

Ing. Klaus KULLNIG

SACHVERSTÄNDIGER

SV Ing. Klaus Kullnig, Adolf-Pichler-Straße 5, 6300 Wörgl

An
Bezirksgericht Rattenberg
Hassauerstraße 76 – 77
6240 Rattenberg

Bmstr. Ing. Klaus Kullnig
gerichtl. beeid. und zertifizierter
Sachverständiger für
Gutachten
Liegenschaftsbewertungen
Parifizierungen

Wörgl, 12.09.2025 kk/dm-I

4 E 709/25g

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

1. BEWERTUNGSGEGENSTAND - INHALT

Gegenstand dieser Bewertung sind die

- **KFZ-Einheit Top AAP09, 4/572 Anteile (Anteil 15)**
 - **KFZ-Einheit Top AAP10, 4/572 Anteile (Anteil 16)**
- an der Liegenschaft EZ 588, Gst. 1184/2, Grundbuch 83113 Oberau
Adresse: Hauserweg, Oberau 526, 6311 Wildschönau

Gerichtsbezirk Rattenberg

Liegenschaftseigentümer:

15 Anteil:	4/572	Top AAP09	d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)
16 Anteil:	4/572	Top AAP10	Bahnhofstraße 8, 6300 Wörgl

Inhalt:

- Gutachten – Seite 1 bis 13

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 588, GB 83113 Oberau – d & h Wohnbau GmbH, BG Rattenberg

Seite 1 von 13

2. AUFTRAG – AUGENSCH EIN – UNTERLAGEN – GUTSBESTAND

Auftrag

Das Bezirksgericht Rattenberg hat den gefertigten Sachverständigen (gSV) am 23.05.2025 beauftragt, anlässlich einer Exekutionssache, betreibende Partei: Idealbau, verpflichtete Partei: d&h, für die im Eigentum der d&h Wohnbau GmbH befindlichen KFZ-Stellplätze Top AAP09 und AAP10 an der Liegenschaft EZ 588, Grundbuch 83113 Oberau, den Verkehrswert zu ermitteln.

Gegenständliche Bewertung erfolgt auf Basis – unter Zugrundelegung – des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl 1992/150 in der neuesten Fassung.

Der gSV erklärt hiermit, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen verfasst zu haben. Weiters besteht keine wirtschaftliche Verbindung mit dem Auftraggeber oder mit allen anderen Beteiligten an gegenständlicher Liegenschaft.

Augenschein

Der Augenschein zur Besichtigung der Liegenschaft erfolgte durch den gSV am 17.06.2025 im Beisein von 2 Miteigentümern (Name bekannt, werden wegen Datenschutz im Gutachten nicht angeführt).

Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 23.05.2025
- Gerichtlicher Auftrag vom 23.05.2025
- Augenscheinprotokoll vom 17.06.2025
- Vorgesprochen und Informationen eingeholt beim Bauamt Wildschönau am 17.06.2025 hinsichtlich Stellplatzflächen und Bauvorhaben
- Abbildungen angefertigt hinsichtlich Abfahrt, Zufahrt, längsparkende Stellplatzflächen am Bewertungsgegenstand
- Parifizierungsgutachten SV Ing. Riedmann (†) vom 14.06.2019, Textteil samt Pläne
- OIB-Richtlinie 4 – Ausgabe März 2015 (gültig für Planung 2019)
- Tiroler Bauordnung, Tiroler Bauvorschriften

Gutsbestand

Aufgrund des vorliegenden Grundbuchsatzuzuges betreffend Anteil 15 und 16 besteht gegenständliche Liegenschaft aus:

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 83113 Oberau		EINLAGEZAHL 588	
BEZIRKSGERICHT Rattenberg			

Letzte TZ 765/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1184/2	GST-Fläche *	969	
	Bauf.(10)	270	
	Gärten(10)	699	Hauserweg, Oberau 526
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
2 a 831/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32			
WEG 2002 laut VI. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2019-09-26			
***** B *****			
15 ANTEIL: 4/572			
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)			
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300			
a 1430/2019 Kaufvertrag 2019-07-06 Eigentumsrecht			
c 831/2023 Wohnungseigentum an Top AAP 09			
e 1385/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-20			
16 ANTEIL: 4/572			
d&h Wohnbau GmbH (FN 499394d)			
ADR: Bahnhofstraße 8, Wörgl 6300			
a 1430/2019 Kaufvertrag 2019 07 06 Eigentumsrecht			
c 831/2023 Wohnungseigentum an Top AAP 10			
e 1385/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-20			
***** C *****			
7 auf Anteil B-LNR 15 16			
a 1724/2019 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von			
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:			
Dr. Andreas Widschwentner geb 1959-08-20			

