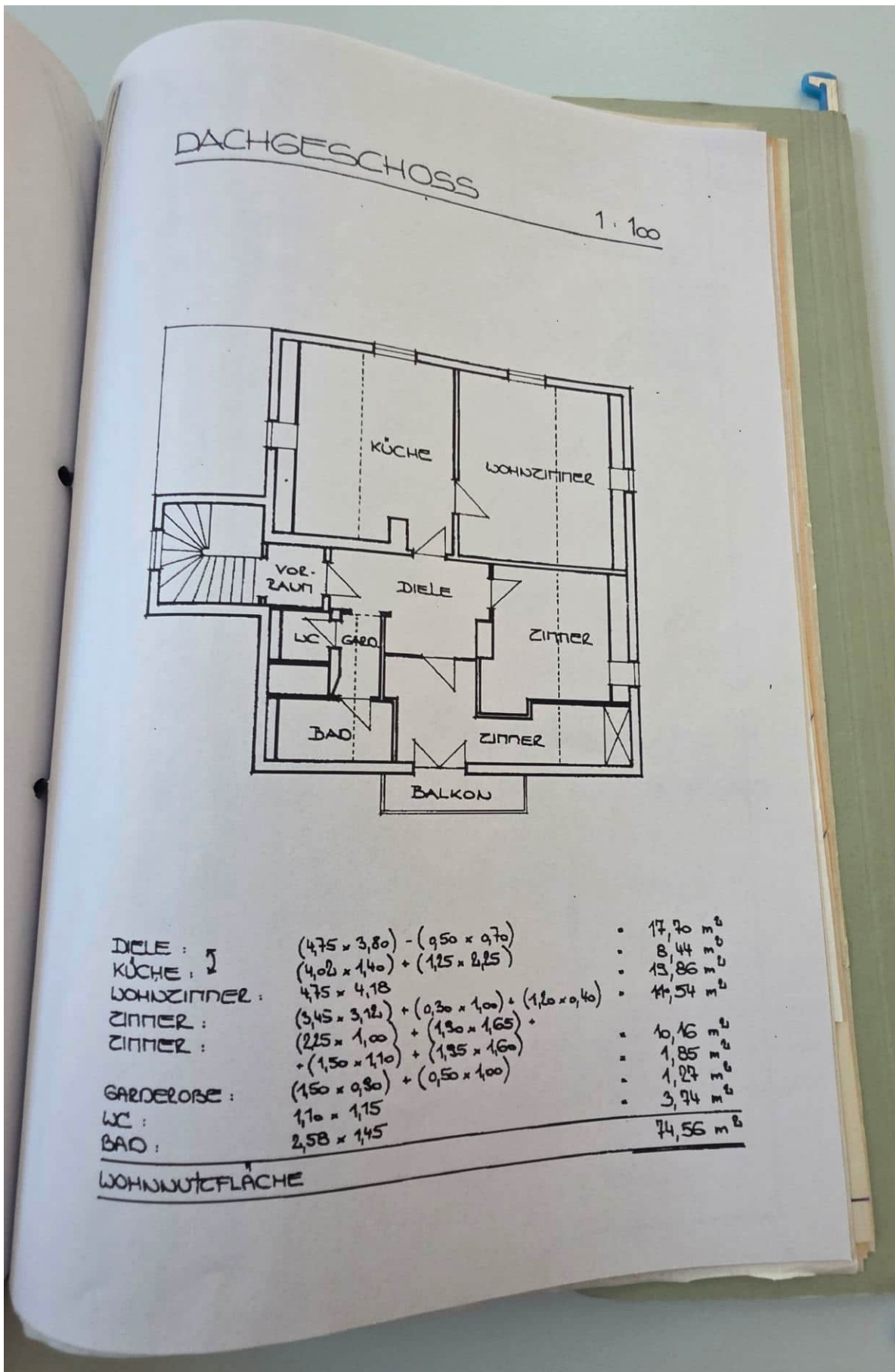
Jenbach 12.12.2025

Der allgemein beidete und

gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Beilagen Bauakt, Pläne, Fotos



Grundriss Wohnung Top 3

ELAK	U: <i>Mo</i>
Zl.: <i>ADN/2654/03</i>	Dat: <i>28.3.13</i>
Marktgemeinde Brixlegg	

Technisches Gutachten

Über Auftrag der Frau Magdalena Mühlbacher, Brixlegg, Marktstr.6, hat der Gefertigte die Nutzwerte der drei Wohnungen des Mehrfamilienwohnhauses in Brixlegg, Marktstr.6 (Bp.198 KG.Brixlegg) aus den beigeschlossenen Plänen und durch Besichtigung an Ort und Stelle am 14.6.1985 wie folgt festgestellt:

Top 1:	Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Gang, 3 Zimmer, 1 Wohnzimmer, Küche, Bad, W.C., mit einer anrechenbaren Nutzfläche von 81,50 m ²	Nutzwert	78
Top 2:	Wohnung im Obergeschoß (1.Stock), bestehend aus Gang, 3 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, W.C. und Balkon, mit einer anrechenbaren Nutzfläche von 81,77 m ²	Nutzwert	82
Top 3:	Wohnung im Dachgeschoß, bestehend aus Küche, Diele, Wohnzimmer, 2 Zimmern, Garderobe, Bad, W.C. und Balkon, mit einer anrechenbaren Nutzfläche von 74,56 m ²	<u>Nutzwert</u>	<u>64</u>
	Gesamtnutzfläche des Hauses 237,83 m ²		
	Gesamtnutzwert des Hauses		224

Zu jeder der drei Wohnungen gehört ein gleiches Kellerabteil, das, ebenso wie der gemeinsame Wasorraum, nicht selbständig bewertet wurde. Bei Ansatz der Nutzwerte wurden Wohnungsverbesserungen (Modernisierungen im 1.OG) als werterhöhend und Dachschrägen (im Dachgeschoß) als wertmindernd berücksichtigt. Die Wandstärken, die Ausnehmungen an Wänden, die Treppen und offene Balkone wurden bei Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt. Die behördlich genehmigten Baupläne entsprechen den diesem Gutachten angeschlossenen Plänen.

Brixlegg, am 21.6.1985.

Der Gutachter:

(Rudolf Puecher, Bauingenieur).