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 588, GB 83113 Oberau – d & h Wohnbau GmbH, BG Rattenberg

Seite 3 von 13

26 auf Anteil B-LNR 15 16

a 646/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 352.393,60 samt 8,58 % Z aus EUR
119.901,40 ab 02.05.2019 bis 31.12.2022 - 01.03.2019, 11,08
% Z aus EUR 119.901,40 ab 01.01.2023 bis 30.06.2023 -
01.03.2019, 12,58 % Z aus EUR 119.901,40 ab 01.07.2023 bis
31.12.2023 - 01.03.2019, 13,08 % Z aus EUR 119.901,40 ab
01.01.2024 bis 31.12.2024 - 01.03.2019, 11,73 % Z aus EUR
119.901,40 ab 01.01.2025 - 01.03.2019, 9,20 % Z aus EUR
119.901,40 ab 02.04.2019 bis 01.05.2019 - 01.03.2019, 8,58
% Z aus EUR 48.770,10 ab 27.12.2019 bis 31.12.2022 -
08.11.2018, 11,08 EUR 48.770,10 ab 01.01.2023 bis
30.06.2023 - 08.11.2018, 12,58 % aus EUR 48.770,10 ab
01.07.2023 bis 31.12.2023 - 08.11.2018, 13,08 % Z EUR
48.770,10 ab 01.01.2024 bis 31.12.2024 - 08.11.2018, 11,73
% Z EUR 48.770,10 ab 01.01.2025 - 08.11.2018, 8,58 % Z EUR
109.719,50 ab 07.02.2020 bis 31.12.2022 - 18.12.2018, 11,08
% Z EUR 109.719,50 ab 01.01.2023 bis 30.06.2023 -
18.12.2018, 12,58 % EUR 109.719,50 ab 01.07.2023 bis
31.12.2023 - 18.12.2018, 13,08 % Z EUR 109.719,50 ab
01.01.2024 bis 31.12.2024 - 18.12.2018, 11,73 % Z EUR
109.719,50 ab 01.01.2025 - 18.12.2018, 8,58 % Z EUR
31.896,54 ab 19.12.2021 bis 31.12.2022 - 18.12.2018, 11,08
% Z EUR 31.896,54 ab 01.01.2023 bis 30.06.2023 -
18.12.2018, 12,58 % Z EUR 31.896,54 ab 01.07.2023 bis
31.12.2023 - 18.12.2018, 13,08 % Z EUR 31.896,54 ab
01.01.2024 bis 31.12.2024 - 18.12.2018, 11,73 % Z EUR
31.896,54 ab 01.01.2025 - 18.12.2018, 8,58 EUR 42.106,06 ab
06.03.2022 bis 31.12.2022 - 01.03.2019, 11,08 % Z EUR
42.106,06 ab 01.01.2023 bis 30.06.2023 - 01.03.2019, 12,58
% EUR 42.106,06 ab 01.07.2023 bis 31.12.2023 - 01.03.2019,
13,08 % Z EUR 42.106,06 ab 01.01.2024 bis 31.12.2024 -
01.03.2019, 11,73 % Z EUR 42.106,06 ab 01.01.2025 -
01.03.2019, Kosten von EUR 52.145,71 samt 4 % Z seit
24.11.2022, Kosten EUR 3.041,04, EUR 25,00, EUR 305,18,
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 3.139,22 (darin
enthalten EUR 301,84 an USt und EUR 1.327,12 an
Barauslagen)
für Idealbau Gesellschaft m.b.H. (FN 049629i)
(4E 709/25g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

23.05.2025 18:01:15

3. LAGE UND BESCHREIBUNG DES BESITZES (BEFUNDERHEBUNG)

3.1 Gesamt-Grundstück

Mehreckiges, von Westen nach Osten leicht abfallendes, also geneigtes Grundstück. Östlich vom Schwimmbad Oberau (TVB Wildschönau) als „Mittelgrundstück“ von 3 nebeneinander angrenzenden, bebauten Liegenschaften. Südlich relativ massive Bebauung.

Ortsübersichtplan



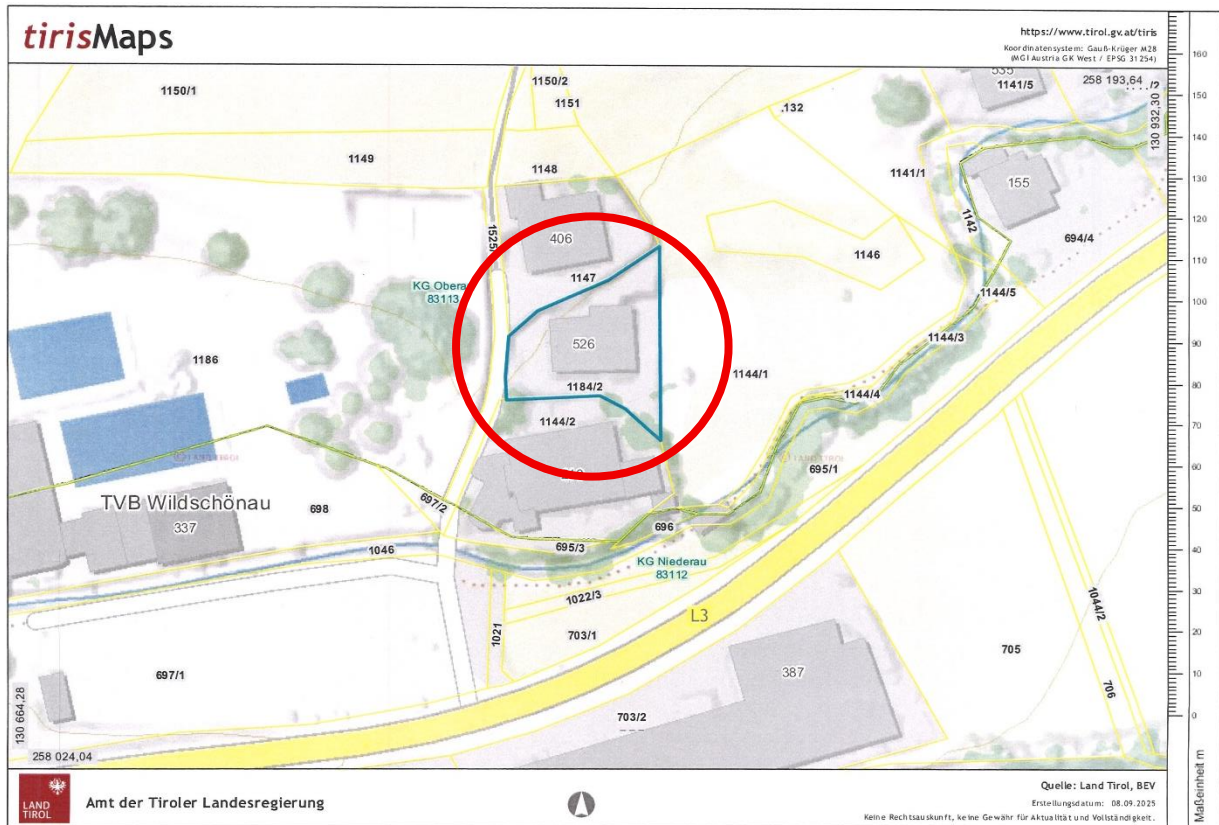
Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

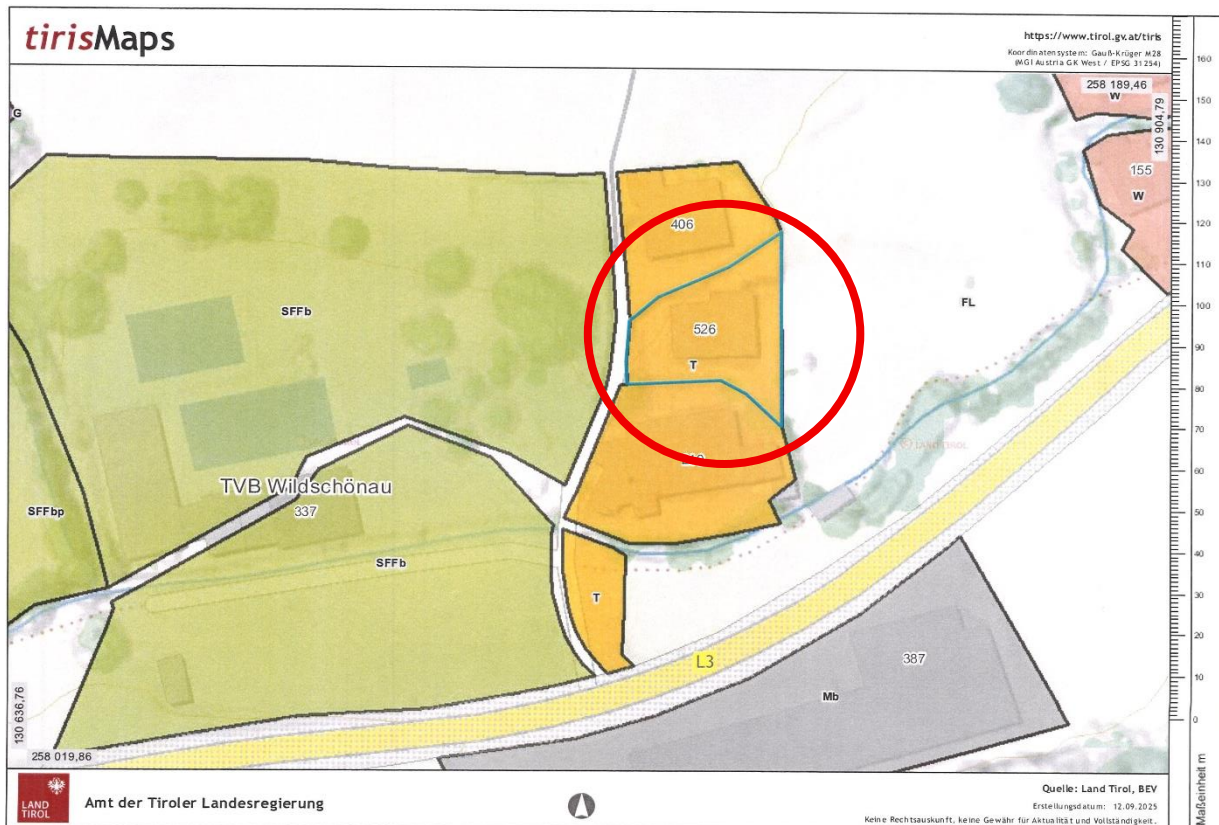
EZ 588, GB 83113 Oberau – d & h Wohnbau GmbH, BG Rattenberg

Seite 5 von 13

Lageplan



Widmung Tourismusgebiet (Mischgebiet) § 40 (4)



Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 588, GB 83113 Oberau – d & h Wohnbau GmbH, BG Rattenberg

Seite 6 von 13

Erschließung

Zufahrt: aus Wörgl, Niederau über die L3 bzw. aus Hopfgarten L41
Elektrische Stromversorgung: TINETZ
Wasserversorgung und Entsorgung der Schmutzwässer: Gemeindeleitungen

Außenanlagen

Gartenflächen vor den Wohneinheiten zugeordnet, südlich entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist die Zu- und Abfahrt von Westen nach Osten zu den Unterstellplätzen der KFZ-Teile bzw. zu den beiden zu bewertenden Stellplätzen im Freien vorhanden. Die Abfahrt/Zufahrt ist als Rampe zu bezeichnen, asphaltiert, befestigt mit einer Neigung von 6 bis 8 %. Entlang der Abfahrt/Rampe ca. Mitte der Fahrbahnlänge sind 2 Stellplatzfläche als Längsparker eingetragen mit dem Ausmaß von 2,30 x 6,00 m, ist auch im Parifizierungsgutachten so dargestellt. Diese Situation der Stellplatzflächen wurden auch seitens der Gemeinde gemeldet.

3.2 Gesamt-Objekt

Genehmigt am 10.04.2019, Zl. 3304/Bau/2018, ein Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten und 12 KFZ-Stellplatzflächen, davon 8 in der überdachten Abstellfläche, 2 Außenflächen und 2 Längsparker entlang der Abfahrt.

Bestehend aus Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß. Ausmaß ca. 15,00 x 8,00 m bei einer Gebäudehöhe von 9 m.

Im UG befinden sich 8 KFZ-Abstellplätze, überdacht ins UG integriert, sowie Heizraum und Kellerräume.

Top 1 und 2 erstrecken sich über das EG und OG, Top 3 befindet sich im EG, Top 4 im OG und Top 5 im DG.

Einreichpläne vom April 2018 – Eingangsstempel vom 23.04.2018, Lageplan gemäß § 31 TBO 2018 vom 05.04.2018 – Eingangsstempel vom 23.04.2018, wurden eingebracht.

Technische Ausführung und Ausstattung

Fundamente, Kellerwände, Geschosßdecken

und Treppen: Stahlbeton

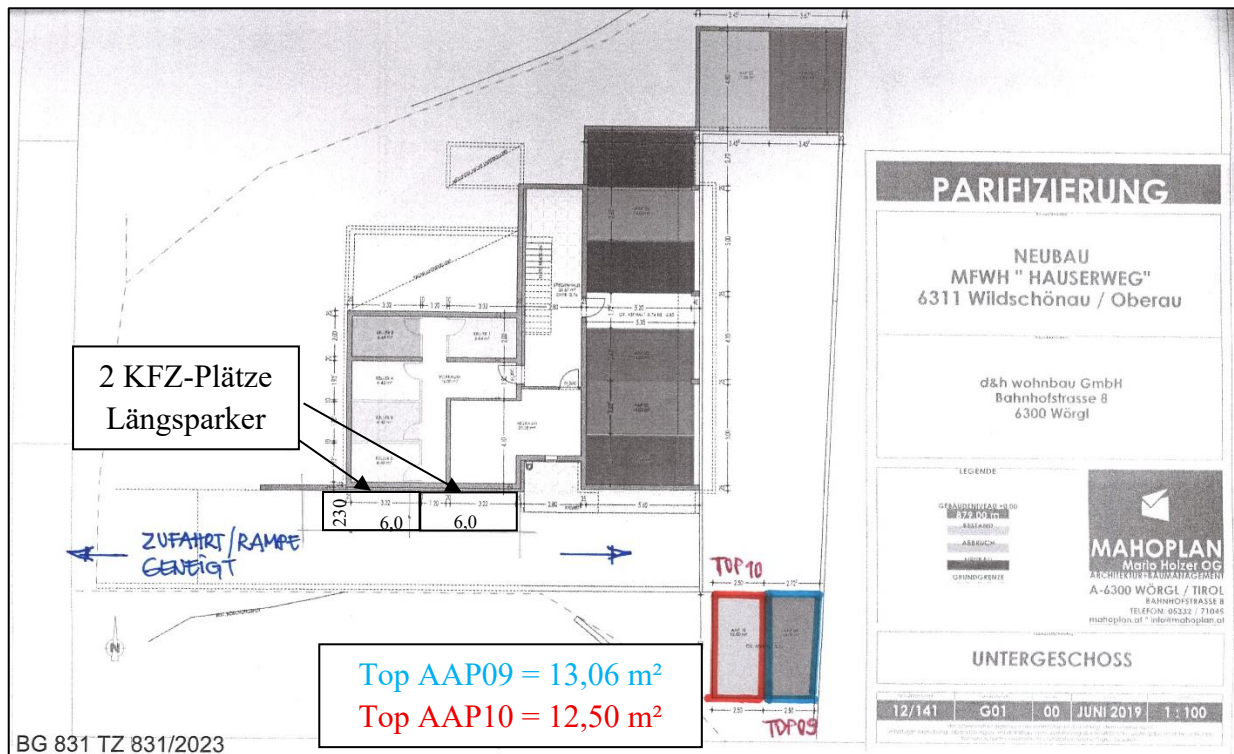
Konstruktion: Mauermassenbauweise, verputzt, gedämmt

Dach: Pultdach

Heizung: zentrale Warmwasseraufbereitung

Treppen: Stahlbeton

3.3 Die zu bewertende Einheiten Top AAP09 und AAP10



Bewertungsgegenständliche Stellplatzflächen im Außenbereich befinden sich am südlichen Grundstückseck, ebenflächig, befestigt mit Asphalt.



Blick auf Top 09 und 10



Blick von Rampe ein Richtung Osten

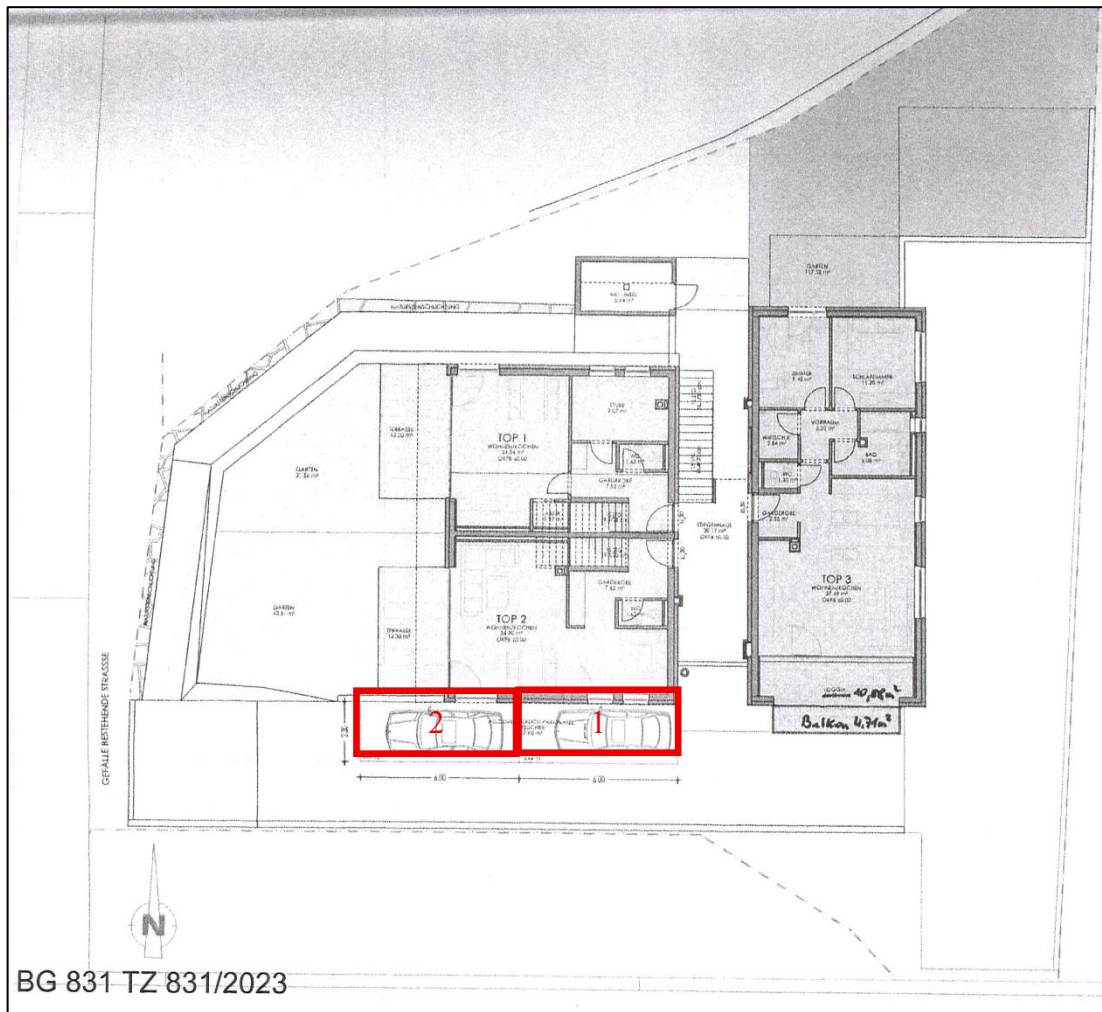
Erschlossen sind die beiden zu bewertenden KFZ-Stellplätze über eine allgemeine Zufahrt entlang der südlichen Grundgrenze, als Rampe bezeichnet. Die Zufahrt dient auch allen anderen übrigen KFZ-Stellplatzflächen im überdachten Gebäudeteil Top AAP01 bis AAP08. Entlang der südlichen Fassade sind 2 KFZ-Stellplätze für Besucher angeordnet – siehe im Plan oben gekennzeichnet – mit dem Ausmaß von 2,30 x 6,00 m, als Längsparker bezeichnet.

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 588, GB 83113 Oberau – d & h Wohnbau GmbH, BG Rattenberg

Seite 8 von 13



Blick von Osten nach Westen (weiter nach oben) mit benutztem Stellplatz, Nr. 1

Ing. Klaus Kullnig, A-6300 Wörgl, Adolf-Pichler-Straße 5, 0664-222 87 87 / sv@kullnig.com

Liegenschaftsbewertung

EZ 588, GB 83113 Oberau – d & h Wohnbau GmbH, BG Rattenberg

Seite 9 von 13

Stellt die Abfahrtsrampe vom UG-Niveau Richtung Zufahrt dar. Rechts geparkt ein KFZ soweit als möglich entlang der bestehenden Hausfront.

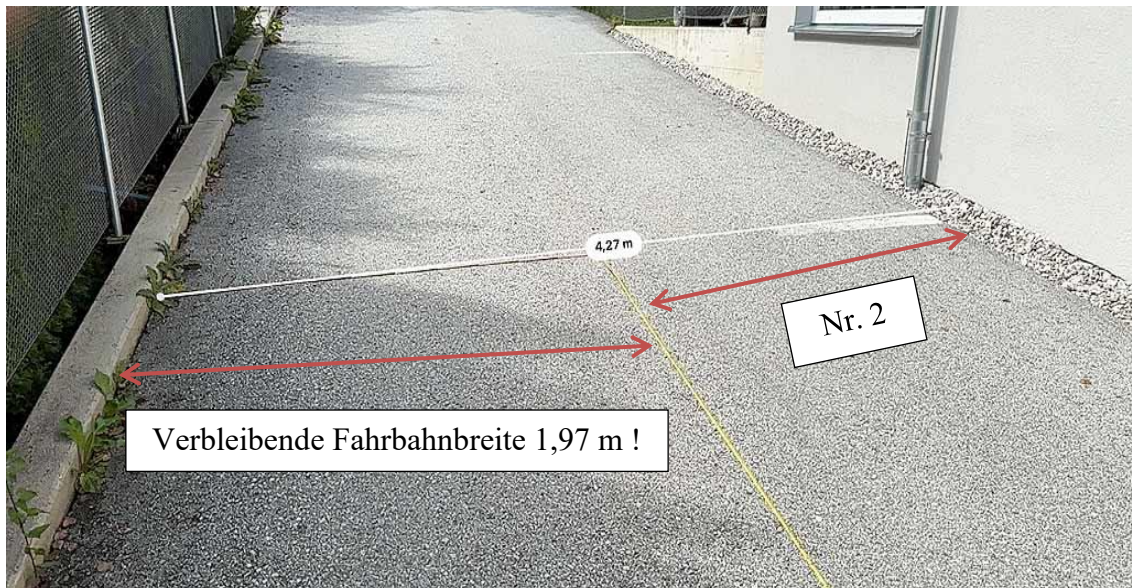


Blick von Stellplatz 2 auf Stellplatz 1 mit Nutzung



Der Abstand vom abgestellten KFZ ca. Reifenmitte bis zu der dort befindlichen Betonaukantung zur Nachbarliegenschaft beträgt 2,40 m.

Geht man allerdings von der eingetragenen Stellplatzbreite von 2,30 m aus, bleibt eine Zufahrtsbreite bis zur Betonaukantung von **1,97 m** übrig.



Gesamte Rampenbreite 4,27 m abzüglich Stellplatzbreite 2,30 m lt. Parifizierung und OIB verbleibt restliche Breite von 1,97 m (!), geforderte Mindestbreite 3,00 m (!)

Lt. gültiger OIB-Richtlinie März 2015 sind Zufahrt, Abfahrten hinsichtlich Fahrbahnbreite mit mindestens 3 m vorgeschrieben.

2.10 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gebäuden und im Freien

- 2.10.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Parkdecks müssen so angelegt sein, dass eine sichere Zu- und Abfahrt gewährleistet ist, wobei die **Fahrbahnbreite mindestens 3,00 m** betragen muss. Im Bereich von Garagentoren oder technischen Einrichtungen (z.B. Schrankenanlagen, Kartengeber) ist eine Einschränkung zulässig, wobei eine lichte Breite von mindestens 2,50 m verbleiben muss.

- 2.10.4 Die Fläche von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Breite der Fahrgassen sind nach der Art und Anordnung der abzustellenden Kraftfahrzeuge zu bemessen. Für Stellplätze für Personenkraftwagen gelten die Mindestwerte von Tabelle 2.

Tabelle 2: Mindestwerte für Stellplätze

	Senkrechtaufstellung	Schrägaufstellung		Längsaufstellung
Winkel des Stellplatzes zur Fahrgasse	90°	60°	45°	0°
Stellplatzgröße für Personenkraftwagen	2,50 m × 5,00 m	2,50 m × 5,00 m		2,30 m × 6,00 m
Barrierefreie Stellplatzgröße für Personenkraftwagen	3,50 m × 5,00 m	3,50 m × 5,00 m		3,50 m × 6,50 m
Fahrgassenbreite	6,00 m	4,50 m	3,50 m	3,00 m

Die Breite barrierefreier Stellplätze setzt sich aus einem 2,30 m breiten Bereich für den Stellplatz und einem 1,20 m breiten Bereich zum Ein- und Aussteigen zusammen. Bei zwei nebeneinander angeordneten barrierefreien Stellplätzen genügt ein gemeinsamer Bereich zum Ein- und Aussteigen. Barrierefreie Stellplätze sind möglichst horizontal anzuordnen sowie zu kennzeichnen.

Fazit

Die Abfahrt/Erschließung der KFZ-Stellplätze Top AAP09 und AAP10 und natürlich für alle übrigen KFZ in der Wohnanlage ist massivst eingeschränkt, weil vorhandene Fahrgassenbreite statt 3 m lediglich 2,40 m bei einer Parkplatzbreite von 2,30 m noch weniger aufweist.

4. BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Baulichkeit mit Stichtag

Angesichts der Unsicherheiten, der in der Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Grundstücksverkäufe zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Planstand/Naturstand:

Eine Prüfung der Grundstücksecken oder des Gebäudes inwieweit der Naturstand mit den baubehördlich genehmigten Plänen übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde vereinbart, dass der im Gutachten eingefügte Plan, der die Wohneinheit und die Außenflächen darstellt, der Bewertung zugrunde-gelegt wird und keine Naturaufnahmen vorgenommen werden.

BEGRÜNDUNG:

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sind die Grundsätze für die Wertermittlung festgelegt. Laut §7 LBG hat in der Regel der Sachverständige 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 Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen ein Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut §3 LBG sind für die Bewertung folgende Wertermittlungsverfahren anzuwenden:

Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren.

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

§4 LBG – Vergleichswertverfahren:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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 – oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie 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.

Dem Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich zielführend.

ANGEWENDETES BEWERTUNGSVERFAHREN:

Vergleichswertverfahren – aus tatsächlichen Verkäufen von KFZ-Stellplatzflächen mit einem angemessenen Anpassungsabschlag hinsichtlich erschwerte Zufahrt

4.1 Vergleichswertverfahren

Grund und Boden

Erhebungen durch den gSV:

Tagebuchzahl	Art	Anzahl	Kaufpreis	Steigerung VPI	Preis
1262/2019	Abstellplatz im Freien	1	€ 20.500,00	30,30 %	€ 26.711,00
3555/2020	Abstellplatz im Freien	1	€ 20.000,00	28,50 %	€ 25.700,00
1460/2022	Abstellplatz im Freien	1	€ 14.500,00	15,20 %	€ 16.704,00
3039/2022	Abstellplatz im Freien	1	€ 18.500,00	15,20 %	€ 21.312,00
1403/2023	Abstellplatz im Freien	8	€ 116.000,00	6,80 %	€ 123.888,00
1372/2025	Abstellplatz im Freien	<u>1</u>			<u>€ 25.000,00</u>
		13			€ 239.315,00

Mittel: € 239.315,00 : 13 = € 18.408,85 ~ pro Stellplatz € 18.410,00

Der ermittelte Zwischenwert mit € 18.410,00 erscheint marktgerecht und ist auch nach Rücksprache von Bauträgern mit dem jetzigen Preisgefüge d'accord.

Hinsichtlich der Abfahrtsrampe, welche im Grund genommen keine längsparkenden KFZ-Stellplätze zulässt, wird daher ein Abschlag von 90 % vorgenommen. 90 % deshalb, weil eine Verkauflichkeit mit dem Begriff „schlecht bis gar nicht“ zu bewerten ist. - € 16.569,00
€ 1.841,00

Wert KFZ-Stellplatz Top AAP09..... ~ € 1.840,00
Wert KFZ-Stellplatz Top AAP10..... ~ € 1.840,00

Verkehrswert

- **KFZ-Stellplatz Top AAP09 € 1.840,00**
- **KFZ-Stellplatz Top AAP10 € 1.840,00**

an der Liegenschaft EZ 588, Gst. 1184/2, Grundbuch 83113 Oberau
Gerichtsbezirk Rattenberg

Stichtag der Bewertung: September 2025